

Pithiverais Gâtinais

Communauté de Communes

Elaboration du PLUI des Terres Puiseautines Atelier des élus : scénarios de développement **Comptes rendus des groupes de travail**

Boësses, le 7 février 2017

Objectifs de l'atelier :

- Choisir un scénario de développement démographique cohérent
- Définir les objectifs qui découlent de ce choix en matière d'habitat, de foncier, de développement économique, de services...

Rappel du déroulement de la rencontre :

1. Introduction et présentation des résultats des enquêtes menées auprès des élus
2. Echanges en atelier sur les scénarios de développement des Terres Puiseautines
3. Restitutions par les rapporteurs de chaque groupe et échanges

Note :

Un support de présentation accompagne ce document, comportant la restitution des enquêtes conduites auprès des élus et les thèmes débattus dans les ateliers

Compte rendu de l'atelier n°1

Boësses, le 7 février 2017

Positionnement stratégique des Terres Puiseautines

Le fait qu'il n'y ait pas de pôles superposés en termes de temps de transport en voiture (15 minutes) montre bien que Puiseaux a une place à jouer en tant que pôle structurant, tel que défini dans le SCoT en vigueur. Pour les Terres Puiseautines, il s'agit du pôle local le plus proche et le plus important. Toutefois, sa place est à conforter, car pour qu'il soit pôle, Puiseaux doit être attractif. Il existe des points faibles qu'il convient de surmonter :

- Les conditions d'accessibilité sont à améliorer : passage sous le pont de la voie ferrée.
- Il serait souhaitable de parvenir à une déviation des poids lourds qui traversent la ville. Un aménagement de contournement permettra, en même temps, d'améliorer la desserte de la zone industrielle.
- La traversée du centre est à améliorer car les conditions de circulation sur certaines rues sont difficiles, en particulier sur la Rue St Jacques.

Développement économique

Le renforcement de Puiseaux en tant que pôle des Terres Puiseautines s'appuie fortement sur son attractivité et son dynamisme économique.

Un renforcement de l'artisanat sur le territoire

Sur le plan géographique et de spécialisation économique, Puiseaux a un rôle à jouer entre la spécialisation industrielle plus importante à Malesherbes et le développement agricole plus important dans le Beaunois. L'artisanat, plus que l'accueil des industries, est à renforcer :

- Par une meilleure structuration et coordination de l'offre. Une pépinière, voire une start-up sur des niches innovantes pourraient être étudiées, en les développant de préférence sur les bâtiments vacants.
- En donnant une meilleure lisibilité des entreprises artisanales installées sur le Territoire des Terres Puiseautines. Cela permettra de mieux les faire connaître localement, mais aussi par rapport aux territoires voisins et même par rapport aux entreprises cherchant des partenaires spécialisés.
- Le numérique reste un problème à résoudre. Les zones d'ombre sont à supprimer dans les secteurs où les entreprises se concentrent, où l'offre en foncier ou en local est proposée par la collectivité.
- La qualité des services et d'accueil des entreprises est à améliorer. Ceci est valable pour toute sorte d'entreprises, industrielles, artisanales, les commerces ou les services.

Un potentiel touristique qui est à structurer

La vallée de l'Essonne est reconnue comme un élément majeur de l'attractivité touristique du territoire. L'inconvénient actuel est qu'il n'est plus possible de la parcourir, parce que les rives sont privatisées. Il s'agit alors de savoir dessiner un parcours qui soient assez attrayant pour les visiteurs.

Malgré l'existence d'un patrimoine naturel et bâti sur les Terres Puiseautines, la vocation touristique ne dépend pas d'un haut lieu touristique mais d'une approche différente, basée sur :

- Le maillage de l'existant : tout ce qui permet d'attirer et de permettre le développement touristique est à relier : sites naturels, églises, patrimoine architectural, golf, ainsi que tout développement des filières locales dans l'accueil et dans la vente.

- La connexion entre les points d'attraction touristique et entre les villages, en particulier les liaisons douces.
- L'utilisation de la voie ferrée en tant qu'axe de liaisons douces du territoire. Cette voie traverse une grande partie du territoire, permettant de relier les communes du plateau, y compris Puisseaux avec les communes de la vallée de l'Essonne.
- L'amélioration de la capacité d'accueil du territoire : les chambres d'hôtes et des formes similaires d'accueil sont à stimuler, ainsi que le développement de l'accueil dans les fermes agricoles.

Les équipement et services en Terres Puisseautines : les renforcer pour un meilleur cadre de vie

Agir sur le commerce et les services de proximité pour renforcer l'attractivité des bourgs

En ce qui concerne les commerces et services de proximité ou à vocation commerciale, des actions de développement sont requises. Il faudrait que la collectivité accompagne les commerces locaux, à travers la mise en place d'outils (actions sur les derniers commerces, acquisition-amélioration des murs, ...). Il convient également d'informer et de sensibiliser les habitants sur l'existence et la qualité de l'offre de ces services afin qu'ils « jouent le jeu » dans la consommation locale.

Les élus doivent rester mobilisés pour maintenir ou renforcer l'offre locale. L'exemple du salon de coiffure de Briarres est cité : la commune a réhabilité le local, puis le salon de coiffure a été ouvert, tout en ayant un certain nombre de doutes quant à la pertinence de sa localisation car il n'est pas très visible de la route principale. Ce salon de coiffure marche très bien maintenant. Parfois, cet accompagnement des commerces et des services de proximité passe par un effort de communication des élus. Par exemple, un médecin s'installe sur une commune et la population ne s'y rend pas en montrant peut-être une certaine méfiance. Dans ce cas, les élus devraient pouvoir faire un premier geste en termes d'accueil, mais également, informer sur l'arrivée des professionnels sur la commune.

Il est important de revitaliser le centre de Puisseaux, car il connaît des signes d'affaiblissement : le cabinet du dentiste est fermé, une pharmacie également, il existe des problèmes de mise aux normes de locaux en termes d'accessibilité.

Le commerce ambulant : vital pour les petites communes, mais ...

Les participants à l'atelier sont d'accord pour dire que le commerce ambulant est très important car il permet de satisfaire une demande spécifique telle que celle des personnes âgées. Ils voient mal quels dispositifs mettre en place pour les maintenir, car il s'agit d'une activité assez instable. Ce sera toujours une initiative des commerçants. Il a été évoqué la mise en place de distributeurs, mais là encore, les conditions ne semblent pas réunies pour les développer.

Il semble préférable de concentrer les efforts sur le maintien et le renforcement du tissu commercial local.

Le cadre de vie pour les habitants : sa qualité est une priorité

De manière générale, la valorisation du patrimoine et la liaison douce contribue à l'amélioration du cadre de vie des habitants

En termes d'image, il ne paraît pas gênant que l'habitat ancien et nouveau se côtoient, à condition que l'ensemble se marie bien.

En revanche, il semble important de s'attaquer au problème des maisons abandonnées, notamment dans les centres des villages.

Un scénario démographique en phase avec les tendances constatées

Une croissance démographique dépendante de l'arrivée des ménages

Le rythme de croissance des Terres Puiseautines est plutôt subi que canalisé. Il dépend beaucoup de l'arrivée des ménages venant principalement de la région parisienne. Il est constaté, par exemple, que l'on reçoit davantage de ménages venant de l'Île de France depuis deux ans, alors que le rythme s'était ralenti dans les années précédentes.

Par ailleurs, il existe des attentes par rapport au devenir des transports vers Paris, avec la rupture de charge du RER partant de Malesherbes. En même temps, on s'accorde pour dire que les Terres Puiseautines sont facilement reliées aux gares de Malesherbes et de Nemours, laissant un peu plus de choix quant aux choix de transport.

Enfin, la lecture des pics de la construction neuve dans le temps permet de comprendre que les effets de hausse et de baisse existent, illustrant une certaine fragilité de la croissance démographique.

Cela veut dire que, en termes de croissance possible pour les années à venir, c'est plutôt dans la poursuite de la tendance actuelle, pouvant éventuellement être en légère augmentation si le territoire augmente son attractivité.

Une de clefs : arriver à sédentariser les nouveaux arrivants au travers de la création d'emplois locaux.

Une urbanisation visant l'adaptation entre offre et demande de logements

Les nouvelles constructions sont à intégrer dans les bourgs et non pas dans les écarts. Mais c'est surtout l'adéquation entre l'offre et la demande qui attire l'attention des participants à l'atelier.

Les nouveaux arrivants sont souvent de jeunes ménages, fréquemment sans enfant. En tant que jeunes ménages, ils cherchent à s'installer et que leurs enfants soient accueillis. Il s'agit d'un profil avec des revenus relativement modestes qui privilégie les pavillons. La taille des logements recherchés est plutôt moyenne.

Par ailleurs, il est constaté l'existence de logements de grande taille alors que les ménages sont en majorité de petite taille. En termes de demande, on constate également une certaine mobilité des personnes âgées qui cherchent des logements plus petits et plus proches des bourgs. Ce sont souvent des personnes qui habitent dans de grands logements qu'ils n'arrivent plus à entretenir. Un autre profil de ménages correspond aux couples séparés, vivant parfois dans le même village et qui sont contraints d'avoir deux logements.

Ces grands logements connaissent plusieurs évolutions :

- Découpage des grands logements (corps de ferme) pour en créer plusieurs.
- Achat par des gens en quête d'habitat ancien en vue de leur réhabilitation.

Compte rendu de l'atelier n°2

Quelle identité et quel positionnement des Terres Puiséautines ?

Les Terres Puiséautines sont davantage en lien avec Paris et la région Ile de France qu'avec Orléans. Espace de transition entre le sud de l'Ile de France et le Loiret. Les Terres Puiséautines demeurent un pôle rural, marqué par l'histoire du Gâtinais et qui se distingue par sa qualité de vie. De nombreux services, notamment médicaux, dans les autres pôles urbains proches, complètent l'offre des Terres Puiséautines. La proximité de ces pôles est un atout.

Atouts : environnement, proximité de l'Ile de France, les prix attractifs des maisons et des terrains, la qualité de vie.

Quel projet économique pour les Terres Puiséautines ? Comment accompagner le développement des zones d'activités, commerces et services ?

Des opportunités sont à saisir : ZI de Puiséaux, développement de start-up, un vivier d'artisans locaux et de TPE/PME qui peuvent s'appuyer sur la clientèle de l'Ile de France.

Projets économiques en cours ou à venir : pôle économique à Auxy (logistique, grâce à la proximité de l'autoroute), le développement de la ZI de Puiséaux (mais problème d'accessibilité à cause de la hauteur d'un pont, projet de contournement) et de ses entreprises industrielles, une ZA pour l'accueil d'artisans voire d'une activité commerciale (Intermarché). Il serait préférable de concentrer les PME artisanales à Puiséaux à cause des nuisances non souhaitées et du manque de terrains dans les villages.

Commerces : difficultés à les maintenir dans le centre-ville de Puiséaux. Il y aurait des actions à mener sur le stationnement ou pour renforcer l'attractivité du marché de Puiséaux.

Services : les besoins concernent principalement le domaine scolaire (projet de groupe scolaire intercommunal souhaité) et médical (maison médicale ?).

Un développement urbain raisonné, un cadre de vie à préserver

Atout majeur pour les Terres Puiséautines, notamment dans les villages, qui ne sont pas tous des villages d'ortoirs. Le développement urbain devra être localisé de façon préférentielle à Puiséaux, notamment si une opération de type lotissement est prévue. Le développement urbain des villages devra être limité.

Le développement d'une politique touristique

Un potentiel économique important. L'effort devra se concentrer sur la création de gîtes ou chambres d'hôtes. Un travail pourrait également être mené pour lier l'agriculture et le tourisme grâce par exemple à des AMAP (Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne), des circuits-courts, des séjours à la ferme.

Quel scénario démographique pour les Terres Puiséautines ?

Une certaine reprise démographique est constatée depuis 2013. Néanmoins, les élus souhaitent un développement démographique raisonné, comparable au développement actuel de +0,48% d'habitants par an en moyenne. Selon les élus, il est préférable d'accueillir autant ou moins d'habitants mais de mieux les « intégrer » et les associer à la vie locale du territoire. Le maintien du rythme de croissance actuel est tout de même souhaitable pour le dynamisme économique des Terres Puiséautines. Les élus choisissent donc le scénario « médian » de la « tendance démographique » (soit +0,48% de population par an pour la période 2017-2028).

Ce scénario nécessite la production d'environ 23 logements/an en moyenne. Cette production sera essentiellement localisée sur le pôle de Puiséaux (environ 50% à Puiséaux, le reste dans les villages). Il

faudra également mener une réflexion sur les infrastructures nécessaires à ces nouveaux logements (assainissement, eau, routes...)

En termes de foncier, les élus souhaitent orienter la construction sur les dents creuses pour maintenir la qualité de vie. Un plan d'aménagement serait souhaitable pour encadrer les constructions nouvelles « au coup par coup » et les potentiels lotissements qui s'intègrent en général difficilement dans le tissu urbain. D'autres pistes pour densifier le tissu urbain peuvent être mobilisées : les divisions de parcelles, la division et la rénovation (notamment énergétique) des grands logements des années 60 ou 70.

Compte rendu de l'atelier n°3

Quel positionnement des Terres Puiseautines demain, au sein de l'armature territoriale de la nouvelle CC et du SCoT ?

Les Terres Puiseautines ne sont pas favorisées par leur situation géographique car elles sont éloignées des deux axes économiques les plus proches que sont d'une part, la vallée du Loing entre Fontainebleau et Montargis, et d'autre part la nationale 20.

Sur quelles potentialités propres, le territoire peut-il donc bâtir son avenir et sa croissance ?

Les activités existantes ne sont pas créatrices d'emplois et les zones d'activités voisines (celles d'Auxy et de Pithiviers) sont loin d'être saturées. Par conséquent, il semble nécessaire de trouver ici de nouvelles sources d'emplois, notamment dans l'artisanat et les services à la personne.

Dans le domaine administratif, le pôle de Malesherbes se renforce au détriment des Terres Puiseautines, cette évolution fait craindre la disparition des liens de proximité avec les habitants. Allons-nous savoir rester humain dans la gestion de notre territoire ? C'est une question importante.

Il apparaît par conséquent indispensable de **conserver, de renforcer et de revaloriser le pôle de Puiseaux** pour maintenir cette proximité. Car Puiseaux vit grâce et pour les communes rurales voisines et les relations se font dans les deux sens.

Pour cela il faut **faciliter l'accessibilité au centre-ville** en particulier en termes de stationnement, pour que tout le monde ait envie d'aller y faire ses achats.

Quelles activités économiques pour les 10 prochaines années ? Quelles actions entreprendre ?

Il n'est pas envisageable de créer une nouvelle zone industrielle, plus moderne et mieux adaptée. Par conséquent, l'aménagement de la zone industrielle existante paraît incontournable pour accueillir de nouvelles entreprises. Il conviendrait également de ne plus parler de « zone industrielle » mais plutôt de « zone d'activités » car on ne doit plus compter sur l'arrivée de grands groupes industriels sur le territoire. Par contre, on peut miser sur l'implantation de PME, d'artisans et d'entreprises de services. C'est une nouvelle part de marché à gagner sur les Terres Puiseautines. On sait que la zone d'activités de Malesherbes est bientôt saturée, la question est de savoir s'il va y avoir un report des porteurs de projets sur Puiseaux. Le Pays à travers le SCoT va en partie répondre à cette question.

La Communauté de Communes aurait semble-t-il un rôle à jouer pour aider les artisans : mise à disposition de locaux, aides aux petits commerces, etc. mais il faut faire attention à ce que ce ne soit pas du saupoudrage. Il paraît indispensable de créer un cadre aux aides communautaires qui soit très bien défini.

Comment maintenir le commerce dans les bourgs et accompagner son développement ?

Le cas du salon de coiffure installé récemment à Briarres-sur-Essonne avec le soutien de la commune a été cité en exemple pour justifier le rôle de la collectivité dans ce domaine. Ce salon de coiffure marche très bien alors que depuis des années il n'y en avait pas. Toutefois, les élus se sont accordés à dire que n'importe quelle autre activité commerciale n'aurait sans doute pas eu un tel succès et que ce dernier tient en grande partie au fait qu'il s'agit d'un commerce qui vend un service plus qu'un produit.

Aujourd'hui, les commerces sont majoritairement peu viables car les modes de consommation des habitants ont changé : ils sont nombreux à faire leurs achats en ligne ou à s'arrêter faire leurs courses entre leur domicile et leur lieu de travail souvent situé hors du territoire.

Dans ce domaine, il faut être réalistes et s'adapter au mode de vie des jeunes ménages. C'est pourquoi l'idée d'un nouveau café à Aulnay-sur Essonne ou celle d'un soutien aux commerces-ambulants ne sont

pas appropriées. Elles n'intéresseraient pas suffisamment de personnes et sont sans avenir sur le territoire.

En revanche, **des pistes restent à explorer** dans ce domaine avec le développement d'un **commerce à domicile** : coiffure, esthétique par exemple. Le développement de **commerces de bouche « de qualité »** a également été évoqué comme étant à encourager.

Quelles actions entreprendre pour consolider la politique touristique ?

Deux pistes principales ont été données :

- convaincre les agriculteurs de participer à la mise sur le marché de produits à haute valeur qualitative et touristique comme le safran ou les poulets.
- développer les liaisons douces qui sont peu nombreuses mais la question de leur coût est un frein. Il semble intéressant de profiter du remembrement pour anticiper la question et prévoir ce type d'infrastructure.

Quelles pistes pour une agriculture raisonnée et biologique ? Quel rôle de la collectivité ?

Les élus regrettent la concentration des terres agricoles entre les mains d'un nombre de plus en plus restreint d'agriculteurs car ils investissent dans des engins agricoles de plus en plus gros qui ont du mal à cohabiter avec les riverains.

L'agriculture maraîchère étant à valeur ajoutée, pourrait être une filière intéressante à développer. Elle offre également des emplois. Mais d'importantes contraintes s'imposent à elle conduisant souvent à des fermetures. Les élus semblent, de ce fait, plutôt sceptiques malgré un projet d'exploitation à Ondreville-sur-Essonne.

La possibilité de mettre en place des circuits courts a également été envisagée mais avec circonspection car il est apparu difficile de pouvoir compter sur la production locale uniquement. Une meilleure information serait nécessaire pour envisager de construire une politique agricole reposant sur ces filières.

Quels besoins en équipements et services pour les Terres Puiseautines ?

Un projet de groupe scolaire à Briarres a été abandonné il y a 1 an pour des raisons financières. Pour autant, le besoin demeure. Il serait nécessaire que le territoire puisse être doté d'un nouveau groupe scolaire autour duquel se grefferaient crèche, garderie, accueil périscolaire, etc.

Par ailleurs, les élus ont insisté sur le souhait de doter le territoire d'équipements et de services qui accompagnent le bien-vivre des habitants pour **attirer et retenir les cadres** qui habitent ou souhaiteraient s'installer en Terres Puiseautines. Pour cela, la réflexion doit s'étendre à la culture et aux sports.

Le point fort du territoire qui a été souligné est la présence d'environ 80 associations implantées principalement à Puiseaux.

Quel cadre de vie pour les habitants ?

Il y a eu unanimité pour dire qu'il fallait préserver **un cadre de vie qualitatif** avec nécessairement, un développement démographique mesuré. Celui-ci ne doit pas uniquement reposer sur la construction de logements sociaux qui accueillent des ménages qui ne restent pas sur le territoire et ont du mal à s'insérer dans la vie locale.

Quel scénario démographique pour les 10 ans qui viennent ?

Un élu a fait part d'un phénomène de partition de logements sur sa commune qui a participé à sa croissance démographique : des habitations ont été achetées par des privés qui les ont rénovées en y aménageant 2 ou 3 logements qui ont été mis en location. Ce n'est pas, selon lui, une démarche à soutenir car les locataires sont souvent en difficulté sociale.

D'autres élus ont fait part des limites imposées par les réseaux en termes de développement démographique : la défense incendie, le réseau d'assainissement, le réseau électrique, ... Si les communes devaient se développer de façon importante, des investissements s'avèreraient nécessaires mais les ressources financières des communes sont largement insuffisantes pour y faire face.

Le scénario qui prévoit **une poursuite de la tendance démographique actuelle à un taux annuel de 0,48 %** est retenu pour les 10 ans à venir. Une partie importante serait à réserver pour Puiseaux. L'essentiel des besoins en logements devra être trouvé dans le tissu déjà urbanisé.

Synthèse de la restitution en plénière

La restitution en plénière a fait apparaître de nombreux points de convergence :

- Puiseaux fait figure de pôle principal du territoire, autant sur le plan urbain qu'économique. Ce pôle est à renforcer, grâce à l'accueil et la concentration des activités industrielles ou artisanales et une part significative de l'urbanisation nouvelle (notamment si cette dernière prend la forme de lotissements).
- Un accroissement démographique mesuré, comparable aux chiffres actuels.
- Une urbanisation raisonnée, qui privilégie de manière préférentielle l'aménagement des dents creuses et le renouvellement urbain plutôt que les extensions urbaines.
- La qualité environnementale du territoire, soulignant un besoin de préserver le patrimoine naturel des Terres Puiseautines sans pour autant le sanctuariser.
- Un potentiel de développement touristique, qui s'appuie notamment sur les richesses du patrimoine architectural et naturel des Terres Puiseautines.

Pithiverais Gâtinais

Communauté de Communes

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des Terres Puiseautines
Séminaire "Scénarios de développement" du 7 février 2017
 Elaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable
 Feuille de présence

Nom - prénom	Qualité	Signature
GAINVILLE Grand	Maire	
PONDICHENY Claudine	maire	
PETIOT Pierre	Maire	
FERNANDES Jacques	Maire	
TOURNAINE Michel	Maire	
PAIT Gerard	Maire	
Patrick Lesros	Echilleuses adjoint	
LOUVET Jean Paul	Boisses 2 ^o Adj.	
JUDE Louis	ECHILLEUSES	
Brière Paul Gerard	Maire	
REVERIE William	La Neuville suisse	
BOULAY Gerard	Grandmont 2 ^o adjoint	
Guesdon Denise	" Maire	
Gillet Pascal	Conseiller	
VINCENT Eric	Conseiller	
PACHOT Jean	Adj. Grandmont	
LANOIS René François	Ag. GRANDMONT	
DUFRENNES Danielle	Adj. Boisses	

Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais
 2 bis, rue du 14 juillet 45390 Puiseaux
 ☎ 02 38 33 92 68

