

L'Intercom'

PLUi n°2

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.

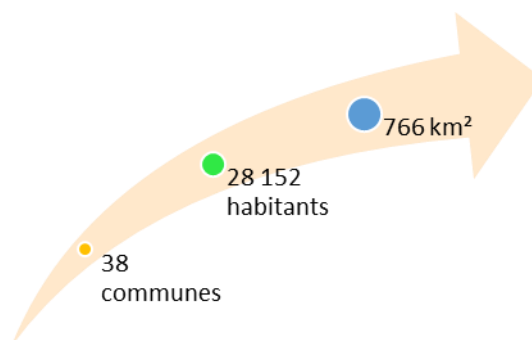
1/ Créer une identité partagée dans l'aire d'influence Montargoise

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 :

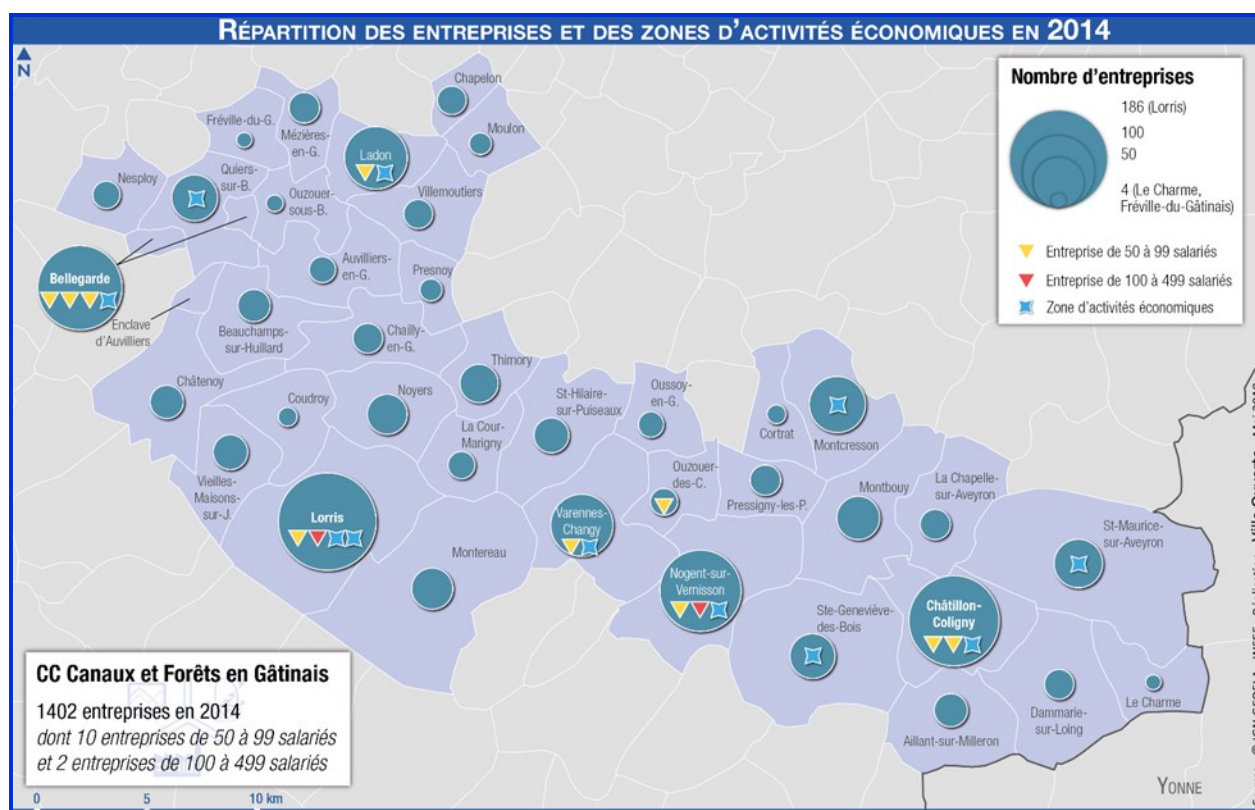
- *Un équilibre économique à redéfinir dans cet environnement concurrentiel.*
- *Des relations domicile-travail au cœur de l'attractivité économique.*
- *Un territoire bien desservi.*
- *Des dynamiques démographiques et résidentielles qui témoignent d'un besoin de renouveau.*
- *Un cadre naturel riche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

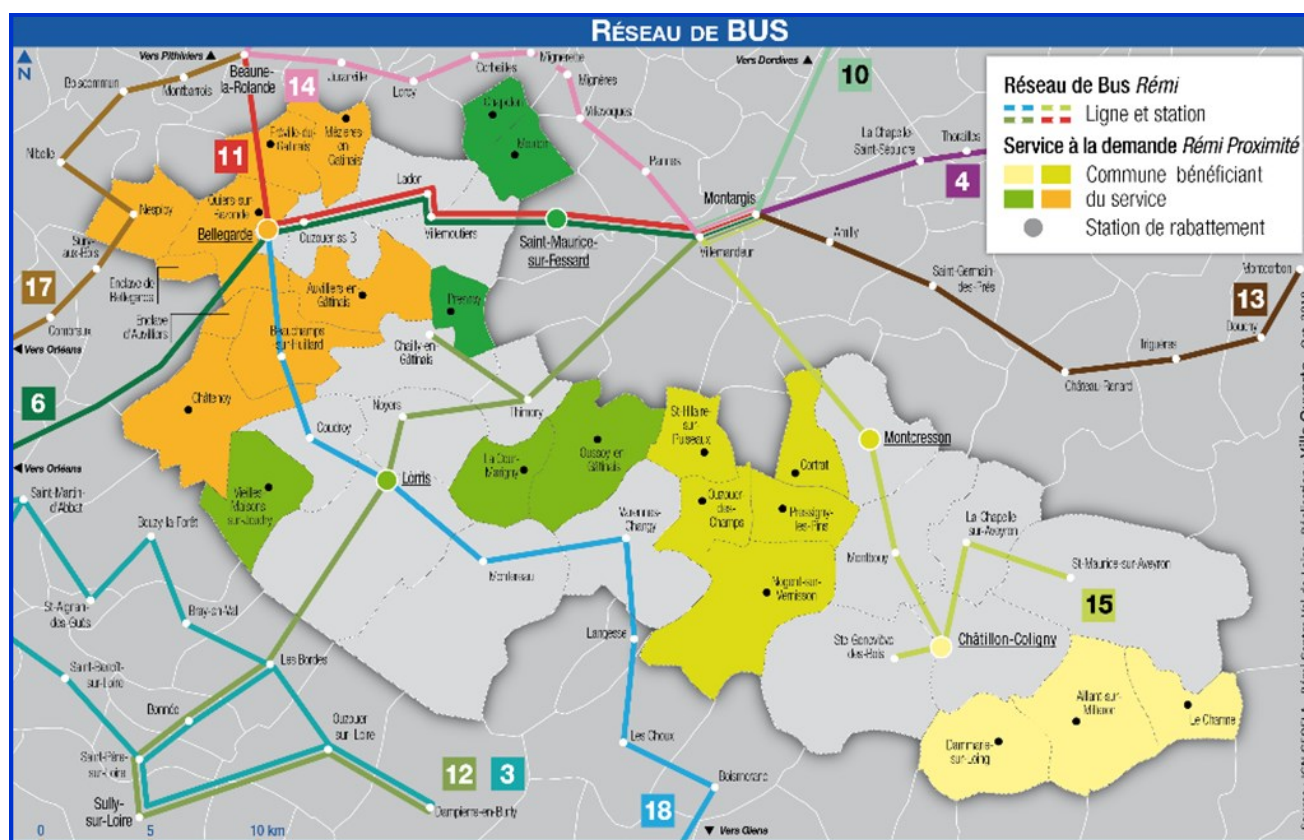
Le réseau de bus est organisé en étoile, à partir de Montargis. Il maille partiellement le territoire de la Communauté de Communes. De plus, aucune ligne de bus ne dessert la gare de Nogent-sur-Vernisson, offrant peu de possibilités d'intermodalité.

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.

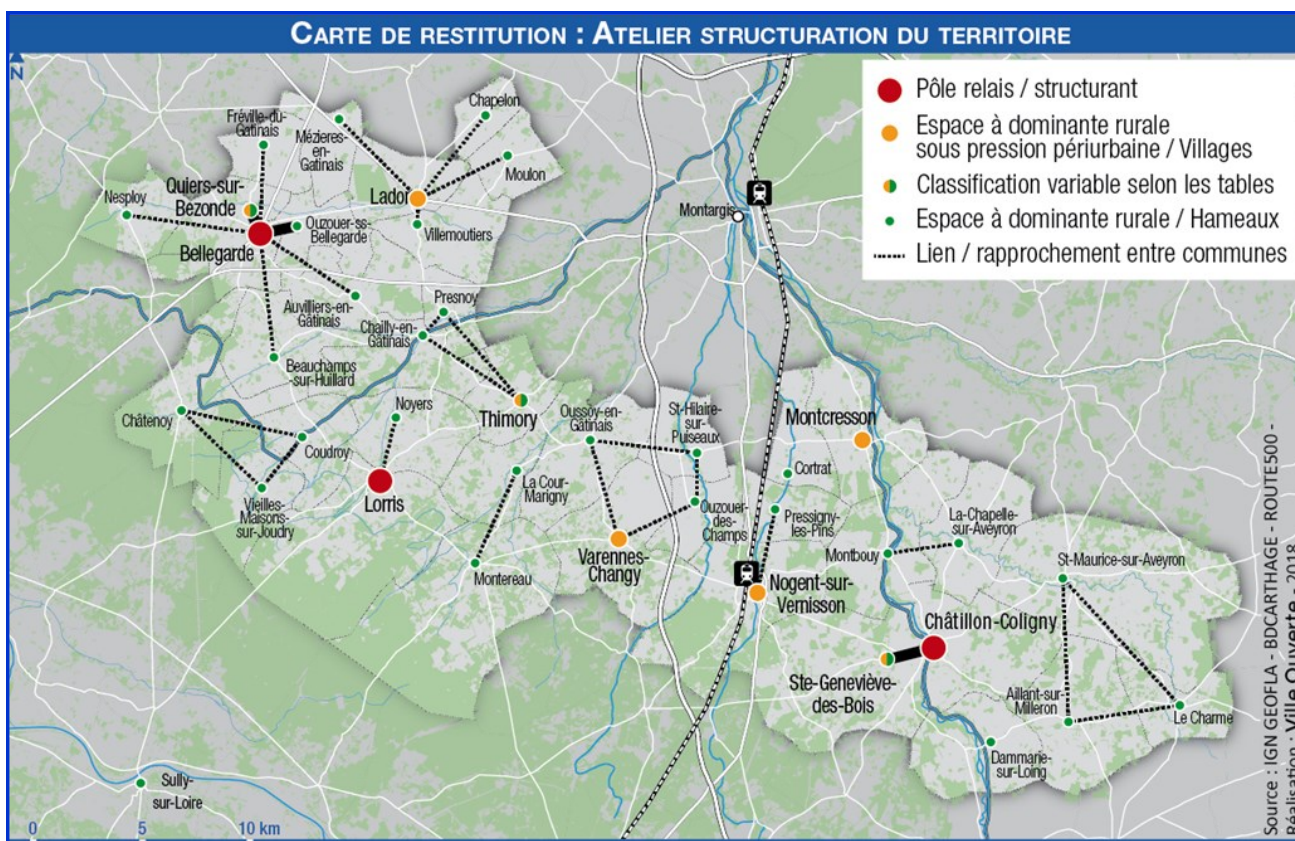
Le territoire est structuré par trois bassins de vie cohérents, structurés par les anciennes Communautés de Communes et par une offre de proximité répartie sur l'ensemble du territoire, qui contribuent largement à la qualité de vie du territoire.

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.

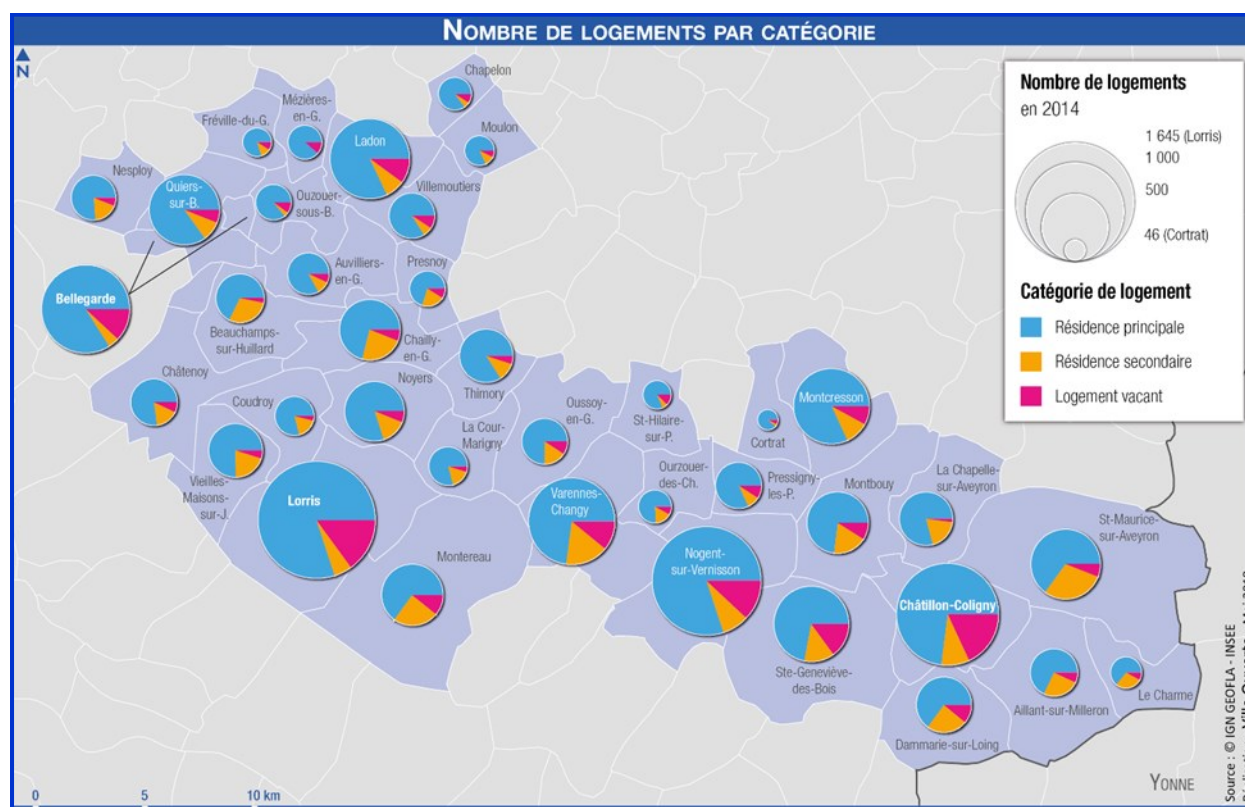


FORTE CONCURRENCE ENTRE LES COMMERCES DE PROXIMITÉ ET LES GRANDES SURFACES



> **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 inadéquation 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 :

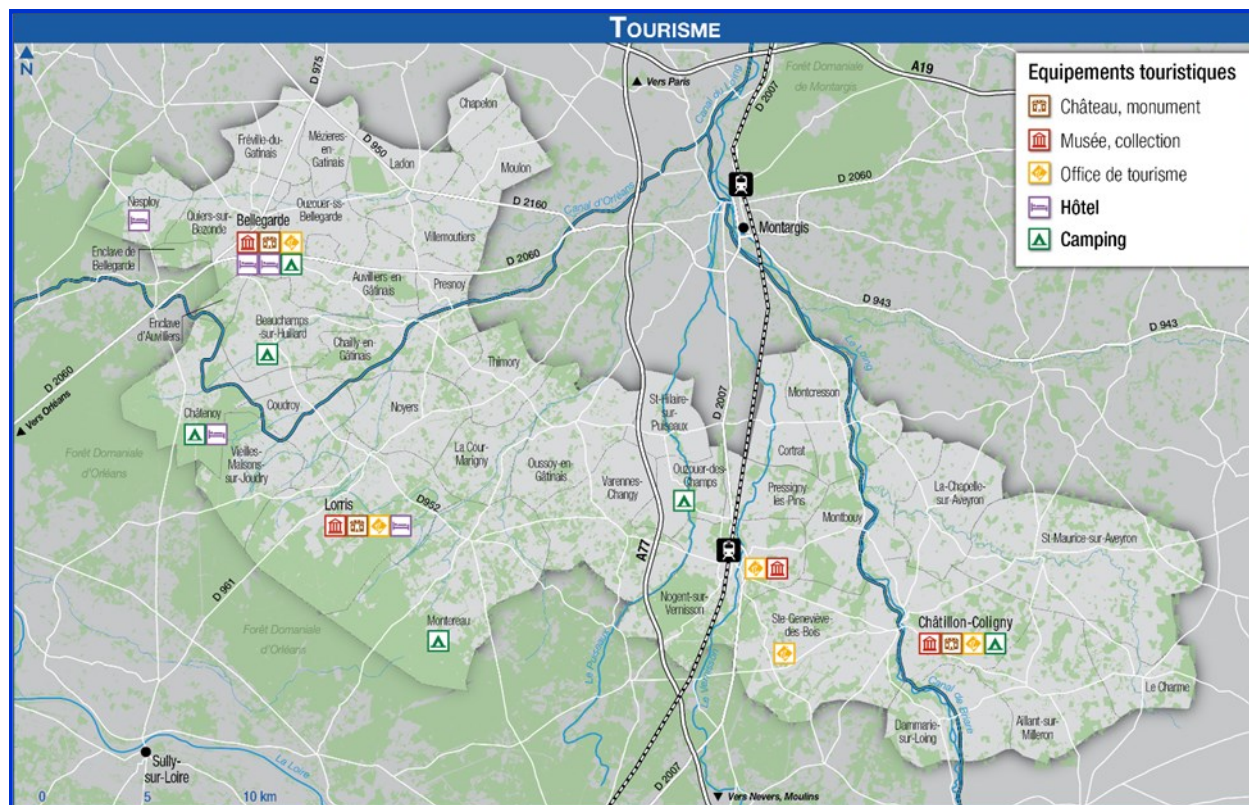
- Des équilibres socio-économiques à préserver.
- L'enjeu d'une diversification de l'habitat pour répondre aux différentes trajectoires de vie.
- De nouvelles mobilités à inventer.
- Valoriser le patrimoine local et développer le tourisme.

> **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'accession à la propriété, alors que l'offre de logements n'est pas toujours adaptée aux séniors.

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



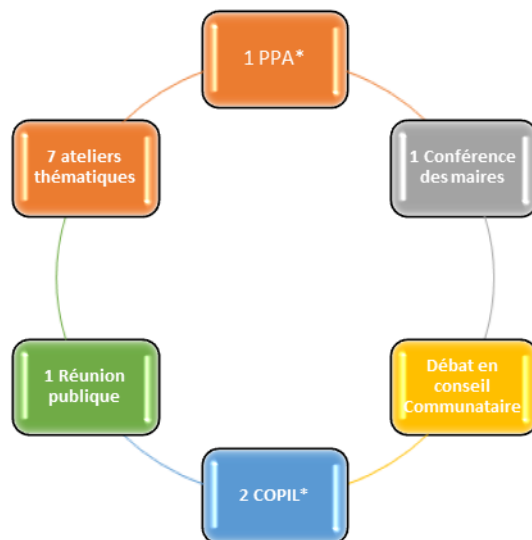


LE PADD : QUEL PROJET POLITIQUE COMMUNAUTAIRE A L'HORIZON 10-15 ANS ?

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.

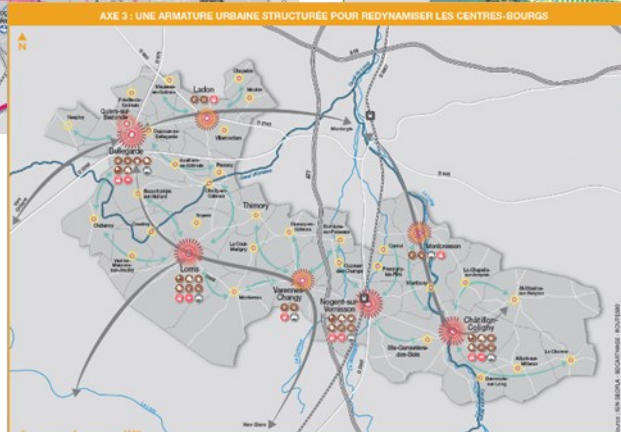
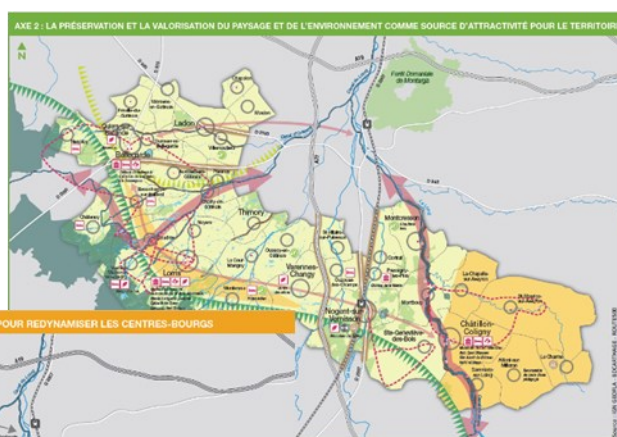
Colonne vertébrale du PLUi-H, **les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le zonage et le règlement devront être compatibles avec les orientations du PADD**. Il est à la fois un document écrit déclinant des axes, des orientations et des objectifs et un document graphique qui comprend 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), 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 3CFG etc...

Pour toute question sur le PLUI, écrire à ✉ plui-h@comcomcfg.fr ou au 02.38.90.14.00