



# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES TERRES PUISEAUTINES

## PRÉSENTATION DE L'ÉTAPE 1 :

DIAGNOSTIC TERRITORIAL,  
ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT  
ET DIAGNOSTIC AGRICOLE



Réunion du comité technique

Puisseaux, le 20 décembre 2016

## Diagnostic et état initial de l'environnement territorial

1. Introduction et présentation de la démarche
2. Présentation des synthèses et des enjeux par thème
3. Avis et remarques des membres du comité
4. Préparation de la suite de la mission

Objectif :  
collecter les avis et remarques pour :  
corriger / mettre à jour / enrichir  
le document

# Etat d'avancement de la mission

Introduction

Diagnostic territorial

Etat initial de l'environnement

Remarques

La suite de la mission

## 1) Diagnostic territorial et Etat initial de l'environnement

- Collecte des données, travail de terrain
- Rencontre avec les communes,
- Enquêtes, entretiens, analyse
- Bilans des documents d'urbanisme
- Atelier de travail
- Réunions publiques
- **Rapports / Restitution / Validation**

## 2) Projet d'Aménagement et de Développement Durable

- Scénarios prospectifs
- Ateliers thématiques et stratégiques
- Première version du PADD / Mise en débat
- Réunions publiques
- Mise au point du PADD
- Restitution / Validation

## 3) Orientations d'aménagement et programmation (OAP) Règlement graphique et écrit

- Productions par le BE
- Atelier, réunions avec les élus
- Réunions publiques
- Réunions publiques interactives et permanences
- Restitution / validation

## 4) Consultation des PPA, enquête publique et PLUi pour approbation

- Assistance consultation des PPA
- PLUi pour approbation

# Calendrier prévisionnel étape 1

Introduction

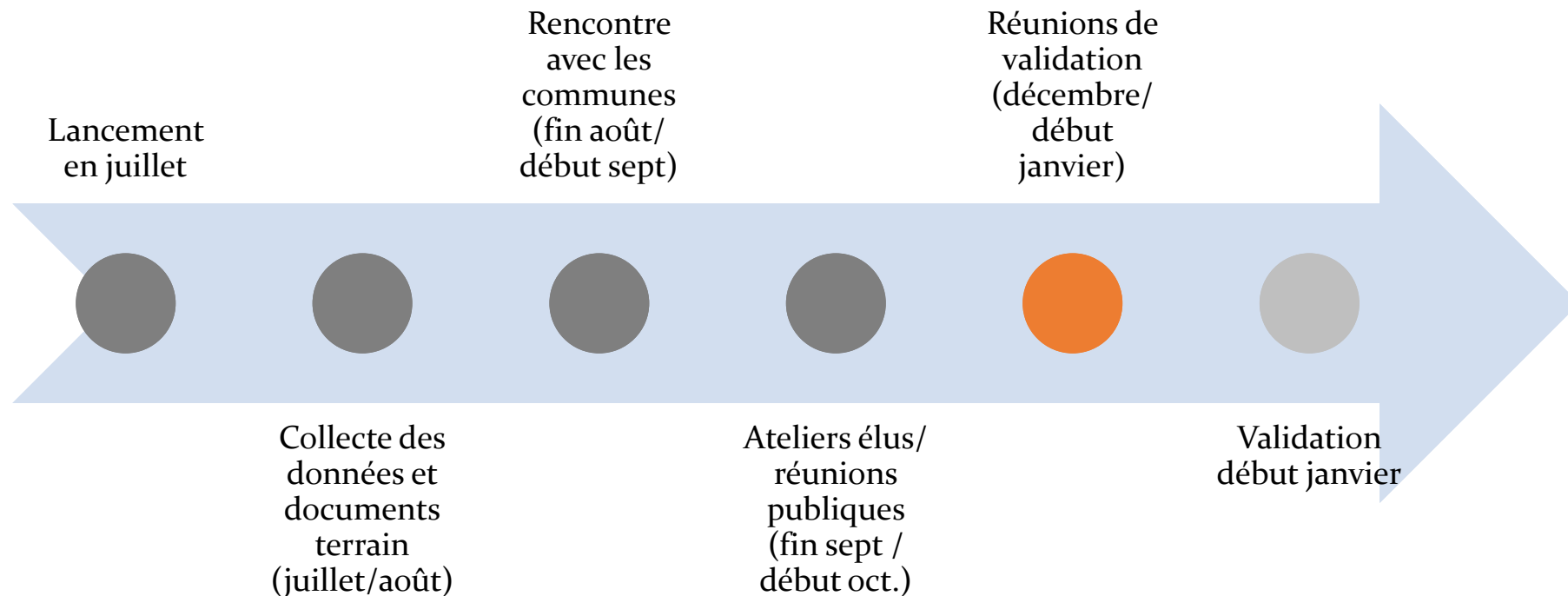
Diagnostic territorial

Etat initial de l'environnement

Remarques

La suite de la mission

## Etape 1 : Diagnostic territorial et Etat initial de l'environnement



## ASTYM

### Diagnostic territorial

- Morphologie urbaine et patrimoine
- Socio-démographie
- Logement et dynamiques de l'habitat
- Déplacements et mobilités
- Economie
- Occupation de l'espace, urbanisme et foncier

## Chambre d'Agriculture

### Diagnostic agricole et consommation foncière

- Importance et évolution de l'agriculture sur le territoire
- Cultures prédominantes
- Bâtiments agricoles : état actuel et projets
- Points de vigilance pour l'urbanisation

## CCTP

### Paysage et état initial de l'environnement

- Paysage
- Cadre physique
- Cadre biologique
- Risques majeurs
- Pollution et nuisances
- Déchets
- Gestion de l'eau
- Energies renouvelables

A Gautron

IEA

## Diagnostic territorial

1. Morphologie urbaine et patrimoine
2. Socio-démographie
3. Logement et dynamiques de l'habitat
4. Déplacements et mobilités
5. Economie
6. Occupation de l'espace, urbanisme et foncier

# 1. Patrimoine

Introduction

Diagnostic territorial

Etat initial de l'environnement

Remarques

La suite de la mission

## Atouts

- Le territoire intercommunal Terres Puiseautines présente une diversité des formes urbaines. Cette diversité s'explique par l'ancienneté d'une forte pratique agricole du *Gâtinais Puiseautin* liée à la présence des moulins de l'Essonne et de villages ruraux préservés.

## Faiblesses

- Le patrimoine historique et archéologique riche Puiseautin est doté d'une bonne cohérence architecturale, il possède un attrait patrimonial évident néanmoins l'aspect extérieur général de l'hyper centre de Puiseaux situé en ZPPAU est dégradé.
- La première image qu'offre une commune depuis sa voie d'accès

## Opportunités

- *Le Gâtinais Puiseautin* se distingue de la Beauce par ses milieux naturels, ses ensembles construits représentant un fort intérêt pour la qualité du cadre de vie, et sont en majeure partie tous inclus dans un zonage de protection MH, ou site inscrit

## Menaces

- Diversité des formes d'entrée de bourg : En fonction de son traitement, l'impression peut être plus ou moins valorisante pour l'ensemble paysager.
- Le patrimoine rural bâti ancien, sa mise en valeur et sa transmission est menacé par le manque de vision territoriale globale



## Les chiffres et points clefs :

- 8 communes concernées par des périmètres de protections MH dont 6 vallée de l'Essonne
- 2 communes par le site classé de la Haute vallée de l'Essonne
- ZPPAU de Puiseaux : aujourd'hui, la procédure doit être évaluée à des fins de mise en œuvre d'un projet urbain durable de mise en valeur du patrimoine.

## Les enjeux:

- La mise en valeur et la transmission de ce patrimoine territorial dont la ZPPAU de Puiseaux est l'œuvre d'un travail de longue haleine, avec un objectif : faire projet autour du patrimoine territorial adapté aux modes de vie d'aujourd'hui.
- lutter contre l'affaiblissement des villages traditionnels ruraux et éviter les étalements urbains monofonctionnels.



## 2. Socio-démographie

Introduction

Diagnostic territorial

Etat initial de l'environnement

Remarques

La suite de la mission

### • Atouts

- Une croissance démographique continue depuis 1968 et supérieure à celle du SCoT.
- Un solde migratoire nettement positif.
- Des ménages aux revenus supérieurs à celui de la Région Centre-Val de Loire excepté à Puiseaux.

### Faiblesses

- Une population vieillissante où les plus de 60 ans constituent 27 % des habitants.
- Une majorité de propriétaires occupants parmi les bas revenus.
- Des nouveaux ménages de plus en plus mobiles, et aux moyens financiers limités.
- Une forte progression de chômeurs depuis 1999.

### Opportunités

- Un territoire attractif par sa proximité par rapport à la Région Ile-de-France, par ses prix et sa qualité de vie.

### Menaces

- Le développement de ménages précaires rencontrant des difficultés à vivre dans de bonnes conditions.
- La dévitalisation des principaux centres-bourgs structurants.

### Les chiffres clefs :

- 7 084 habitants en 2013
- Taux de croissance annuel moyen 1999-2013 de 0,75 %
- 27 % d'habitants de plus de 60 ans
- 2 955 ménages en 2013 dont la taille moyenne est de 2,40 (Loiret = 2,34)
- Revenu moyen des foyers fiscaux = 25 666 €
- 1999-2013 : + 40 % de retraités et + 37 % de chômeurs

# 2. Socio-démographie

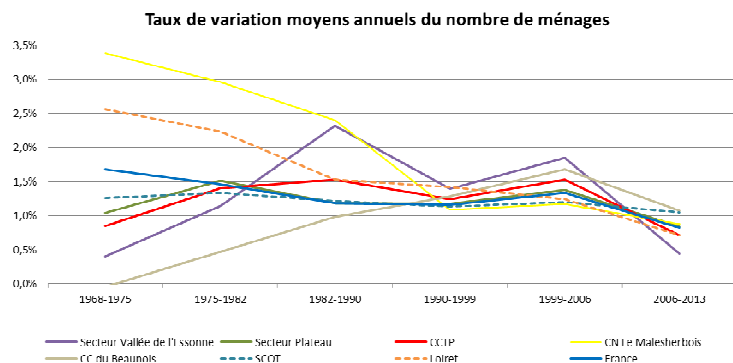
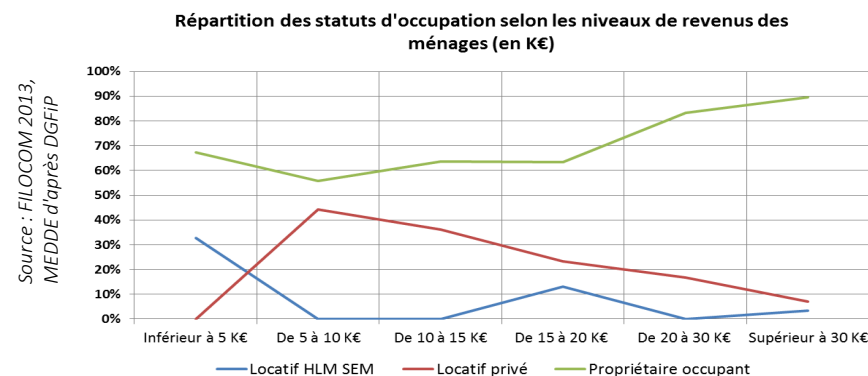
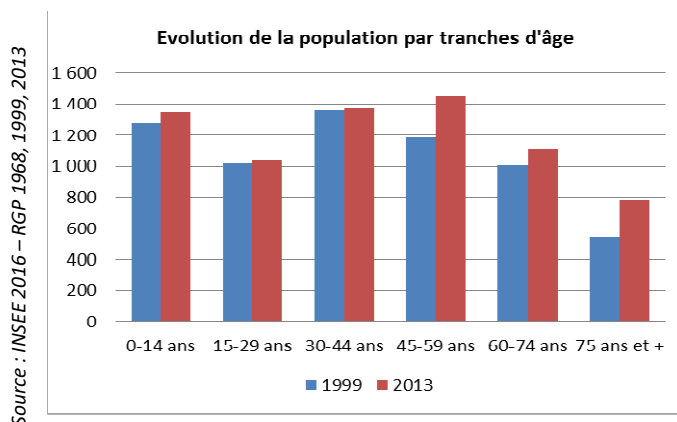
Introduction

Diagnostic territorial

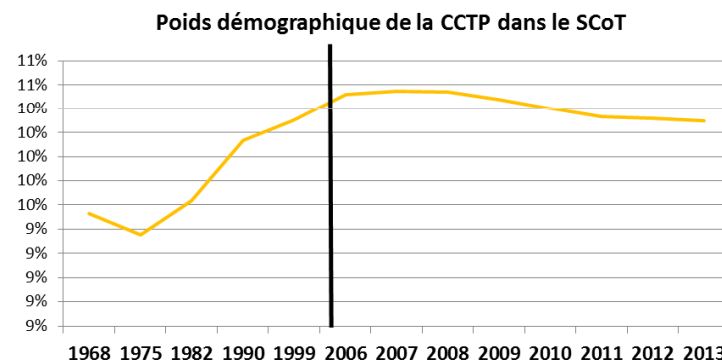
Etat initial de l'environnement

Remarques

La suite de la mission



Source : INSEE 2016 – RGP 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2006, 2013



Source : INSEE – RGP 1968 à 2013

## Les enjeux:

- Le renforcement de l'armature urbaine territoriale
- L'accompagnement des ménages fragiles et du vieillissement de la population



# 3. Parc de logements et dynamiques de l'habitat

Introduction

Diagnostic territorial

Etat initial de l'environnement

Remarques

La suite de la mission

## • Atouts

- Présence d'un stock de résidences secondaires et de logements vacants qui deviennent résidences principales
- Diminution du nombre de logements indignes depuis 2005
- Forte attractivité du territoire pour les acquéreurs franciliens qui ont constitué près de la moitié des transactions au cours des années 2006-2014

## Faiblesses

- Stock important de logements vacants depuis plus de 2 ans centré sur Puiseaux.
- Près de la moitié des résidences principales sont des grands logements de plus de 5 pièces.
- Offre locative limitée surtout dans la vallée de l'Essonne.
- Près de 50% des résidences principales avec des besoins de rénovation énergétique.
- Des copropriétés fragiles ; concentration du parc potentiellement indigne dans le centre de Puiseaux.
- Ralentissement du marché des transactions depuis 10 ans, baisse des prix et de la construction neuve.
- Construction neuve : surtout des maisons.
- Une pression qui tend à s'élever dans le parc social.

## Opportunités

- Des maisons secondaires et des logements vacants qui pourrait devenir des résidences principales
- Une reprise de la construction neuve en 2015 et 2016.

## Menaces

- -Offre de logements pas assez diversifiée et adaptée.
- Dévalorisation d'une partie des logements existants
- -Attractivité du territoire en baisse
- -Inadéquation de l'offre par rapport à la demande de logements



# 3. Parc de logements et dynamiques de l'habitat

Introduction

Diagnostic territorial

Etat initial de l'environnement

Remarques

La suite de la mission

## Les chiffres clefs :

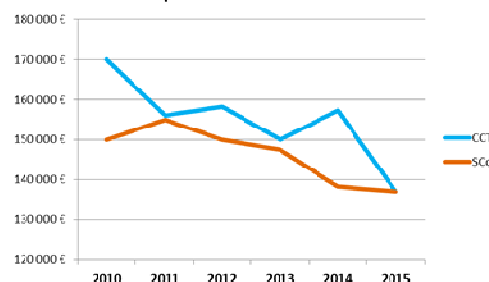
- 3 683 logements (90 % de maisons) dont 2 947 résidences principales et 346 rés. sec.
- 239 logements vacants (6,5%) depuis plus de 2 ans (DGFIP-2016)
- 224 logements locatifs sociaux et 22 logements communaux
- Prix médian d'une maison ancienne : 137 000 €. -Prix moyen du m<sup>2</sup> à bâtir : 40 €
- Rythme de construction depuis 2008 : 16 logements par an
- Vacance de 1,41 % dans le parc social et taux de pression élevé : 4 demandes pour 1 offre

Comparaison entre la taille des ménages et celle des logements

CCTP	T1 et T2	T3	T4	T5 et plus
	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes et plus
Résidences Principales	8%	17%	28%	47%
Ménages	28%	37%	15%	21%

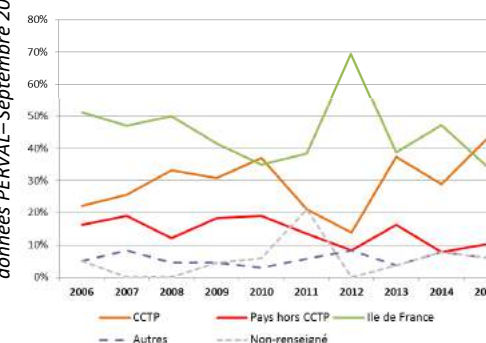
Source : INSEE 2016 – RGP 2013

Evolution du prix médian des maisons dans l'ancien

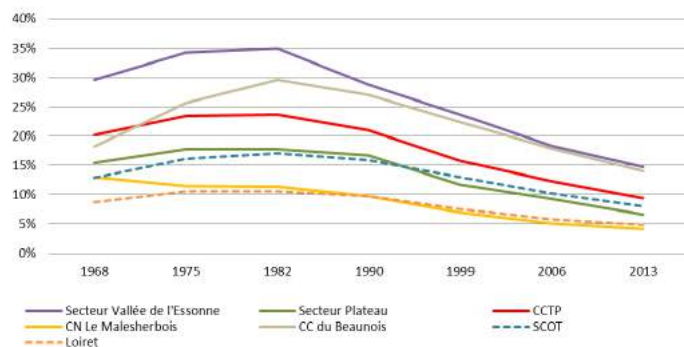


Source : Notaires de France - base de données PERVAL - Septembre 2016

Evolution de l'origine des acquéreurs sur la CC. des Terres Puiseautines

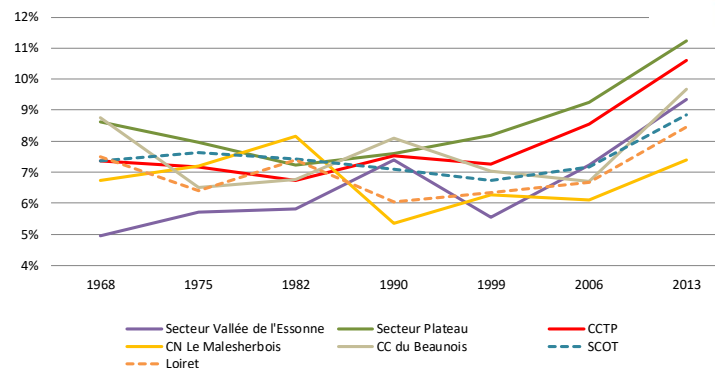


Evolution de la part des résidences secondaires depuis 1968



Source : INSEE 2016 – RGP 1968-1975-1982-1990-1999-2006-2013

Evolution de la part des logements vacants depuis 1968



Bureaux d'études :  
ASTYM / Alain Gautron / IEA

PLUI CCTP Diagnostic et état initial de l'environnement  
Puisseaux, le 20 décembre 2016

# 3. Parc de logements et dynamiques de l'habitat

Introduction

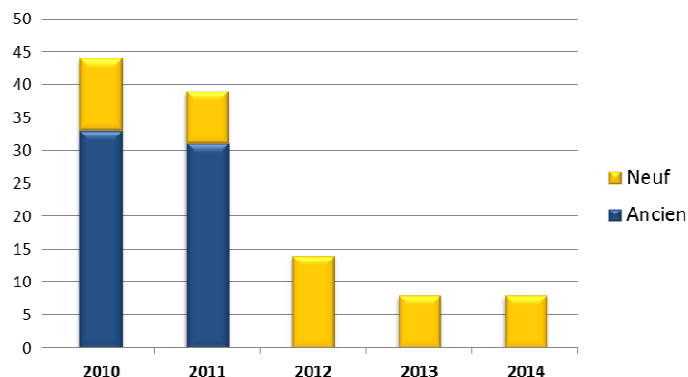
Diagnostic territorial

Etat initial de l'environnement

Remarques

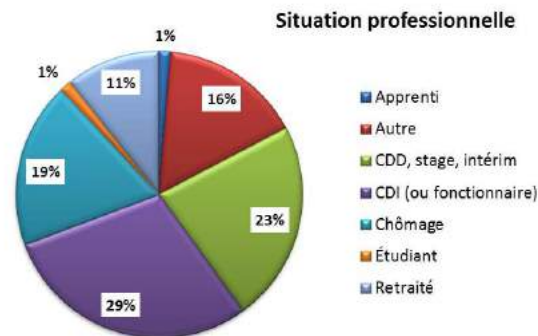
La suite de la mission

### Mobilisation du PTZ depuis 2010



Source : Statistiques sur le prêt à taux 0 – SGFGAS - Extraction : DREAL Centre-Val de Loire - GéoKit3 - Prêt à taux zéro - Non Confidentiel (octobre 2016)

### Demands de logement social



Source : Union Sociale pour l'Habitat du Centre – 2016

### EHPAD « La résidence du Parc »



Source : Google Maps – Image de mai 2013 - Novembre 2016

## Les enjeux:

- La diversité de l'offre de logements dans le parc privé et le parc social pour répondre à la diversité de la demande
- La qualité des logements existants
- La dynamique du marché foncier et immobilier

## 4. Des actifs soumis à de nombreux déplacements

Introduction

Diagnostic territorial

Etat initial de l'environnement

Remarques

La suite de la mission

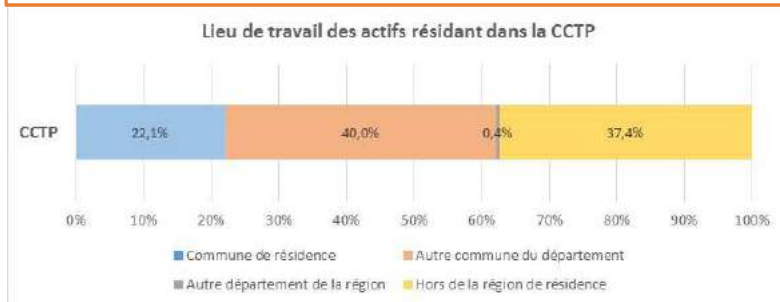
• Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"><li>• Un réseau routier de desserte locale important et de bonne qualité globale</li><li>• Une offre de transport en commun départementale qui dessert l'intégralité des communes de la CCTP en ligné régulière ou TAD</li><li>• Proximité du réseau de transports en commun ferré d'Ile de France (gares RER et Transilien à Nemours et Malesherbes)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dépendance accrue à l'automobile</li><li>• Eloignement des axes majeurs de circulation</li><li>• Des alternatives à la voiture peu utilisées et développées : TC, covoiturage et modes doux</li><li>• Usages conflictuels de la voirie (stationnement sauvage, trottoirs peu nombreux, discontinus ou étroits) → problèmes de sécurité et de circulation</li><li>• Motorisation importante des ménages qui génère un manque de stationnement résidentiel</li><li>• Cheminements piétons ou aménagements cyclables peu nombreux, discontinus ou dégradés</li><li>• PMR : faible accessibilité (espaces publics, transports)</li></ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"><li>• Maillage conséquent de chemins pédestres</li><li>• Ancienne voie de chemin de fer qui pourrait être déclassée et utilisée comme liaison douce</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• -Difficultés de déplacement pour les besoins de base personnes âgées ou ne disposant pas d'un véhicule</li><li>• Eloignement important entre bassins d'emplois et/ou de consommation qui génère de plus en plus de flux routiers.</li></ul>



# 4. Des actifs soumis à de nombreux déplacements

## Les chiffres clefs :

- 77% des actifs travaillent en dehors de la CCTP (dont 37% en région parisienne)
- 87% des déplacements domicile-travail se font en voiture. Les modes doux ne sont utilisés que par 5% des actifs, tout comme pour les transports en commun
- 72% des ménages de la CCTP possèdent deux voitures ou plus
- La CCTP offre environ 700 places de stationnement (parkings ouverts au public et places matérialisées).



Extrait de carte du réseau de cars départemental ULYS



Source : Ulys

Réseau routier principal



Légende

- réseau départemental structurant (niveau 2)
- réseau départemental de liaison (niveau 3)
- réseau local (niveau 4)
- tronçon disposant d'un comptage routier de largeur proportionnelle au trafic
- ☉ trafic journalier issu de comptages routiers

Source : Orthophoto CD45, Comptages routiers 2015 CD45 consultable sur [geolirel.com](http://geolirel.com)  
Cartographie ASTYM

Exemples de stationnement aménagé dans les communes de la CCTP



Photos : ASTYM

## 4. Des actifs soumis à de nombreux déplacements

Introduction

Diagnostic territorial

Etat initial de l'environnement

Remarques

La suite de la mission

### Les enjeux:

- **Une offre alternative à l'automobile souple, abordable et adaptée aux besoins quotidiens des habitants de la CCTP**
- **Le maintien d'une offre d'emploi, de commerce et de service de proximité pour limiter les déplacements routiers**
- **Les conflits d'usages entre stationnement, circulation routière (automobiles, cars, engins agricoles) et circulation douce**
- **Les besoins en mobilité des personnes âgées, dans un contexte de vieillissement de la population.**



## 2. Economie

Introduction

Diagnostic territorial

Etat initial de l'environnement

Remarques

La suite de la mission

### • Atouts

- Offre développée de l'économie présentielle (commerces, services, ...)
- Taux de chômage inférieur à la moyenne nationale
- Zone d'activités dynamique, avec des projets en perspective
- Des commerces ambulants dans les villages
- Effectifs scolaires en augmentation
- Une bonne couverture par les réseaux mobiles et internet

### Faiblesses

- Baisse légère mais constante des emplois
- Concentration de l'emploi plus faible que dans les territoires voisins
- Friches en augmentation dont certaines avec ces difficultés de reconversion
- Faible offre de commerces intermédiaire et supérieure
- Difficile maintien de l'offre de commerces et services ambulants
- Des habitants qui consomment de moins en moins sur le territoire de la CCTP
- Offre de santé parmi les plus faibles du Loiret
- Politique touristique manquante

### Opportunités

- Déploiement du très haut débit à l'horizon 2024
- Agrandissements ou créations de zones d'activités à l'étude
- -Patrimoine architectural et naturel ainsi
- Maillage de chemins de randonnée qui maillent le territoire

### Menaces

- Nombre important de friches
- -Disparition progressive de l'offre de commerces et services de proximité ou ambulants dans les villages
- Affaiblissement de l'offre médicale : départ à la retraite de deux des trois médecins

## Les chiffres clefs :

- Près de 1500 emplois au lieu de travail dans la CCTP en 2013, dont 71% localisés à Puiseaux
- Baisse de 2% du nombre d'emplois entre 2006 et 2013, plus marquée dans le secteur Plateau que celui de la Vallée de l'Essonne
- Un secteur du commerce, des services et du transport qui concentre 55% des emplois
- Des entreprises de plus de 20 salariées qui ne représentent que 1,2% des établissements mais plus de 16% des emplois
- Une offre de 200 commerces, services ou équipements de proximité ou intermédiaires

Schéma d'organisation de la ZI de Puiseaux et des projets d'extensions Exemples de bâtis à destination économique en friche

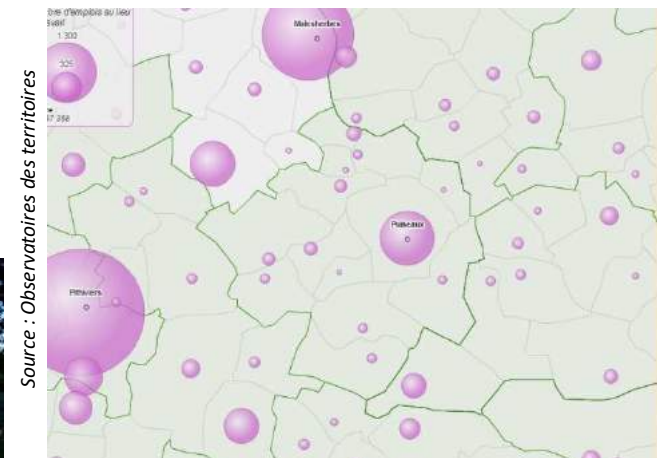


Source : Entretien avec les communes. Réalisation ASTYM



Crédit photos : ASTYM

Nombre d'emplois au lieu de travail



Source : Observatoires des territoires

### Les enjeux:

- **Le maintien d'une offre commerciale et de services de proximité et ambulante dans les villages de la CCTP et le développement d'une offre intermédiaire à Puiseaux**
- **La dynamique, la rotation des commerces et le traitement des friches industrielles et commerciales**
- **La dynamique de l'emploi sur le territoire, notamment pour les jeunes**

## 6. Occupation de l'espace, urbanisme et enjeux fonciers

Introduction

Diagnostic territorial

Etat initial de l'environnement

Remarques

La suite de la mission

• Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"><li>• Une bonne gestion des espaces grâce en grande à la présence de l'activité agricole</li><li>• D'importantes disponibilités foncières en zones U</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Près de 80 % des zones AU encore disponibles</li><li>• Faible maîtrise foncière du foncier disponible ou densifiable</li></ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"><li>• Des documents récents effectués dans une optique de gestion économe du foncier</li><li>• Des opportunités de mutations de bâtiments en zone U</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Augmentation du nombre de friches</li></ul>

### Les chiffres clefs :

- 7 % de foncier disponible en zones U
- 1,2 % du foncier des zones U potentiellement « densifiable » (BIMBY)
- Près de 80 % des zones AU toujours disponibles.