

# L'Intercom'

## PLUi n°3



## 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).





## Axe n°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.
- 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 Limelin	Lorris
ZA d'équilibre ⊗	ZA Chanteraine	Ladon
	ZA de la Bonne Dame	Sainte-Geneviève-des-Bois
	ZA du Bussoy	Vareannes-Changy
	ZA les Haies de Chatillon	Montcresson
ZA de proximité ⊗	ZA des Dentelles	Lorris
	ZA de Quiers	Quiers-sur-Bezone
	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.



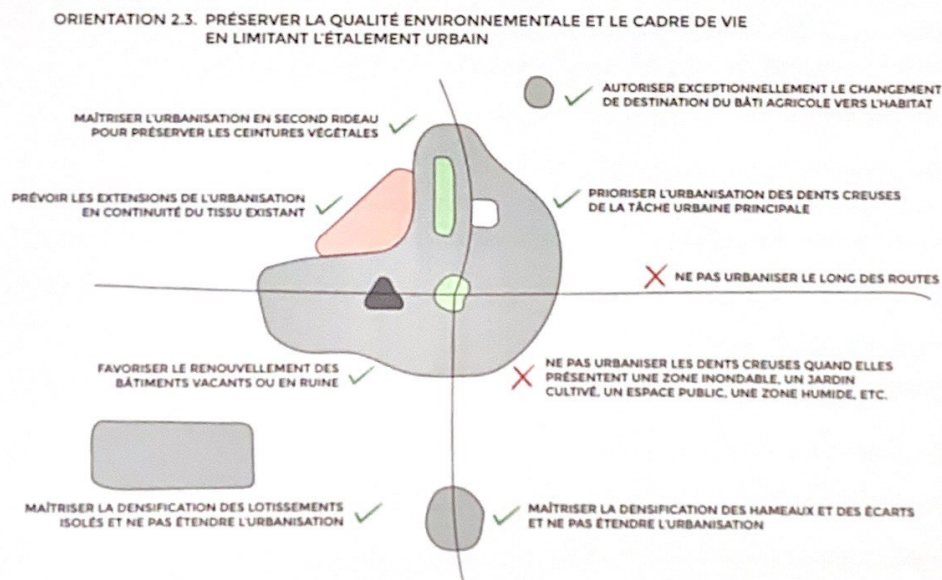
## &gt;&gt; PRÉSERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE EN TANT QUE SOCLE NATUREL DU TERRITOIRE

- 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.

## &gt;&gt; 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.

## &gt;&gt; PRÉSERVER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LE CADRE DE VIE EN LIMITANT L'ÉTALEMENT URBAIN



## &gt;&gt; LIMITER LES RISQUES ET LES NUISANCES POUR PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

## &gt;&gt; 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'en 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.

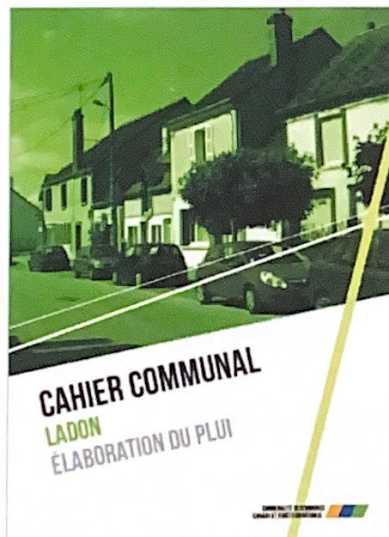
Le contexte sanitaire de la fin d'année 2020 a complexifié le travail des élus et du bureau d'étude pour entamer cette phase du PLUiH. Le travail s'est malgré tout poursuivi par l'organisation d'atelier en visioconférence permettant aux élus d'échanger avec le bureau d'études sur plusieurs points.



## ❖ 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