
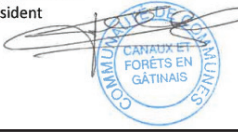


# 8- BILAN DE LA CONCERTATION

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CANAUX ET FORÊTS EN GÂTINAIS

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



# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>LE CADRE DE LA CONCERTATION .....</b>	<b>4</b>
1.1	Le cadre législatif .....	4
1.2	Les modalités de concertation issues de la délibération prescrivant l'élaboration du PLUi .....	4
<b>2</b>	<b>LES MODALITÉS MISES EN ŒUVRE .....</b>	<b>5</b>
2.1	Organisation de réunions publiques présentant la démarche du PLUi et le PADD.....	5
2.1.1	Immersion le 13-14-15 septembre 2018	5
2.1.2	Marche commentée du 31 août 2019	11
2.1.3	Réunion Publique de 22 janvier 2020	15
2.1.4	Réunions Publiques du 8, 9 et 15 novembre 2021	20
2.2	Communication sur le site internet à travers des bulletins d'information .....	30
2.3	Communication dans les bulletins communautaires.....	33
2.3.1	Bulletin communautaire n°1	34
2.3.2	Bulletin communautaire n°2	38
2.3.3	Bulletin communautaire n°3	46
2.3.4	Panneau Pocket	52
2.4	Communication dans les bulletins municipaux .....	53
2.4.1	Juin 2018 - Annonce du lancement de la démarche	53
2.4.2	Novembre 2018 - Annonce de la phase de diagnostic	54
2.4.3	Octobre 2019 - Présentation des axes du PADD	55
2.4.4	Novembre 2020 - Présentation des différents documents du PLUi	56
2.4.5	Juin 2021 - Présentation des documents règlementaires	58
2.4.6	Novembre 2021 - Présentation des documents règlementaires et annonce des réunions publiques	61
2.5	Communication dans les journaux locaux.....	62
2.5.1	L'Éclaireur du Gâtinais du 5 septembre 2018	62
2.5.2	Le Journal de Gien du 21 Juin 2018 - rubrique LORRIS	62
2.5.3	La République du centre du 06 juillet 2018	63
2.5.4	L'Éclaireur du Gâtinais du 23 mai 2018	63
2.5.5	Extraits de journaux - Mai 2019	64
2.5.6	Le Journal de Gien du 2 décembre 2021	65
2.6	Organisation d'expositions .....	66
2.6.1	Exposition sur la procédure et le diagnostic territorial	66
2.6.2	Exposition du Projet d'Aménagement et de Développement durable	71
2.6.3	Dans les locaux de la Communauté de Communes à Châtillon	75
2.6.4	Dans les locaux de la Communauté de Communes à Lorris	75
2.6.5	Dans les locaux communaux de Châtillon	76
2.6.6	Dans les locaux communaux de Ladon	76
2.6.7	Dans les locaux de la maison médicale de Lorris	76
2.6.8	Dans les locaux de la médiathèque de Nogent	77
2.6.9	Dans les locaux communaux de Noyers	77
2.6.10	Dans les locaux communaux de Varennes	78
2.7	Mise à disposition des études, des documents du PLUi valant PLH, et d'un registre de la concertation	79
2.7.1	Mise à disposition des pièces du dossier	79
2.7.2	Réponses au registre de la concertation	81

# 1 LE CADRE DE LA CONCERTATION

## 1.1 Le cadre législatif

Le code de l'urbanisme impose l'association des habitants, des associations locales et d'autres personnes à être concertés durant la procédure d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (L.103-2 du Code de l'urbanisme).

Les objectifs et modalités de la concertation sont précisés par le Conseil communautaire.

Les modalités de la concertation doivent permettre, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente (L.103-4 du Code de l'urbanisme).

A l'issue de la concertation, le Conseil communautaire en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête (L.103-6 du Code de l'urbanisme).

## 1.2 Les modalités de concertation issues de la délibération prescrivant l'élaboration du PLUi

La délibération du Conseil Communautaire prescrivant l'élaboration du PLUi, en date du 05 Septembre 2017, prévoit :

- L'organisation d'une ou plusieurs réunions publiques sur des secteurs géographiques à définir pour présenter :
  - La démarche du PLUi
  - Le PADD
- La communication locale via :
  - Le site internet et le bulletin d'information,
  - La parution dans les bulletins communautaire et des bulletins municipaux ou lettres d'informations ou articles d'informations dans les locaux,
  - L'exposition des éléments d'études au public qui évoluera au fur et à mesure de l'avancée des études et des documents du PLUi valant PLH
  - Les éléments d'études, les documents du PLUi valant PLH et le registre servant à recueillir par écrit des remarques et propositions qui pourront également être adressées par courrier à M. le Président (mis à disposition du public au service urbaine de la Communauté de Communes situés sur les communes de Bellegarde, Lorris et Chatillon-Coligny)

## 2 LES MODALITÉS MISES EN ŒUVRE

### 2.1 Organisation de réunions publiques présentant la démarche du PLUI et le PADD

#### 2.1.1 Immersion le 13-14-15 septembre 2018

Flyer

Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais

# LANCEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Venez nous raconter votre commune !

## 1<sup>ère</sup> concertation publique

Rencontres avec les habitants :

**JEUDI 13 SEPTEMBRE**  
Marché de **LORRIS** (matin)  
Sortie de l'école de **VARENNES-CHANGY** (après-midi)

**VENDREDI 14 SEPTEMBRE**  
Marché de **CHÂTILLON-COLIGNY** (matin)  
Gare et centre-bourg de **NOGENT-SUR-VERNISSON** (après-midi)

**SAMEDI 15 SEPTEMBRE**  
Cour du château de **BELLEGARDE** (après-midi)

PLUS D'INFORMATIONS SUR LE PLUI  
[www.comcomcfg.fr](http://www.comcomcfg.fr)

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CANAUX ET FORÊTS EN GÂTINAIS  
155 RUE DES ERABLES • 45260 LORRIS

Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais



# LANCEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**Venez nous raconter votre commune !**

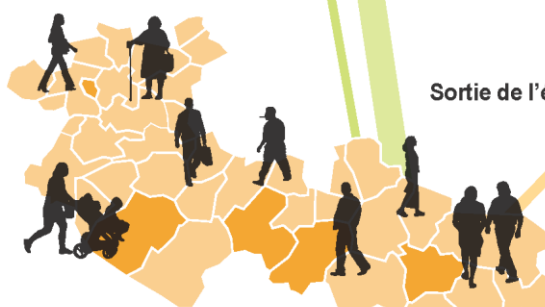
Dans le cadre de la démarche de réalisation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais, et plus précisément dans la réalisation d'un diagnostic du territoire, les élus de la Communauté de Communes, accompagnés par leurs services et des bureaux d'études spécialisés, organisent **trois jours d'événements de concertation le jeudi 13, le vendredi 14 et le samedi 15 septembre 2018.**

**Cette manifestation est une démarche ambitieuse visant à recueillir la parole des habitants du territoire et ainsi nourrir le projet.** Durant ces trois jours, au sein de plusieurs communes du territoire, l'équipe d'élaboration du PLUi tiendra des permanences dans plusieurs communes du territoire.

Les objectifs de cette démarche :

- **Informers et sensibiliser les habitants** à la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
- Attirer un très large public, venu des communes ainsi que des alentours, afin de **faire connaître le territoire.**
- Récolter des regards, souvenirs, habitudes, nous informant sur **la perception et les pratiques des habitants** de la Communauté de Communes pour nourrir le diagnostic.

Une diversité de thématiques seront abordées afin de nourrir les réflexions et définir les enjeux qui devront être pris en compte dans le projet de territoire pour les prochaines années.



## JEUDI 13 SEPTEMBRE

Marché de **LORRIS** (matin)

Sortie de l'école de **VARENNES-CHANGY** (après-midi)

## VENDREDI 14 SEPTEMBRE

Marché de **CHÂTILLON-COLIGNY** (matin)


Gare et centre-bourg de  
**NOGENT-SUR-VERNISSON** (après-midi)

## SAMEDI 15 SEPTEMBRE

Cour du château de **BELLEGARDE** (après-midi)

PLUS D'INFORMATIONS SUR LE PLUI  
[www.comcomcfg.fr](http://www.comcomcfg.fr)

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CANAUX ET FORÊTS EN GÂTINAIS  
155 RUE DES ERABLES • 45260 LORRIS



# Plan local d'urbanisme intercommunal

## ÉLABORATION DU DIAGNOSTIC : EXPRIMEZ-VOUS !

---

### AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

**+**

- Une bonne desserte routière.
- Des pôles structurants proches (Montargis, Gien, Orléans).
- Le rôle structurant de la gare de Nogent/Vernisson pour l'Est du territoire.

**-**

- Un territoire intercommunal très étendu et un manque de liaisons transversales.
- Une insuffisance des transports en commun ou à la demande.
- Une couverture numérique et téléphonique très mauvaise.
- Un manque de supports à de nouvelles pratiques de mobilité (covoiturage, vélos...).

→ POUR FACILITER LA VIE DES HABITANTS, QUELS ÉQUIPEMENTS OU AMÉNAGEMENTS PRÉVOIR OU RENFORCER ?

VOTRE AVIS...

### CADRE DE VIE

**+**

- Peu de vacance résidentielle et de logements insalubres, une dynamique de réhabilitation des constructions existantes.
- Un foncier abordable.
- Des transformations de résidences secondaires en résidences principales.
- Un niveau d'équipements satisfaisant.

**-**

- Une désertification médicale.
- Une disparition des commerces et services de proximité.
- Un tissu associatif très inégal, difficile à mobiliser en milieu rural.
- Des équipements de la petite enfance et culturels inégaux.
- Un manque de logements adaptés aux normes PMR.
- Une diminution des effectifs scolaires.

→ POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS PRÉSENTS ET FUTURS, QUELS EFFORTS FAIRE EN MATIÈRE DE LOGEMENTS, ÉQUIPEMENTS ET DÉVELOPPEMENT LOCAL ?

VOTRE AVIS...

---

### DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

**+**

- Une présence de zones d'activités dynamiques dans les principales polarités.
- L'existence de filières niches spécifiques (Châtillonais : artistique)
- Des réseaux de services à la personne efficaces.
- Une filière artisanale dynamique.

**-**

- Un affaiblissement de l'agriculture.
- La concurrence de Montargis.
- Des zones d'activités en difficulté dans les communes rurales.
- Une absence de corrélation entre l'offre de formation et l'offre d'emplois.
- Un manque d'équipements d'accueil et d'hébergement touristique.
- L'enjeu de renouvellement générationnel dans l'artisanat et l'agriculture.

→ POUR MAINTENIR DES ENTREPRISES ET DES EMPLOIS, QUELS CHOIX D'URBANISATION ET D'AMÉNAGEMENTS ?

VOTRE AVIS...

### PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

**+**

- Une identité forte marquée par l'unité architecturale du bâti traditionnel et par des entités naturelles structurantes (canaux, forêt d'Orléans).
- Une haute qualité paysagère et environnementale.

**-**

- Une valorisation inégale du patrimoine.
- Une prévention insuffisante au risque d'inondation.
- Des canaux inexploités et peu entretenus.
- Un potentiel en énergies renouvelables sous-exploité.
- Une tendance à la banalisation dans les constructions neuves.
- Une diminution du bocage et des reboisements liés au déclin agricole.

→ POUR VALORISER L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE ET LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE, QUELLES SONT LES PRIORITÉS ?

VOTRE AVIS...

### LOCALISEZ SUR LA BÂCHE

LES ATOUTS ET SPÉCIFICITÉS DU TERRITOIRE À PRÉSERVER

- **Le patrimoine remarquable**
- **Les paysages exemplaires**
- **Une centralité commerciale structurante**
- **Un équipement moderne et attractif**
- **Une construction récente exemplaire**
- ...


+

LES FAIBLESSES À ATTÉNUER

- **Les paysages dégradés (ruines, friches...)**
- **Les points d'insécurité**
- **Les manques de continuité**
- ...

-

PLUS D'INFORMATION SUR LE PLUI  
[www.comcomcfg.fr](http://www.comcomcfg.fr)



Communauté de Communes  
Canaux et Forêts en Gâtinais

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CANAUX ET FORÊTS EN GÂTINAIS

Photos





## Compte Rendu

### Plan Local d'Urbanisme intercommunal

#### COMMUNAUTE DE COMMUNES CANAUX ET FORETS EN GATINAIS

#### TEMPS DE CONCERTATION 1 : PHASE DE DIAGNOSTIC

#### COMPTE-RENDU DE L'IMMERSION

Dates : 13-14-15 septembre 2018

#### Rappel des objectifs et du format d'intervention

Les objectifs de l'immersion étaient :

- Informer les habitants de la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
- Récolter des informations sur les perceptions et les pratiques des habitants du Pays pour nourrir le diagnostic.

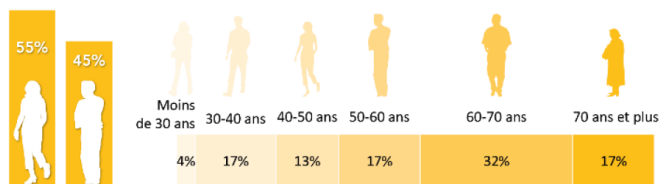
Les trois jours d'immersion ont été mené par l'équipe de Ville Ouverte selon le format suivant :

Date et heure	Lieu	Evènement et format d'intervention
Jeudi 13 septembre matin	Lorris	Marché : permanence sur stand + déambulation
Jeudi 13 septembre après-midi	Varenes-Changy	Sortie d'école + centre-bourg
Vendredi 14 septembre matin	Châtillon-Coligny	Marché : permanence sur stand + déambulation
Vendredi 14 septembre après-midi	Nogent-sur-Vernisson	Gare et centre-bourg
Samedi 15 septembre après-midi	Bellegarde	Défi sportif « Bernard Tardif » à l'occasion des Journées du Patrimoine, dans la cour du château Permanence sur stand

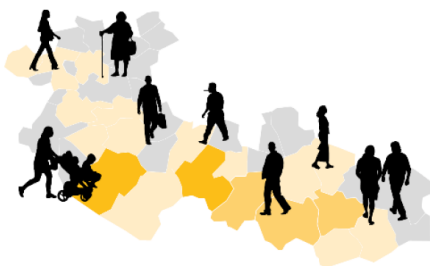


Ces trois jours d'immersion ont permis de récolter une soixantaine de questionnaires, dont une dizaine ont été remplis par des commerçants-habitants. Outre ces entretiens, un nombre conséquent d'habitants ont également été sensibilisé plus rapidement (remarques et échanges sur quelques points spécifiques, distribution d'une note de synthèse présentant la démarche du PLUi-H etc).

## Profils des personnes sondées



Origine géographique :



La quasi-totalité des personnes sondées habitaient sur le territoire intercommunal ou y travaillaient. 4 personnes résidaient en dehors du territoire. 5 personnes y résidaient de façon discontinue (en résidence secondaire)

Les différents points

## Supports

Les supports seront préparés par Ville Ouverte, puis soumis pour validation à la maîtrise d'ouvrage. Enfin, Ville Ouverte prendra en charge l'impression des différents supports.

Stand :

Carte du territoire : bâche + post-it + gommettes.

Panneau d'explication de la démarche.

Panneau avec premiers enjeux – sur la base de ceux présentés lors des ateliers – à compléter.

Stand + déambulation :

Questionnaires permettant de recueillir la parole des habitants.

Synthèse de présentation de la démarche à distribuer aux habitants.

## Matériel

L'organisation du matériel des stands est à la charge de la Communauté de Communes.

Un barnum/tente/parasol, une table, plusieurs chaises (3-4) ou banc, supports pour les panneaux.

Pour rendre visible le stand : création d'une banderole ou d'un drapeau ?

Quel type d'accueil sur le stand ? : rafraichissements, grignotages, etc.

PLUi – CC Canaux et Forêts en Gâtinais – CR immersion 09.18

ville ouverte



## 2.1.2 Marche commentée du 31 août 2019

### Plan local d'urbanisme intercommunal



**11h30**  
Place de l'église,  
Montbouy



# RANDO 31 AOUT 2019 PLUI

Cette marche commentée a été l'occasion d'informer les habitants sur l'élaboration du PLUI et plus particulièrement sur le PADD.

Les grandes orientations du PADD ont été enrichies par les débats et les discussions qui ont eu lieu en marchant et lors des trois arrêts thématiques.

**10h30**  
Ecluse de L'Epinoy,  
Sainte-Geneviève-des-Bois



**9h30**  
Place Aristide Briand,  
Châtillon-Coligny

PLUS D'INFORMATION SUR LE PLUI  
[www.comcomcfg.fr](http://www.comcomcfg.fr)



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CANAUX ET FORÊTS EN GÂTINAIS  
155 RUE DES ERABLES • 45260 LORRIS

# CHÂTILLON - COLIGNY

## QUELLE STRATÉGIE COMMERCIALE POUR LE TERRITOIRE ?



Châtillon-Coligny  
au début du XX<sup>ème</sup> siècle.

« Les campagnes étaient plus animées autrefois qu'aujourd'hui. Il y avait des commerces et même des transports en commun. »

### UN PHÉNOMÈNE DE DÉPRISE COMMERCIALE.

Le centre-bourg de Châtillon-Coligny présente aujourd'hui une situation commune à de nombreux centres-bourgs et centres-villes : la perte de dynamisme du tissu commercial de proximité.

Plusieurs phénomènes sont à l'origine de cette déprise des commerces. Les grandes surfaces commerciales, comme le Super U dans le contexte du Châtillonnais, sont des concurrents difficiles. L'offre dans les centres-bourgs se renouvelle peu et répond mal à la demande.



### LE RÔLE DU PLUI

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe des orientations en faveur du développement économique au sein de son axe 1, une stratégie économique commune pour mieux s'intégrer aux dynamiques du grand territoire.

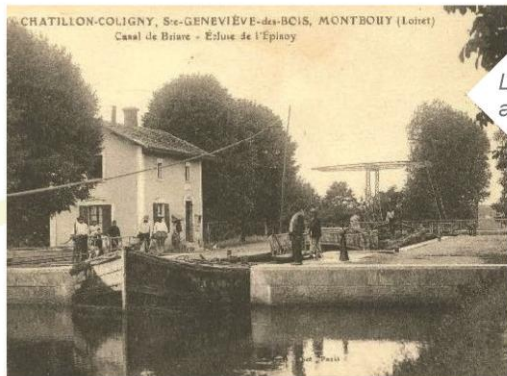
- Développer les nouvelles technologies comme condition nécessaire à la stratégie économique.
- Maintenir et développer l'emploi local.
- Structurer les filières économiques locales et renforcer leur diversité.
- Conforter et diversifier le secteur agricole.
- Conforter la capacité du territoire à accueillir les actifs.

Le PLUi mettra également en place des outils réglementaires pour accompagner les commerces de proximité :

- Des emplacements réservés pourront faciliter l'achat de locaux commerciaux par les communes afin de les louer à prix abordable à des commerçants intéressés.
- Un outil de maintien de la destination commerciale pourra être mis en place pour éviter les changements de destination.

# ÉCLUSE DE L'ÉPINOY

## COMMENT VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL ?



L'écluse de l'Épinois au début du XX<sup>ème</sup> siècle.

« Avant, le canal était un lieu animé avec le passage des bateaux. L'écluse était bien entretenue et on se baignait au niveau des déversoirs. »

### UN PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL À VALORISER POUR LE TOURISME.

Le canal est avant tout un lieu historique qui a joué un rôle important dans le développement industriel et commercial du territoire. Cet héritage permet de constituer un patrimoine touristique à valoriser.

Le canal joue également un rôle environnemental. En tant que cours d'eau, il constitue la trame verte et bleue et abrite une biodiversité à protéger avec une variété d'espèces de plantes aquatiques, de poissons, d'insectes, d'amphibiens et d'oiseaux.



### LE RÔLE DU PLUI

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe des orientations en faveur de la préservation de l'environnement et de la valorisation touristique au sein du deuxième axe :

- Préserver la trame verte et bleue en tant que socle naturel du territoire.
- Affirmer la singularité du paysage en alternance entre champs ouverts et vallées boisées.
- Préserver la qualité environnementale et le cadre de vie en limitant l'étalement urbain.
- Limiter les risques et les nuisances pour préserver la qualité du cadre de vie.

- Valoriser la qualité du paysage et de l'environnement dans une stratégie de développement du tourisme et des courts séjours.

**Le PLUi mettra également en place des outils réglementaires pour préserver le cadre de vie :**

- Des zones inconstructibles (agricoles ou naturelles) seront mises en place pour sanctuariser les espaces sensibles.
- Des outils de protection du patrimoine bâti seront définis afin de protéger des bâtiments non protégés sur le territoire, appelés les « 100 pépites ».

# MONTBOUY

## QUELLE STRATÉGIE DE REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS ?



La rue principale de Montbouy à la fin du XX<sup>ème</sup> siècle.

« Malgré les difficultés, les élus de Montbouy portent la volonté d'améliorer la qualité de vie dans le centre-bourg. »

### REQUALIFIER UN CENTRE-BOURG.

Montbouy est une commune de 760 habitants dont le centre-bourg a fait l'objet d'une stratégie transversale de requalification. Le local du café-restaurant a été racheté par la Mairie et mis à disposition d'un commerçant pour un loyer modéré.

L'espace public a été réaménagé sur la place de l'Eglise. Une opération d'amélioration de l'habitat privé (OPAH) a été réalisée afin d'accompagner les particuliers dans des travaux d'amélioration de leur logement.



### LE RÔLE DU PLUi

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe des orientations en faveur de la redynamisation des centres-bourgs au sein de son axe 3, une armature urbaine structurée pour redynamiser les centres-bourgs.

- Renforcer l'armature urbaine en hiérarchisant le développement.
- Faire de l'amélioration du parc de logement un levier de la production de logement et de l'attractivité.
- Permettre un meilleur accès au logement.
- Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques et favoriser la mixité sociale.

- Structurer l'offre d'équipements, de services et de commerces de proximité.
- Développer les mobilités alternatives à toutes les échelles.

#### Le PLUi mettra également en place des outils réglementaires pour renforcer les centres-bourgs :

- Des orientations d'aménagement et de programmation pour favoriser le renouvellement urbain dans certains secteurs.
- Des emplacements réservés pour aménager des pistes cyclables.

## 2.1.3 Réunion Publique de 22 janvier 2020

Affiche informant de la réunion publique



Élaboration du PLUi  
Plan local d'urbanisme intercommunal

# RÉUNION

## PUBLIQUE

**PRÉSENTATION DU PADD  
(PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT DURABLES)**

**LE 22 JANVIER 2020 À 19H  
AU CENTRE CULTUREL  
DU MARTROI À LORRIS**

PLUS D'INFORMATION SUR LE PLUi  
[www.comcomcfg.fr](http://www.comcomcfg.fr)

Communauté de Communes  
Canaux et Forêts en Gâtinais

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CANAUX ET FORÊTS EN GÂTINAIS  
155 RUE DES ERABLES • 45260 LORRIS

Sur le site internet de la Communauté de communes

### Réunion publique du 22 janvier 2020

Afin de réfléchir ensemble à l'avenir de leur territoire, les élus de la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais se sont engagés dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), prescrit par délibération en date du 5 septembre 2017.

Afin d'échanger avec la population sur la démarche de PLUi en cours, une réunion publique d'information et d'échanges a été organisée le 22 janvier 2020 au Centre Culturel du Martroi à Lorris.

Cette 1<sup>ère</sup> réunion publique a permis au bureau d'études Ville Ouverte, en charge du suivi du dossier, de présenter aux 60 personnes présentes, les grandes lignes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), « clef de voûte » du PLUi et définissant les grandes orientations politiques à l'horizon 2032.

Une exposition itinérante sera mise en place tout au long de l'année 2020 afin de présenter ce PADD à l'ensemble des habitants.

## Plan Local d'Urbanisme intercommunal

### COMMUNAUTE DE COMMUNES CANAUX ET FORETS EN GATINAIS

#### Compte-rendu de la réunion publique

Date : 22 janvier 2020, 19h00-20h30

#### Personnes présentes

- M Albert FÉVRIER, président de la CC
- M Claude FOUASSIER, Vice-Président en charge de l'urbanisme et de l'habitat
- Mme Valérie MARTIN, Maire de Lorris
- Mme Sandrine LETRENEUF, Service Urbanisme – Référente PLUi
- Marie HÉGRON – Ville Ouverte

60 personnes environ présentes dans le public

#### Axe 1 - Une stratégie économique commune pour mieux s'intégrer aux dynamiques du grand territoire.

Question : Le développement du photovoltaïque est-il rendu possible par le PLUi ?

Le PLUi va réglementer le développement du photovoltaïque. En ce qui concerne les panneaux individuels, ils seront autorisés en toiture. Pour les parcs photovoltaïques, situés au sol, ils ne pourront être autorisés que sur des carrières ou des espaces de friche industrielle. En effet, ils sont interdits dans les zones agricoles ou naturelles.

Question : Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles sera-t-il possible ?

Les demandes de changement de destination des bâtiments agricoles ont déjà été recensées dans le diagnostic agricole. Si d'autres projets existent, il faut les faire remonter à la communauté de communes ou en Mairie. Ces demandes seront étudiées et pourront être acceptées selon les projets.

Question : Les périmètres de réciprocité devraient également exister autour des bâtiments de stockage et des séchoirs pour protéger les exploitations agricoles de l'urbanisation. Quand l'urbanisation s'approche à moins de 150 mètres d'une exploitation, celle-ci est mise en danger.

Les périmètres de réciprocité sont obligatoires pour les bâtiments d'élevage pour des raisons sanitaires. Cependant, la réalisation du zonage prendra particulièrement en compte l'ensemble des exploitations agricoles, notamment pour la localisation des zones à urbaniser.



## Axe 2 - La préservation et la valorisation du paysage et de l'environnement comme source d'attractivité pour le territoire.

Question : Quelle est l'articulation entre le PLUi et le PAPI ?

Les Programmes d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) seront pris en compte, selon leur état d'avancement, par le PLUi.

Question : Comment peut-on donner son avis ?

Les habitants et porteurs de projet peuvent s'informer via :

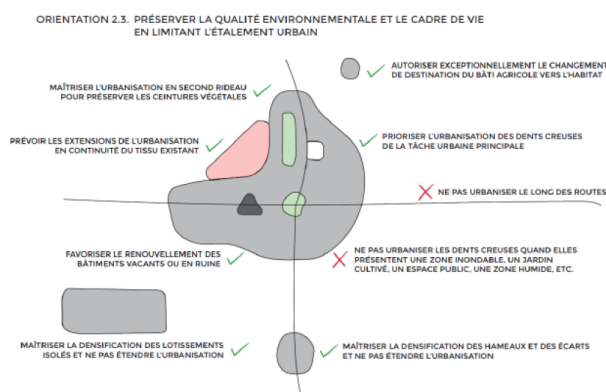
- Les temps de concertation tout au long de la démarche : immersion, rando PLUi, etc.
- Les réunions publiques
- L'exposition évolutive et itinérante
- Le site internet de la communauté de communes : [www.comcomcfg.fr](http://www.comcomcfg.fr)
- La newsletter
- Les articles publiés régulièrement dans le bulletin d'information intercommunal et dans les bulletins municipaux

Les remarques peuvent être faites :

- Via les registres de concertation et documents de synthèse à disposition dans les trois pôles : Bellegarde, Châtillon-Coligny et Lorris
- Par courrier :  
M. Le Président de la CCCFG  
Service PLUI-H  
4 avenue Quiétude  
45270 Bellegarde
- Par e-mail :  
[plui-h@comcomcfg.fr](mailto:plui-h@comcomcfg.fr)

Question : Sera-t-il possible de construire dans les dents creuses des grands hameaux ?

Le schéma suivant synthétise la logique d'urbanisation pour l'ensemble du territoire. Les hameaux, les écarts ainsi que les lotissements isolés feront l'objet d'une densification maîtrisée au regard des capacités des réseaux existants.



PLUi – CC Canaux et Forêts en Gâtinais – Réunion publique – 22 janvier 2020

ville ouverte

Communauté de Communes  
Canaux et Forêts en Gâtinais

**Question :** Le PLU de Châtillon-Coligny compte beaucoup d'espaces boisés classés (EBC) qui sont trop contraignants pour les propriétaires. Certains projets d'hébergement touristique (cabanes dans les arbres) n'ont pas pu voir le jour à cause des EBC.

Il existe plusieurs types d'outils pour protéger un boisement, un arbre ou une haie. L'EBC est en effet le plus contraignant car il entraîne l'interdiction de changer le mode d'occupation du sol de cet espace et soumet toute coupe ou abattage à autorisation. L'article L151-23 du code de l'urbanisme offre un outil moins strict qui autorise les coupes dans une certaine mesure et vise à « protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ». Les prescriptions permettant d'assurer leur préservation doivent être définies dans le PLUi.

### **Axe 3 - Une armature urbaine structurée pour redynamiser les centres-bourgs.**

**Question :** Le taux de croissance démographique de 0,38% pour les communes rurales est plutôt faible. Pourquoi les grosses communes ont des objectifs plus importants. Les petites communes rurales sont laissées de côté.

La croissance démographique a été planifiée de manière proportionnelle à la taille des communes pour trois raisons :

- s'inscrire en cohérence avec le rythme de croissance démographique de la période récente,
- préserver les petites communes et leur cadre de vie rural en limitant les constructions neuves,
- accompagner le développement de la population à proximité des équipements, commerces et services existant déjà dans les pôles principaux afin de limiter les déplacements motorisés et de maintenir ces équipements de proximité.

Par ailleurs, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Montargois encadre la croissance démographique.

**Question :** Les chiffres de la croissance démographique et de production de logement sont contraignants. Que faire dans le cas où les besoins de développement seraient plus importants ?

Ces chiffres ne constituent pas une limite contraignante pour le développement du territoire. Ils ont été calculés afin de définir la population à accueillir, le nombre de logements nécessaires, puis l'enveloppe foncière qui pourra être urbanisée. Cette enveloppe foncière sera contraignante car inscrite dans le zonage. Si une commune avait des besoins en logement supérieur, elle pourrait les construire mais dans la limite de cette enveloppe foncière. Plusieurs solutions s'offriraient à elle : augmenter la densité dans les quartiers en extension, reconquérir des logements vacants ou accentuer le renouvellement urbain.

**Question :** Une étude sur le bâti et les logements vacants du territoire est-elle prévue ?

La commission urbanisme réfléchit aux modalités de la mise en œuvre d'une étude sur le bâti vacant et logements indignes.

**Question : Le PLUi prendra-t-il en compte les zones de non-traitement (ZNT) autour des espaces urbanisés ?**

Les zones de non-traitement peuvent être prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUi. Elles peuvent être matérialisées à l'intérieur des zones à urbaniser. Ces espaces de lisière urbaine peuvent être utiles pour créer des cheminements, des espaces de gestion des eaux pluviales avec des noues, etc.

**Question : Un médiateur sera-t-il nommé pour arbitrer les sujets importants entre les habitants et la communauté de communes ?**

Le PLUi est en cours d'élaboration par la communauté de communes. Une fois finalisé, il sera arrêté en conseil communautaire puis soumis à enquête publique. Le commissaire enquêteur jouera le rôle de médiateur en recevant les remarques du public et en émettant un avis sur le projet de PLUi.

## 2.1.4 Réunions Publiques du 8, 9 et 15 novembre 2021

Affiches informant des réunions publiques

Communauté de Communes  
**Canaux et Forêts en Gâtinais**  
Communauté de Communes  
Canaux et Forêts en Gâtinais

### Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

**3 réunions publiques**

- 8 novembre 2021**  
19h00 - Salle des fêtes - Châtillon-Coligny
- 9 novembre 2021**  
19h00 - Salle des fêtes - Nespoy
- 15 novembre 2021**  
19h00 - Centre Culturel du Martroi - Lorris

**Réunion publique**  
le 8 novembre 2021  
19h00 - Salle des fêtes - Châtillon-Coligny

Les bureaux d'études vous présenteront l'avancement de la démarche et échangeront avec vous. Vous aurez l'occasion de poser vos questions.

**PASS SANITAIRE OBLIGATOIRE**

**LES 4 GESTES BARRIÈRES**

- Garder une distance d'UN MÈTRE
- Port de masque OBLIGATOIRE
- Se laver les mains RÉGULIÈREMENT
- NE PAS SE TOUCHER LE VISAGE

SE PROTÉGER ET PROTÉGER LES AUTRES

pour plus d'informations sur le PLUI  
[www.comcomcfg.fr](http://www.comcomcfg.fr)

Communauté de Communes  
**Canaux et Forêts en Gâtinais**  
Communauté de Communes  
Canaux et Forêts en Gâtinais

### Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

**Réunion publique**  
le 15 novembre 2021  
19h00 - Centre Culturel du Martroi - Lorris

Les bureaux d'études vous présenteront l'avancement de la démarche et échangeront avec vous. Vous aurez l'occasion de poser vos questions.

**PASS SANITAIRE OBLIGATOIRE**

**LES 4 GESTES BARRIÈRES**

- Garder une distance d'UN MÈTRE
- Port de masque OBLIGATOIRE
- Se laver les mains RÉGULIÈREMENT
- NE PAS SE TOUCHER LE VISAGE

SE PROTÉGER ET PROTÉGER LES AUTRES

pour plus d'informations sur le PLUI  
[www.comcomcfg.fr](http://www.comcomcfg.fr)

Communauté de Communes  
**Canaux et Forêts en Gâtinais**  
Communauté de Communes  
Canaux et Forêts en Gâtinais

### Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

**Réunion publique**  
le 9 novembre 2021  
19h00 - Salle des fêtes - Nespoy

Les bureaux d'études vous présenteront l'avancement de la démarche et échangeront avec vous. Vous aurez l'occasion de poser vos questions.

**PASS SANITAIRE OBLIGATOIRE**

**LES 4 GESTES BARRIÈRES**

- Garder une distance d'UN MÈTRE
- Port de masque OBLIGATOIRE
- Se laver les mains RÉGULIÈREMENT
- NE PAS SE TOUCHER LE VISAGE

SE PROTÉGER ET PROTÉGER LES AUTRES

pour plus d'informations sur le PLUI  
[www.comcomcfg.fr](http://www.comcomcfg.fr)

## Sur le site internet de la Communauté de communes

### Réunions publiques du 8, 9 et 15 novembre 2021

Les 8, 9 et 15 novembre 2021, 3 réunions publiques se sont tenues à Châtillon-Coligny, Nesploy et Lorris afin de présenter aux habitants les grandes lignes de la traduction réglementaire du PADD applicables sur l'ensemble des 38 communes et répondre ainsi qu'aux interrogations des habitants sur des questions très diverses.

Entre 30 et 50 personnes ont participé à chacune de ces réunions, au cours desquelles plusieurs questions pertinentes ont été soulevées concernant, entre autres, les énergies renouvelables, la consommation des espaces agricoles, la préservation des espaces naturels et boisés ou encore l'aménagement des futures zones d'urbanisation.



## **Plan Local d'Urbanisme intercommunal**

### **COMMUNAUTE DE COMMUNES CANAUX ET FORETS EN GATINAIS**

#### Compte-rendu de réunions publiques

08 novembre 2021, 19h00-21h, salle des fêtes de Châtillon-Coligny

09 novembre 2021, 19h00-21h, salle des fêtes de Nesploy

15 novembre 2021, 19h00-21h, salle de fêtes de Lorris

#### Personnes présentes - Châtillon-Coligny

- M Albert FÉVRIER, Président de la Communauté de Communes
- M Claude FOUASSIER, Vice-Président en charge de l'urbanisme et de l'habitat
- Mme Sandrine LETRENEUF, Service Urbanisme – Référente PLUi
- M Maxime BERNHARDT – Ville Ouverte
- M François Dealle-Facquez – Ville Ouverte

25 personnes environ présentes dans le public

#### Personnes présentes - Nesploy

- M Claude FOUASSIER, Vice-Président en charge de l'urbanisme et de l'habitat
- Mme Valérie MARTIN, Maire de Lorris
- Mme Sandrine WEBER, Directrice du service Urbanisme de la Communauté de Communes
- M Maxime BERNHARDT – Ville Ouverte
- Mme Célia Descargues – Ville Ouverte

30 personnes environ présentes dans le public

#### Personnes présentes - Lorris

- M Albert FÉVRIER, Président de la Communauté de Communes
- M Claude FOUASSIER, Vice-Président en charge de l'urbanisme et de l'habitat
- Mme Sandrine LETRENEUF, Service Urbanisme – Référente PLUi
- M Maxime BERNHARDT – Ville Ouverte
- Mme Célia Descargues – Ville Ouverte

40 personnes environ présentes dans le public

Les questions soulevées lors de ces trois réunions publiques ont été regroupées par « thématique - sujet ».

#### Objectifs de production de logements - logements vacants

**Questions :** Doit-on nécessairement atteindre la production de 1245 logements sur les 12 ans à venir ? - L'objectif des 200 logements sur notre commune est-il obligatoire ?

Les objectifs quantitatifs de production de logements fixés dans le Projet d'aménagement et de développement durables restent des objectifs. Ces derniers sont définis en considération des orientations inscrites dans les documents supra-communaux (notamment du Schéma de cohérence territoriale). En aucun cas ces objectifs doivent être strictement atteints.

**Question :** Les logements qui sont réalisés en ce moment sur le territoire sont-ils comptabilisés dans les objectifs de production de logements ?

Sont décomptés des objectifs de production de logements l'ensemble des permis de construire déposés depuis le débat du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), soit à compter du 14 janvier 2020.

**Question :** Y'a-t-il eu un recensement des logements vacants dans la démarche d'élaboration du PLUI ?

En début de phase réglementaire, une liste des logements vacants (issue des données fiscales de la Direction générale des Finances publiques) a été transmise aux élus de chaque commune afin d'être amendée le plus précisément possible. Un tableau récapitulatif sera annexé dans le PLUI-H afin de préciser le volume et les ambitions de récupération de vacance poursuivies dans chaque commune.

En parallèle de ce travail, une étude a été menée par des étudiants du MTU de Tours avec pour objectif de qualifier les raisons de cette vacance sur le territoire de la Communauté de communes. Ces différents travaux permettront notamment d'alimenter les dispositifs d'accompagnement qui seront mis en place dans la continuité du PLUI-H (programme d'actions du volet « habitat », incitation fiscale, leviers financiers...).

**Question :** Quelle est la définition d'un logement vacant ?

L'INSEE définit un logement vacant de la manière suivante : *Un logement est vacant s'il est inoccupé et : proposé à la vente, à la location - déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation - en attente de règlement de succession - conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés - sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).*

Cette définition avait été transmise aux élus lors du recensement de terrain.

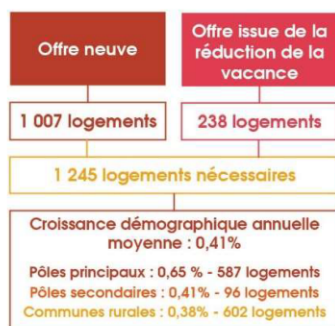
**Question :** Si une commune a beaucoup de logements vacants, est-elle drastiquement contrainte dans ses potentiels de construction neuve ?

Si dans une logique de densification et de renouvellement du tissu existant la priorité fut donnée à la récupération des logements vacants (tout comme à la mobilisation des dents creuses et du potentiel en densification parcellaire), chaque commune conserve des droits à

construire en extension. Ce volume de construction neuve en extension est plus ou moins important en fonction des typologies de communes (pôle principal, pôle secondaire, commune rurale) et du volume de logements vacants à remobiliser. Les objectifs de mobilisation de logements vacants sont calculés à partir des taux de vacance communal (cf. tableau annexé au PLUi-H).

La lutte pour la résorption de la vacance sur le territoire est une des ambitions fortes portées par l'intercommunalité, notamment en raison des dynamiques de dévitalisation des centres-bourgs. Cette ambition se retrouve directement inscrite dans les objectifs quantitatifs du Projet d'aménagement et de développement durables (*graphique ci-joint*).

Cet objectif intercommunal trouve une déclinaison communale qui sera annexé au PLUi-H.



Objectifs quantitatifs inscrits dans le PADD

**Question :** Quelles sont les actions engagées par l'intercommunalité concernant la vacance ?

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) et le département (PIG Départemental) portent plusieurs actions sur le territoire en faveur de l'amélioration de l'habitat. Ces dernières déboucheront, en parti, sur des programmes d'accompagnement pour les propriétaires. La Communauté de communes a également engagé la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) dans l'objectif d'abonder les aides déjà existantes versées par l'Anah sur certains champs d'actions et de déployer éventuellement des aides complémentaires.

Déclassement des terrains – valeur foncière

**Question :** Est-ce que le PLUi-H peut obliger la vente d'une parcelle si le propriétaire n'est pas vendeur ? (notamment pour les friches)

Le PLUi-H ne peut pas obliger la vente d'un terrain, ni même sa construction. Le PLUi-H est un document venant encadrer l'usage des sols à travers diverses pièces réglementaires (zonage, emplacements réservés...). Le PLUi-H donne les conditions de la constructibilité mais n'oblige pas la réalisation.

Le travail réalisé avec les élus tout au long de la phase réglementaire intègre le potentiel en dents creuses (*définition du Schéma de cohérence territoriale du Montargois : espace contigu non bâti, au sein de l'enveloppe urbaine, compris dans une zone urbanisée ou équipée, bordé par des parcelles bâties ou des voies sur au moins 3 de ses côtés, libre*



d'aménagements (jardins...) et accessible par une voie, pouvant demeurer constructible (hors zone inondable par exemple) et d'une taille supérieure à 200 m<sup>2</sup> dans le cœur d'agglomération et les pôles-relais ou à 300 m<sup>2</sup> dans les communes périurbaines et rurales). Les terrains en friches sont ainsi comptabilisés dans le potentiel mobilisable sur chaque commune.

**Question : Le délais d'information aux propriétaires n'est-il pas trop court ? (sur l'évolution de la constructibilité de leur terrain avant l'arrêt du dossier de PLUi-H)**

Les habitants ont été tenu au courant de la démarche d'élaboration de PLUi-H depuis son lancement en 2018 (réunions publiques, affichage en Mairie, site internet...). Beaucoup de terrains reclassés en non-constructibles sont parcelles qui n'ont pas évolué depuis 10, 15, 20 ans. La logique poursuivie dans les documents de planification actuels s'attache à répartir des besoins des communes (besoins pour assurer un développement cohérent) en respectant des principes d'urbanisation vertueux inscrits dans le Projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-H.

Par ailleurs, si un permis de construire est déposé avant l'approbation du PLUi-H, le propriétaire conserve pour une durée de trois ans (avec possibilité d'obtenir deux prorogations d'une durée d'un an chacune) les droits à construire sauf mobilisation du « sursis à statuer » si le projet contrevient aux objectifs du PADD. .

**Question : Est-ce que l'on peut négocier la constructibilité des terrains, faire des échanges au sein de la commune ?**

L'ensemble du travail réalisé avec les élus intègre une logique respectant des principes d'urbanisation vertueux inscrits dans le Projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-H. Les propriétaires pourront rendre un avis lors de l'enquête publique.

**Question : Peut-on nous refuser un permis de construire sur un terrain constructible dans le document d'urbanisme en vigueur (terrain qui ne sera plus constructible dans le futur PLUi-H) ?**

La Communauté de communes dispose d'un outil appelé le « sursis à statuer ». Cet outil permet de suspendre l'octroi d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, etc.) ou les effets d'une déclaration d'urbanisme, dans les cas où le projet du pétitionnaire serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution ou la mise en œuvre de certains projets ou documents de planification à enjeux.

### Principes d'urbanisation et méthodologie

**Question : Pourquoi n'est-il plus possible de construire dans les lotissements boisés ?**

Dans un souci de compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale du Montargois, le PLUi ne permettra pas la densification des lotissements boisés, à l'exception du lotissement de l'Etang de Bois à Vieilles-Maisons-sur-Joudry présentant une situation particulière. Les injonctions en matière de limitation de la consommation d'espace et d'artificialisation des sols entraînent une doctrine stricte sur le sujet. Les lotissements boisés, réelle spécificité du territoire, ont été autorisés à une certaine époque mais ne répondent plus aux objectifs environnementaux actuels.

**Question : Comment avez-vous défini les différentes zones lors de l'élaboration du règlement graphique ?**

De manière préalable, il fallut définir dans chaque commune la/les tâche(s) urbaine(s) (tissus déjà constitués/bâti(s)). Ensuite, à l'intérieur de ces tâches, le zonage s'est fait à partir de la typologie des constructions existantes et de la projection souhaitée sur le parcellaire (ce que l'on souhaite possible dans le secteur). Concernant les secteurs agricoles, naturels ou forestiers, le zonage s'est fait suite à l'identification de la fonction dominante des différents espaces (activité ou paysage agricole, exploitation forestière, éléments naturels...). Les zones d'extension urbaines ont été définies lors du travail d'analyse foncière partant des objectifs de production de logements.

### Réglementation

**Question : Quelles seront les règles de construction pour les habitations en zone agricole (A) ?**

En zone A seront autorisées sous conditions : « les habitations nécessaires et liées aux exploitations agricoles à condition de constituer un regroupement architectural ». Concernant l'évolution des habitations existantes sera autorisé : « l'extension\*, la réfection\* et l'adaptation\* des constructions existantes\* à usage d'habitation et leurs annexes\*, qu'elle soit liée ou non à une exploitation agricole, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

### Évolution du PLUi-H

**Question : Pourrons-nous intégrer de nouveaux projets dans le document au fur et à mesure des années ? (arrivée de nouvelles entreprises...)**

Le PLUi-H est un document évolutif qui sera amené à être amendé à travers des procédures de modifications ou de révisions (en fonction des évolutions souhaitées). Ces procédures, aux temporalités variables, seront engagées par la Communauté de communes en fonction des projets.

**Question : Si les objectifs de production de logements sont atteints avant la fin projetée du PLUi-H, de nouvelles possibilités de construire pourront-elles être allouées au territoire ?**

Les objectifs de production de logements trouvent une traduction dans les différentes pièces réglementaires du PLUi-H (zonage – règlement écrit – orientations d'aménagement et de programmation). Cette traduction permet, entre autres, de définir les cadres réglementaires et les potentiels de construction en extension. Si le territoire intercommunal exploite l'ensemble de ces potentiels, une révision pourra permettre de redéfinir une nouvelle ambition démographique et ainsi réinterroger les potentiels fonciers.

## Procédure

### **Question : Comment les habitants peuvent avoir accès aux pièces du projet de PLUi-H ? – Qu'est-ce qui sera négociable lors de l'enquête publique ?**

Durant la phase administrative, un temps d'enquête publique (3 mois dont 1 mois de consultation du public) permet aux administrés de consulter l'ensemble des pièces du PLUi-H tel qu'arrêté. Durant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur (ou un membre de la commission d'enquête), tenu à leur disposition dans chaque lieu où est déposé un dossier. En outre, les observations, propositions et contre-propositions du public peuvent :

- être adressées par correspondance au commissaire enquêteur (ou au président de la commission d'enquête) au siège de l'enquête et tenues à la disposition du public ;
- être reçues par le commissaire enquêteur (ou un membre de la commission d'enquête) aux lieux, jours et heures prévus.
- Déposées sur le dossier d'enquête qui sera mis en ligne.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Le diagnostic et le Projet d'aménagement et de développement durables sont d'ores et déjà disponible sur le site de l'intercommunalité (<https://www.comcomcfa.fr/-/fr.html>).

## Sujets divers

### **Question : Quels sont les projets d'éoliennes sur le territoire ? – Comment le PLUi-H encadre la production d'éolienne ? – Quand est-il des parcs photovoltaïques ?**

La question de la gestion du développement éolien par le droit de l'urbanisme est une question récurrente. Néanmoins, le PLUi-H ne s'avère pas être l'outil le plus efficace pour limiter l'implantation des éoliennes. Le règlement du PLUi-H précise l'affectation des sols selon les usages principaux ou la nature des activités, et peut également prévoir des interdictions de construire.

Sans précision, globalement, les éoliennes vont trouver naturellement une place au sein des zones A (agricoles) et des zones N (naturelles). En effet, l'article L.151-11 du code de l'urbanisme dispose que peuvent être autorisées en zones agricoles, naturelles ou forestières « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs » sous deux conditions :

- Celles-ci ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain d'implantation ;
- Celles-ci ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Un PLUi-H peut ainsi interdire l'implantation d'éolienne dans certains secteurs, mais doit dans ce cas justifier l'interdiction (notamment pour des motifs de sécurité publique ou des motifs paysagers). La notion de paysage est une notion complexe à appréhender. Selon la Convention européenne sur le paysage du Conseil de l'Europe, celui-ci est « une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations ».

Il est donc plus aisé de justifier d'une interdiction en zone U ou AU du fait de la présence d'habitations. En zone N et A qui par nature peuvent recevoir de telles installations, un tel refus doit être particulièrement justifié. Par conséquent, un PLUi-H ne peut pas interdire de manière globale les éoliennes sur son territoire, mais pourra tenter de le faire de manière circonstanciée dans certains secteurs, en mettant en avant une solide justification.

A l'heure actuelle, la décision d'implantation revient au Préfet.

Concernant les projets de parcs photovoltaïques, le PLUi-H intègre un sous-secteur dédié (naturel photovoltaïque - Npv) au sein du zonage. Ce sous-secteur recouvrira les périmètres de projets implantés dans les espaces naturels. Les projets dont le portage et l'implantation sont caractérisés par l'activité agricole seront, eux, classés en zone agricole (A).

**Question : Comment le PLUi-H traite-t-il de la santé ?**

Le PLUi-H n'est pas l'outil traitant du sujet de la santé. Néanmoins, la thématique « santé » est abordée lors du diagnostic sous le prisme des équipements, services etc.

**Question : Est-ce que tous les terrains classés en constructibles disposent des réseaux ? Si ce n'est pas le cas, est-ce à la collectivité de les aménager ?**

Sont classés en zone U les secteurs déjà urbanisés et les secteurs suffisamment équipés pour permettre de desservir les constructions à implanter. Un secteur en cours d'équipement peut également être classé en zone U si la capacité des équipements en cours de réalisation est suffisante pour desservir les constructions envisagées (article R. 123-5 du Code de l'urbanisme). Pour les zones « à urbaniser » (AU), la commune est dans l'obligation d'apporter les réseaux jusqu'au périmètre de l'opération.

Les élus ont tenu compte de ces différents paramètres lors de la définition du zonage.

**Question : Le Covid 19 et les confinements ont fait augmenter le prix de l'immobilier sur le territoire entraînant des difficultés pour les locaux pour se loger (beaucoup de logements secondaires). Comment pouvons-nous se positionner face à cela ?**

Le PLUi-H n'est pas un outil permettant d'encadrer les prix immobiliers, ni même d'encadrer l'acquisition de maisons secondaires.

**Question : Quand est-il des questions de mobilité au sein du PLUi-H ?**

Le PLUi-H n'est pas un outil permettant d'agir directement sur la mobilité. Cependant, cette dernière fait partie intégrante du diagnostic et permet notamment d'accompagner la réflexion sur les grandes dynamiques territoriales (accroissement de population, bassin d'emploi...). Ces dynamiques permettent de nourrir la définition des axes du projet d'aménagement et de développement durables (orientations écrites et cartographiques).

Par ailleurs, lors de la traduction réglementaire, des outils peuvent être mis en place afin d'accompagner certains projets de mobilité, par exemple dans la définition d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une voie cyclable ou d'un cheminement piéton.

**Question : Quelle est la prise en compte des Zones de non-traitement (ZNT) dans l'élaboration du PLUi-H ? - Ces zones font diminuer la surface agricole exploitable.**

Dans le PLUi-H, les orientations d'aménagement et de programmation intègrent dans leurs schémas de composition la prise en compte des franges et des fonds de parcelles, espaces faisant la jonction entre les espaces urbanisés et l'activité agricole.

Dans sa lutte contre l'étalement urbain et sa limitation de l'artificialisation des sols, le PLUi-H tend à protéger le foncier agricole en restreignant les surfaces à urbaniser. Si les zones de non-traitement réduisent la surface cultivable, la réduction de l'urbanisation tend, elle, à l'augmenter (préservé).

**Question : Les EBC (bois classés) sont trop contraignants pour les particuliers, comment le PLUi-H s'est-il positionné sur le sujet ?**

Les EBC identifiés dans le PLUi-H correspondent aux EBC figurant aux PLU en vigueur avec la suppression : des EBC en forêt domaniale, dont le site Natura 2000 forêt d'Orléans et des EBC appartenant à un massif forestier d'une surface supérieure à 4 ha (qui sont protégés du défrichage par le régime forestier). Cette limite de 4 ha passe à 5000 m<sup>2</sup> pour la région agricole du Gâtinais de l'ouest (Mézières, Ladon, Chapelon, Moulon).

A noter que certains élus ont souhaité supprimer la prescription EBC.

**Question : Comment ont-été identifié les zones de captages dans le PLUi-H ?**

Le PLUi-H tient considération de l'ensemble des éléments de diagnostic doit-il dispose lors de la définition du zonage (dont la gestion des eaux). Les zones de captages identifiées ont été intégré lors de ce travail.

## 2.2 Communication sur le site internet à travers des bulletins d'information



### Projet de PLUIH

Partagez sur [f](#) [t](#) [p](#) [in](#) [e](#)

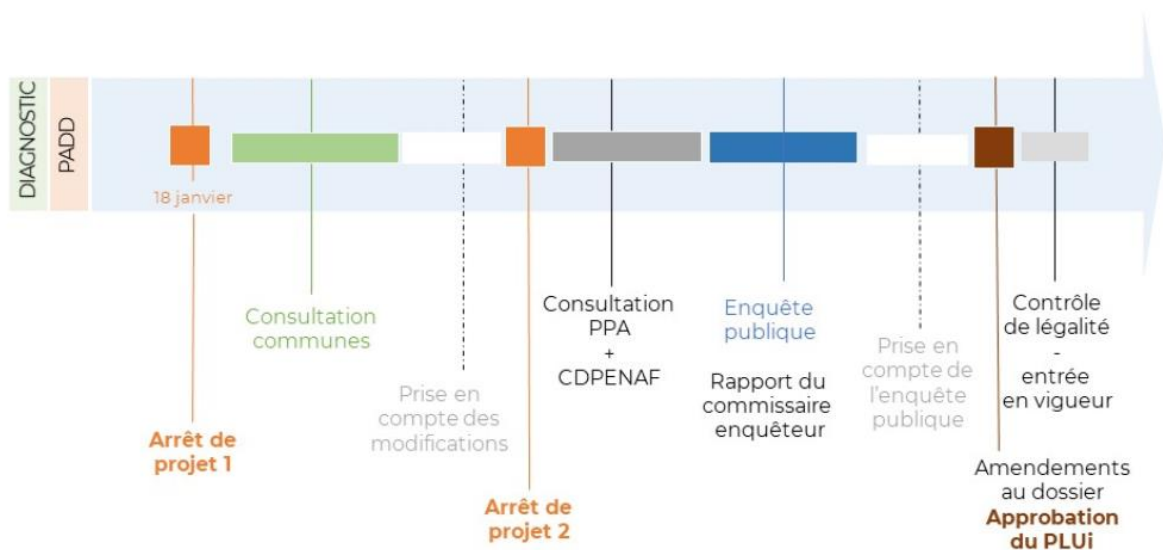
- Actualités
- S'informer et s'exprimer
- Grandes étapes
- Concertation
- A télécharger

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

2021 2022

2023

DEC. JAN. FEV. MARS. AVRIL MAI JUIN JUL. AOUT SEPT. OCT. NOV. DEC. JAN. FEV. MARS. AVRIL MAI



Juin 2021


## LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Valant Programme Local de l'Habitat

Le projet politique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (le Projet d'Aménagement et de Développement Durables) a été débattu par le Conseil Communautaire de la CC de Canaux et Forêts en Gâtinais le 14 janvier 2020. La traduction réglementaire de ce projet est engagée : il s'agit d'établir le cadre permettant sa réalisation à travers un ensemble de prescriptions du droit des sols.

Cette traduction sera réalisée à travers trois outils :

- Le zonage
- Le règlement écrit
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



### 1. Le zonage

Le zonage proposera une division du territoire en quatre grands types de zones :

- Les zones urbaines (U), qui correspondent aux parties du territoire déjà urbanisées.
- Les zones à urbaniser (AU), correspondant à des secteurs à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Selon les secteurs, elles ont vocation à accueillir de l'habitat, des activités économiques ou des équipements.
- Les zones naturelles (N), qui sont destinées à assurer la protection des espaces naturels et forestiers.
- Les zones agricoles (A), protégées dans leur quasi-totalité, afin de conserver leur nature agronomique, biologique ou économique.

Ce document graphique sera également accompagné d'un ensemble de prescriptions graphiques visant à préserver le patrimoine bâti et environnemental, mais également à localiser les rez-de-chaussée commerciaux à protéger et les emplacements réservés pour permettre par exemple la réalisation d'un cheminement piéton ou la création d'un parking.

*Si le zonage est harmonisé pour l'ensemble du territoire, ce sont bien les élus qui travaillent à l'élaboration du zonage de leur commune. Deux séries d'entretiens ont eu lieu entre les élus et le bureau d'étude Ville Ouverte pour ajuster ce zonage et prendre en compte les spécificités et les projets de chaque commune. Les échanges se poursuivront afin d'aboutir à un projet de développement le plus cohérent pour les 12 ans à venir.*

*Les demandes transmises par les habitants sont étudiées au fur et à mesure de ce travail et intégrées lorsqu'elles s'inscrivent en cohérence avec les objectifs du projet intercommunal.*

Le changement de destination des bâtiments agricoles en zones A et N (granges etc.)  
En zone naturelle(N) ou agricole(A), les bâtiments non affectés à l'habitation, tels que les granges ou étables, ne pourront changer de destination qu'à la condition première qu'ils soient identifiés dans le document graphique du PLUIH.  
*Vous avez un projet ? N'hésitez pas revenir vers votre commune ou la Communauté de Communes.*

La phase réglementaire – Zonage et règlement

## LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Valant Programme Local de l'Habitat

### 2. Le règlement écrit

Le règlement écrit viendra encadrer les travaux et aménagements qui pourront être réalisés sur le territoire de la Communauté de communes. Chaque zone définie au zonage sera soumise à des règles divisées en 3 Chapitres :

- « Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité » : ce qu'on a le droit ou non de construire comme type de construction.
- « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » : comment construire (gabarit des constructions, aspects extérieurs, espaces verts...)?
- « Équipement et réseaux » : les attentes en matière d'accessibilité et de raccordement des nouvelles constructions.

Les futures constructions sont dorénavant divisées en 5 destinations. Le règlement précisera si celles-ci sont autorisées, autorisées sous condition ou interdites.

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

### 3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives, qui viennent compléter le règlement. Elles peuvent :

- porter sur un secteur donné du territoire (OAP de secteurs) : l'élaboration d'un schéma d'organisation d'un futur secteur à urbaniser, permet d'orienter les opérations d'aménagement sur les terrains, en imposant par exemple l'orientation de la voirie, l'emplacement des jardins etc.
- ou avoir une approche plus globale sur un thème transversale (OAP dite "thématique") : sur le territoire intercommunal, une OAP sur la « Trame bleue », permettra de donner des orientations sur la gestion de l'eau, sur la protection des zones humides et inondables, sur la valorisation touristique des canaux etc.

Les permis de construire et d'aménager doivent s'inscrire en compatibilité avec l'OAP, c'est-à-dire qu'ils ne doivent pas compromettre la réalisation du projet d'ensemble.

**Planing prévisionnel**

- Septembre 2021 : réunions publiques
- Novembre 2021 : Arrêt du projet de PLUIH en Conseil Communautaire
- Décembre 2021 - Avril 2022 : Avis des communes, consultation des partenaires institutionnels, enquête publique (durant laquelle chaque administré pourra venir consulter l'ensemble du dossier et transmettre ses remarques).
- 2<sup>nd</sup> trimestre 2022 : Approbation du PLUIH en Conseil Communautaire

## Projet de PLUIH

Partagez sur [f](#) [t](#) [p](#) [in](#) [e](#)

- Actualités
- S'informer et s'exprimer
- Grandes étapes
- Concertation
- A télécharger

### Comment s'informer ?

- Une page web actualisée sur le site internet de la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais : [www.comcomcfg.fr](http://www.comcomcfg.fr)
- Inscription à la **Newsletters** sur le site internet de la Communauté de Communes.
- Des articles dans votre bulletin d'information intercommunal ainsi que dans les bulletins communaux.
- Une exposition évolutive et itinérante.
- Une mise à disposition de documents au sein des 3 pôles de la Communauté de Communes : Bellegarde, Châtillon-Coligny et Lorris.
- Des réunions publiques aux étapes essentielles du projet.

### Comment s'exprimer ?

- Un cahier d'expression au sein des 3 pôles de la Communauté de Communes.
- Une adresse spécifique : [Email](mailto:Email)
- Par courrier au nom de **M. le Président de la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais** – Service PLUI-H - 45270 BELLEGARDE

Actualités

S'informer et s'exprimer

Grandes étapes

Concertation

A télécharger

## PHASE 1

**Diagnostic :** Avril 2016 à décembre 2018

Il dresse l'état des lieux du territoire et dégage des enjeux pour chaque thématique.

Cette phase de diagnostic est élaborée en concertation avec les acteurs du territoire et les habitants.

La concertation s'est organisée autour de 3 ateliers thématiques de partage avec les élus, 3 journées d'immersion avec les habitants et des réunions de travail regroupant notamment des élus et des institutionnels.

Synthèse du diagnostic du PLUi

## PHASE 2

**Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :** janvier 2019 à décembre 2019

Document politique, résultat du croisement entre les enjeux identifiés dans le diagnostic et les choix de développement portés par les élus.

PADD débattu le 14 janvier 2020 - Pièce écrite

PADD débattu le 14 janvier 2020 - Cartes

## PHASE 3

**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), Zonage et Règlement :** *prévision début 2020*

Traduction réglementaire du PADD en un zonage et un règlement qui fixent les règles de constructibilité sur le territoire de la Communauté de Communes.

« OAP économiques » et « OAP sectorielles » + Guide réglementaire

Traduction opérationnelle en matière de politique de l'habitat dans le **Programme d'Orientations et d'Actions**.

Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

## PHASE 4

**Phase Arrêt du projet et bilan de la concertation :** *prévision début 2021*

Le projet de PLUiH est soumis pour avis aux partenaires institutionnels du territoire (l'Etat, le Conseil Régional...) puis présenté à l'enquête publique.

Approbation du PLUiH par délibération du Conseil Communautaire.



## 2.3 Communication dans les bulletins communautaires

### Intercom PLUi

Partagez sur [f](#) [t](#) [p](#) [in](#) [e](#)

La première parution du bulletin Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais appelé « L'Intercom PLUi n°1 » a été distribuée à tous les administrés au mois de Juillet 2018.

#### Bulletin PLUi

 [Intercom PLUi n°1](#) (1867Ko)

 [Intercom PLUi n°2](#) (2746Ko)

 [Intercom PLUi n°3](#) (1588Ko)

Intercom PLUi n°3



# L'Intercom' PLUi n°1



Communauté de Communes  
Canaux et Forêts en Gâtinais

## ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CANAUX ET FORÊTS EN GÂTINAIS (CCCFG)



### *Dessins ensemble le futur visage de notre territoire*

*L'intercommunalité est devenue un territoire à part entière dans lequel les habitants vivent, travaillent, consomment, exercent leur loisirs....Face à ce constat, une série de lois a transféré aux Communautés de Communes l'élaboration des Plans Locaux d'urbanisme dont la finalité est de permettre d'envisager un développement à une échelle mieux adaptée pour faire face aux enjeux de développement urbain, d'optimisation des transports, d'organisation de l'habitat et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*

*Il sera une référence pour les futures politiques publiques.*

*J'invite chacun d'entre vous, habitants de nos communes, acteurs économiques, membres d'association... à participer à l'élaboration de ce document pour qu'émerge une vision collective du territoire, partagée par le plus grand nombre. Vous trouverez dans ce document les premières informations qui vous permettront, si vous le souhaitez, de vous engager progressivement dans cette démarche.*

**C. Fouassier, Vice-Président en charge de l'urbanisme à la CCCFG**



Auville-en-Gâtinais, Beauchamps-sur-Huillard, Bellegarde, Chapelon, Fréville-du-Gâtinais, Ladon, Mézières-en-Gâtinais, Moulon, Nesploy, Ouzouer-sous-Bellegarde, Quiers-sur-Bezonde, Villemoutiers, Chailly-en-Gâtinais, Châtenoy, Coudroy, La Cour-Marigny, Lorris, Montreuil, Noyers, Oussoy-en-Gâtinais, Ouzouer-des-Champs, Presnoy, Saint-Hilaire-sur-Puiseaux, Thimory, Varennes-Changy, Vieilles-Maisons-sur-Joudry, Aillant-sur-Milleron, La Chapelle-sur-Aveyron, Le Charme, Châtillon-Coligny, Cortrat, Dammarié-sur-Loing, Montbouy, Montresson, Nogent-sur-Vernisson, Pressigny-les-Pins, Saint-Maurice-sur-Aveyron, Sainte-Genève-des-Bois

# ÉLABORATION DU PLUI DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CANAUX ET FORÊTS EN GÂTINAIS

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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais forme au sein de la région Centre Val-de-Loire, un vaste territoire intercommunal regroupant 38 communes.

Dans ce contexte, la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), prescrite par délibération en date du **5 septembre 2017**, sera conduite à l'échelle de l'intercommunalité et permettra notamment aux élus d'appréhender les nouvelles notions liées à la planification, par un travail d'accompagnement pédagogique.

## QU'EST-CE-QUE LE PLUI ?

Le PLU a été créé par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, dite Loi SRU, adoptée le 13 décembre 2000, qui vise à corriger les déséquilibres, les inégalités du territoire et à améliorer le cadre de vie des habitants.

De nouveaux objectifs environnementaux majeurs lui ont été assignés à travers la loi portant Engagement National pour l'Environnement, ENE, dite Loi Grenelle II, adoptée le 12 juillet 2010 ainsi qu'à travers la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 26 mars 2014.

Le PLU est un document de planification et d'urbanisme réglementaire qui s'imposera à tous : particuliers, entreprises, administrations et servira de référence à l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration de travaux, permis d'aménager, etc.).

Le futur PLU de la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais sera intercommunal : **on parle alors de PLUi**.

Document prospectif, le PLUi traduit ainsi un projet à la fois politique et réglementaire, définissant un cadre légal à l'horizon **d'une quinzaine d'années** pour l'ensemble des communes du territoire intercommunal.

## QUELS SONT LES GRANDS OBJECTIFS DU PLUI ?

Le PLUi doit permettre d'organiser le développement durable du territoire à l'échelle intercommunale sur la base des objectifs définis notamment par le Schéma de Cohérence Territoriale du Montargois (SCOT). Le PLUi doit permettre d'aborder les enjeux du territoire, en matière :

- ◆ d'agriculture ;
- ◆ d'urbanisme et d'aménagement de l'espace ;
- ◆ de logements, d'économie, de déplacements ;
- ◆ d'équipements adaptés aux besoins et aux attentes des habitants ;
- ◆ d'environnement et d'amélioration de la qualité et du cadre de vie ;
- ◆ de gestion des nuisances ;
- ◆ de préservation du paysage naturel et du patrimoine bâti.

Le PLUi, à travers un volet spécifique « Habitat », précisera les actions à mettre en œuvre afin de répondre aux objectifs fixés en matière de logement. Ce volet précisera notamment le nombre, la localisation et le type de logements à produire.

## POURQUOI ÉLABORER CE DOCUMENT ?

L'élaboration du PLU intercommunal Canaux et Forêts en Gâtinais répond à plusieurs objectifs. Il s'agit tout à la fois :

- ⇒ De doter le territoire d'un **outil d'urbanisme cohérent et respectant les dernières évolutions législatives**. Le futur PLUi remplacera en effet à terme l'ensemble des documents d'urbanisme existants actuellement sur le territoire et permettra aux communes couvertes par le RNU de disposer d'un document d'urbanisme de référence.
- ⇒ **D'organiser l'espace communautaire** dans la perspective d'un développement cohérent du territoire : il s'agira notamment de définir une vision commune du territoire et de positionner l'intercommunalité en faisant de la configuration territoriale multipolarisée (Lorris, Bellegarde, Châtillon-Coligny) un atout à la constitution d'un projet de territoire partagé.

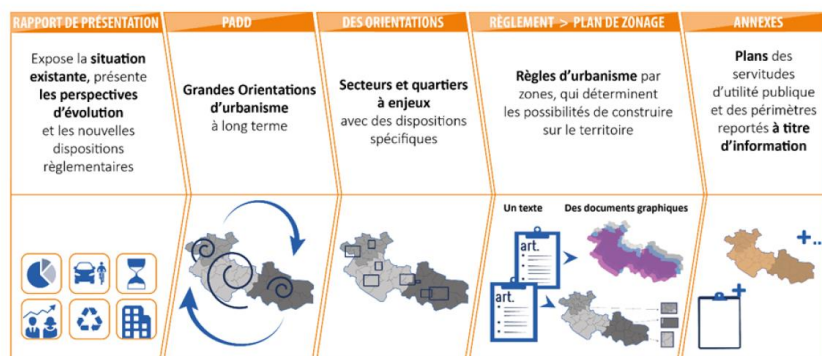
## LE DÉROULEMENT DU PLUI



## LE CONTENU DU PLUI

À terme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera constitué :

- d'un **Rapport de Présentation**, qui expose le diagnostic et les enjeux d'avenir sur lesquels les élus se basent pour élaborer le PLUI ;
- d'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui synthétise les orientations générales de la politique d'urbanisme et d'aménagement, les intentions de la Communauté de communes pour les années à venir et ses perspectives d'évolution ;
- d'un **Programme d'Orientations et d'Actions** qui précise et complète le PADD concernant la politique de l'habitat : programmation des logements, actions envisagées, calendrier des réalisations, financements alloués, partenaires, etc.
- d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation** qui complètent le PADD sur certains secteurs pour préciser les intentions d'aménagement ou de réaménagement ;
- d'un **Plan de Zonage et d'un Règlement** qui fixent les conditions de réalisation des constructions dans chaque zone et sur chaque parcelle ;
- d'**Annexes** qui rassemblent les autres informations nécessaires aux pétitionnaires et aux constructeurs.



## UNE DEMARCHE PARTICIPATIVE

Pour favoriser la définition d'un projet de territoire partagé par tous et prenant en compte l'ensemble des enjeux du territoire, une démarche de concertation sera mise en œuvre tout au long de la procédure afin de tenir les habitants informés et leur permettre de s'exprimer :

### Comment s'informer ?

- ◇ Une page web actualisée sur le site internet de la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais : [www.comcomcfg.fr](http://www.comcomcfg.fr).
- ◇ Inscription à la Newsletters sur le site Internet.
- ◇ Des articles dans votre bulletin d'information intercommunal ainsi que dans les bulletins communaux.
- ◇ Une exposition évolutive et itinérante.
- ◇ Une mise à disposition de documents au sein des 3 pôles de la Communauté de Communes : Bellegarde, Châtillon-Coligny et Lorris.
- ◇ Des réunions publiques aux étapes essentielles du projet.

### Comment s'exprimer ?

- ◇ Un cahier d'expression au sein des 3 pôles de la Communauté de Communes.
- ◇ Une adresse mail spécifique : [plui-h@comcomcfg.fr](mailto:plui-h@comcomcfg.fr)
- ◇ Par courrier au nom de **M. le Président de la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais – Service PLUI-H - 45270 BELLEGARDE**

Contact administratif et technique : Mme LETRENEUF Sandrine  
☎ 02.38.90.14.00

# L'Intercom'

## PLUi n°2



Auvilliers-en-Gâtinais, Beauchamps-sur-Huillard, Bellegarde, Chapelon, Fréville-du-Gâtinais, Ladon, Mézières-en-Gâtinais, Moulon, Nesploy, Ouzouer-sous-Bellegarde, Quiers-sur-Bezonde, Villemoutiers, Chailly-en-Gâtinais, Châteaenoy, Coudroy, La Cour-Marigny, Lorris, Montreuil, Noyers, Oussoy-en-Gâtinais, Ouzouer-des-Champs, Presnoy, Saint-Hilaire-sur-Puiseaux, Thimory, Varennes-Changy, Vieilles-Maisons-sur-Joudry, Aillant-sur-Milleron, La Chapelle-sur-Aveyron, Le Charme, Châtillon-Coligny, Cortrat, Dammarié-sur-Loing, Montbouy, Montcresson, Nogent-sur-Vernisson, Pressigny-les-Pins, Saint-Maurice-sur-Aveyron, Sainte-Geneviève-des-Bois

## L'ÉLABORATION DU PLUI-H SE POURSUIT : DU DIAGNOSTIC AU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Edition Octobre 2019



En juillet 2018, nous vous informions de la mise en place d'un PLUIH au sein de notre Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais. Depuis cette date, vos représentants, élus, partenaires institutionnels ont travaillé pour élaborer la deuxième phase de ce document : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ce PADD, document essentiel de la démarche, synthétise les orientations générales de la politique d'urbanisme et d'aménagement de notre territoire pour les années à venir.

Tout au long de cette période avec l'appui des bureaux d'études qui nous accompagnent, nous avons, à travers différents ateliers thématiques (économie & agriculture, habitat, environnement & paysage...), et dans le cadre réglementaire qui nous est imposé par la loi, mis en œuvre un travail participatif entre tous les délégués qui vous représentent.

A travers le dialogue le plus ouvert possible, nous avons beaucoup échangé entre nous, écouté les avis de chacun parfois divergents bien sûr, pour élaborer un PADD qui sera présenté en fin d'année à vos conseils municipaux, débattu en conseil communautaire et explicité aux habitants lors d'une réunion publique en début d'année 2020.



### UN DIAGNOSTIC TRANSVERSAL ET PARTAGÉ

La première phase de travail de diagnostic s'est close au mois de janvier 2019. Elle a permis de dégager, à la suite de nombreuses réunions d'échanges, les principaux enjeux du territoire de la 3CFG qui s'organise autour de 3 axes principaux :

- ☞ Créer une identité partagée dans l'aire d'influence montargoise.
- ☞ Maintenir les équilibres et spécificités des bassins de vie existants.
- ☞ Relever des défis communs : porter des ambitions transversales.

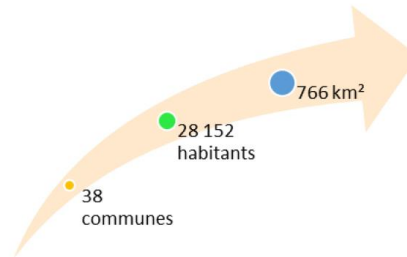
## 1/ Créer une identité partagée dans l'aire d'influence Montargoise

Cet axe traite du positionnement du territoire dans son contexte, de la politique d'accueil résidentiel et des dynamiques économiques et d'emploi. Il se décline plusieurs aspects du territoire :

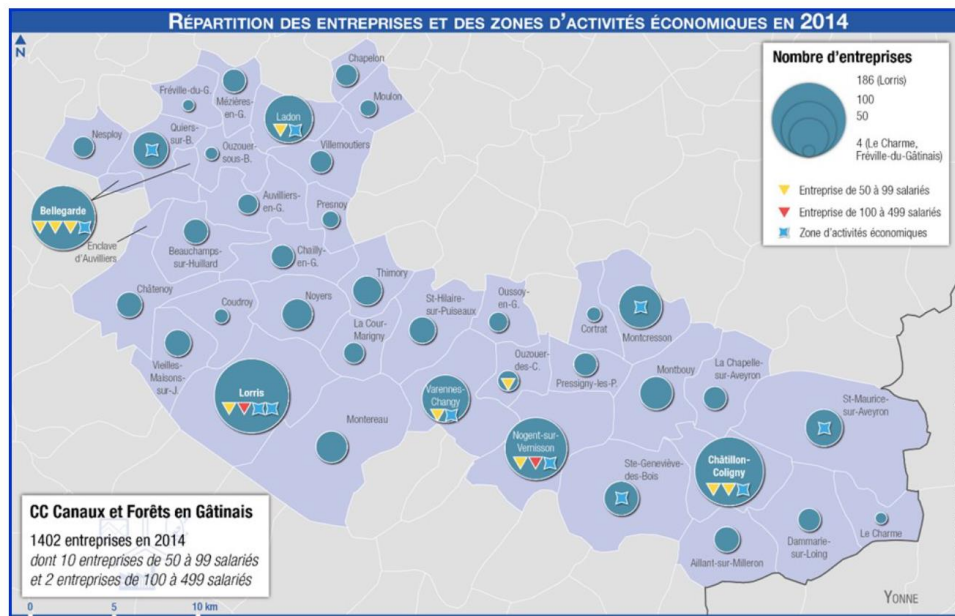
- *Un équilibre économique à redéfinir dans cet environnement concurrentiel.*
- *Des relations domicile-travail au cœur de l'attractivité économique.*
- *Un territoire bien desservi.*
- *Des dynamiques démographiques et résidentielles qui témoignent d'un besoin de renouveau.*
- *Un cadre naturel riche et des enjeux environnementaux sensibles.*

> **D'un point de vue stratégique**, le territoire de la 3CFG se situe à équidistance de trois pôles d'envergure régionale Montargis, Orléans et Gien. Son positionnement entre Paris, Orléans et Auxerre, et son accessibilité par l'autoroute A77 lui confèrent une inscription stratégique à l'échelle du grand territoire. Le territoire bénéficie ainsi de leur rayonnement économique, administratif, démographique et culturel.

**La CC Canaux et Forêts en Gâtinais, c'est en 2014 :**



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



> **En matière de desserte**, le territoire bénéficie d'une bonne desserte routière Nord-Sud, permettant un accès rapide à Paris, Montargis, Nevers et Bourges.

Le réseau routier Est-Ouest étant moins développé, les communes de la partie Est du territoire ont un accès plus difficile vers Orléans et sont davantage tournées vers Auxerre.

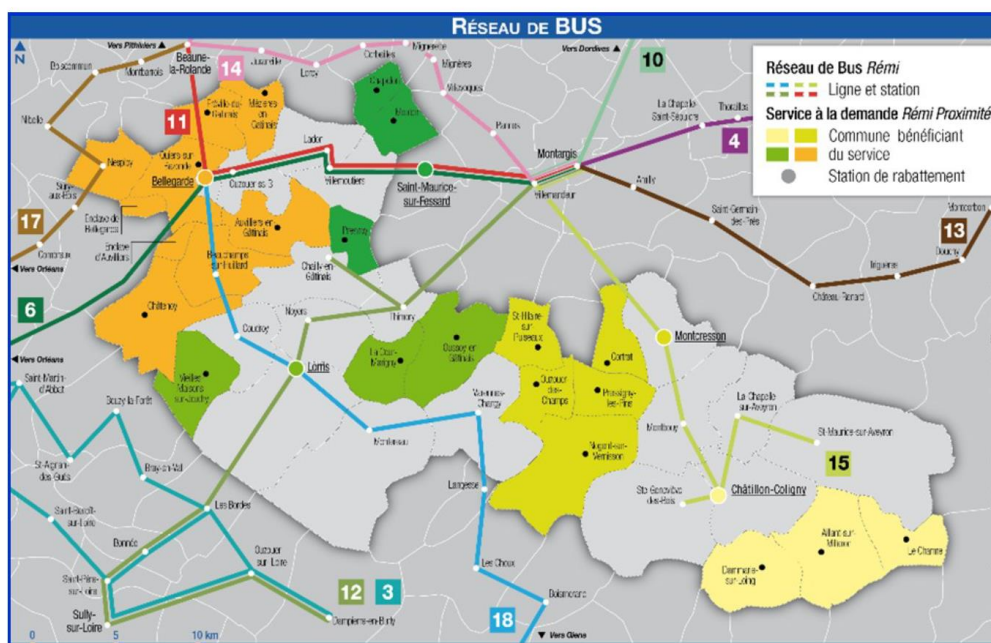
Le réseau de bus est organisé en étoile, à partir de Montargis. Il maille partiellement le territoire de la Communauté de Communes. De plus, aucune ligne de bus ne dessert la gare de Nogent-sur-Vernisson, offrant peu de possibilités d'intermodalité.

Le projet fixera les ambitions du territoire en matière de **mobilité et d'adaptation des modes de transports aux usagers du territoire**. Il répondra à l'enjeu du renforcement de l'offre existante à l'échelle de l'intercommunalité, dans l'objectif d'offrir une alternative à la voiture individuelle grâce au développement des transports à la demande, du covoiturage et des mobilités douces.

> **En matière de dynamiques démographiques**, bien que le territoire continue d'attirer de nouveaux habitants, **la croissance démographique tend à se réduire** depuis les années 2000. De plus, le déséquilibre des flux résidentiels avec la Communauté d'Agglomération de Montargis (AME) est fort : 25% des déménagements se font en direction de l'AME tandis que la 3CFG capte peu d'habitants issus de Montargis. Le développement territorial s'appuie ainsi principalement sur la vocation résidentielle, qui doit être renforcée et maintenue.



**+ 0,3% PAR AN  
ENTRE 2009 ET  
2013**





## 2/ Maintenir les équilibres et spécificités des bassins de vie existants

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

- Une structuration cohérente et équilibrée du territoire à préserver.
- Un nécessaire renouvellement de l'attractivité du territoire.
- Le paysage, une composante identitaire forte mais insuffisamment valorisée.

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

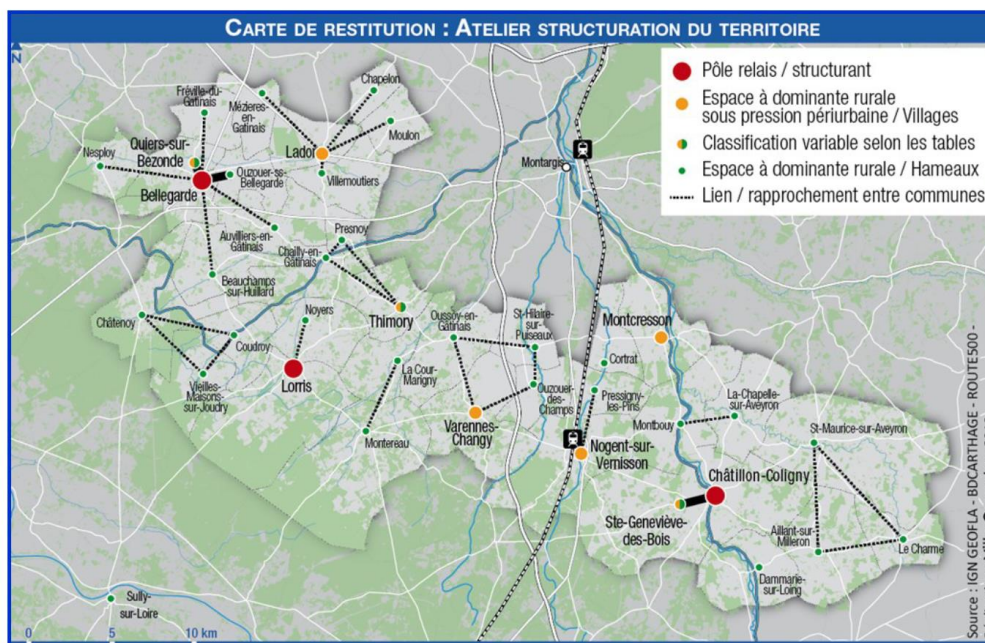
Le territoire est structuré par trois bassins de vie cohérents, structurés par les anciennes Communautés de Communes et par une offre de proximité répartie sur l'ensemble du territoire, qui contribuent largement à la qualité de vie du territoire.

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

Par ailleurs, des actions pourront être menées pour favoriser les complémentarités existantes entre les communes.

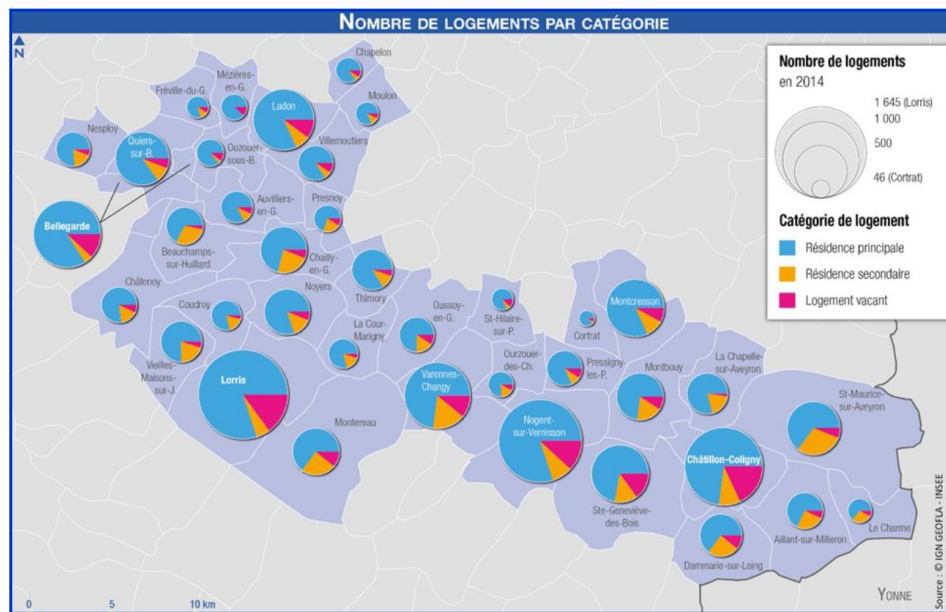


**FORTE CONCURRENCE ENTRE LES COMMERCES DE PROXIMITÉ ET LES GRANDES SURFACES**



> **Concernant le renouvellement de l'attractivité résidentielle**, un des axes principaux du projet sera de maintenir les familles avec enfants sur le territoire, pour notamment garantir le fonctionnement des équipements scolaires. La faible évolution de la population se traduit par un ralentissement du rythme de construction et une augmentation de la vacance, particulièrement au sein des polarités.

**La vacance de logement est de 10% en 2015**, taux légèrement plus élevé qu'à l'échelle du département (9%). Les logements vacants se concentrent dans les communes-pôles et dans le Châtillonnais (12% de vacance). Ces taux élevés traduisent un manque d'attractivité et une inadaptation entre l'offre et la demande de logements.



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

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

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

### 3/ Relever des défis communs ; porter des ambitions transversales

Cet axe souligne le rôle de la Communauté de Communes dans le réinvestissement de l'habitat ancien, la mise en œuvre de solutions en matière de mobilités, la valorisation du patrimoine et le développement du tourisme :

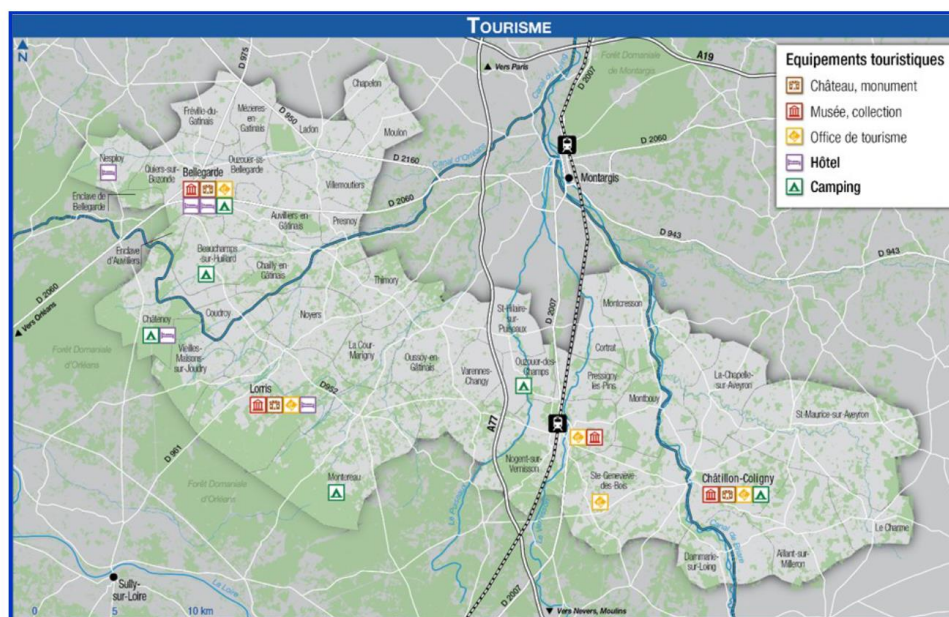
- Des équilibres socio-économiques à préserver.
- L'enjeu d'une diversification de l'habitat pour répondre aux différentes trajectoires de vie.
- De nouvelles mobilités à inventer.
- Valoriser le patrimoine local et développer le tourisme.

> **Une tendance à la fragilisation sociale de la population** : le territoire connaît une tendance à la fragilisation sociale de sa population. Le taux de chômage est en hausse avec 9,8% de chômeurs en 2014. Le projet pourra fixer des orientations pour pallier le manque de formations locales ou la difficile mise en relation entre les demandeurs d'emploi et les entreprises qui cherchent de la main d'œuvre.

> **Une diversification de l'habitat pour répondre aux différentes trajectoires de vie** :

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

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



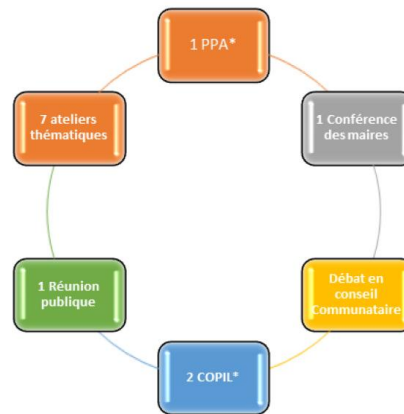


## LE PADD : QUEL PROJET POLITIQUE COMMUNAUTAIRE A L'HORIZON 10-15 ANS ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le **projet politique** porté par les élus de la Communauté de Communes. Il synthétise les orientations générales de la politique d'urbanisme et d'aménagement, les intentions de la Communauté de Communes pour les années à venir et ses perspectives d'évolution.

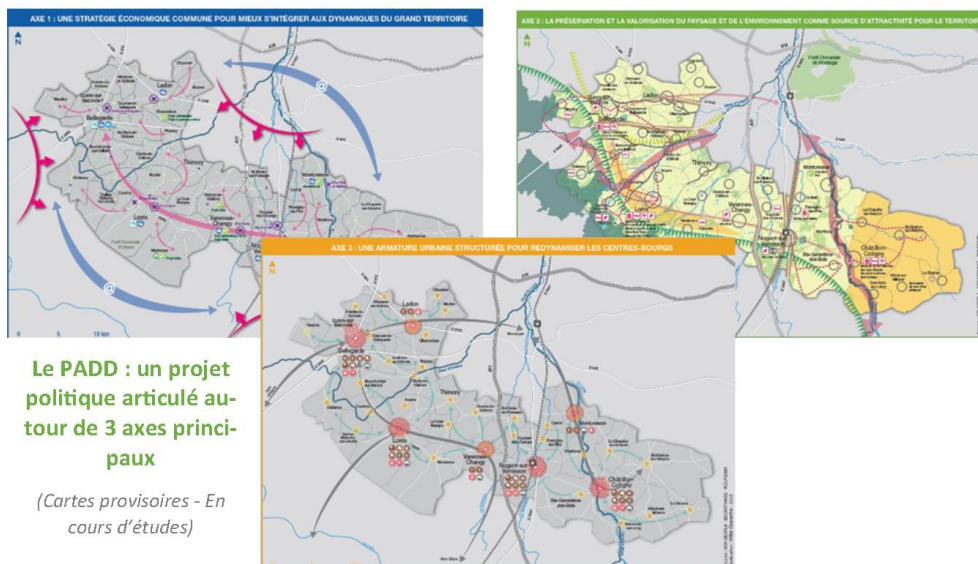
Colonne vertébrale du PLUi-H, les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le zonage et le règlement** devront être compatibles avec les orientations du PADD. Il est à la fois un document écrit déclinant des axes, des orientations et des objectifs et un document graphique qui comprend des cartes illustrant chaque axe.

Dans la continuité du PADD, sera défini un **Programme d'Orientations et d'Actions (POA)** en matière d'habitat. En lien avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le POA définit ainsi le scénario de croissance démographique et de production de logements à mettre en œuvre sur la Communauté de Communes pour traduire le projet de territoire porté par les élus.



\*PPA : Personnes Publiques Associées – COPIL : Comité de Pilotage

Le travail d'élaboration du PADD se déroule tout au long de l'année 2019, l'objectif étant d'organiser un débat sur les grandes orientations du PADD au sein des 38 conseils municipaux et du conseil communautaire pour la fin de l'année 2019/début d'année 2020.



**Le PADD : un projet politique articulé autour de 3 axes principaux**

*(Cartes provisoires - En cours d'études)*



## LA CONCERTATION CONTINUE .....

➔ **Année 2018** : Journées d'immersion, articles dans la presse, Intercom PLUI n°2.



Marché Châtillon Coligny



Ecole Varennes-Changy



Challenge « B. Tardif »  
à Bellegarde

Journée d'immersion - Année 2018

➔ **Année 2019** : Exposition itinérante, Rando PLUI, Intercom n°2, réunion publique.

*Exposition itinérante sur le diagnostic*



Maison médicale de Lorris



Mairie de Noyers



Rando PLUI 31/08/2019



➔ Et tout au long de la procédure

Publications sur le site internet de la Communauté de Communes ([www.comcomcfg.fr](http://www.comcomcfg.fr)), sur les sites Internet et/ou page Facebook des communes, articles dans la presse, dossiers et cahiers de remarques sur les 3 sites de la BCFG etc...

Pour toute question sur le PLUI, écrire à ✉ [plui-h@comcomcfg.fr](mailto:plui-h@comcomcfg.fr) ou au 02.38.90.14.00

# L'Intercom' PLUi n°3



Auvilliers-en-Gâtinais, Beauchamps-sur-Huillard, Bellegarde, Chapelon, Fréville-du-Gâtinais, Ladon, Mézières-en-Gâtinais, Moulon, Nesploy, Ouzouer-sous-Bellegarde, Quiers-sur-Bezonde, Villemoutiers, Chailly-en-Gâtinais, Châteaenoy, Coudroy, La Cour-Marigny, Lorris, Monttereau, Noyers, Oussey-en-Gâtinais, Ouzouer-des-Champs, Presnoy, Saint-Hilaire-sur-Puiseaux, Thimory, Varennes-Changy, Vieilles-Maisons-sur-Joudry, Aillant-sur-Milleron, La Chapelle-sur-Milleron, Le Charme, Châtillon-Coligny, Cortrat, Dammarie-sur-Loing, Montbouy, Montcresson, Nogent-sur-Vernisson, Pressigny-les-Pins, Saint-Maurice-sur-Aveyron, Sainte-Genève-des-Bois

## UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE VALIDÉ, UNE TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE À PARTAGER

Edition Février 2021



L'année 2020 concernant l'avancement du PLUI a fait l'objet d'un travail compliqué, voire perturbé, dû à la période électorale et surtout aux mesures sanitaires auxquelles nous avons dû faire face. Des ateliers supprimés, d'autres en visioconférences faisant apparaître une complexité dans les échanges. Nous avons néanmoins continué les réflexions et ouvert le dialogue pour préparer la seconde phase du PLUI.

Après avoir défini en 2020 notre ligne politique à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ainsi que le Programme d'Orientations et d'Actions (POA), nous aborderons en cette année 2021, la réglementation des zonages (documents écrits et graphiques). Ces règlements permettent de définir l'usage et la constructibilité des sols.

Au regard des caractéristiques du projet et de la diversité du territoire, la concertation est de mise, pour une durée suffisante. Chacun doit participer dans sa commune, s'approprier la mise en œuvre avec le fil conducteur qu'est la gestion économe de l'espace pour rester en parfaite harmonie avec la loi qui nous est dictée. Ne pas tomber dans la démesure, ce qui aurait pour conséquence un refus du PLUI par l'administration. Cela bloquerait les documents d'urbanisme et toutes nos politiques qui en découlent (économie, habitat, construction, tourisme vert et environnement etc.).

Le PLUI est le document d'urbanisme et de l'habitat référent pour un groupe de communes, un outil stratégique et de développement à l'échelle d'un territoire. Pour contribuer à développer harmonieusement notre territoire, il faut réussir notre PLUI. Cela passe par une entente parfaite sur le sujet entre communes et élus.

**Albert Février, Président de la Communauté de Communes**



## LE PADD, QU'EST CE QUE C'EST ?

Le PADD est une phase importante et stratégique de la construction du PLUi-H dans lequel se sont exprimés les élus de la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais.

À partir des enseignements du diagnostic et de ses enjeux, il affirme la volonté politique d'aménagement et de développement du territoire dans un cadre durable, permettant « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs » (Sommet de Rio 1992). Le PADD présente ainsi **les grands choix stratégiques des politiques sectorielles d'aménagement du territoire** (habitat, économie industrielle, artisanale et touristique, agriculture, déplacements, environnement, risques...) de manière transversale, **pour les 12 prochaines années, soit à l'horizon 2032.**

---

*Le débat des orientations du PADD a eu lieu lors du Conseil Communautaire  
du 14 janvier 2020*

---



## UN PROJET POLITIQUE À L'HORIZON 2032

Les élus organisent leur projet politique autour de **3 axes stratégiques** :

- ➔ **Axe n°1 : Une stratégie économique commune pour mieux s'intégrer aux dynamiques du grand territoire**
- ➔ **Axe n°2 : La préservation et la valorisation du paysage et de l'environnement comme source d'attractivité**
- ➔ **Axe n°3 : Une armature urbaine structurée pour redynamiser les centres-bourgs**

Les orientations de développement du PADD **seront traduites en cohérence dans le règlement écrit et graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**. Aussi, le PADD constituera un référentiel considérable dans les procédures d'évolution du PLUi-H (révision ou non du PLUi-H).



**>> DÉVELOPPER LES NOUVELLES TECHNOLOGIES COMME CONDITION NÉCESSAIRE À LA STRATÉGIE ÉCONOMIQUE**

- Organiser le développement de la couverture numérique.
- Créer des espaces de travail partagés.

**>> MAINTENIR ET DÉVELOPPER L'EMPLOI LOCAL**

- Soutenir les activités économiques existantes et favoriser l'installation et la création de nouvelles entreprises.
- Conforter l'offre de formation dans les filières locales.

**>> STRUCTURER LES FILIÈRES ÉCONOMIQUES ET RENFORCER LEUR DIVERSITÉ**

- Valoriser les zones d'activités pour conforter l'artisanat et les petites industries.
- Développer la filière des énergies renouvelables.
- Développer le tourisme vert et bleu.
- Soutenir le développement des filières agricoles.

TYPE	NOM	COMMUNE
ZA stratégiques ✳	ZI de Bellegarde	Bellegarde
	ZA des Ecorces	Chatillon-Coligny
	ZA Près de la Forêt	Nogent-sur-Vernisson
	ZA du Limetin	Lorris
ZA d'équilibre ✳	ZA Chantereine	Ladon
	ZA de la Bonne Dame	Sainte-Geneviève-des-Bois
	ZA du Bussoy	Varennes-Changy
	ZA les Haies de Chatillon	Montcresson
ZA de proximité ✳	ZA des Dentelles	Lorris
	ZA de Quiers	Quiers-sur-Bezonde
	ZA de Saint-Maurice	Saint-Maurice-sur-Aveyron

**>> CONFORTER ET DIVERSIFIER LE SECTEUR AGRICOLE**

- Maintenir un cadre favorable aux activités agricoles.
- Accompagner la diversification des activités agricoles.
- Promouvoir les circuits courts.

**>> CONFORTER LA CAPACITÉ DU TERRITOIRE À ACCUEILLIR LES ACTIFS**

- Créer un cadre de vie attractif pour des actifs en recherche d'implantation durable sur le territoire.
- Accompagner la mise à disposition des logements temporaires pour les actifs en mobilité.

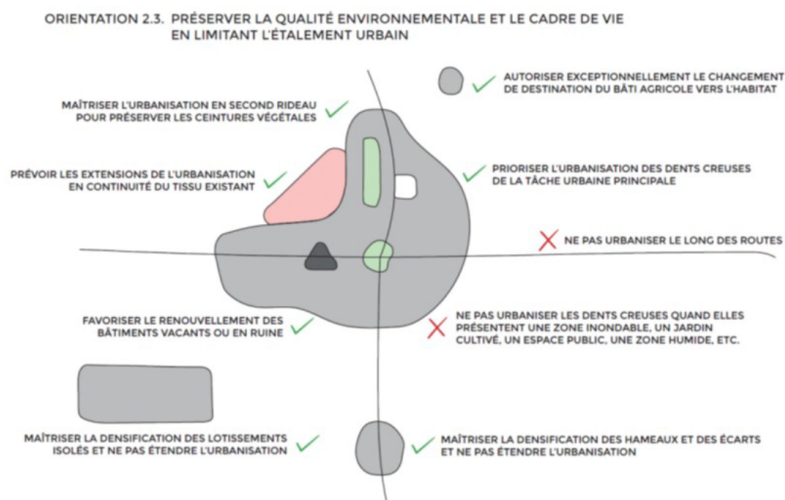


>> **PRÉSERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE EN TANT QUE SOCLE NATUREL DU TERRITOIRE**

- Préserver la **trame verte** (les forêts, les haies, les bosquets, les prairies et les marais alcalins) et la **trame bleue** (les rivières, les rus, les canaux, les étangs, les mares et les zones humides).
- Préserver la ressource en eau superficielle et souterraine.
- Lutter contre le réchauffement climatique et s'adapter à ses effets.

>> **AFFIRMER LA SINGULARITÉ DU PAYSAGE EN ALTERNANCE ENTRE CHAMPS OUVERTS ET VALLÉES BOISÉES**

- Affirmer l'importance de l'agriculture et de la sylviculture dans le paysage.
- Préserver les qualités paysagères.
- Limiter les atteintes au cadre paysager.
- Maîtriser l'intégration paysagère des projets d'énergie renouvelable.

>> **PRÉSERVER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LE CADRE DE VIE EN LIMITANT L'ÉTALEMENT URBAIN**>> **LIMITER LES RISQUES ET LES NUISANCES POUR PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE**>> **VALORISER LA QUALITÉ DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT DANS UNE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DU TOURISME ET DES COURTS SÉJOURS**

>> **RENFORCER L'ARMATURE URBAINE EN HIÉRARCHISANT LE DÉVELOPPEMENT**

- S'engager vers une croissance démographique tendant vers **30 000 habitants à l'horizon 2032**, soit 0,41% de croissance annuelle moyenne.
- Répartir la croissance démographique par un renforcement prioritaire **des pôles principaux** :
  - Les pôles principaux : Bellegarde, Lorris, Châtillon-Coligny et Nogent-sur-Vernisson.
  - Les pôles secondaires : Ladon, Montcresson, Varennes-Changy).
  - Les communes rurales.
- Programmer une offre de **1 285 logements supplémentaires**.
- Accompagner la diversification des formes d'habitat.
- Développer une politique volontariste et transversale de revitalisation des centres-bourgs.



Marché de Châtillon-Coligny – Source : Ville Ouverte

>> **FAIRE DE L'AMÉLIORATION DU PARC DE LOGEMENTS UN LEVIER DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ET DE L'ATTRACTIVITÉ**

- S'engager dans le réinvestissement du parc de logements vacants.
- Améliorer la qualité du parc résidentiel existant à travers la réhabilitation.

>> **PERMETTRE UN MEILLEUR ACCÈS AU LOGEMENT**

- Favoriser l'accession abordable à la propriété.
- Maîtriser l'évolution des prix du foncier en envisageant une politique foncière.
- Permettre le maintien d'une offre locative aidée adaptée aux besoins des ménages.

>> **AMÉLIORER L'ACCÈS AU LOGEMENT DES PUBLICS SPÉCIFIQUES ET FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE**

- Améliorer l'accès au logement des jeunes.
- Encourager le développement d'une offre de logements pour les personnes âgées et handicapées.
- Offrir aux gens du voyage un habitat digne, durable et adapté.

>> **STRUCTURER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS, DE SERVICES ET DE COMMERCE DE PROXIMITÉ**

- Structurer l'offre d'équipement et de services afin d'assurer l'accès pour tous les habitants.
- Soutenir le développement de l'offre d'équipements de santé.
- Soutenir les commerces de proximité dans les centres-bourgs.



La gare de Nogent-sur-Vernisson – Source : Ville Ouverte

>> **DÉVELOPPER LES MOBILITÉS ALTERNATIVES À TOUTES LES ÉCHELLES**



## DU PADD À LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE : UNE CO-CONSTRUCTION NÉCESSAIRE AVEC LES COMMUNES

JUILLET 2020-JUIN 2021

### ❖ Quels objectifs ?

La traduction du PADD à travers des documents réglementaires nécessitera environ **8 mois de travail**. Cette phase d'études s'articulera autour de plusieurs points forts :

- Des ateliers de travail en concertation avec les élus.
- Des phases de concertation avec les habitants : atelier participatif et réunions publiques sur les 3 pôles de notre Communauté de Communes.

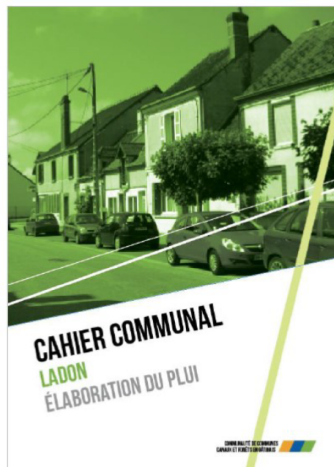
Le contexte sanitaire de la fin d'année 2020 a complexifié le travail des élus et du bureau d'étude pour entamer cette phase du PLUiH. Le travail s'est malgré tout poursuivi par **l'organisation d'atelier en visioconférence** permettant aux élus d'échanger avec le bureau d'études sur plusieurs points.



### ❖ Des ateliers de travail en co-construction avec les élus des communes

#### >> Première étape : les cahiers communaux :

Juillet-Octobre 2020



#### → Objectifs :

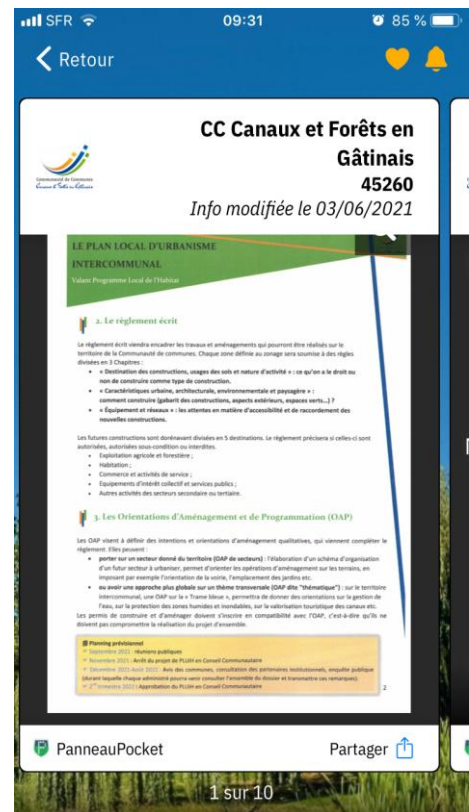
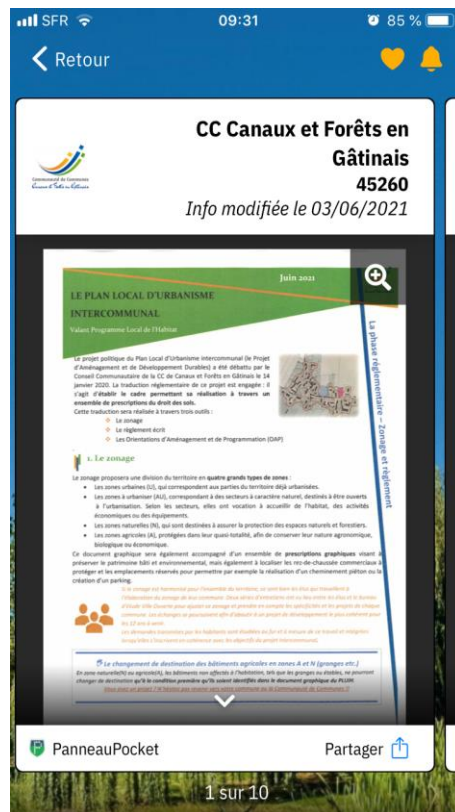
- Compléter et préciser les données statistiques et les cartes de l'analyse foncière.
- Répartir et spatialiser la production de logements.
- Compléter l'approche foncière par une approche environnementale et patrimoniale.

#### >> Deuxième étape : zonage et règlement

Janvier – juin 2021

### 2.3.4 Panneau Pocket

La Communauté de communes a utilisé l'application Panneau Pocket pour partager des informations sur la démarche aux habitants.



INFO	• Expiré	Activité : Semaine de la PARENTALITÉ	Du 03/11/2021 au 17/11/2021	154	03/11/2021 16:00	Claudine Hommey	...
INFO	• Expiré	Semaines de la PARENTALITÉ Conférence	Du 03/11/2021 au 03/12/2021	118	03/11/2021 15:56	Claudine Hommey	...
INFO	• Expiré	Planning RPE Châtillon-Coigny	Du 03/11/2021 au 30/11/2021	111	03/11/2021 15:46	Claudine Hommey	...
INFO	• Expiré	Planning RPE de Bellegarde	Du 02/11/2021 au 02/12/2021	119	02/11/2021 12:14	Claudine Hommey	...
INFO	• Expiré	Planning RPE de LORRIS	Du 02/11/2021 au 30/11/2021	77	02/11/2021 12:12	Claudine Hommey	Dupliquer Supprimer
INFO	• Expiré	Élaboration du PLUI	Du 26/10/2021 au 26/11/2021	154	26/10/2021 13:34	Claudine Hommey	...
INFO	• Expiré	Activité : Semaine de la PARENTALITÉ	Du 03/11/2021 au 17/11/2021	154	03/11/2021 16:00	Claudine Hommey	...
INFO	• Expiré	Semaines de la PARENTALITÉ Conférence	Du 03/11/2021 au 03/12/2021	118	03/11/2021 15:56	Claudine Hommey	...
INFO	• Expiré	Planning RPE Châtillon-Coigny	Du 03/11/2021 au 30/11/2021	111	03/11/2021 15:46	Claudine Hommey	...
INFO	• Expiré	Planning RPE de Bellegarde	Du 02/11/2021 au 02/12/2021	119	02/11/2021 12:14	Claudine Hommey	...
INFO	• Expiré	Planning RPE de LORRIS	Du 02/11/2021 au 30/11/2021	77	02/11/2021 12:12	Claudine Hommey	Dupliquer Supprimer
INFO	• Expiré	Élaboration du PLUI	Du 26/10/2021 au 26/11/2021	154	26/10/2021 13:34	Claudine Hommey	...



## 2.4 Communication dans les bulletins municipaux

Est annexée au Bilan de la concertation la communication réalisée par certaines communes concernant la démarche du PLUi-h (6-2\_ANNEXE-COMMUNES).

### 2.4.1 Juin 2018 – Annonce du lancement de la démarche



# PLUi INFO n°1

## LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CANAUX ET FORETS EN GATINAIS SE DOTE D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Par délibération du **5 septembre 2017**, la Communauté de Communes Canaux et Forêt en Gâtinais a décidé d'engager la mise en place d'un Plan local d'Urbanisme Intercommunal.

L'objectif de ce document est de fixer un cap commun pour les 10 à 15 prochaines années en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, tout en respectant l'identité de chaque commune. Il s'agira notamment de réfléchir à l'avenir du territoire sur des thématiques transversales et aussi variées que l'habitat, l'économie, les transports, l'environnement, le patrimoine etc.

Ce futur document aura des incidences concrètes sur de nombreux aspects du quotidien que l'on soit résident, actif, chef d'entreprise ou encore agriculteur...Où vais-je pouvoir construire ? Où vont pouvoir s'installer les services et les activités économiques ? Comment vais-je pouvoir me déplacer ? Quels sont les espaces protégés ? Le PLUi apportera des réponses qui conditionneront notre manière de vivre sur le territoire dans les prochaines années.

Il est donc essentiel que chaque acteur s'implique dans l'élaboration de ce document. Aussi, des modalités de concertation avec le public ont été définies. Tous les acteurs locaux, citoyens et associations pourront s'informer et s'exprimer tout au long de la phase d'étude du PLUi.

---

*Contact administratif et technique : Mme LETRENEUF Sandrine*  
☎ 02.38.90.14.00

---

**Comment s'informer ?**

- Une page web actualisée sur le site internet de la Communauté de Communes Canaux et Forêt en Gâtinais : [www.comcomcfg.fr](http://www.comcomcfg.fr).
- Inscription à la **Newsletters** sur le site internet.
- Des articles dans votre bulletin d'information intercommunal ainsi que dans les bulletins communaux.
- Une exposition évolutive et itinérante.
- Une mise à disposition de documents au sein des 3 pôles de la Communauté de Communes : Bellegarde, Châtillon-Coligny et Lorris.
- Des réunions publiques aux étapes essentielles du projet.

**Comment s'exprimer ?**

- Un cahier d'expression au sein des 3 pôles de la Communauté de Communes.
- Une adresse mail spécifique : [plui-h@comcomcfg.fr](mailto:plui-h@comcomcfg.fr)
- Par courrier au nom de **M. le Président de la Communauté de Communes Canaux et Forêt en Gâtinais – Service PLUi-H - 45270 BELLEGARDE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – JUIN 2018**

## 2.4.2 Novembre 2018 – Annonce de la phase de diagnostic

# LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Valant Programme Local de l'Habitat



Le Diagnostic

### LE PLUIH SE CONSTRUIT AVEC VOUS !!

Par délibération du 5 septembre 2017, la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais a décidé d'engager la mise en place d'un Plan local d'Urbanisme Intercommunal contenant un volet « habitat ».

#### 3 journées d'immersion auprès des habitants

Le **diagnostic** est en cours d'élaboration, une construction partagée entre le bureau d'études, les élus et les habitants. Si les élus sont amenés dans le cadre d'ateliers participatifs à confronter leur vision du territoire aux études statistiques, les habitants ont quant à eux pu s'exprimer à travers 3 journées d'immersion organisées les 13, 14 et 15 septembre 2018 sur le territoire de quelques communes (Lorris, Varennes-Changy, Bellegarde et Nogent-sur-Vernisson).

De nombreuses thématiques sont abordées comme le cadre de vie, l'aménagement du territoire, le paysage et l'environnement ou encore le développement économique. L'intérêt est de croiser les visions des élus, des professionnels de l'urbanisme et des habitants pour aboutir à un **diagnostic partagé qui devrait se finaliser pour le début d'année 2019**.

#### Des ateliers d'échanges avec les élus, des parcours de découverte du territoire

En parallèle des ateliers d'échanges animés par le bureau d'études, les élus ont également pu participer à **des parcours en bus** de connaissance du territoire sur les secteurs du Bellegardois, du Lorriçois, du Nogentais et du Châtillonnais.

Ces 4 matinées avaient pour objectif d'amener chaque maire à problématiser des enjeux en matière de développement du territoire sur sa commune mais également de faire découvrir leurs territoires respectifs. Les échanges ont été riches et les élus particulièrement motivés pour appréhender ce nouveau territoire intercommunal. Outre l'intérêt de partager des problématiques communes, ces visites ont permis de démontrer l'intérêt d'un PLUi pour anticiper l'aménagement de demain que ce soit en matière de maîtrise foncière, de développement économique ou de préservation des espaces agricoles ou naturels etc.



Marché de Lorris



Marché de Châtillon-Coligny



**PLUS D'INFORMATIONS SUR LE PLUIH :** [www.comcomccfg.fr](http://www.comcomccfg.fr) rubrique « le Territoire » ou 02.38.90.14.00

## 2.4.3 Octobre 2019 – Présentation des axes du PADD

# LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Valant Programme Local de l'Habitat

Octobre 2019



Un diagnostic transversal et partagé

**La première phase de travail de diagnostic s'est close au mois de janvier 2019.** Elle a permis de dégager, à la suite de nombreuses réunions d'échanges, les principaux enjeux du territoire de la 3CFG qui s'organisent autour de 3 axes principaux.

### 1. Créer une identité partagée dans l'aire d'influence Montargoise

Cet axe traite du positionnement de la Communauté de Communes dans le contexte élargi de l'agglomération Montargoise notamment, de la politique d'accueil résidentiel et des dynamiques économiques :

- *Un équilibre économique à redéfinir dans un environnement concurrentiel.*
- *Des relations domicile-travail au cœur de l'attractivité économique.*
- *Une bonne desserte routière Nord-Sud principalement tournée vers Montargis.*
- *Des dynamiques démographiques et résidentielles qui témoignent d'un besoin de renouveau.*
- *Un cadre naturel riche et des enjeux environnementaux sensibles.*



38 communes  
28 152 habitants  
766 km<sup>2</sup>

### 2. Maintenir les équilibres et spécificités des bassins de vie existants

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

- *Une structuration cohérente et équilibrée du territoire à préserver.*
- *Un nécessaire renouvellement de l'attractivité du territoire.*
- *Le paysage, une composante identitaire forte mais insuffisamment*



**FORTE CONCURRENCE  
ENTRE LES COMMERCES DE  
PROXIMITÉ ET LES  
GRANDES SURFACES**

### 3. Relever des défis communs : porter des ambitions transversales pour l'ensemble de la Communauté de Communes

Cet axe souligne le rôle de la Communauté de Communes dans le réinvestissement de l'habitat ancien, la mise en œuvre de solutions en matière de mobilités, la valorisation du patrimoine et le développement du tourisme :

- *Des équilibres socio-économiques à préserver.*
- *L'enjeu d'une diversification de l'habitat pour répondre aux différentes trajectoires de vie.*
- *De nouvelles mobilités à inventer.*
- *Valoriser le patrimoine local et développer le tourisme.*

**Planning**

- ☞ **Fin 2019/début 2020** : Débat au sein des 38 conseils municipaux et du conseil communautaire sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, lieu d'expression du projet politique.
- ☞ **Début 2020** : Organisation d'une réunion publique sur la phase diagnostic/PADD.
- ☞ **2nd semestre 2020** : Engagement de la phase réglementaire (zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation).


**PLUS D'INFORMATIONS SUR LE PLUiH :** [www.comcomccfg.fr](http://www.comcomccfg.fr) rubrique « le Territoire » ou 02.38.90.14.00

## 2.4.4 Novembre 2020 – Présentation des différents documents du PLUi

# LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Valant Programme Local de l'Habitat

Novembre 2020



Diagnostic-PADD-Outils réglementaires

**Le PLUiH avance et reprend son rythme de travail** après quelques mois d'arrêt liés au contexte sanitaire du Covid-19 et aux élections municipales. Après la première phase de travail de diagnostic qui s'est close en janvier 2019, les élus ont pu valider le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) le **14 janvier 2020** et entamer depuis le mois de septembre 2020 dernier la phase réglementaire.

### 1. Du diagnostic au PADD

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la communauté de communes pour les années à venir, en articulation avec les documents de planification d'échelle supérieure et notamment le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Montargois en Gâtinais.

Amorcée au début de l'année 2019, cette phase d'écriture du projet communautaire a permis aux élus de débattre et de s'accorder sur les perspectives de développement du territoire à horizon 2032. Ces grandes orientations ont été présentées et **débattues en Conseil Communautaire le 14 janvier 2020**, après avoir été présentées à la grande majorité des conseils municipaux.

*Renforcer l'attractivité économique et résidentielle, structurer le développement urbain en pensant aux différents modes de déplacements, revitaliser les cœurs de village, préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles, améliorer notre cadre de vie... sont autant d'enjeux qui se posent aujourd'hui au territoire et auxquels les élus souhaitent répondre !*

### 2. L'engagement de la phase « réglementaire »

La traduction du PADD à travers des documents réglementaires nécessite environ 8 mois de travail. Cette phase d'études s'articulera autour de plusieurs points forts :


- Des ateliers de travail en concertation avec les élus
- Des phases de concertation avec les habitants : atelier participatif et réunions publiques sur les 3 pôles de notre Communauté de Communes.

L'objectif final étant d'établir une réglementation claire et pédagogique à destination des élus et des habitants, mais également d'aboutir à un document cohérent et adapté à l'échelle supra communale tout en prenant en compte les spécificités locales.

**📅 Planning prévisionnel**

- 🕒 **Juin 2021** : Arrêt du projet de PLUiH en Conseil Communautaire après avis des communes.
- 🕒 **Juillet-Décembre 2021** : Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et divers organismes institutionnels tels que la CDPENAF - Enquête publique
- 🕒 **1<sup>er</sup> trimestre 2022** : Approbation du PLUiH en Conseil Communautaire

**PLUS D'INFORMATIONS SUR LE PLUiH :** [www.comcomccfg.fr](http://www.comcomccfg.fr) rubrique « le Territoire » ou 02.38.90.14.00





Exemple de publication réalisée dans le bulletin municipal de la ville de Bellegarde pour l'Année 2020

<http://www.bellegarde-45.fr/sports-culture-et-loisirs/service-culture-et-communication/bulletin-municipal>

**Nota Bene :** ce bulletin municipal a été réalisé entre octobre et novembre 2020. Aussi, lorsque vous le lirez, il est possible que certains articles soient en décalage avec l'actualité.

## Sommaire

Les événements	2	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal	17
Le mot du maire	3	CFA	18
L'état civil	4	SIRIS	19
La nouvelle équipe municipale	5	EHPAD Quiétude	20
Covid-19 : les mesures prises par la commune	5	APE Les Canailles	21
Les nouvelles commissions	6	Bellegarde Coupe de Bois Sportive	21
Commission environnement et fleurissement	7	MJC Badminton	22
Commission travaux, infrastructures et urbanisme	8	MJC Tir à l'arc " Les archers de la rose "	22
Le chantier des douves	10	MJC Tennis	23
Commission information, communication, culture	12	MJC Théâtre	24
Commission jeunesse et sports	14	Club de la Joie de vivre	24
Commission marchés publics	14	La Société musicale	25
Commission finances	15	ADAPA	25
Maison de Santé	16	Le respect de soi commence par celui des autres	26
Nouvelle construction en face du château	16	Le programme culturel 2021 (r)éveille vos sens !	27
Relais Assistants Maternels	17	Sentier de la rose : à vos baskets !	27
Accueil Parents-Enfants	17		

## Plan Local d'Urbanisme intercommunal Valant Programme Local de l'Habitat



Après quelques mois de pause liés au contexte sanitaire Covid-19 et aux élections municipales, la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais a enclenché en septembre dernier la 3<sup>ème</sup> phase dite « Réglementaire » du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant « Plan Local de l'Habitat ».

Après l'organisation d'un séminaire d'information dédié à l'ensemble des élus, le 24 septembre 2020, ces derniers se sont engagés dans une phase de travail sur les outils réglementaires du PLUiH (zonage, règlement, Orientations d'Aménagement et de Programmation...) qui devrait se terminer en avril 2021.

En termes de concertation auprès des habitants, les outils de communication (site internet, bulletins locaux, exposition publique...) et des moyens d'expression (courriers, adresse mail spécifique, registres de concertation sur les 3 pôles de la communauté de communes...) sont toujours déployés.



Plus d'information sur le PLUi-H :  
[www.comcomccfg.fr](http://www.comcomccfg.fr) rubrique Territoire  
02 38 90 14 00

17

## 2.4.5 Juin 2021 – Présentation des documents réglementaires

Junin 2021



# LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Valant Programme Local de l'Habitat

Le projet politique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (le Projet d'Aménagement et de Développement Durables) a été débattu par le Conseil Communautaire de la CC de Canaux et Forêts en Gâtinais le 14 janvier 2020. La traduction réglementaire de ce projet est engagée : il s'agit d'établir le cadre permettant sa réalisation à travers un ensemble de prescriptions du droit des sols.

Cette traduction sera réalisée à travers trois outils :

- ❖ Le zonage
- ❖ Le règlement écrit
- ❖ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



La phase réglementaire – Zonage et règlement

### 1. Le zonage

Le zonage proposera une division du territoire en **quatre grands types de zones** :

- Les zones urbaines (U), qui correspondent aux parties du territoire déjà urbanisées.
- Les zones à urbaniser (AU), correspondant à des secteurs à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Selon les secteurs, elles ont vocation à accueillir de l'habitat, des activités économiques ou des équipements.
- Les zones naturelles (N), qui sont destinées à assurer la protection des espaces naturels et forestiers.
- Les zones agricoles (A), protégées dans leur quasi-totalité, afin de conserver leur nature agronomique, biologique ou économique.

Ce document graphique sera également accompagné d'un ensemble de **prescriptions graphiques** visant à préserver le patrimoine bâti et environnemental, mais également à localiser les rez-de-chaussée commerciaux à protéger et les emplacements réservés pour permettre par exemple la réalisation d'un cheminement piéton ou la création d'un parking.



*Si le zonage est harmonisé pour l'ensemble du territoire, ce sont bien les élus qui travaillent à l'élaboration du zonage de leur commune. Deux séries d'entretiens ont eu lieu entre les élus et le bureau d'étude Ville Ouverte pour ajuster ce zonage et prendre en compte les spécificités et les projets de chaque commune. Les échanges se poursuivent afin d'aboutir à un projet de développement le plus cohérent pour les 12 ans à venir.*

*Les demandes transmises par les habitants sont étudiées au fur et à mesure de ce travail et intégrées lorsqu'elles s'inscrivent en cohérence avec les objectifs du projet intercommunal.*

 **Le changement de destination des bâtiments agricoles en zones A et N (granges etc.)**

*En zone naturelle(N) ou agricole(A), les bâtiments non affectés à l'habitation, tels que les granges ou étables, ne pourront changer de destination qu'à la condition première qu'ils soient identifiés dans le document graphique du PLUiH.*

*Vous avez un projet ? N'hésitez pas revenir vers votre commune ou la Communauté de Communes !!*

1

# LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Valant Programme Local de l'Habitat



## 2. Le règlement écrit

Le règlement écrit viendra encadrer les travaux et aménagements qui pourront être réalisés sur le territoire de la Communauté de communes. Chaque zone définie au zonage sera soumise à des règles divisées en 3 Chapitres :

- « Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité » : ce qu'on a le droit ou non de construire comme type de construction.
- « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » : comment construire (gabarit des constructions, aspects extérieurs, espaces verts...)?
- « Équipement et réseaux » : les attentes en matière d'accessibilité et de raccordement des nouvelles constructions.

Les futures constructions sont dorénavant divisées en 5 destinations. Le règlement précisera si celles-ci sont autorisées, autorisées sous-condition ou interdites.

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

## 3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives, qui viennent compléter le règlement. Elles peuvent :

- **porter sur un secteur donné du territoire (OAP de secteurs)** : l'élaboration d'un schéma d'organisation d'un futur secteur à urbaniser, permet d'orienter les opérations d'aménagement sur les terrains, en imposant par exemple l'orientation de la voirie, l'emplacement des jardins etc.
- **ou avoir une approche plus globale sur un thème transversale (OAP dite "thématique")** : sur le territoire intercommunal, une OAP sur la « Trame bleue », permettra de donner des orientations sur la gestion de l'eau, sur la protection des zones humides et inondables, sur la valorisation touristique des canaux etc.

Les permis de construire et d'aménager doivent s'inscrire en compatibilité avec l'OAP, c'est-à-dire qu'ils ne doivent pas compromettre la réalisation du projet d'ensemble.

### 📅 **Planning prévisionnel**

- 📅 **Septembre 2021** : réunions publiques
- 📅 **Novembre 2021** : Arrêt du projet de PLUiH en Conseil Communautaire
- 📅 **Décembre 2021-Août 2022** : Avis des communes, consultation des partenaires institutionnels, enquête publique (durant laquelle chaque administré pourra venir consulter l'ensemble du dossier et transmettre ces remarques).
- 📅 **2<sup>nd</sup> semestre 2022** : Approbation du PLUiH en Conseil Communautaire

2

Exemple de publication réalisée sur le site de la ville de Bellegarde

En cliquant sur le mot « Article », l'internaute est redirigé directement vers l'article présenté précédemment.

VILLE DE  
**Bellegarde**

La Mairie | Découvrir Bellegarde | Sports, culture et loisirs | Enfance, Famille, seniors | Infos pratiques

Actualités → PLUIH : zonage et règlement

## PLUIH : ZONAGE ET RÈGLEMENT

**Mairie**

**L**a Communauté de communes Canaux et Forêts en Gâtinais vous informe sur la phase réglementaire du futur PLUIH.

Article du mois de juin 2021.

Catégories

- Cadre de vie (5)
- Social et santé (5)
- Mairie (5)

En bref

- Collecte de vêtements
- Fermeture de l'allée de la Fontaine
- Bonne année !
- Consignes de tri
- Port du masque

## 2.4.6 Novembre 2021 – Présentation des documents réglementaires et annonce des réunions publiques



### LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

#### LES ETUDES SE FINALISENT

Le projet politique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (le Projet d'Aménagement et de Développement Durables) entame la dernière ligne droite de la traduction réglementaire du projet Politique débattu le 14 janvier 2020. Les études ont décliné les 3 outils opposables aux autorisations d'urbanisme :

#### 1. Le règlement graphique et écrit

Le zonage proposera une division du territoire en quatre grands types de zones :

- Les zones urbaines (U)
- Les zones à urbaniser (AU)
- Les zones naturelles (N)
- Les zones agricoles (A)

Le règlement écrit viendra encadrer les travaux et aménagements qui pourront être réalisés sur le territoire de la Communauté de communes. Chaque zone définie au zonage sera soumise à des règles divisées en trois chapitres :

- « Destination des constructions : ce qu'on a le droit ou non de construire.
- « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » : comment construire?
- « Équipement et réseaux » : les attentes en matière d'accessibilité et de raccordement des nouvelles constructions.



#### 2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives, qui viennent compléter le règlement, sur des secteurs à enjeux.

#### 3. La concertation publique se termine par l'organisation de 3 réunions publiques territorialisées

Les 8, 9 et 15 novembre 2021, 3 réunions publiques se sont tenues à Châtillon-Coligny, Nesploy et Lorris afin de présenter aux habitants les grandes lignes de la traduction réglementaire du PADD applicables sur l'ensemble des 38 communes et répondre ainsi qu'aux interrogations des habitants sur des questions très diverses.

#### 📅 Planning prévisionnel 2021/2023

- 📅 14 Décembre 2021 : Arrêt du projet de PLUiH en Conseil Communautaire
- 📅 Janvier 2022- Décembre 2022 : Avis des communes, consultation des partenaires institutionnels, enquête publique.
- 📅 Mars 2023 : Approbation du PLUiH en Conseil Communautaire.



## 2.5 Communication dans les journaux locaux

### 2.5.1 L'Éclaireur du Gâtinais du 5 septembre 2018

Nogent,

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CANAUX ET FORÊTS EN GÂTINAIS.** Dans le cadre de la démarche de réalisation du Plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Canaux et Forêts en Gâtinais, et plus précisément dans la réalisation d'un diagnostic du territoire, les élus de la Communauté de communes, accompagnés par leurs services et des bureaux d'études spécialisés, organisent trois jours d'événements de concertation le jeudi 13, le vendredi 14 et le samedi 15 septembre. Cette manifestation est une démarche ambitieuse visant à recueillir la parole des habitants du territoire et ainsi nourrir le projet. Des permanences auront lieu jeudi 13 septembre matin : marché de Lorris ; après-midi à Varennes-Changy, sortie d'école et déambulation ; après-midi à Nogent-sur-Vernisson, permanence devant la gare et en centre-bourg. Samedi 15 septembre à Bellegarde, permanence devant le château à l'occasion des Journées du patrimoine à partir de 14 heures.

Rubrique Lorris en BREF

**Communauté de communes.** Dans le cadre de la démarche de réalisation du Plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Canaux et Forêts en Gâtinais, et plus précisément dans la réalisation d'un diagnostic du territoire, les élus de la Communauté de communes, accompagnés par leurs services et des bureaux d'études spécialisés, organisent trois jours d'événements de concertation le jeudi 13, le vendredi 14 et le samedi 15 septembre. Cette manifestation est une démarche ambitieuse visant à recueillir la parole des habitants du territoire et ainsi nourrir le projet. Des permanences auront lieu jeudi 13 septembre matin : marché de Lorris ; après-midi à Varennes-Changy, sortie d'école et déambulation ; après-midi à Nogent-sur-Vernisson, permanence devant la gare et en centre-bourg. Samedi 15 septembre à Bellegarde, permanence devant le château à l'occasion des Journées du patrimoine à partir de 14 heures.

Rubrique Bellegarde Pratique

#### Diagnostic du territoire : la Communauté de communes est à votre écoute

Dans le cadre de la démarche de réalisation du Plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Canaux et Forêts en Gâtinais, et plus précisément dans la réalisation d'un diagnostic du territoire, les élus de la Communauté de communes, accompagnés par leurs services et des bureaux d'études spécialisés, organisent trois jours d'événements de concertation le jeudi 13, le vendredi 14 et le samedi 15 septembre. Cette manifestation est une démarche ambitieuse visant à recueillir la parole des habitants du territoire et ainsi nourrir le projet. Des permanences auront lieu jeudi 13 septembre matin : marché de Lorris ; après-midi à Varennes-Changy, sortie d'école et déambulation ; après-midi à Nogent-sur-Vernisson, permanence devant la gare et en centre-bourg. Samedi 15 septembre à Bellegarde, permanence devant le château à l'occasion des Journées du patrimoine à partir de 14 heures.

### 2.5.2 Le Journal de Gien du 21 Juin 2018 – rubrique LORRIS

## Le Plan local d'urbanisme se prépare

Afin de définir son Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), la Communauté de communes canaux et forêt en Gâtinais a invité les élus communaux à se pencher sur différents thèmes : aménagement du territoire, cadre de vie, environnement et développement économique. Plusieurs ateliers thématiques ont ainsi été programmés, le premier s'étant déroulé mardi dernier à la salle Blanche-de-Castille.

La com-com s'est engagée depuis plusieurs mois, avec l'aide du cabinet Ville Ouverte (93), à fixer les orientations stratégiques d'aménagement ainsi que les règles d'occupation et d'utilisation des sols de son territoire. Ce plan englobe toutes les communes de la communauté de communes (5 sur 38 ne



La première réunion publique a eu lieu mardi après-midi.

sont pas couvertes par des documents d'urbanisme). L'objectif de ce document est de fixer un cap pour les 10 à 15 prochaines années.

Les trois référents politi-

ques sont : Valérie Martin pour Lorris, André Jean pour Châtillon-Coligny et Claude Fouassier pour Bellegarde. Afin d'associer les habitants à la démarche, chaque citoyen pour-

ra consulter les documents et faire remonter des remarques générales. Sandrine Letreueuf, référente administrative et technique, fera le lien entre les élus et le bureau d'étude.

## 2.5.3 La République du centre du 06 juillet 2018

**SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS**

### L'élaboration du PLUi H se poursuit

Mardi, le second volet du PLUi H (plan local d'urbanisme intercommunal) était abordé lors de l'atelier habitat de la communauté de communes Canaux et forêts en Gâtinais, sous les conseils du bureau d'études Eneis. L'élaboration de ce PLUi devrait durer deux ou trois ans.

**Cinq entrées thématiques**

Ils étaient une soixantaine, élus ou non, des anciens cantons de Châtillon, Lorris et Belgarde, autour de tables rondes, afin de comparer les méthodes de travail et trouver une méthode globale de fonctionnement pour la nouvelle com'com.

Les participants étaient appelés à travailler sur cinq entrées thématiques : les publics ciblés à attirer sur le territoire ; amélioration de l'habitat privé ; production et diversification de l'offre de logements ; réinvestissement du parc existant ; offres pour les publics dits spécifiques.

Après plusieurs heures de travail, les rapporteurs présentaient la synthèse des travaux et les éléments de conclusion. ■



**URBANISME.** Avant de commencer à plancher sur la partie habitat, les participants écoutent les conseils du bureau d'études.

## 2.5.4 L'Éclaircur du Gâtinais du 23 mai 2018

L'ÉCLAIRCUR DU GÂTINAIS MERCREDI 23 MAI 2018 39

# Belgarde

Communauté de communes Canaux et Forêts en Gâtinais

## Donnez votre avis sur le territoire

L'aménagement du territoire est supervisé par la Communauté de communes. Plusieurs années précèdent l'élaboration d'un nouveau plan. Les avis des habitants sont les bienvenus.

Le PLUi est un document d'urbanisme (« Plan local ») de planification qui permet d'imaginer le développement du territoire intercommunal pour les 10 à 15 prochaines années, et notamment de définir où il est possible de construire, comment, tout en préservant les espaces naturels, agricoles et forestiers.

**Tenir compte de l'environnement, de l'économie, des transports, du tourisme...**

La Communauté de communes Canaux et Forêts en Gâtinais a pour mission de mettre en place la politique intercommunale sur les 38 communes de la CCFG sur les thématiques de l'environnement, de l'économie, du tourisme, de l'habitat, des déplacements (transports mais aussi piétons et vélos, amélioration des conditions de stationnements).

Le service compétent est basé à la Maison de l'intercommunalité de Belgarde.

La prise de compétence du PLUi par la CCFG (loi ALUR) représente donc un travail de concertation très important, que ce soit pour les communes ayant déjà un PLUi, comme celles qui n'en ont pas encore (5 sur 38 ne sont pas couvertes par des documents d'urbanisme).

Sandrine Letréneuf a la charge de ce nouveau service, qui a pour objectif de mettre en place ce nouveau document d'urbanisme d'échelle intercommunale. Chaque habitant aura donc à sa disposition un seul document de référence.

Le travail ne fait que commencer : Sandrine Letréneuf, référente administrative et technique, fera le lien entre les élus et les deux bureaux d'étude (« Ville ouverte » pour la partie PLUi et « Enéis » pour le volet habitat).

Afin d'associer les habitants à la démarche d'élaboration de ce PLUi, une concertation sera mise en place (information par voie de presse, bulletin intercommunal, site Internet, exposition itinérante, réunions publiques...) pour que chaque citoyen qui le souhaite puisse consulter les documents et faire remonter des remarques générales ou personnelles si nécessaire. Les trois référents politiques sont : Mme Martin pour Lorris, M. Jean pour Châtillon-Coligny et Fouassier pour Belgarde.

Quatre phases vont se succéder : un diagnostic de 10 mois à compter de mai 2018, une phase d'élaboration du Projet d'aménagement et développement durables, une phase de zonage et règlement début 2020. Puis une phase administrative en 2021 avant la mise à disposition du dossier pour consultations diverses et enquête publique d'une durée de 6 mois.

Les 38 communes doivent ainsi parvenir à se mettre d'accord sur un projet politique commun, et à faire des choix dans l'intérêt général tout en prenant en compte une tendance à réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.



Mme Letréneuf a pris ses fonctions dans les locaux de la Maison de l'intercommunalité le 3 avril dernier. Elle va suivre l'évolution du PLUi et est à l'écoute des habitants.

## 2.5.5 Extraits de journaux - Mai 2019

Extrait du journal *La République du Centre*

**LORRIS** ■ L'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal se poursuit

# « C'est une feuille de route »

Politique de logement, de développement économique, services à la population, et protection des ressources sont notamment abordés dans le PLUI-H.

En 2017, la communauté de communes Canaux et forêts en Gâtinais engageait la mise en place d'un plan local d'urbanisme intercommunal avec un volet habitat, d'où le terme de PLUI-H.

Document ô combien difficile à percevoir sur le terrain, mais déterminant car il fixe un cap commun pour les deux prochaines décennies à venir en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Politique de logement, de développement économique, services à la population, protection des ressources y sont notamment abordés.

### Trois axes se sont dégagés

Le PLUI-H est actuellement en cours d'élaboration. « C'est une feuille de route », explique Valérie Martin, maire de Lorris, qui fait un point sur son état d'avancement.

Un diagnostic a permis



COMMUNE. La maire Valérie Martin aux côtés de Sandrine Letreuef, responsable PLUI-H.

d'identifier les principaux enjeux du territoire intercommunal : agriculture, urbanisme, aménagement de l'espace, logement, économie, déplacement, équipement et services de proximité, qualité du cadre de vie, préservation du paysage naturel, patrimoine bâti.

De ce diagnostic se sont dégagés trois axes : création d'une identité partagée dans l'aire d'influence montargoise ou comment interagir avec le Montargois ; maintien des équilibres et des spécificités des bassins de vie existants abordant l'enjeu de la structuration territoriale

liée à l'offre d'équipements, de services, de commerces et de logements, mais également la valorisation du paysage et des sites naturels remarquables ; nécessité de fixer des défis communs, à savoir porter des ambitions transversales pour l'ensemble de la com-com'

dans le réinvestissement de l'habitat ancien, la mise en œuvre de solutions en matière de mobilités, la valorisation du patrimoine et le développement du tourisme.

Le PLUI-H, c'est bien plus qu'un projet politique partagé et porté par des élus, c'est l'avenir du territoire qui se dessine pour un développement harmonieux en matière d'aménagement tout en répondant aux enjeux actuels.

Valérie Martin insiste sur le rôle des élus et de leur implication dans l'élaboration de ce document. Ils doivent être « des relais auprès de leurs administrés ».

Les prochaines étapes : une marche commentée le samedi 29 juin, entre Châtillon et Montbouy, pour informer et sensibiliser les habitants. Et débat sur les grandes orientations du PADD en conseil communautaire et dans les 38 conseils municipaux, avant la fin de l'année. ■

### Une marche commentée le samedi 29 juin

À ce stade de l'élaboration du document, est lancée la phase PADD (projet d'aménagement et de développement durable) qui synthétise les orientations générales de la politique d'urbanisme et d'aménagement, les intentions de la com-com' dans l'avenir et ses perspectives d'évolution.

Dans la continuité du PADD, il sera fixé un programme d'orientations et d'actions (POA) en matière d'habitat. En lien avec le SCoT, le POA définit ainsi le scénario de croissance démographique et de production de logements à mettre en œuvre sur la com-com'.

### INFOS PLUS

Les services de la 3CFG se tiennent à disposition des élus et des habitants pour toute question relative au PLUIH ou 02.38.90.14.00 ou plui-h@comcomcf.fr. Plus d'infos sur [www.comcomcf.fr](http://www.comcomcf.fr)

Extrait du journal *Le Journal de Gien*

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CANAUX ET FORÊTS EN GÂTINAIS

# Le futur PLUi se précise

Mardi matin, Valérie Martin, maire, et Sandrine Letreuef, responsable du PLUI-H à la communauté de communes, ont présenté à la presse les contours du futur PLUIH.

■ Ce plan local d'urbanisme intercommunal et habitat, adopté en 2017 par le conseil communautaire, va permettre de traduire la vision des 38 communes concernées (cinq ne sont pas couvertes par des documents d'urbanisme) en un seul et même projet politique d'aménagement du territoire, pour les 10 à 15 ans à venir.

### Les habitants invités à se prononcer

Il définira une politique commune pour une cohérence de développement tout en respectant la législation en vigueur.

Il remplacera les cartes communales, plans d'occupation des sols (POS) et autres, sur tout le territoire de la com-com et per-



Valérie Martin, maire, (assise) et Sandrine Letreuef de la com-com lors de cette présentation.

mettra ainsi de définir les zones constructibles ou non, les transports, l'environnement, le patrimoine, les espaces protégés.

Les élus sont actuellement en cours d'élaboration du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), clé de voûte du PLUIH. Dans la continuité

du PADD, sera défini le programme d'orientation et actions (POA) en matière d'habitat.

Valérie Martin a insisté sur la possibilité qui est donnée aux habitants d'influer la réflexion des élus en leur donnant leurs remarques ou en leur faisant connaître leurs difficultés. Les plans sont visi-

bles à la com-com de Lorris et une exposition itinérante est mise en place sur le territoire communautaire. Les trois référents politiques sont : Valérie Martin pour Lorris, André Jean pour Châtillon-Coligny et Claude Fouassier pour Bellegarde. L'application du PLUIH est prévue pour fin 2021.

DANIEL BERTON



## 2.5.6 Le Journal de Gien du 2 décembre 2021

Extrait du journal Le Journal de Gien

LE JOURNAL DE GIEN JEUDI 2 DÉCEMBRE 2021 27

# Lorris

# Pays gâtinais

## Collecte solidaire de la Banque alimentaire



Pierrette, bénévole, a récupéré des dons vendredi et samedi.

Vendredi et samedi, les bénévoles de la Banque alimentaire et du CCAS ont organisé une collecte de denrées alimentaires devant le Petit Casino et l'Intermarché. Malgré des temps difficiles, les Lorriçois se sont montrés généreux. Durant ces deux jours, quatre charriots ont été remplis. Un geste de solidarité qui sera bien utile pour les familles les plus défavorisées qui doivent faire face à cette période hivernale.

« Pour nous, c'est un travail de longue haleine et de solidarité », a précisé Pierrette, bénévole de l'association caritative.

## Ça roule pour le club Retr'Auto



Une partie de l'équipe dirigeante. Au centre, Robert Tinsseau, le président.

Dimanche matin, à la salle Blanche-de-Castille, l'assemblée générale du club Retr'Auto, présidé par Robert Tinsseau s'est déroulée en toute simplicité. À ce jour, le club compte 60 adhérents. Les activités à venir sont : visite du musée de la falencerie à Gien le 20 fé-

vrier, visite du musée de l'imprimerie à Malesherbes le 13 mars, visite de cave à Chablis le 2 avril, sortie de 4 jours du 12 au 15 mai dans le Haut Quercy...

Tous les 5<sup>e</sup> dimanches du mois, exposition des voitures anciennes sous la Halle à Lorris de 9 h 30 à 12 heures.

## Retrouvailles pour les natifs de 1940-1941



Natifs des années 1940-1941, ils aiment à se retrouver tous les cinq ans.

Dimanche midi, belles retrouvailles pour les natifs des années 1940-1941 à la Ferme de Lorris. « Nous sommes trente-trois », comptabilisent Gilberte Viron et Bernadette Caillat, les deux co-organisatrices

des ripailles. Tous affichaient un large sourire, heureux de se revoir. Les natifs des années 1940-1941 du Pays de Lorris ou ceux qui y résident ont pris l'habitude de se rassembler tous les cinq ans.

**EXPO PHOTO.** Organisée par le club photo de Lorris, la troisième édition aura lieu samedi 11 décembre, de 10 heures à 12 h 30 et de 13 h 30 à 18 heures, et dimanche 12 décembre, de 10 heures à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 heures, au centre culturel. Entrée gratuite.

**COMITÉ DES FÊTES.** Il tiendra son assemblée générale samedi 11 décembre, à 16 heures, à la salle des associations.

## Michel Coutenceau, conseiller municipal

Le dernier conseil municipal de l'année s'est réuni jeudi dernier, sous la présidence de Valérie Martin, maire.

**Démission.** Suite à la démission d'Alain Legrand pour des raisons personnelles, c'est Michel Coutenceau qui a été élu dans l'ordre de la liste « Lorris ensemble pour demain » (groupe de la majorité).

**Frais de scolarité.** Les écoles maternelles et élémentaires accueillent en plus des élèves de Lorris, les élèves de Noyers. L'assemblée valide les coûts, lesquels sont répercutés aux communes de résidence.

**Lundis historiques.** Le projet de l'équipe ensei-



Michel Coutenceau, nouveau conseiller municipal.

gnante est d'organiser chaque lundi une sortie historique afin de sensibiliser les élèves au patrimoine selon les différentes périodes his-

toriques. Le coût total de ce projet est de 7.910 € pour 100 enfants.

**Maison « De Jésus ».** Après avis de deux agences immobilières, concernant la maison communale « De Jésus », Avenue du capitaine Albert, une offre écrite sera faite par la commune au prix de 30.000 € à un éventuel acquéreur. Pour Valérie Martin c'est un « projet vertueux, il y a un an de travaux ».

**Halle de tennis.** Valérie Martin informe l'assemblée que se sont tenues plusieurs réunions avec l'architecte, le club de tennis et la FFT (terrain de tennis couvert). Le projet modifié a été présenté en commission. Le montant total est estimé à 870.000 € HT.

Prochaine réunion du conseil municipal jeudi 27 janvier.

## Aide à domicile, un rôle essentiel

À la salle Escale, l'association d'aide à domicile pour les personnes âgées (Adapa) a organisé la semaine dernière un job dating pour recruter. L'adapa est actuellement en difficulté de recrutement sur le territoire du Pays de Lorris-Varennes-Changy. L'association recherche des profils d'aides à domicile, mobiles en voiture, idéalement domiciliés sur la zone avec de préférence une première expérience réussie dans le secteur. Des postes en CDD dans un premier temps, pour les remplacements de fin d'année et pour des remplacements d'arrêt maladie sont à pourvoir, mais cela peut aussi déboucher



Sylvie Rousseau (2<sup>e</sup> à droite) est responsable de l'entité de Lorris.

sur un CDI. Les publics aidés sont des personnes âgées, malades, ou en situation de handicap pour l'aide au lever et au coucher, la toilette, l'entretien du loge-

ment, la préparation des repas, les courses...

Pour Sylvie Rousseau, responsable de l'entité de Lorris « L'aide à domicile a un rôle essentiel et pas seule-

ment pour accompagner les personnes âgées ».

Contact : adapa.lorris@wanadoo.fr ou 02.38.94.83.49.

## Un plan d'urbanisme pour 38 communes

Au centre culturel du Martroi, s'est tenue une réunion d'information, organisée par la communauté de communes Canaux et forêts, afin de valider par la suite, le futur PLUI (Plan local d'urbanisme intercommunal). Relevant de la compétence communautaire, ce document urbanistique recense les droits relatifs à la construction et à l'aménagement dans les trente-huit communes, tout en portant trace du déve-



Une cinquantaine de personnes ont assisté à cette réunion publique.

loppement et l'attractivité du territoire.

Un calendrier était proposé aux élus, tenant compte des différentes réunions, consultation des conseils municipaux, enquête publique à venir, rapport du commissaire enquêteur, avant que ne soit approuvé (ou non) ce PLUI.

Tels étaient les thèmes abordés durant cette réunion où chaque maire pouvait prendre la parole. Il reste malgré tout encore un long chemin à parcourir...

**LES SORTIES DES POMPIERS.** Samedi 20 novembre : 2 h 59, malaise à domicile à Lorris ; 9 h 12, carence à Châtenoy. Dimanche 21 : 6 h 15, personne inconsciente à Varennes-Changy. Lundi 22 : 22 h 08, blessé à domicile à Oussoy-en-Gâtinais. Mercredi 24 : 4 h 15, relevage à Lorris ; 12 h 09, personne inconsciente à Lorris. Jeudi 25 : 14 h 04, blessé établissement d'enseignement à Bellegarde. Vendredi 26 : 10 h 57, blessé à domicile à Bellegarde ; 21 h 42, détresse ventilatoire à Lorris. Samedi 27 : 16 h 40, blessé à Lorris.

**VÉLO-CLUB.** Il tiendra son assemblée générale samedi 4 décembre, à 9 heures, à l'office de tourisme, salle à l'étage. Pass sanitaire et port du masque obligatoire.

**CONFÉRENCE.** Organisée par le COCAL et la mairie de Lorris, vendredi 3 décembre à 18 h 30, au centre culturel du Martroi, sera donnée une conférence sur le thème « Les épidémies du Moyen-Âge », par Joël Chandelier, archiviste paléographe, maître de conférences à l'Université de Paris VII spécialiste de médecine médiévale. Entrée gratuite. Port du masque et pass sanitaire obligatoire. Renseignements au 06.28.06.98.85.

**ATELIER À COULISSES.** La troupe théâtrale présente la pièce « Georges Dandoux » au centre culturel du Martroi, samedi 4 décembre, à 20 h 30, et dimanche 5 décembre, à 15 heures. Pass sanitaire obligatoire. Entrée : 5 €. Réservation : atelieracoulisses@gmail.com

## 2.6 Organisation d'expositions

### 2.6.1 Exposition sur la procédure et le diagnostic territorial

**Plan local d'urbanisme intercommunal**  
**DÉMARCHE D'ÉLABORATION**

### PLUI PROCÉDURE

**PHASE 1 : LE DIAGNOSTIC**



Dresse l'état des lieux du territoire et dégage des enjeux pour chaque thématique.  
→ **DEBUT 2019**

**PHASE 2 : LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**



Document politique qui est le croisement entre les enjeux identifiés dans le diagnostic et les choix de développement portés par les élus.  
→ **FIN 2019**

**PHASE 3 : LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD**



Traduction réglementaire du PADD en un zonage et un règlement qui fixent les règles de constructibilité sur le territoire de la Communauté de Communes.  
Traduction opérationnelle en matière de politique de l'habitat dans le Programme d'orientations et d'actions.  
→ **DEBUT 2021**

**PHASE 4 : PHASE ADMINISTRATIVE**

Le projet de PLUi est soumis pour avis aux partenaires institutionnels du territoire (l'Etat, le Conseil Régional...) puis présenté à l'enquête publique.  
Approbation du PLUi par délibération du Conseil Communautaire.  
→ **3<sup>e</sup> TRIMESTRE 2021**

### PLUI CONTENU

**RAPPORT DE PRÉSENTATION**

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



**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

Grandes orientations d'urbanisme à long terme



**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

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



**RÈGLEMENT ET ZONAGE**

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



**ANNEXES**

Documents réglementaires qui s'imposent au territoire (servitudes d'utilité publiques...)



### PLUI OBJECTIFS

**DOTER LE TERRITOIRE D'UN OUTIL D'URBANISME UNIQUE ET COHÉRENT.** Le futur PLUi remplacera en effet à terme l'ensemble des documents d'urbanisme existants actuellement sur le territoire et permettra aux communes couvertes par le RNU de disposer d'un document d'urbanisme de référence. Il s'agit pour cela de **mettre en œuvre un projet partagé**, voté et débattu par les élus, avec l'avis des habitants.

**DÉCLINER POUR LES NOUVELLES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES EN MATIÈRE D'URBANISME,** issues notamment des lois Grenelle (2010) et ALUR (2014).

**RÉFLÉCHIR COLLECTIVEMENT, POUR FAVORISER LES MUTUALISATIONS ET LES COMPLÉMENTARITÉS ENTRE LES COMMUNES.**

Ce document sera porteur d'un projet de territoire qui dépassera le cadre de l'urbanisme et qui devra être un document de référence pour la Communauté de Communes dans son contexte départemental et régional.

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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais forme un vaste territoire intercommunal de 38 communes.

La démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), prescrite par délibération en date du 5 septembre 2017, sera le premier projet commun portée par la nouvelle intercommunalité.

Le PLUi, au-delà de son contenu légal, doit permettre de « faire » territoire. C'est l'occasion de voir émerger une vision partagée et une stratégie commune pour l'avenir de la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais.

PLUS D'INFORMATION SUR LE PLUI  
[www.comcomcfg.fr](http://www.comcomcfg.fr)

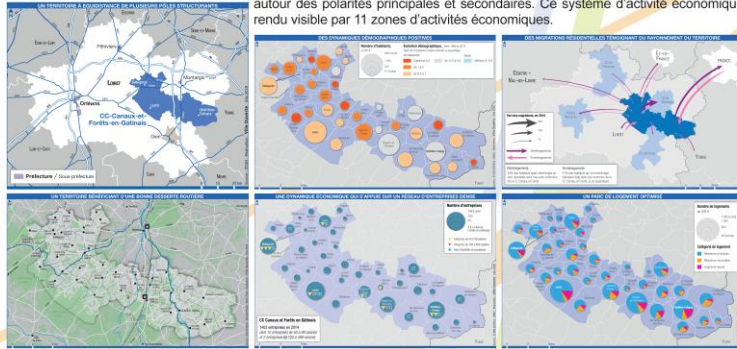


COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
CANaux et FORÊts en GÂTINAIS

# PLUI Atlas cartographique

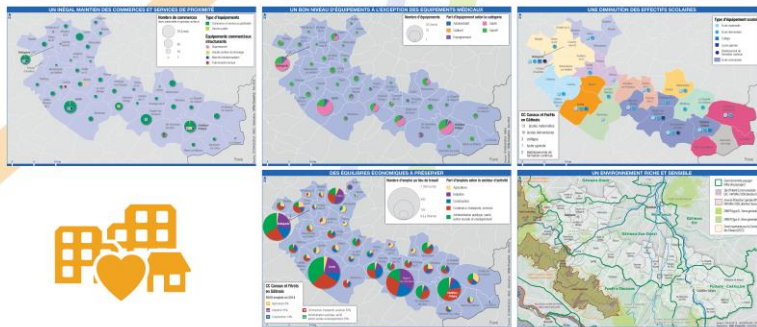
## UNE POSITION CENTRALE À L'ÉCHELLE RÉGIONALE MOTEUR D'ATTRACTIVITÉ

Le territoire se localise à équidistance de trois pôles régionaux : Paris, Orléans et Auxerre. Il se situe au croisement de Montargis, Orléans et Gien, bénéficiant du rayonnement de ces villes. Ce positionnement géographique attractif, renforcé par une bonne desserte routière, attire de nouveaux habitants en particulier issus de la Communauté d'Agglomération de Montargis et du Loiret. Le solde migratoire est positif. Cela traduit une vocation résidentielle du territoire visible à travers sa forte proportion de résidences principales. L'attractivité du territoire est aussi visible à travers son dynamisme économique, avec un réseau de 1 402 entreprises organisées autour des polarités principales et secondaires. Ce système d'activité économique est rendu visible par 11 zones d'activités économiques.



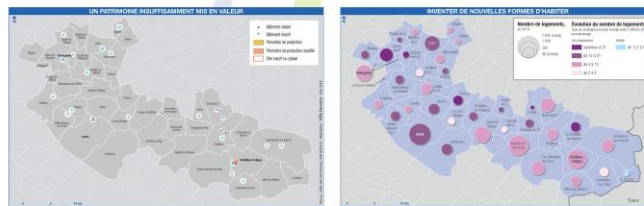
## UNE BONNE QUALITÉ DE VIE EN ATTENTE D'UN RENOUVELLEMENT PERMANENT POUR ÊTRE MAINTENUE

La qualité de vie sur le territoire est principalement liée à la présence d'espaces naturels remarquables variés avec, parmi les plus emblématiques, la forêt d'Orléans et les canaux de Briare et d'Orléans. La structuration territoriale offre aussi un bon niveau d'équipement, de commerces et de services de proximité dans l'ensemble des centres-bourgs. L'activité économique est également source de dynamisme avec 6 928 emplois occupés dans une diversité de secteurs. Cependant, quelques phénomènes récents doivent être anticipés pour favoriser le maintien de la qualité de vie : le maintien des équipements, de santé notamment, la baisse du nombre d'emplois et la baisse des effectifs scolaires.



## DES DÉFIS COMMUNS À RELEVER DES POTENTIELS À EXPLOITER

L'élaboration du PLUi devra aussi permettre à la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais de « faire territoire » afin de relever ensemble des défis essentiels. La mise en valeur du patrimoine est un levier important pour le développement de l'attractivité touristique et résidentielle. L'attractivité résidentielle pourra être renouvelée en développant de nouvelles formes d'habiter notamment par la revitalisation des centres-bourgs.



PLUS D'INFORMATION SUR LE PLUI  
[www.comcomcfg.fr](http://www.comcomcfg.fr)



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CANAUX ET FORÊTS EN GÂTINAIS  
 155 RUE DES ERABLES • 45260 LORRIS



## AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

- +**
  - Une bonne desserte routière.
  - Des pôles structurants proches (Montargis, Gien, Orléans).
  - Le rôle structurant de la gare de Nogent/Vernisson pour l'Est du territoire.
- - Un territoire intercommunal très étendu et un manque de liaisons transversales.
  - Une insuffisance des transports en commun ou à la demande.
  - Une couverture numérique et téléphonique très mauvaise.
  - Un manque de supports à de nouvelles pratiques de mobilité (covoiturage, vélos...).

### Retour de l'immersion auprès des habitants :

« Il faudrait créer une voie cyclable entre le centre-ville de Lorris et le Gué l'Evêque. Il manque des aménagements le long de la voie verte (bancs...) »



## CADRE DE VIE

- +**
  - Peu de vacance résidentielle et de logements insalubres, une dynamique de réhabilitation des constructions existantes.
  - Un foncier abordable.
  - Des transformations de résidences secondaires en résidences principales.
  - Un niveau d'équipements satisfaisant.
- - Une désertification médicale.
  - Une disparition des commerces et services de proximité.
  - Un tissu associatif très inégal, difficile à mobiliser en milieu rural.
  - Des équipements de la petite enfance et culturels inégaux.
  - Un manque de logements adaptés aux normes PMR.
  - Une diminution des effectifs scolaires.

### Retour de l'immersion auprès des habitants :

« Il y a un vrai manque d'ouverture des commerces et restaurants le week-end. C'est un frein pour le tourisme et ça ne donne pas envie de rester ici. »



## DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

- +**
  - Une présence de zones d'activités dynamiques dans les principales polarités.
  - L'existence de filières niches spécifiques (Châtillonnaises : artistique).
  - Des réseaux de services à la personne efficaces.
  - Une filière artisanale dynamique.
- - Un affaiblissement de l'agriculture.
  - La concurrence de Montargis.
  - Des zones d'activités en difficulté dans les communes rurales.
  - Une absence de corrélation entre l'offre de formation et l'offre d'emplois.
  - Un manque d'équipements d'accueil et d'hébergement touristique.
  - L'enjeu de renouvellement générationnel dans l'artisanat et l'agriculture.

### Retour de l'immersion auprès des habitants :

« Il manque de structures pour soutenir les entrepreneurs. Un tissu associatif dédié devrait être porté par les élus. »

« On a du potentiel touristique, il faut en profiter ! »

« Il faut développer des événements et des visites organisées. »

« Il faut continuer à développer l'agriculture locale et les liens de proximité. »

## PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- +**
  - Une identité forte marquée par l'unité architecturale du bâti traditionnel et par des entités naturelles structurantes (canaux, forêt d'Orléans).
  - Une haute qualité paysagère et environnementale.
- - Une valorisation inégale du patrimoine.
  - Une prévention insuffisante au risque d'inondation.
  - Des canaux inexploités et peu entretenus.
  - Un potentiel en énergies renouvelables sous-exploité.
  - Une tendance à la banalisation dans les constructions neuves.
  - Une diminution du bocage et des reboisements liés au déclin agricole.

### Retour de l'immersion auprès des habitants :

« La fermeture des forêts privées limite les possibilités de promenades... on y va moins qu'avant »

#### Les éléments majeurs du patrimoine local :



## IMMERSION PAROLES D'HABITANTS

### LES ATOUTS DU TERRITOIRE À PRÉSERVER

Equipements  
Proximité aux pôles voisins  
Commerces  
Cadre de vie  
Potentiel touristique  
Equipements de santé  
Vie locale



### LES FAIBLESSES À ATTÉNUER

Manque d'accessibilité numérique  
Manque de médecins  
Manque d'aménagements  
Eloignée  
Manque d'animation  
Manque d'entretien  
Manque de valorisation touristique  
Manque d'emplois  
Manque d'équipements pour les jeunes et les enfants



# Plan local d'urbanisme intercommunal

## PHASE RÉGLEMENTAIRE

### PLAN DE ZONAGE

#### 4 TYPES DE ZONES

Le règlement s'applique à l'ensemble des permis de construire déposés (principes de conformité). Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et zones naturelles (N).

#### ZONES URBAINES LES ZONES URBAINES SONT DITES « ZONES U »

**Ua** Zone des plus densités du territoire intercommunal (cœur historique des pôles principaux ou secondaires), elles rassemblent plusieurs usages (habitations, commerces, équipements etc.). Le parcelaire est étroit et serré. Le front bâti est continu. Le bâti est aligné le long de la rue. Le bâti occupe une large part du parcelaire. Le parc est très réduit, avec peu de végétation visible.

**Ud** Zone des habitages ou des centres-bourgs des communes rurales, où l'on trouve plusieurs usages (habitations, commerces, équipements etc.). Le parcelaire est un peu plus large. Le front bâti offre une variété d'implantation (il s'agit d'un alignement ou de l'état d'existence des constructions), laissant voir la végétation (arbres, arbres ou grandes constructions).

**Uc** Secteurs pavillonnaires, caractérisés par des développements récents des communes (de milieu du XXe siècle), ils ont une vocation principalement résidentielle. Le parcelaire est large, plus régulier et moins serré (il s'agit d'alignement). Le bâti est implanté au cœur de la parcelle, entouré d'un vaste jardin.

**Uj** Espaces ou lotissements bâtis, ils forment des ensembles urbains continus, à l'écart des centres-bourgs. Ils ont une vocation résidentielle. Le parcelaire est très large. Le bâti est implanté au cœur de la parcelle, entouré d'un vaste jardin.

**Ujp** Sous secteur ou présence de caractéristiques paysagères similaires à la zone Ua. Il correspond en grande majorité aux lotissements bâtis de type « Adour ». Il est bâti en face et arrière de parcelles de caractéristiques communales et des sites de développement ou parcelles pas de changer à l'immédiatité imposées par le SCOT.

**Uj** Zones de jardins publics ou privés, de vergers, intégrés au tissu urbain. Ils constituent des espaces de respiration, des réservoirs de biodiversité et des espaces de transition entre espaces urbains et espaces agricoles.

**Ud** Espaces qui accueillent des équipements publics ou d'intérêt collectif. Le régime spécifique réglementaire de la zone permet l'aménagement, l'entretien des équipements publics.

**Uc** Elle affecte aux établissements artisanaux ou industriels, ou à usage de dépôt, pouvant présenter des nuisances, et aux établissements commerciaux de service. Le régime réglementaire permet une réduction des activités, tout en assurant une certaine pérennité et un cadre de qualité et une transition à terme des usages.

#### ZONES À URBANISER LES ZONES À URBANISER SONT DITES « ZONES AU »

**AU** Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme et à vocation à accueillir principalement de l'habitat (à concevoir localement à des secteurs à caractère agricole ou résidentiel des communes). Ces zones doivent disposer des réseaux urbains à proximité. Elles sont encadrées par des OAP.

**TAUa - ZAUa** Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation (avec un phasage TAUA puis ZAUa) et à vocation à accueillir de l'activité économique. Elles sont encadrées par des OAP.

#### ZONES NATURELLES LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES SONT DITES « ZONES N »

**N** Espace à destination naturelle, incluant des activités de gestion et mise en valeur des espaces naturels et forestiers au sein des communes rurales, incluant les activités de gestion et mise en valeur des espaces naturels et forestiers (forêt d'intérêt et d'ambiance sous certaines conditions).

**Np** Zone à vocation naturelle ou forestière ou la protection de site est mise en avant pour des intérêts écologiques, patrimoniaux ou paysagers.

**Nd** Ecart à vocation d'équipements situés dans un site naturel.

**Ni** Ecart à vocation d'activités touristiques ou de loisir situés dans un site naturel.

**Nx** Ecart à vocation d'activités économiques situés dans un site naturel.

**Npv** Espace destiné à accueillir un projet photovoltaïque situés dans un site naturel.

#### ZONES AGRICOLES LES ZONES AGRICOLES SONT DITES « ZONES A »

**A** Zone à destination agricole, qui permet de développer une agriculture biologique ou économique des terres agricoles, incluant des activités résidentielles ainsi que des activités d'exploitation (foyers habités). Les constructions à usage d'habitation peuvent être sujettes d'exceptions et à certaines sous certaines conditions.

**Aj** Zone à vocation agricole ou la protection de site est mise en avant pour des intérêts écologiques, patrimoniaux ou paysagers.

**Aj** Ecart à vocation d'activités (autres qu'agricoles) situés dans un site agricole.

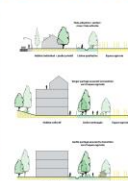
### RÈGLEMENT



Les documents de planification architecturale sont identifiés et protégés. Ils ne peuvent être dérivés (sauf s'ils sont en ligne ou traduits) et ne peuvent accéder des données qui les portent aux droits à leur valeur patrimoniale.

### OAP

#### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Extrait OAP activités urbaines de principe

### 3 OUTILS RÉGLEMENTAIRES

#### INDISSOCIABLES

Le règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, le plan de zonage, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les plans des servitudes et obligations diverses, le plan des emplacements réservés et les annexes, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires, et sont de ce fait indissociables.

#### LE RÉGLEMENT

À l'instar du plan de zonage, le règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la Communauté de communes de Canaux et Forêts en Gâtinais et concerne à ce titre les 38 communes suivantes :

- AILLANT-SUR-MILLERON, ALVILLIERS-EN-GATINAIS, BEAUCHAMPS-SUR-HULLARD, BELLEGARDE, CHAILLY-EN-GATINAIS, CHARLON, CHATEAUVY, CHATELON-COLENGY, COURTRAT, COUDROY, DAMMARIE-SUR-LOING, FRÉVILLE-DUGATINAIS, LA CHAPELLE-SUR-AVEYRON, LA COUR-MARIGNY, LARON, LE CHÂTEAU, LORRIS, MEZÈRES-EN-GATINAIS, MONTBOUY, MONTRESON, MONTEAUX, MOULON, NESPOLY, NOGENT-SUR-VERNONN, NOYERS, OISSY-EN-GATINAIS, OZOUX-DES-CHAMPS, OZOUXER-SOUS-BELLEGARDE, PRESNOY, PRESSIGNY-LES-PINS,

#### QUIERS-SUR-BÉZINDE, SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS, SAINT-HILAIRE-SUR-PUISSEUX, SAINT-MAURICE-SUR-AVEYRON, THIMORY, VARENNES-CHANGY, VIEILLES-MAISONS-SUR-JOURY, VILLEMOUTIERS.

#### LES OAP

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

Alors que le règlement impose un rapport de conformité de tout projet, les OAP sont quasi à elles seules applicables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité.

Les OAP ne portent pas nécessairement sur un secteur qui est également traité par le règlement du PLU. Leur contenu aborde obligatoirement un certain nombre de thématiques : qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ; mixité fonctionnelle et sociale ; qualité environnementale et la prévention des risques ; besoins en matière de stationnement (déterminés par les transports en commun, ou par les voies et réseaux).

Concerner des limites écologiques et urbaines de manière unique de l'habitat individuel mais aussi de fait par la production de logements individuels adaptés de besoins particuliers (personnes âgées, handicapés, etc.). Les OAP sectorielles sont structurées par la prise en compte de plusieurs principes : impact de la biodiversité, biodiversité, qualité des paysages et des sites, respect des paysages, etc. Ces principes sont à la fois des objectifs à atteindre et des critères opérationnels pour les OAP.

Avant l'OAP ne peuvent être programmés individuellement, elle élabore les orientations d'aménagement et de programmation des OAP, celles-ci sont accompagnées d'un guide explicatif et de documents communs. Il s'agit de documents communs de planification architecturale permettant de préciser la démarche.

PLUS D'INFORMATION SUR LE PLU [www.comcomfg.fr](http://www.comcomfg.fr)



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CANAUX ET FORÊTS EN GÂTINAIS  
155 RUE DES ERABLES • 45260 LORRIS



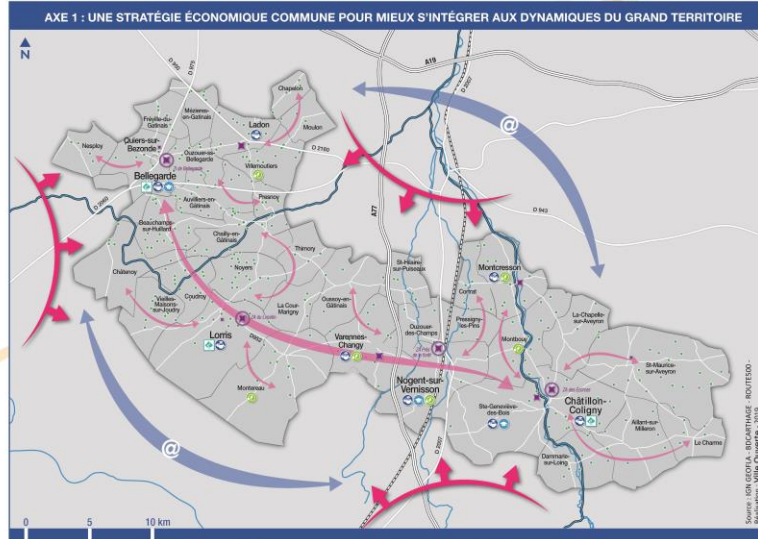
Planning des expositions :

**Planning exposition itinérante 2019**

<b><u>Mois</u></b>	<b><u>sem</u></b>	<b><u>date</u></b>	<b><u>Commune</u></b>	<b><u>Lieux</u></b>
Mai	18	13-avr	Aillant	Salle Marcel Deprez
	19	26 avril au 10 mai	Noyers	Mairie
	20			
	21	23-mai	Bellegarde	3CFG
Juin	22	25 mai au 8 juin	LORRIS	Maison médicale
	23			
	24	10 juin au 21 juin	Lorris	3CFG
	25			
	26			
Juillet	27	01/07 au 5 juillet	Châtillon	3CFG
	28	14-juil	Le Charme	Festivité
	29			
	30			
	31			
32				
Août	33			
	34			
	35			
	36	28 août au 6/08	Châtillon Coligny	Maison médicale
Septembre	37	Samedi 7 septembre	Montcresson	Parc municipal
	38			
Octobre	39	24 au 28 septembre	Nogent sur Vernisson	Mediéthèque
	40	4 et 5 octobre	Noyers	salle Florimond Raffard
	41	6 au 15 octobre	Quiers s/Bezonde	Mairie
	42	21 au 25 octobre	Châtillon Coligny	Mairie
	43			
Novembre	44			
	45	4/11 au 8/11	Ladon	Mairie
	46	12/11 au 18 /11	Varenes Changy	Mairie
	47			
Décembre	48			
	49			
	50			
	51			
	52			

## 2.6.2 Exposition du Projet d'Aménagement et de Développement durable

### AXE 1 : UNE STRATÉGIE ÉCONOMIQUE COMMUNE POUR MIEUX S'INTÉGRER AUX DYNAMIQUES DU GRAND TERRITOIRE



**Développer les nouvelles technologies comme condition nécessaire à la stratégie économique.**

Organiser le développement de la couverture numérique.

Couvrir l'intégralité du territoire en très haut débit d'ici 2024

**Créer des espaces de travail partagé.**

Créer des espaces de travail partagé dans les polarités principales et secondaires, conçus comme de véritables tiers-lieux, permettant de renforcer l'animation locale dans les centres-bourgs et d'accompagner le développement de nouvelles formes de travail



Zone industrielle de Bellegarde  
- Source : Loire & Orléans Economie

**Maintenir et développer l'emploi local.**

Soutenir les activités économiques existantes et favoriser l'installation et la création de nouvelles entreprises.

Renforcer les partenariats entre le service développement économique de la Communauté de Communes et les structures d'accompagnement départementales.

Conforter l'offre de formation dans les filières locales.

Conforter l'offre de formation



Zone d'activités Pré-de-Foret & Nogent-sur-Vernisson  
- Source : Loire & Orléans Economie

**Structurer les filières économiques locales et renforcer leur diversité.**

Valoriser les zones d'activités pour conforter l'artisanat et les petites industries.

Développer les zones d'activités stratégiques et prévoir des extensions selon les besoins  
ZA de Bellegarde, ZA des Ecuries (Châtillon-C.), ZA Pré-de-Foret (Nogent-sur-V.), ZA de Lormes (Lormes)

Conforter les zones d'activités d'équilibre et prévoir des extensions selon les besoins  
ZA Cheminée (Lormes), ZA du Bussey (Varemes-C.), ZA de la Bonne Dame (De-diveville), ZA les Haies de Châtillon (Montreault)

Prévoir les zones d'activités de proximité et limiter leurs extensions  
ZA des Bénédictes (Lormes), ZA de Quers-sur-B., ZA de Saint-Martin-4.

Créer et animer un réseau économique structuré autour des pôles

**Développer la filière des énergies renouvelables.**

Développer / conforter les projets d'énergies renouvelables

**Structurer la filière des services à la personne.**

Développer le tourisme vert et bleu.



Zone d'activités du Pays de Lormes  
- Source : Loire & Orléans Economie

**Conforter et diversifier le secteur agricole.**

Maintenir un cadre favorable aux activités agricoles.

Assurer des possibilités d'évolution des sièges d'exploitation

**Accompagner la diversification des activités agricoles.**

Développer les filières longues (production, transformation, commercialisation), en lien avec des labellisations de qualité

Promouvoir les circuits courts.



Grandes cultures à Lodon  
- Source : Ville Couverte

**Conforter la capacité du territoire à accueillir les actifs.**

Créer un cadre de vie attractif pour des actifs en recherche d'implantation durable.

Rendre attractif le territoire auprès des actifs, en développant une offre attractive de logements, services, commerces et équipements

**Accompagner la mise à disposition des logements temporaires pour les actifs en mobilité.**

Développer une offre de logements temporaires avec le bail mobilité



Centre bourg de Châtillon-Coligny  
- Source : Ville Couverte

PLUS D'INFORMATION SUR LE PLUI  
[www.comcomcf.fr](http://www.comcomcf.fr)

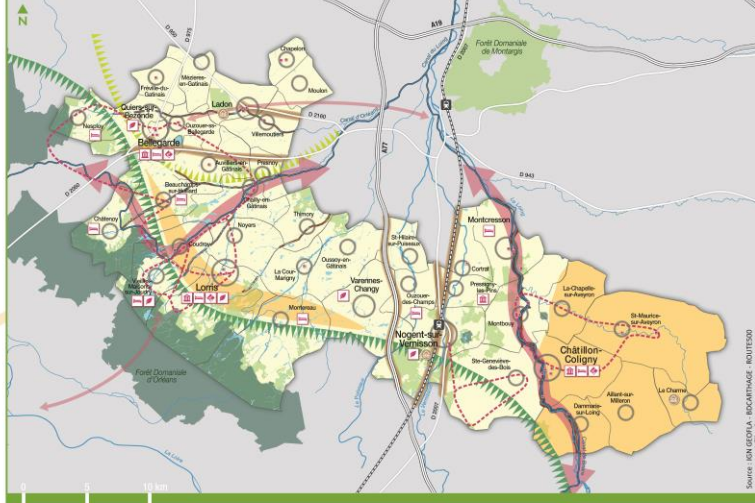


Communauté de Communes  
Canaux & Forêts en Gâtinais

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CANAUX ET FORÊTS EN GÂTINAIS  
155 RUE DES ERABLES • 45260 LORRIS

# AXE 2 : LA PRÉSERVATION ET LA VALORISATION DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT COMME SOURCE D'ATTRACTIVITÉ

AXE 2 : LA PRÉSERVATION ET LA VALORISATION DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT COMME SOURCE D'ATTRACTIVITÉ POUR LE TERRITOIRE



### Préserver la trame verte et bleue en tant que socle naturel du territoire.

#### Préserver la trame verte.

- Préserver les Sites Natura 2000
- Préserver le bocage

#### Préserver la trame bleue.

- Préserver et mettre en valeur les cours d'eau
- Préserver et mettre en valeur les canaux
- Préserver et aménager les zones humides



Zone humide de Courbe-sur-Seine  
- Source : Ville Ouveette

### Affirmer la singularité du paysage en alternance entre champs ouverts et vallées boisées.

- Affirmer l'importance de l'agriculture
- Affirmer l'importance de la sylviculture

#### limiter les atteintes au cadre paysager.

- Limiter l'extension des paysages agricoles ouverts
- Limiter l'artificialisation des terres

#### Maîtriser l'intégration paysagère des projets d'énergie renouvelable.

- Veiller à l'intégration paysagère exemplaire des projets d'énergies renouvelables



Le canal d'Orléans à Vieilles-Maisons sur Jouy  
- Source : Ville Ouveette

### Préserver la qualité environnementale et le cadre de vie en limitant l'étalement urbain.

#### S'engager dans la réduction du rythme d'extension de la tâche urbaine.

- Limiter l'extension de la tâche urbaine  
Maîtriser la densification des lotissements isolés, des barreaux et des écarts et ne pas étendre l'urbanisation

#### Accompagner les projets visant à l'exploitation des potentiels intra-urbains.

- Promouvoir l'urbanisation dense des zones de la tâche urbaine principale
- Favoriser le renouvellement des bâtiments existants ou en ruine



Opération rue à Loris  
- Source : Ville Ouveette

### limiter les risques et les nuisances pour préserver la qualité du cadre de vie.

#### Maîtriser l'urbanisation dans les zones à risques.

- Maîtriser l'urbanisation dans les zones à risque d'inondation
- Maîtriser l'urbanisation autour des sites de stockage

#### limiter l'exposition aux nuisances sonores.

- Limiter l'exposition aux nuisances sonores le long des routes et de la voie ferrée



Le canal de Broze dans le centre de Châteaillon-Colligny  
- Source : Ville Ouveette

### Valoriser la qualité du paysage et de l'environnement dans une stratégie de développement du tourisme et des courts séjours.

#### Faire la promotion du territoire et créer une image attractive.

- Développer le tourisme patrimonial : châteaux, monument, musée, collection
- Activer une offre de tourisme vert : haltes multivoies, écoparc
- Proposer des boucles cyclables de valorisation du patrimoine
- Poursuivre le développement des voies vertes le long des canaux et sur les emprises des anciennes voies ferrées

#### Développer les infrastructures de tourisme.

- Renforcer le rôle des offices de tourisme
- Conforter et développer l'offre en hébergements touristiques

#### Valoriser la diversité du patrimoine.

- Révéler les différentes formes du patrimoine : patrimoine naturel, patrimoine bâti, patrimoine du quotidien
- Valoriser les bâtiments classés et inscrits
- Protéger et faire connaître le patrimoine bâti local, grâce à l'indicateur de « 100 patrimoines »



L'arboretum des Barres  
- Source : France Bleu Loire

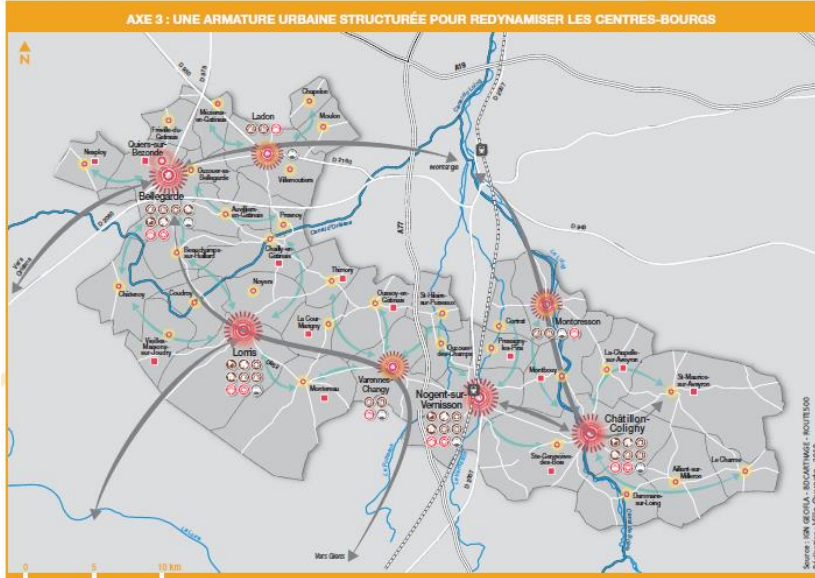
PLUS D'INFORMATION SUR LE PLUI  
[www.comcomcf.fr](http://www.comcomcf.fr)



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CANAUX ET FORÊTS EN GÂTINAIS  
153 RUE DES ERABLES • 45260 LORRIS



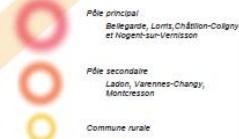
# AXE 3 : UNE ARMATURE URBAINE STRUCTURÉE POUR REDYNAMISER LES CENTRES-BOURGS



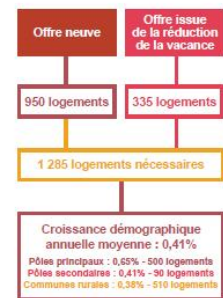
## Renforcer l'armature urbaine en hiérarchisant le développement.

S'engager vers une croissance démographique tendant vers 30 000 habitants à l'horizon 2032.

Garantir la diffusion de la dynamique démographique sur tout le territoire.



Programmer une offre de 1 285 logements supplémentaires, afin d'accueillir de nouveaux ménages et de répondre aux besoins existants.



Accompagner la diversification des formes d'habitat.

Développer une politique volontariste et transversale de revitalisation des centres-bourgs.



## Faire de l'amélioration de la qualité du parc existant un levier de la production de logements et de l'attractivité.

S'appuyer sur le réinvestissement du parc de logements vacants pour répondre aux besoins en logement.

Initier des actions pour réinvestir les logements vacants, en priorité sur les polarités principales et secondaires.

Améliorer la qualité du parc résidentiel existant à travers la réhabilitation.

Soutenir la réalisation de travaux pour lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne. Poursuivre et étendre l'opération Programme d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

## Permettre un meilleur accès au logement.

Favoriser l'accès abordable à la propriété. Positionner l'accès abordable à proximité des commerces, des services et des équipements dans les pôles principaux afin de favoriser leur accès par les habitants.

Maîtriser l'évolution des prix du foncier en envisageant une politique foncière.

Permettre le maintien d'une offre locative aidée adaptée aux besoins des ménages. Travailler en collaboration avec les bailleurs sociaux pour mettre en place des opérations de logements sociaux adaptées aux besoins dans les pôles principaux.

## Améliorer l'accès au logement des publics spécifiques et favoriser la mixité sociale.

Améliorer l'accès au logement des jeunes. Développer des programmes adaptés aux jeunes dans les polarités principales et secondaires.

Encourager le développement d'une offre de logements pour les personnes âgées et handicapées. Développer des programmes adaptés aux personnes âgées dans les polarités principales et secondaires.

## Structurer l'offre d'équipement, de services et de commerces de proximité.

Structurer l'offre d'équipements et de services afin d'en assurer l'accès pour tous les habitants.

Renforcer les équipements structurants dans les polarités et favoriser les mutualisations entre communes. Conforter les équipements de proximité dans les communes rurales.

Soutenir le développement de l'offre d'équipements de santé. Accompagner les maisons médicales.

Soutenir les commerces de proximité dans les centres-bourgs.

Maintenir les commerces existants dans les communes rurales.

Maintenir et développer les commerces dans les polarités.

## Développer les mobilités alternatives à toutes les échelles.

Faciliter les mobilités en direction des pôles régionaux. Ouvrir pour le maintien de la gare de Nogent-sur-Vernisson.

Améliorer la visibilité de l'offre en transports en commun.

Poursuivre l'organisation des mobilités alternatives à l'échelle de la CCCFG.

Conforter et développer les aires de covoiturage.

Favoriser les déplacements actifs du quotidien vers les polarités du territoire.

Promouvoir les mobilités douces au quotidien, vers les polarités du territoire.

PLUS D'INFORMATION SUR LE PLUI  
[www.comcomcf.fr](http://www.comcomcf.fr)



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CANAUX ET FORÊTS EN GÂTINAIS  
155 RUE DES ERABLES - 45280 LORRIS



Planning des expositions :

**Planning exposition itinérante 2020**

	<u>Mois</u>	<u>sem</u>	<u>date</u>	<u>Commune</u>	<u>Lieux</u>
2020	Juillet	27	6/07 au 10/07	Quiers	Mairie
		28			
		29			
		30			
		31			
	Août	32			
		33			
		34			
		35			
	Septembre	36	31/08 au 5 / 09	Ladon	Mairie
		37			
		38	15/09 au 22/09	Bellegarde	Mairie
		39			
octobre	40	29/09 au 3 /10	Nogent	Médiathèque	
	41	05/10 au 10/10	Nogent	Médiatèque	
	42				
	43				
	44				
Novembre	45				
	46				
	47				
	48				
Décembre	49				
	50				
	51				
	52				
	53				

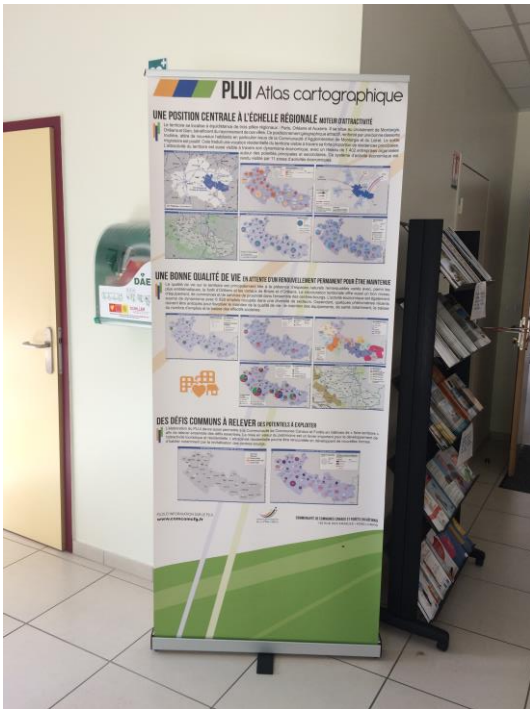
**Planning exposition itinérante 2021**

<u>Mois</u>	<u>sem</u>	<u>date</u>	<u>Commune</u>	<u>Lieux</u>
janvier	01-janv			
	02-janv			
	3			
	4			
Février	5			
	6			
	7		Châtillon	Bibliothèque
	8		Châtillon	Bibliothèque
Mars	9		Châtillon	Bibliothèque
	10			
	11			
	12			
	13			

### 2.6.3 Dans les locaux de la Communauté de Communes à Châtillon



### 2.6.4 Dans les locaux de la Communauté de Communes à Lorris



### 2.6.5 Dans les locaux communaux de Châtillon



### 2.6.6 Dans les locaux communaux de Ladon



### 2.6.7 Dans les locaux de la maison médicale de Lorris



## 2.6.8 Dans les locaux de la médiathèque de Nogent



## 2.6.9 Dans les locaux communaux de Noyers



## 2.6.10 Dans les locaux communaux de Varennes



## 2.7 Mise à disposition des études, des documents du PLUi valant PLH, et d'un registre de la concertation

### 2.7.1 Mise à disposition des pièces du dossier

- Dans les 3 pôles principaux du territoire (Lorris, Châtillon-Coligny, Bellegarde)

Trois dossiers de consultation contenant les pièces jusqu'au PADD ont été mis à la disposition du public sur les 3 pôles. Seules 2 personnes sont venues les consulter, sur le pôle de Lorris.

- Sur le site internet de la Communauté de communes

## Projet de PLUiH

Partagez sur [f](#) [t](#) [p](#) [in](#) [e](#)

Actualités S'informer et s'exprimer Grandes étapes **Concertation** A télécharger

- o Réunions publiques
  - Réunion publique du 22 janvier 2020
  - Réunions publiques des 8, 9 et 15 novembre 2021
- o Exposition itinérante
  - Exposition- Diagnostic
    - Atlas A4-1
    - Atlas A4-2
    - Atlas A4-3
    - Diag A4 site
    - Procédure A4 site
  - Exposition - PADD
    - PADD
  - Exposition-Règlement/Zonage
- o Journées d'immersion avec la population
  - Immersion PLUi
- o Marches commentées
  - Rando PLUiH du 31 août 2019

- Actualités
- S'informer et s'exprimer
- Grandes étapes
- Concertation
- A télécharger

#### Délibérations

2017-136 Prescription du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant Programme Local de l'Habitat (PLH) sur le territoire

#### Charte de Gouvernance

Charte de Gouvernance

#### Porter à Connaissance du Préfet

PAC par Communes

Annexe Porter à Connaissance globale

Prescriptions Fascicule 2

Prescriptions Fascicule 1

Courrier Préfecture

#### Diagnostic Agricole

Diagnostic agricole PLUi CCCFG

#### Portait agricole de la 3CFG

#### Rapport de Présentation

Il expose le diagnostic territorial intégrant le diagnostic du marché local de l'habitat. Il définit les objectifs démographiques et économiques, présente une analyse de l'état initial de l'environnement et justifie des dispositions adoptées. Dans la mesure où le territoire est couvert par plusieurs site Natura 2000, le dossier fera également l'objet d'une évaluation environnementale intégrée dans le rapport de présentation.

#### Le PADD – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Il donne les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les 10 à 15 prochaines années. C'est un projet politique qui décline une vision partagée commune sur les thématiques de l'habitat, l'économie, le développement économique, le tourisme, l'agriculture, l'environnement, les risques et nuisances, les transports et déplacements.

PADD débattu le 14 janvier 2020 - Pièce écrite

PADD débattu le 14 janvier 2020 - Cartes

#### Les OAP – Orientations d'Aménagement et de programmation

Il s'agit de zooms sur des secteurs à enjeux (entrées de ville, place centrale du village, secteur d'urbanisation future...) sur lesquels il est important de venir déterminer et dessiner finement les constructions qui devront être réalisés et d'encadrer les aménagements qui y seront faits (voirie, stationnement, espaces verts, bâtiments ...).

OAP « économiques » et OAP « sectorielles »

#### Le POA – Programme d'Orientations et d'Actions

Il est l'instrument de mise en œuvre de la politique de l'habitat. A ce titre, il décrit **le cadre détaillé des actions qui permettront de répondre aux principes et objectifs figurant dans le PADD** et précisant le cas échéant, leur calendrier prévisionnel, leur caractère partenarial avec l'identification des acteurs chargés de leur mise en œuvre, leurs modalités de financement, leur lien éventuel avec les actions ou les objectifs supra-communautaires...

A titre d'exemple, les actions pourront porter sur le développement du logement social, la résorption de la vacance dans les centres bourgs, la lutte contre l'habitat indigne, la prévention de la fragilisation des copropriétés.

#### Le règlement et le zonage

Le projet de territoire (PADD) débattu par le conseil communautaire sera ensuite décliné jusqu'à la parcelle. Chacune d'entre elle se retrouvant classifiée dans un type de zone : A pour agricole, N pour naturelle, AU pour à urbaniser et U pour urbaine.

Le règlement vise quant à lui à définir pour chaque zone (et éventuellement leur sous-secteurs) les règles de constructibilité : implantation, aspects extérieur, hauteur, stationnement etc.

Guide réglementaire

Fiche pédagogique densité

#### Les Annexes

Cette pièce regroupera les documents tels que les servitudes d'utilité publique, les plans des réseaux, zonage d'assainissement, sites archéologique...

*Il faut noter que le PLUiH fera l'objet d'une évaluation environnementale, c'est-à-dire une étude menée en parallèle de la démarche, visant à réduire à chaque phase du projet de territoire, ses impacts sur l'environnement.*



## 2.7.2 Réponses au registre de la concertation

La liste des remarques inscrites au registre de la concertation est annexée au présent document (6-1\_ANNEXE-REGISTRE-CONCERTATION).

→ Refus de classer en zone urbaine le prolongement des hameaux (écart bâti), les espaces agricoles et naturels isolés ou les lotissements boisés.

Réponses aux remarques n°3, n°7, n°9, n°12, n°17, n°20, n°33, n°26, n°37, n°42, n°44, n°47, n°50, n°52, n°53, n°54, n°56, n°59, n°66, n°69

A l'image de nombreux territoires à l'échelle nationale, Canaux et Forêts a connu un développement urbain marqué par le phénomène de périurbanisation : la création de nouvelles zones urbaines résidentielles ou d'activités en périphérie des villes et des villages. Cependant, un ensemble de lois ainsi que de documents supra-intercommunaux est venu modifier le droit du sol, et s'impose aux Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux.

Parmi les objectifs à atteindre imposés par ces textes est mis en avant la limitation de la consommation de l'espace. L'objectif à très long terme vise à une Zéro Artificialisation Net du territoire. D'ici 2050, il est souhaité qu'il n'y ait aucune augmentation de la surface artificialisée. L'urbanisation d'un secteur devra ainsi être compensé par la désimperméabilisation d'un espace de taille égale. Afin d'atteindre cet objectif, des aspirations à court et moyen termes sont demandées. Par exemple, la consommation effective d'espaces naturels, agricoles et forestiers doit être réduite par deux d'ici 2035. Ces obligations se répercutent sur les pièces du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Canaux et Forêt en Gâtinais. Le diagnostic territorial a permis d'analyser l'espace consommé entre 2006 et 2017 : 30 hectares par an ont été urbanisés, soit plus de 300 hectares.

Conscient des enjeux affirmés par le nouveau contexte législatif de plus en plus ambitieux en matière de limitation de l'artificialisation des sols, la 3CFG adopta, durant l'ensemble de la démarche d'élaboration, une logique d'urbanisation vertueuse visant à restreindre la consommation foncière aux besoins réels (habitat – développement économique). Comme inscrit au sein du PADD (*Orientation 2.3 « Préserver la qualité environnementale et le cadre de vie en limitant l'étalement urbain »*), l'intercommunalité s'engage dans la réduction du rythme d'extension de la tâche urbaine et souhaite accompagner les projets visant à l'exploitation des potentiels situés dans le tissu existant. Pour la période 2020-2032, le Communauté de Communes a décidé d'ouvrir près de 127 hectares à l'urbanisation. Les objectifs issus des documents supra-intercommunaux sont ainsi atteints. Cet objectif s'adossait également à la prise en compte de l'enveloppe foncière maximale en extension définie par le SCoT.

Cette surface a ensuite été répartie entre le secteur de l'habitat, de l'économie et des services. Un choix a été fait par les élus afin de sélectionner les secteurs à conserver en zone urbaine ou à urbaniser et ceux à classer en zone naturelle ou agricole. Durant la réalisation de ce travail, il a été rappelé à plusieurs reprises les objectifs de limitation de consommation de l'espace présentés précédemment, ainsi que les grands objectifs du droit de l'urbanisme présentés à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme imposant :

- *L'équilibre entre :*
  - a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
  - b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
  - c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*

*e) Les besoins en matière de mobilité ;*

- *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
- *La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;*

Afin de lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, les ouvertures à l'urbanisation ont été restreintes en faveur de l'urbanisation des dents creuses existantes et du réinvestissement des logements vacants.

Ainsi, l'objectif de limitation de la consommation d'espace fut l'occasion de réinterroger les potentiels en densification (logements vacants, dents creuses, densification parcellaire...) et d'afficher des ambitions fortes envers la mobilisation de ces derniers. A travers l'analyse foncière réalisée lors de la phase réglementaire, les 38 communes identifièrent un nombre conséquent de potentiels en densification et priorisèrent leur mobilisation dans les objectifs de production de logements. Pour cela de nombreuses parcelles classées en zones constructibles dans les documents d'urbanisme précédents sont désormais soumises aux règles des zones naturelles et agricoles ; qui ne sont pas par autant des zones où toute nouvelle construction est bannie.

Afin de dépasser la seule logique quantitative (production de logement / ha) et d'accompagner un développement urbain cohérent au regard des potentiels de chaque commune, des principes d'urbanisation (schéma concept de l'orientation 2.3) furent élaborés et guidèrent l'ensemble des choix opérés lors de la définition du projet réglementaire, et notamment du zonage. Ces derniers préconisent la priorisation du développement urbain dans les centres-bourgs et interdisent (ou limitent considérablement) le développement des hameaux et lotissements.

### **→ Refus de rendre constructible des secteurs situés dans l'enveloppe urbaine.**

*Remarques n°6, n°11, n°16, n°18, n°27, n°39, n°71, n°73, n°75*

Le Projet d'Aménagement et de Développement durables de la Communauté de Communes s'engage à permettre l'accueil de 30 000 habitants sur son territoire entre 2020 et 2032, soit 1 800 nouveaux habitants. Cet objectif nécessite de mobiliser à court, moyen et long terme 1 285 logements supplémentaires. Pour cela, la Communauté de communes souhaite réinvestir près de 238 logements vacants et permettre la construction de près de 951 nouveaux logements.

Comme il a été précédemment présenté, la Communauté de communes s'est engagée à ouvrir 127 hectares à l'urbanisation entre 2020 et 2032. Cette surface doit ensuite être répartie entre le secteur de l'habitat, de l'économie et des services. Un choix a été fait par les élus afin de sélectionner les secteurs à conserver en zone urbaine ou à urbaniser et ceux à classer en zone naturelle ou agricole. Pour cela de nombreuses parcelles classées en zones constructibles dans les documents d'urbanisme précédents sont désormais soumises aux règles des zones naturelles et agricoles ; qui ne sont pas par autant des zones où toute nouvelle construction est bannie.

La répartition des espaces constructibles entre les communes s'est faite au regard de leurs caractéristiques. A été analysée leur capacité à répondre aux besoins des nouveaux habitants, entre autres, en matière d'activités économiques, d'équipements, de réseaux, de mobilité. Les zones impactées par des risques environnementaux et accueillant des éléments du patrimoine ont été

déduites des espaces pouvant accueillir des constructions. Ainsi les communes ont été partagées en trois catégories :

- Les pôles principaux, pôles de vie du territoire (Bellegarde, Lorris, Châtillon-Coligny et Nogent-sur-Vernisson) bénéficieront d'une croissance démographique soutenue : 0,65% de croissance annuelle moyenne de la population. Il y sera permis d'accueillir 587 logements.
- Les pôles secondaires (Ladon, Montcresson, Varennes-Changy), seront les relais de la croissance avec 0,41% de croissance annuelle moyenne de la population. Il y sera permis d'accueillir 96 logements.
- Le développement des communes rurales sera maîtrisé afin de préserver leur caractère rural avec 0,38% de croissance annuelle moyenne de la population. Il y sera permis d'accueillir 602 logements.

La répartition des espaces pouvant accueillir de nouvelles habitations a donc fait l'objet d'un travail minutieux. De plus, le PLUi-H est un document évolutif qui sera amené à être amendé à travers des procédures de modifications ou de révisions (en fonction des évolutions souhaitées). Ces procédures, aux temporalités variables, seront engagées par la Communauté de communes en fonction des projets.

### → Refus de rendre constructible les espaces situés au sein de la zone Natura 2000.

Remarque n°9

L'un des principes généraux du Code de l'urbanisme est *la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques*. Conformément à cela, le Projet d'Aménagement et de Développement durables du PLUi-H aspire à préserver la trame verte et bleue en tant que socle naturel du territoire. Le territoire de la Communauté de communes comprend 4 sites Natura 2000, 3 ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) de type II et environ 20 ZNIEFF de type I.

Le réseau Natura 2000 est un outil fondamental de la politique européenne de préservation de la biodiversité visant à protéger un certain nombre d'habitats et d'espèces représentatifs de la biodiversité européenne. La liste précise de ces habitats et espèces est annexée à la directive européenne oiseaux et à la directive européenne habitats-faune-flore.

Ainsi, l'intérêt et la fragilité de ses espaces nécessitent d'être protégés des effets négatifs causés par l'Homme. Les parcelles situées au sein des zones Natura 2000 ne sont ainsi pas classées en zone urbaine.

### → Refus de rendre constructible les espaces situés en zone inondable

Remarque n°8

L'un des principes généraux du Code de l'urbanisme est *la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature*. Conformément à cela, le Projet d'Aménagement et de Développement durables s'engage à maîtriser l'urbanisation dans les zones à risques :

*L'ensemble des risques identifiés devront être pris en compte pour la définition des secteurs de développement : le risque d'inondation, le risque de mouvements de terrain, les risques technologiques, notamment liés au ICPE (silos et exploitations élevages) et aux lignes à haute tension.*

*En particulier, le risque d'inondation autour du Loing, de la Bezone, de l'Huillard et du Limetin doit être mieux maîtrisé en agissant sur la réduction de l'aléa et la limitation de l'urbanisation en zone à risque :*

*- L'aléa peut être réduit dans certains secteurs avec la restauration de zones d'expansion de crue réalisée en partenariat avec l'EPAGE du Loing et le Conservatoire des Espaces Naturels centre - Val de Loire.*

*- L'urbanisation doit être limitée en zone identifiée à risque.*

*Des bassins tampons pourront également être prévus dans les nouvelles opérations. Le contexte de changement climatique fait apparaître des enjeux plus forts pour le risque d'inondation et de sécheresse que le projet devra prendre en compte.*

Ainsi, lors de l'analyse du potentiel foncier, les parcelles impactées par le risque d'inondation ont ainsi été retirées des espaces disponibles, conformément au Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI), et au Schéma Direction de Gestion et d'Aménagement des Eaux (SDAGE).

En parallèle, afin de limiter l'action de l'Homme sur les cours d'eau et d'être à l'origine de risques naturels ultérieurs, le Projet d'Aménagement et de Développement durables vise à préserver la trame bleue ainsi que la ressource en eau superficielle et souterraine. Ainsi les plans d'eau, cours d'eau et zones humides sont préservés règlementairement au sein du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, même s'ils ne sont pas identifiés au Plan de Prévention des Risques inondation. La modification des sites hydrographiques a des conséquences sur le long terme pouvant mettre en danger le cadre de vie des habitants.

### **→ Refus de classer en zone U des espaces agricoles ou naturels pour permettre l'extension des constructions existantes**

*Remarque n°3, n°36, n°42, n°66, n°68.*

L'un des principes généraux du Code de l'urbanisme est de maîtriser le développement urbain et rural et de protéger le patrimoine bâti et naturel présent sur le territoire. A ce titre, les nouvelles constructions situées en zone Agricole sont très encadrées. Le plan de zonage du PLUi-H distingue trois sous-secteurs :

- les secteurs agricoles qui s'étendent sur des sites présentant un intérêt écologique, patrimonial ou paysager particulier et justifiant à ce titre, de limiter les possibilités de construire pour assurer leur protection et leur mise en valeur (Ap). Ces secteurs ne comprennent actuellement aucune construction et aucune nouvelle construction n'y est réalisable.
- Les secteurs agricoles correspondant à des écarts bâtis à vocation économiques situés dans un site agricole (Ax). Ces secteurs font l'objet d'une délimitation précise. Y est autorisé leur développement afin de maintenir leur activité, avec une limite d'emprise au sol, et sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière présente sur le terrain et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Enfin les secteurs agricoles accueillant les activités agricoles et quelques écarts autres (A). Les habitations situées dans ces secteurs peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 40% de l'emprise au sol de la construction principale. De plus les nouvelles annexes sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup>.

Ainsi les constructions existantes situées en zone agricole peuvent continuer à évoluer.

Enfin, certaines constructions font l'objet d'une identification au titre des « changements de destination ». Un ensemble de bâtiments agricole a été identifié afin de permettre à des propriétaires d'anciennes granges parfois délaissées d'utiliser le foncier existant pour réaliser des projets autres qu'agricole.

## → Refus de classer la parcelle ZH n°37 à Quiers-sur-Bézone en Ub (urbaine accueillant de l'habitat), classée dans le projet de PLUi-H en Ux (urbanise accueillant de l'activité)

Le Projet d'Aménagement et de Développement durable du PLUi-H a pour objectif de valoriser les zones d'activités pour conforter l'artisanat et les petites industries (*Orientation 1.3 Structurer les filières économiques locales et renforcer leur diversité*). A ce titre un ensemble de zones d'activités a été identifié. Celle de Quiers-sur-Bézone, située sur les parcelles limitrophes à la parcelle ZH n°37, est considérée comme une « ZA de proximité ». Ainsi, afin de maintenir et diversifier l'activité présente sur ce territoire, il a été souhaité de classer les parcelles structurants la zone en Ux.

## → Réflexion concernant les éoliennes

### Remarque n°22

La question de la gestion du développement éolien par le droit de l'urbanisme est une question récurrente. Néanmoins, le PLUi-H ne s'avère pas être l'outil le plus efficace pour limiter l'implantation des éoliennes. Le règlement du PLUi-H précise l'affectation des sols selon les usages principaux ou la nature des activités, et peut également prévoir des interdictions de construire.

Sans précision, globalement, les éoliennes vont trouver naturellement une place au sein des zones A (agricoles) et des zones N (naturelles). En effet, l'article L.151-11 du code de l'urbanisme dispose que peuvent être autorisées en zones agricoles, naturelles ou forestières « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs » sous deux conditions :

- Celles-ci ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain d'implantation ;
- Celles-ci ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Un PLUi-H peut ainsi interdire l'implantation d'éolienne dans certains secteurs, mais doit dans ce cas justifier l'interdiction (notamment pour des motifs de sécurité publique ou des motifs paysagers). La notion de paysage est une notion complexe à appréhender. Selon la Convention européenne sur le paysage du Conseil de l'Europe, celui-ci est « *une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations* ».

Il est donc plus aisé de justifier d'une interdiction en zone U ou AU du fait de la présence d'habitations. En zone N et A qui par nature peuvent recevoir de telles installations, un tel refus doit être particulièrement justifié. Par conséquent, un PLUi-H ne peut pas interdire de manière globale les éoliennes sur son territoire, mais pourra tenter de le faire de manière circonstanciée dans certains secteurs, en mettant en avant une solide justification.

A l'heure actuelle, la décision d'implantation revient au Préfet.

Concernant les projets de parcs photovoltaïques, le PLUi-H intègre un sous-secteur dédié (naturel photovoltaïque - Npv) au sein du zonage. Ce sous-secteur recouvrira les périmètres de projets implantés dans les espaces naturels. Les projets dont le portage et l'implantation sont caractérisés par l'activité agricole seront, eux, classés en zone agricole (A).

