



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



COMITE DE PILOTAGE

Aulnay la Rivière, le 12 janvier 2017

Diagnostic et état initial de l'environnement territorial

1. Introduction et présentation de la démarche
2. Retours des réunions précédentes
3. Echanges
4. Présentation des synthèses et des enjeux par thème

Etat d'avancement de la mission

Introduction

Retours réunions précédentes

Echanges

Synthèse par thème

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

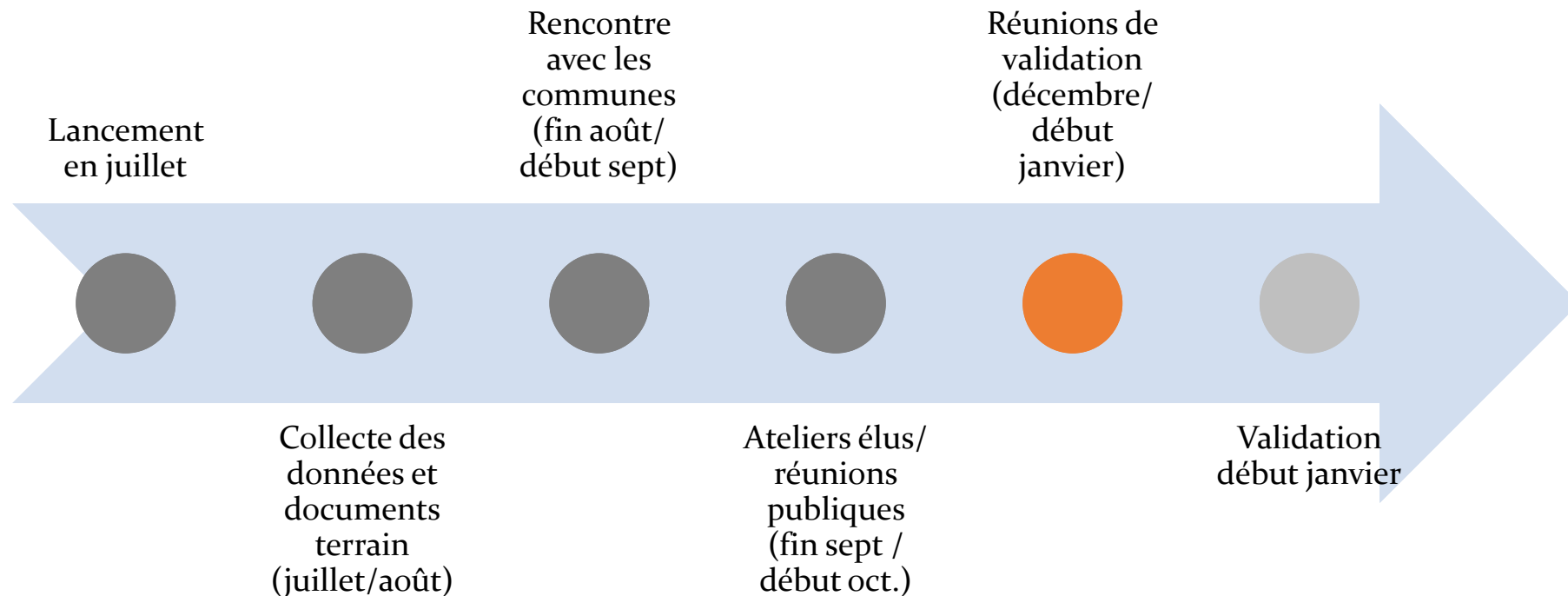
Retours réunions précédentes

Echanges

Synthèse par thème

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

Retours et enseignements des réunions précédentes

1. Comité technique et réunion PPA
2. Enseignements pour la suite de la mission

Comité technique. Remarques sur le diagnostic territorial

Thème	Remarques, avis
Démographie	<ul style="list-style-type: none">• Décalage entre tendances actuelles et les chiffres utilisés selon la source INSEE. Il est possible donc que le rythme de croissance des communes soit un peu plus élevé.
Logement	<ul style="list-style-type: none">• Phénomène de rotation de ménages, surtout en habitat pavillonnaire, à prendre en considération dans l'évolution de l'habitat.• Accélération du marché, perçue par les élus.• Dans les communes rurales, des petits ménages sont constitués de personnes âgées seules qui souhaitent rester dans leurs maisons.
Déplacement	<ul style="list-style-type: none">• La desserte de transports collectifs n'est pas forcément un atout, car la qualité de la desserte est plutôt médiocre.• Penser à d'autres formes de mobilité pour les déplacements à l'intérieur même du territoire. Le covoiturage ne serait pas, dans sa configuration actuelle, la bonne solution.• Interrogations sur la méthode de comptage de stationnement.
Economie	<ul style="list-style-type: none">• Couverture numérique est considérée comme stratégique. Il faudrait améliorer sa qualité et réduire les différences d'accès aux réseaux entre les communes.• Friches. Cela concerne davantage les commerces dans les bourgs.

PPA. Remarques sur le diagnostic territorial

Thème	Remarques, avis
Remarque générale	<ul style="list-style-type: none">• Qualité du document soulevée par le représentant de la DDT.• Important d'articuler la démarche avec la révision du SCoT.
Logement	<ul style="list-style-type: none">• Différence dans les chiffres sur les logements vacants. La DDT relève un taux plus élevé.• Réflexion à avoir entre la composition et typologie de logements pour adapter la politique de logement aux besoins des ménages.
Déplacement	<ul style="list-style-type: none">• Nécessité de prendre en compte les nouveaux modes de déplacement, dont le covoiturage. <i>Pris en compte dans le diagnostic.</i>
Urbanisme et foncier	<ul style="list-style-type: none">• Toute nouvelle ouverture à l'urbanisation de terrains devra être raisonnable et raisonnée.• Besoin de prendre en compte le nouveau périmètre de la CC Pithiverais Gâtinais.• Nécessité de réaliser un travail sur les dents creuses et la vacance.
Economie	<ul style="list-style-type: none">• Affirmer le rôle de pôle joué par Puiseaux.• Réflexion sur les friches économiques et leur requalification.

PPA. Remarques sur le diagnostic territorial

Thème	Remarques, avis
Agriculture	<ul style="list-style-type: none">• Enjeu de circuits courts sur le territoire.• Manque général de visibilité sur le foncier économique agricole.
Patrimoine	<ul style="list-style-type: none">• Débat sur les possibilités de mettre des panneaux photovoltaïques dans les secteurs concernés par la périmètres de protection patrimoniale.• Demande sur la mobilisation des outils de type périmètre de patrimoine modifié. Nécessité de prendre en compte la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (juillet 2016)

Comité technique. Remarques sur l'état initial de l'environnement

Thème	Remarques, avis
Risques majeurs	<ul style="list-style-type: none">• La question de la prise en compte de l'inondation par ruissellement à Puiseaux ne se pose pas, car il n'existe plus de terrains disponibles dans les zones concernées par les inondations. <i>Ceci reste à vérifier avec la commune</i>
Pollutions et nuisances	<ul style="list-style-type: none">• Il est demandé de préciser quels sont les sites pollués connus.
Déchets	<ul style="list-style-type: none">• Un site de compostage existe à Dadonville, mais les déchets organiques ne sont pas collectés en porte à porte en Terres Puiseautines.
Assainissement autonome	<ul style="list-style-type: none">• Des marges d'amélioration sont possibles concernant la mise en conformité des assainissements individuels.
Energies renouvelables	<ul style="list-style-type: none">• Il est demandé quand l'ABF sera partie prenante des réunions de travail concernant le PLUI.

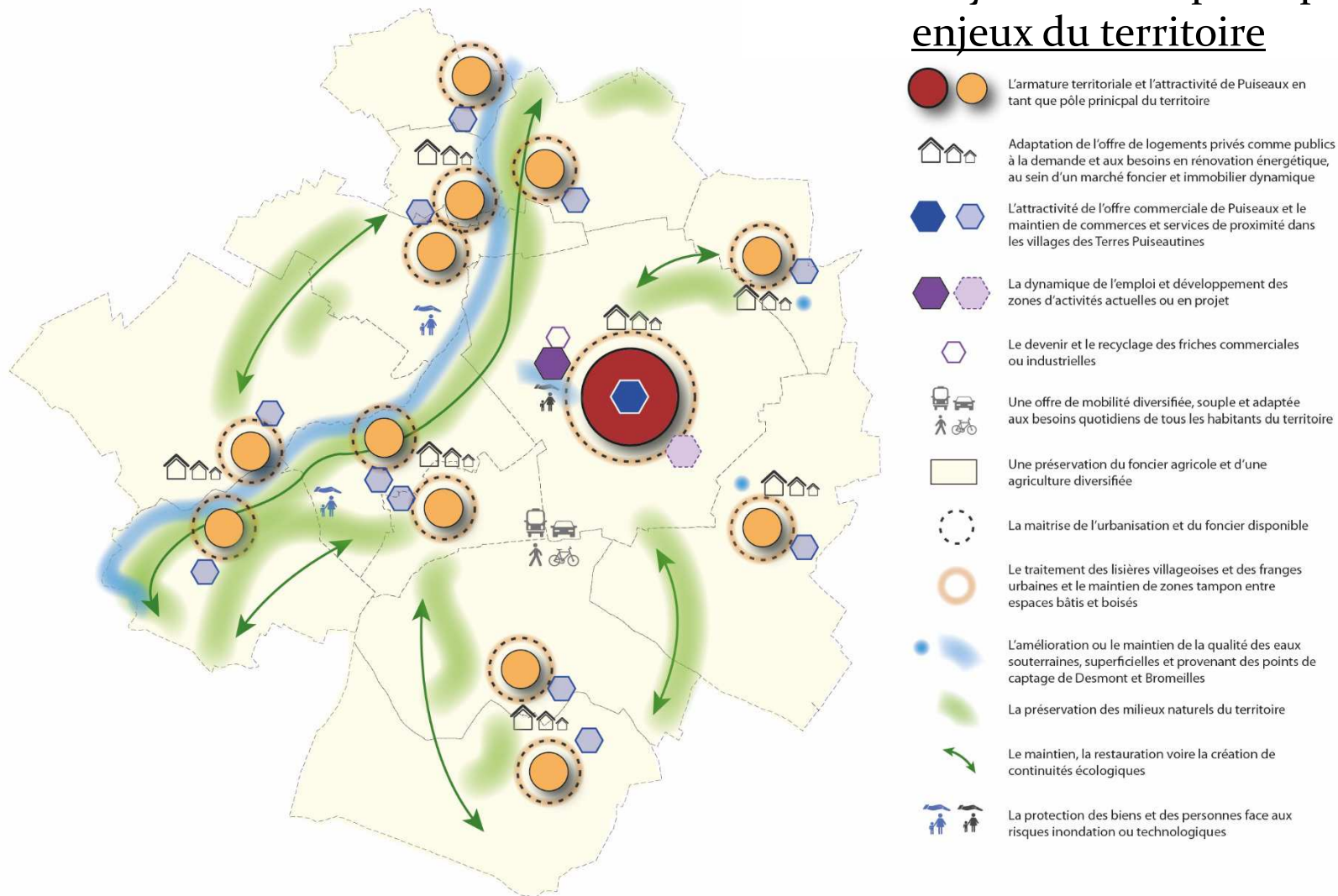
PPA. Remarques sur l'état initial de l'environnement

Thème	Remarques, avis
Remarque générale	La prise en compte de la transition énergétique et de la protection des eaux est soulignée par le technicien du Contrat Global Essonne Amont.
Pollutions et nuisances	<ul style="list-style-type: none">• Il est demandé de préciser quels sont les sites pollués connus. <i>Remarque déjà faite lors du Cotech et répondue dans le rapport</i>
Gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none">• Le représentant de l'ARS souligne le problème concernant le captage sur les communes de Desmont et de Bromeilles. Sans l'élaboration de périmètres, l'ARS compte donner un avis défavorable sur le zonage du PLUi pour ces deux communes.• Présence des perchlorates dans les eaux de certains forages.• Problème des assainissements individuels, alors que des moyens existent et sont peu mobilisés.
Energies renouvelables	<ul style="list-style-type: none">• La problématique de l'isolation des bâtiments par l'extérieur est soulevée.

Conclusion

- Document complet
- Pas de questionnement majeur sur le contenu du document et les thèmes traités
- Des remarques plutôt complémentaires pouvant être intégrées dans le document, et surtout déjà abordées dans le document
- Certaines invitent à mieux clarifier le contenu
- Un avertissement fort par rapport au problème des captages d'eau
- Des attentes importantes sur les interventions faites dans les secteurs patrimoniaux

Carte de synthèse des principaux enjeux du territoire



Echanges

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



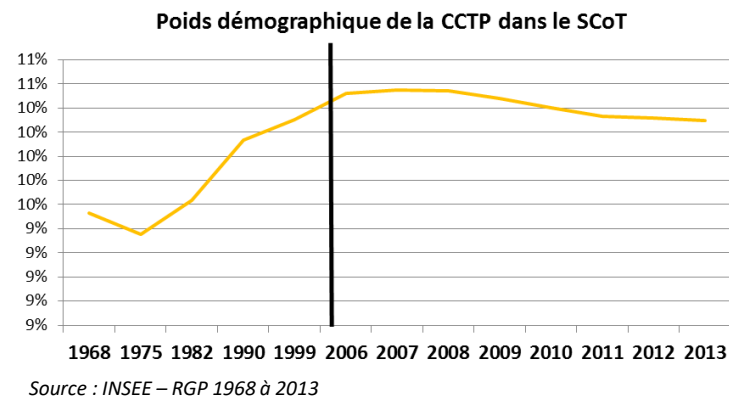
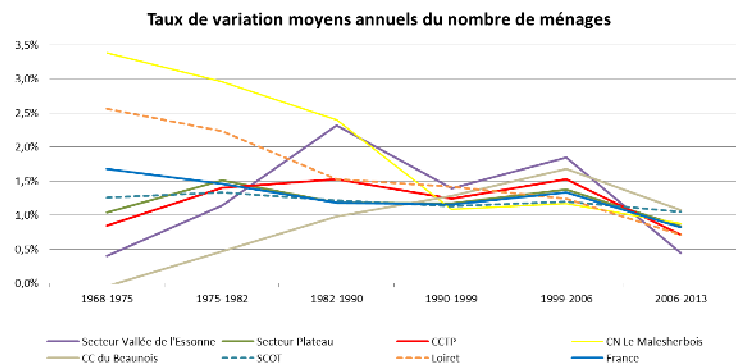
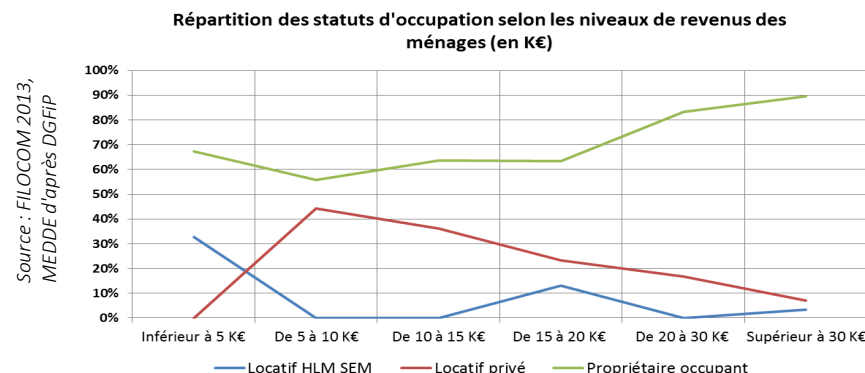
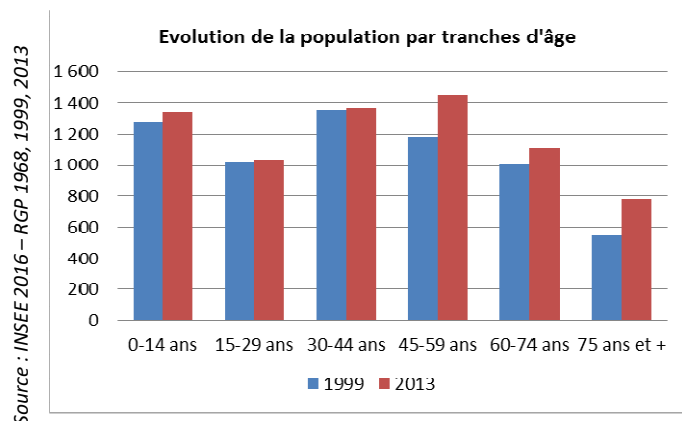
Les chiffres et points clefs :

- 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



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

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

Les chiffres clefs :

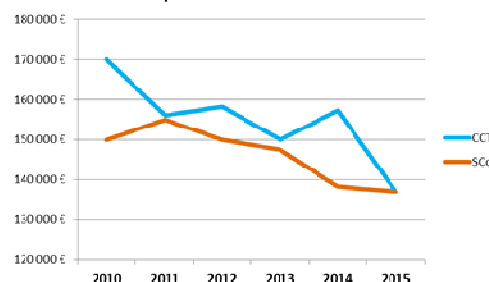
- -3 683 logements (90 % de maisons) dont 2 947 résidences principales et 346 rés. sec.
- -239 logements vacants (6,5%) depuis plus de 2 ans (DGFiP-2016)
- -224 logements locatifs sociaux et 22 logements communaux
- -Prix médian d'une maison ancienne : 137 000 €. -Prix moyen du m² à bâtir : 40 €
- -Rythme 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%

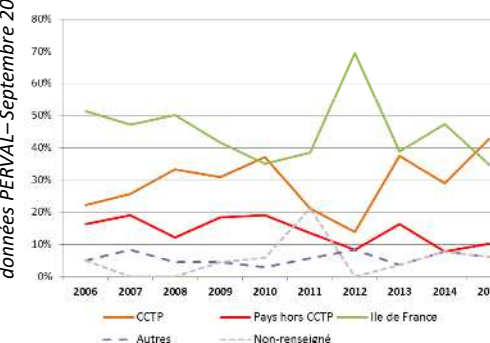
Source : INSEE 2016 – RGP 2013

Evolution du prix médian des maisons dans l'ancien

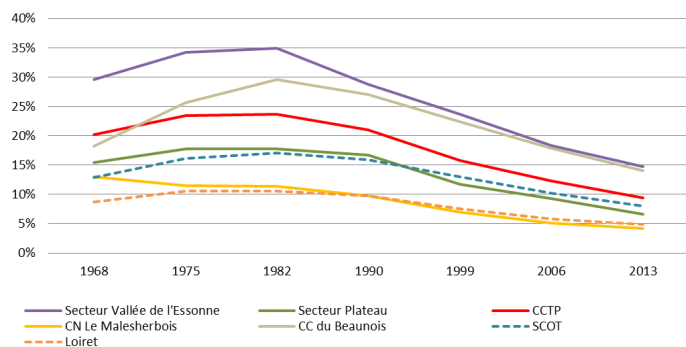


Source : Notaires de France - base de données PERVAL - Septembre 2016

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

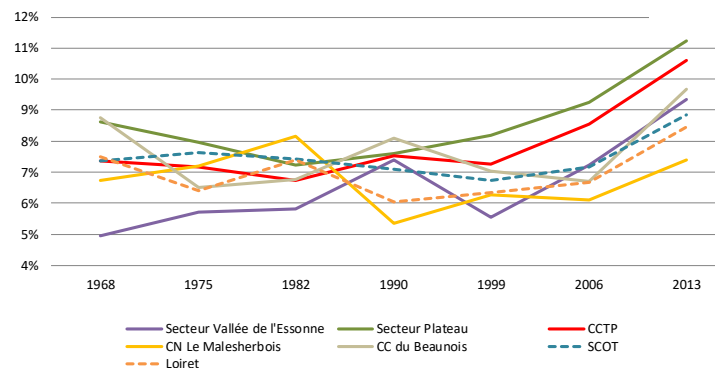


Evolution de la part des résidences secondaires depuis 1968



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

Evolution de la part des logements vacants depuis 1968



3. Parc de logements et dynamiques de l'habitat

Introduction

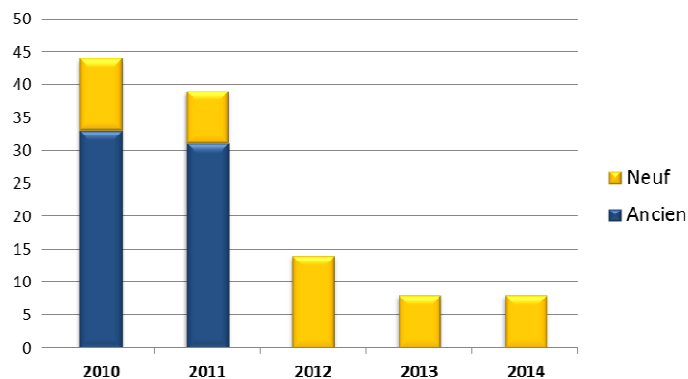
Retours réunions précédentes

Echanges

Synthèse par thème

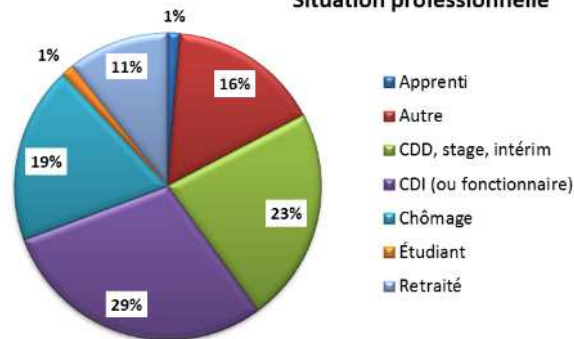
La suite de la mission

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 Situation professionnelle



Source : Union Sociale pour l'Habitat du Centre – 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

EHPAD « La résidence du Parc »



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