

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA CLERY DU BETZ ET DE L'OUANNE

Elaboration du PLU

Pièce n°2 :

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Date de prescription : 19/12/2017
Date Arrêt-projet :
Mise à l'enquête publique en date du :
Date approbation :

Table des matières

<i>Cadre règlementaire.....</i>	<i>3</i>
<i>Le projet de territoire de la Communauté de Communes Cléry Betz Ouanne.....</i>	<i>5</i>
<i>Axe n°1 : Conforter le développement économique et l'armature commerciale du territoire.....</i>	<i>6</i>
1. Conforter et accompagner le développement des pôles d'activités économiques.....	7
2. Conforter l'armature commerciale et les commerces de proximité.....	9
3. Carte d'orientations	10
<i>Axe n°2 : Valoriser les patrimoines, les paysages et les ressources touristiques du territoire</i>	<i>12</i>
1. Développer une offre touristique et de loisirs adaptée au caractère rural du territoire	13
2. Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et architectural	14
3. Préserver le caractère rural du territoire	16
4. Carte d'orientations	18
<i>Axe n°3 : Accompagner les évolutions démographiques et proposer une offre d'habitat adaptée aux besoins.....</i>	<i>19</i>
1. Accompagner une croissance démographique maîtrisée et adaptée au territoire	20
2. Programmer une offre de logements répondant aux évolutions démographiques et au desserrement des ménages	22
3. Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins des habitants.....	23
4. Mobiliser le parc de logements existant et lutter contre la vacance.....	25
5. Maîtriser l'urbanisation et limiter la consommation d'espace	26
<i>Axe n°4 : Préserver l'activité agricole et accompagner la pérennité des exploitations.....</i>	<i>28</i>
1. Préserver les espaces agricoles et les conditions d'exercice de l'activité agricole	29
2. Accompagner la pérennité, l'évolution et la diversification des exploitations agricoles.....	30
<i>Axe n°5 : Renforcer l'accès aux services, aux équipements et aux mobilités</i>	<i>31</i>
1. Garantir une desserte numérique performante	32
2. Conforter l'accès à l'offre de santé	33
3. Améliorer les mobilités et développer les alternatives à la voiture individuelle.....	34
<i>Axe n°6 : Préserver les ressources naturelles et renforcer la résilience du territoire</i>	<i>36</i>
1. Préserver les continuités écologiques et les milieux naturels	37
2. Préserver et gérer durablement la ressource en eau	39
3. Réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques et aux nuisances	41
4. Adapter le territoire au changement climatique et accompagner la transition énergétique .	43
5. Carte d'orientations	45

Cadre réglementaire

Article L151-5 du Code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

Article R151-54 du code de l'urbanisme

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat :

1° Le rapport de présentation comprend le diagnostic sur le fonctionnement des marchés locaux du foncier et du logement, sur la situation de l'hébergement et sur les conditions d'habitat définies à l'article L. 302-1 et à l'article R. 302-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2° Le projet d'aménagement et de développement durables détermine les principes et objectifs mentionnés aux a à c, f et h de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ;

3° Le programme d'orientations et d'actions comprend notamment les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, ainsi que le programme d'actions défini au IV de l'article L. 302-1 et à l'article R. 302-1-3 du code de la construction et de l'habitation. Il indique également les conditions de mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier prévu au III de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation et dont les missions sont définies à l'article R. 302-1-4 du même code.

Article R302-1-2 du code de la construction et de l'habitation

Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

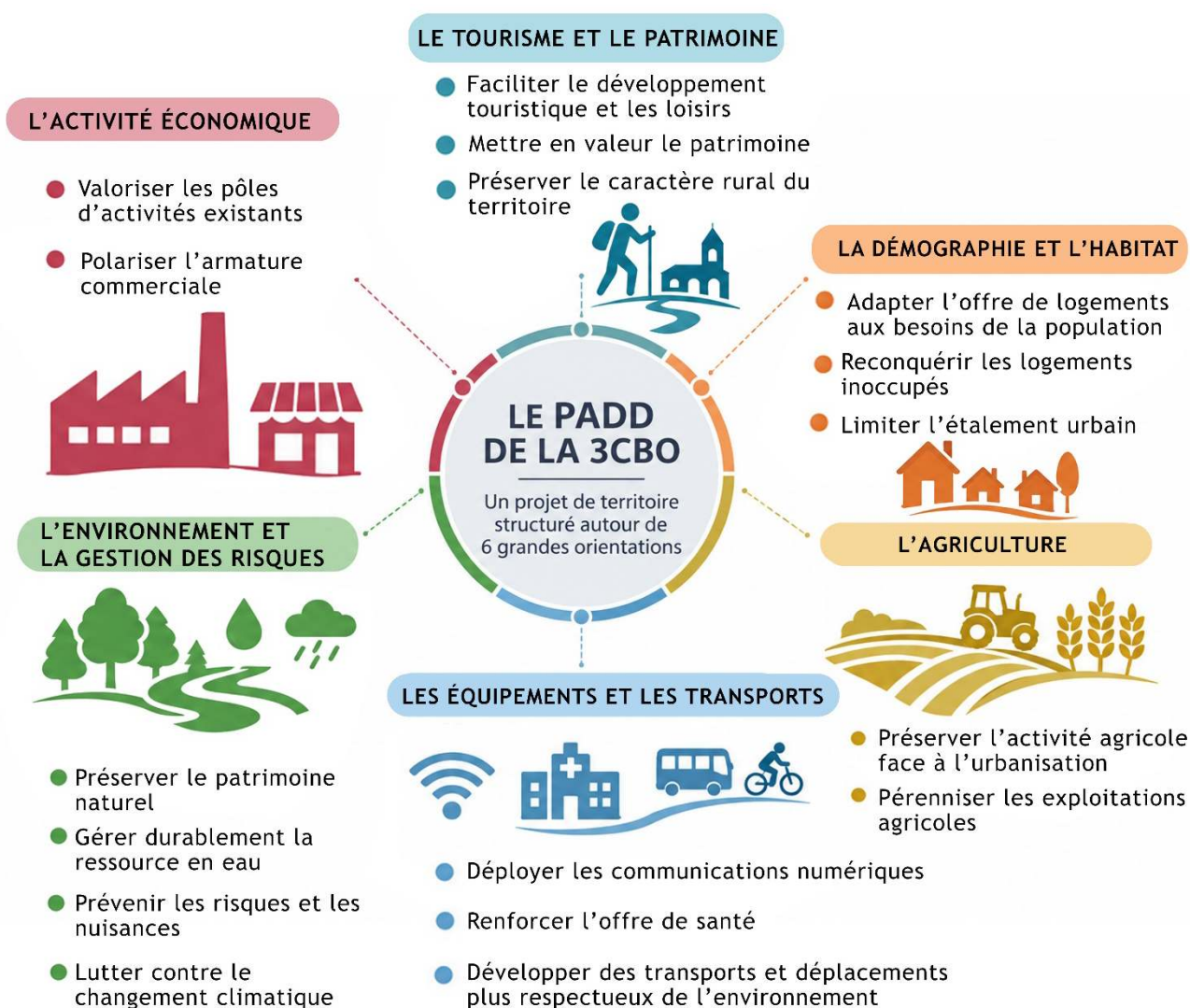
- a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;
- h) Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.

Le projet de territoire de la Communauté de Communes Cléry Betz Ouanne

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables traduit les ambitions portées par les élus pour l'avenir de la Communauté de Communes Cléry Betz Ouanne.

Il définit un projet de territoire fondé sur un développement équilibré, conciliant dynamisme économique, qualité du cadre de vie, réponse aux besoins des habitants et préservation des ressources.

Ce projet s'organise autour de six grandes orientations complémentaires :



Axe n° 1 : Conforter le développement économique et l'armature commerciale du territoire

Le développement économique constitue un levier essentiel pour maintenir l'emploi, soutenir les entreprises et renforcer le dynamisme de la Communauté de Communes Cléry Betz Ouanne. Le territoire bénéficie notamment d'une situation stratégique liée à la présence des autoroutes A6 et A19 et du nœud autoroutier de Courtenay.

Le projet vise à conforter les pôles d'activités économiques existants et à accompagner leur développement en tenant compte de leur rôle dans l'armature territoriale. Il s'agit également de maintenir une offre commerciale de proximité, en confortant prioritairement les centralités de Courtenay et de Château-Renard tout en préservant les possibilités d'accueil d'activités dans les autres communes.

Deux orientations structurent cette ambition :

- 1. Conforter et accompagner le développement des pôles d'activités économiques.**
- 2. Conforter l'armature commerciale et les commerces de proximité.**

1. Conforter et accompagner le développement des pôles d'activités économiques

- Constat :

L'activité économique se concentre principalement au sein de plusieurs pôles d'activités répartis sur le territoire, accueillant notamment des activités industrielles, artisanales et de services. Ces pôles jouent un rôle important dans l'emploi local et dans l'organisation économique de la Communauté de Communes Cléry Betz Ouanne.

Une part importante des actifs travaille néanmoins à l'extérieur du territoire, notamment en direction des pôles de Montargis, Nemours, Sens et de l'Île-de-France. Cette situation génère des déplacements domicile-travail importants et souligne l'enjeu du maintien et du développement de l'emploi local.

- Enjeux :

Le maintien et le développement de l'emploi local constituent un enjeu majeur pour renforcer le dynamisme économique et limiter les déplacements domicile-travail vers les pôles extérieurs.

Le projet doit permettre d'accompagner les besoins d'évolution et d'implantation des entreprises en s'appuyant sur la hiérarchisation des zones d'activités et sur les capacités foncières disponibles. La situation stratégique de Courtenay, au croisement des autoroutes A6 et A19, constitue à ce titre un atout majeur pour l'accueil d'activités nécessitant une forte accessibilité.

Le développement économique doit enfin rechercher une utilisation économe du foncier et une amélioration de la qualité paysagère et environnementale des espaces d'activités.

- Objectifs du PADD :

1. *Accompagner prioritairement le développement des zones d'activités existantes en recherchant :*

- *l'optimisation du foncier économique disponible ;*
- *l'amélioration qualitative des zones d'activités ;*
- *le développement des pôles économiques bénéficiant d'une accessibilité stratégique, notamment à proximité du nœud autoroutier de Courtenay.*

2. Structurer et hiérarchiser les sites à vocation économique sur le territoire ;

Hiérarchisation des zones d'activités	Nom du site	Commune
ZA stratégique	Le Luteau	Courtenay
ZA intermédiaire	La Croix de Pierre*	Courtenay
	Pense-Folie	Château-Renard
	Rû-Charlot	Château-Renard
	Moque-Bouteille	Douchy-Montcorbon
	Les Sablonnières	La Selle-sur-le-Bied
	Les Michaux	Saint-Germain-des-Prés
	Cave Haute	Saint-Hilaire-les-Andréis
ZA de proximité	La Vallée aux Renards	Chantecoq
	La Cidrerie	Château-Renard
	Quartier de la Gare	Courtenay
	Chemin des Comtois	Chuelles

* Création autour du projet d'éco-pôle intercommunal.

3. Améliorer la qualité urbaine, paysagère et environnementale des zones d'activités.
4. Favoriser la reconversion et le réinvestissement des friches économiques existantes.
5. Prendre en compte les nuisances et les interfaces avec les espaces résidentiels lors du développement des zones d'activités.
6. Favoriser des espaces de stationnement perméables, végétalisés et intégrés qualitativement au sein des zones d'activités.

2. Conforter l'armature commerciale et les commerces de proximité

- Constat :

L'offre commerciale du territoire repose principalement sur des commerces et services de proximité. Courtenay et Château-Renard constituent les principales centralités commerciales de la Communauté de Communes Cléry Betz Ouanne et concentrent une part importante de l'offre. Pour les commerces et services à plus fort rayonnement, le territoire est également soumis à l'influence des pôles urbains extérieurs, notamment de l'agglomération montargoise.

Dans plusieurs bourgs et centres-villes, l'offre commerciale de proximité s'est fragilisée. Le maintien des commerces existants et la capacité à accueillir de nouvelles activités constituent ainsi un enjeu pour préserver l'animation et les services de proximité.

- Enjeux :

Le maintien d'une offre commerciale de proximité contribue à la vitalité des bourgs et des centres-villes et permet de répondre aux besoins quotidiens des habitants. Le projet vise ainsi à conforter prioritairement les centralités commerciales de Courtenay et de Château-Renard, tout en maintenant les possibilités d'accueil et d'évolution des commerces dans les autres communes.

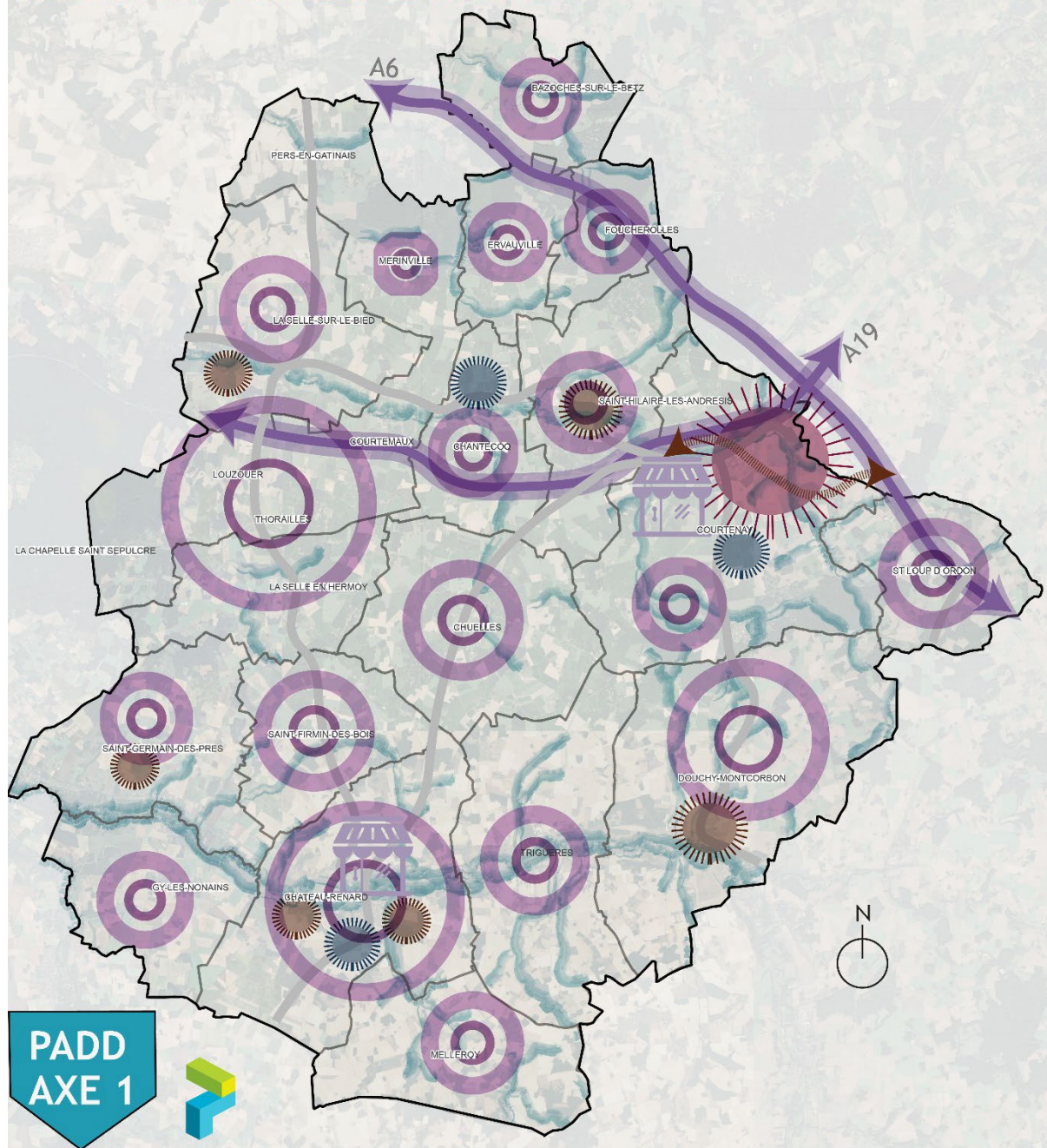
L'implantation préférentielle des nouveaux commerces dans les centralités doit contribuer à leur animation et à la mixité des fonctions urbaines. Dans les communes où le maintien d'un usage commercial n'est plus viable, l'évolution de certains locaux pourra également être accompagnée afin d'éviter leur vacance durable.

- Objectifs du PADD :

- 7. Maintenir une offre commerciale sur l'ensemble du territoire, en confortant prioritairement les centres-villes de Château-Renard et Courtenay ;*
- 8. Privilégier l'implantation des nouveaux commerces au sein des bourgs et des centres des communes ;*
- 9. Favoriser le maintien et l'installation des activités artisanales compatibles avec leur environnement urbain ;*
- 10. Encourager la mixité des fonctions urbaines ;*
- 11. Permettre, dans les petites communes, l'évolution de certains locaux commerciaux vers d'autres usages, notamment le logement, lorsque le maintien de leur vocation commerciale n'est plus justifié.*

3. Carte d'orientations

Structurer le développement économique et conforter l'armature commerciale du territoire



Hierarchisation des zones d'activités selon le SCoT du Montargois (2024)



ZAE stratégique



ZAE intermédiaire



ZAE de proximité

Prioriser le développement qualitatif des zones d'activités existantes plutôt que la création de nouvelles zones



Prioriser le développement des pôles économiques situés à proximité de l'autoroute à Courtenay



Maintenir une offre commerciale sur l'ensemble du territoire, en confortant prioritairement les centres-villes de Château-Renard et de Courtenay



Privilégier l'implantation des nouveaux commerces au sein des bourgs et des centres-villes



Encourager la mixité des fonctions urbaines

Axe n° 2 : Valoriser les patrimoines, les paysages et les ressources touristiques du territoire

Le cadre rural, la diversité des paysages, le patrimoine bâti et les itinéraires de découverte constituent des ressources importantes pour le développement touristique de la Communauté de Communes Cléry Betz Ouanne. Ils offrent des possibilités de diversification des activités et des hébergements, en complément de l'offre existante.

Le projet vise à accompagner ce développement tout en préservant les qualités paysagères, architecturales et rurales qui fondent la singularité des communes. La valorisation des chemins de randonnée, du patrimoine local et des paysages doit notamment contribuer à renforcer la découverte du territoire et à soutenir un tourisme de nature et de proximité.

Trois orientations structurent cette ambition :

1. Développer une offre touristique et de loisirs adaptée au caractère rural du territoire.
2. Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et architectural.
3. Préserver et valoriser les paysages ruraux.

1. Développer une offre touristique et de loisirs adaptée au caractère rural du territoire

- Constat :

L'offre touristique de la Communauté de Communes Cléry Betz Ouanne s'appuie sur son cadre rural, ses paysages, son patrimoine ainsi que sur différentes formes d'hébergement et d'activités de loisirs. Les possibilités de diversification de cette offre, notamment à travers le développement d'hébergements insolites et d'activités de tourisme de nature, constituent un potentiel pour le territoire.

Le territoire dispose également d'un réseau important de chemins ruraux et d'itinéraires de randonnée. Leur mise en valeur et leur connexion à l'échelle intercommunale peuvent contribuer à améliorer la découverte des communes et de leurs paysages, aussi bien à pied qu'à vélo.

- Enjeux :

L'enjeu consiste à diversifier l'offre touristique et de loisirs en s'appuyant sur les ressources locales et sur le caractère rural du territoire, tout en veillant à la compatibilité des projets avec la préservation des paysages et des milieux naturels.

Le développement d'hébergements touristiques diversifiés et la valorisation des itinéraires de randonnée constituent à ce titre des leviers pour renforcer la découverte du territoire et favoriser un tourisme de nature et de proximité. La bonne accessibilité depuis les autoroutes A6 et A19 constitue également un atout pour cette dynamique.

- Objectifs du PADD :

1. *Encadrer et faciliter l'implantation d'hébergements insolites ;*
2. *Permettre le développement d'activités touristiques et de loisirs de nature compatibles avec la préservation des espaces boisés et des milieux naturels ;*
3. *Mettre en valeur, développer et connecter les chemins de randonnée (pédestre et à vélo) à l'échelle intercommunale ;*

2. Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et architectural

- Constat :

Le patrimoine bâti et architectural constitue une composante importante du cadre de vie de la Communauté de Communes Cléry Betz Ouanne. Hérité du caractère rural du Gâtinais, il se retrouve dans les centres anciens, les villages et les hameaux et participe à la diversité des paysages bâtis.

Cette richesse prend différentes formes : édifices remarquables ou protégés, églises, châteaux, maisons anciennes, fermes traditionnelles, mais également un patrimoine vernaculaire composé notamment de murs, lavoirs, croix et autres éléments témoignant de l'histoire locale. Les formes d'implantation du bâti, les volumes et l'emploi de matériaux traditionnels participent également à la singularité des ensembles anciens.

Château-Renard se distingue notamment par son Site Patrimonial Remarquable (SPR) et par sa reconnaissance au titre des « Petites Cités de Caractère ». Ces dispositifs constituent des supports de préservation et de mise en valeur du patrimoine et participent à la découverte touristique du territoire.



Figure : Diversité du patrimoine bâti et architectural de la Communauté de Communes Cléry Betz Ouanne

- Enjeux :

La préservation du patrimoine bâti et des caractéristiques architecturales locales constitue un enjeu pour maintenir la qualité du cadre de vie et la singularité des communes. Elle concerne aussi bien les éléments remarquables que le patrimoine plus ordinaire participant à la qualité des bourgs, villages et hameaux.

L'évolution du bâti ancien et l'accueil de nouvelles constructions doivent également être accompagnés afin de permettre le développement des communes sans banaliser les formes urbaines existantes. Il s'agit de rechercher une insertion cohérente des projets, respectueuse des implantations, des volumes, des matériaux et des rapports à l'espace public propres aux différents tissus bâtis.

La mise en valeur de ces richesses constitue enfin un support pour la découverte des communes et le développement touristique.

- Objectifs du PADD :

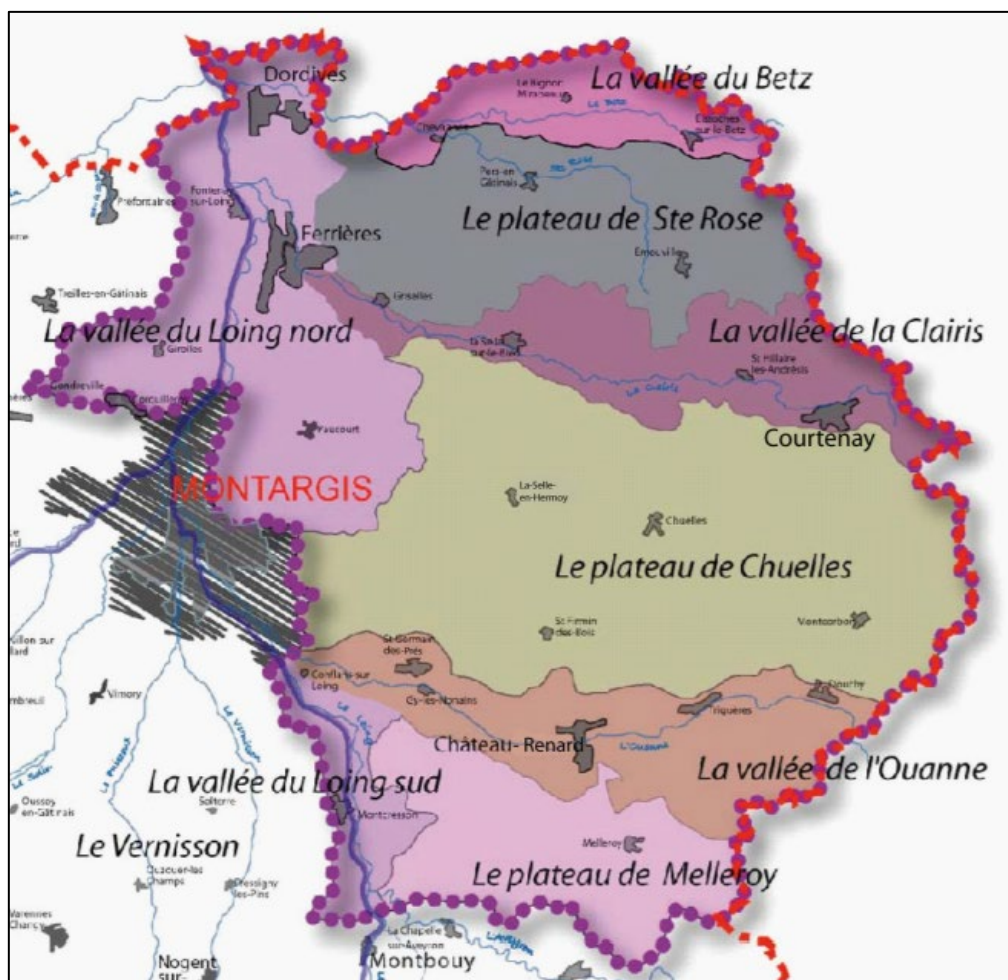
4. *Identifier, préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et le petit patrimoine remarquable des communes ;*
5. *Préserver les caractéristiques architecturales et urbaines des bourgs, villages et hameaux anciens ;*
6. *Veiller à l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions dans leur environnement bâti ;*

3. Préserver le caractère rural du territoire

- Constat :

La 3CBO appartient à l'unité paysagère du Gâtinais Est caractérisée par ses plateaux agricoles. Le territoire intercommunal présente une alternance de plateaux et de vallées s'étirant horizontalement d'est en ouest. Le paysage naturel est composé du nord au sud de :

- la vallée du Betz ;
- le plateau de Sainte-Rose ;
- la vallée de la Cléry ;
- le plateau de Chuelles ;
- la vallée de l'Ouanne ;
- le plateau de Melleroy.



- **Enjeux :**

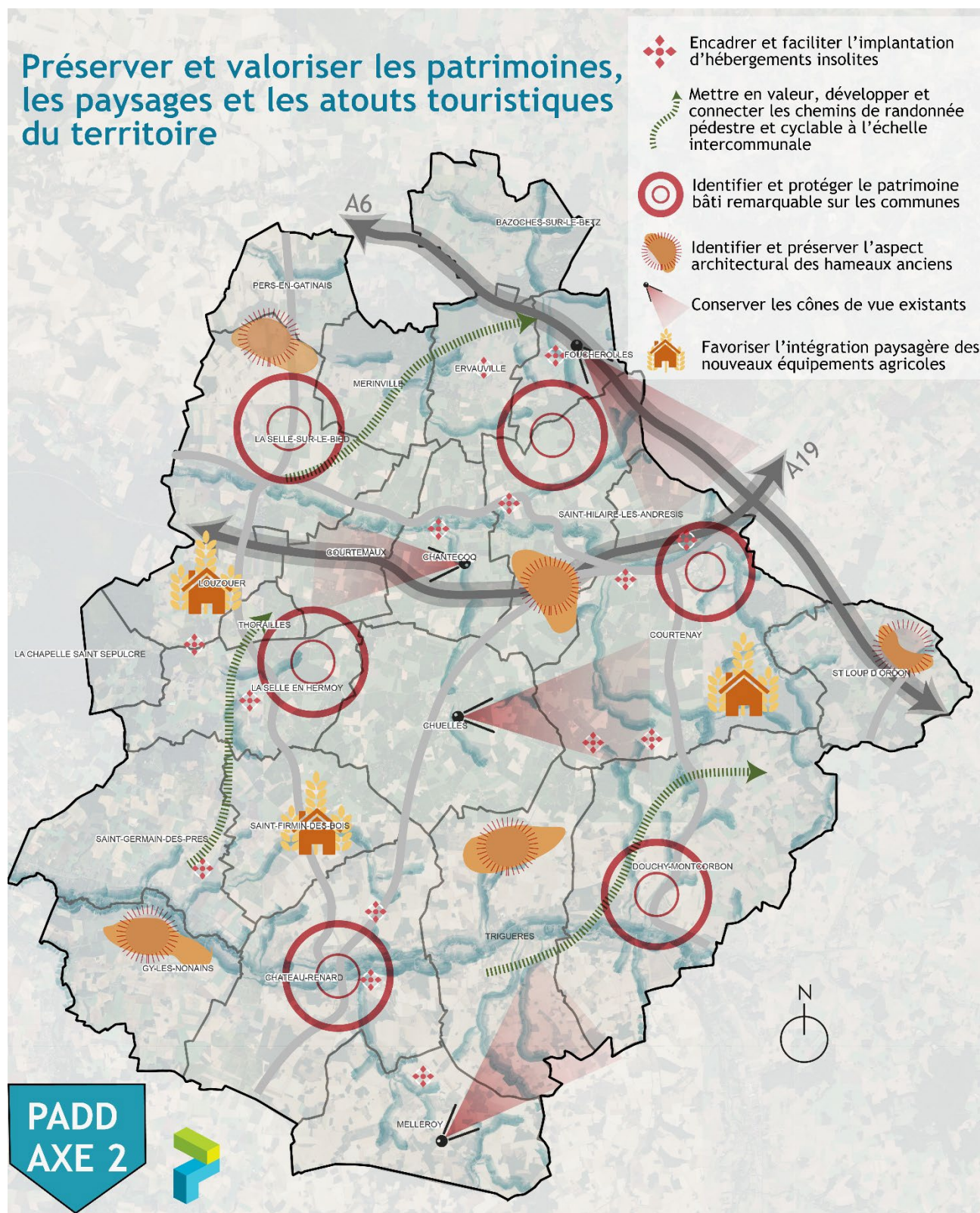
L'alternance des vallées, plateaux agricoles, boisements et espaces bâtis compose des paysages diversifiés qui participent à la qualité du cadre de vie. Leur préservation implique notamment de maintenir les principales perspectives sur le grand paysage et de porter une attention particulière aux transitions entre espaces urbanisés, agricoles et naturels.

L'évolution des communes et des activités doit ainsi s'accompagner d'une insertion paysagère adaptée des nouvelles constructions et installations, notamment lorsqu'elles sont particulièrement visibles depuis les espaces ouverts ou les principaux axes. La qualité de ces paysages constitue également un support pour leur découverte et leur valorisation touristique.

- **Objectifs du PADD :**

- 7. Préserver les cônes de vues existants ;*
- 8. Inciter à la création de haies paysagères pour casser les openfields (enjeux biodiversité) ;*
- 9. Favoriser l'utilisation d'essences végétales locales et adaptées au contexte paysager ;*
- 10. Renforcer la qualité paysagère des franges urbaines et les transitions avec les espaces agricoles et naturels ;*
- 11. Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans leur environnement ;*
- 12. Favoriser l'intégration paysagère des nouveaux équipements et bâtiments agricoles ;*

4. Carte d'orientations



Axe n° 3 : Accompagner les évolutions démographiques et proposer une offre d'habitat adaptée aux besoins

Les évolutions démographiques et les transformations des ménages nécessitent d'adapter progressivement l'offre de logements de la Communauté de Communes Cléry Betz Ouanne. Le projet doit permettre de répondre à l'accueil de nouveaux habitants tout en tenant compte du desserrement des ménages, du vieillissement de la population et de la diversité des parcours résidentiels.

Cette politique de l'habitat s'appuie à la fois sur la production de nouveaux logements, la diversification de l'offre et la mobilisation du parc existant. Elle vise notamment à renforcer les bourgs et les centres-villes, à reconquérir les logements vacants et à maîtriser les extensions urbaines afin de limiter la consommation d'espace.

Le volet habitat du PLUi-H est complété par le Programme d'Orientations et d'Actions (POA), qui précise les actions permettant la mise en œuvre de ces orientations.

Cinq orientations structurent cette ambition :

1. **Accompagner une croissance démographique maîtrisée et adaptée au territoire.**
2. **Programmer une offre de logements répondant aux évolutions démographiques et au desserrement des ménages.**
3. **Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins des habitants.**
4. **Mobiliser le parc de logements existant et lutter contre la vacance.**
5. **Maîtriser l'urbanisation et limiter la consommation d'espace.**

1. Accompagner une croissance démographique maîtrisée et adaptée au territoire

• Constat :

Après une période de croissance démographique soutenue, la Communauté de Communes Cléry Betz Ouanne connaît depuis plusieurs années un ralentissement de sa dynamique démographique. Cette évolution s'inscrit dans une tendance également observée à l'échelle de l'arrondissement de Montargis et du département.

Les dynamiques demeurent toutefois contrastées selon les communes. Les secteurs situés à l'est et au sud-est connaissent un ralentissement plus important, notamment au niveau des pôles-relais de l'intercommunalité. A l'inverse, certaines communes situées au nord et à l'ouest connaissent toujours une attractivité importante notamment en bénéficiant davantage de leur proximité l'agglomération montargoise, des principaux axes de déplacement et dans une moindre mesure de leur proximité avec l'Île-de-France.

Ces différences nécessitent d'adapter l'accueil démographique aux caractéristiques des communes et à leur place dans l'armature territoriale.

• Enjeux :

L'enjeu est de permettre un accueil démographique compatible avec les capacités du territoire et son armature urbaine. La répartition de cette croissance doit tenir compte du niveau d'équipements et de services, de l'accessibilité, des capacités d'accueil des communes et des objectifs définis par le SCoT.

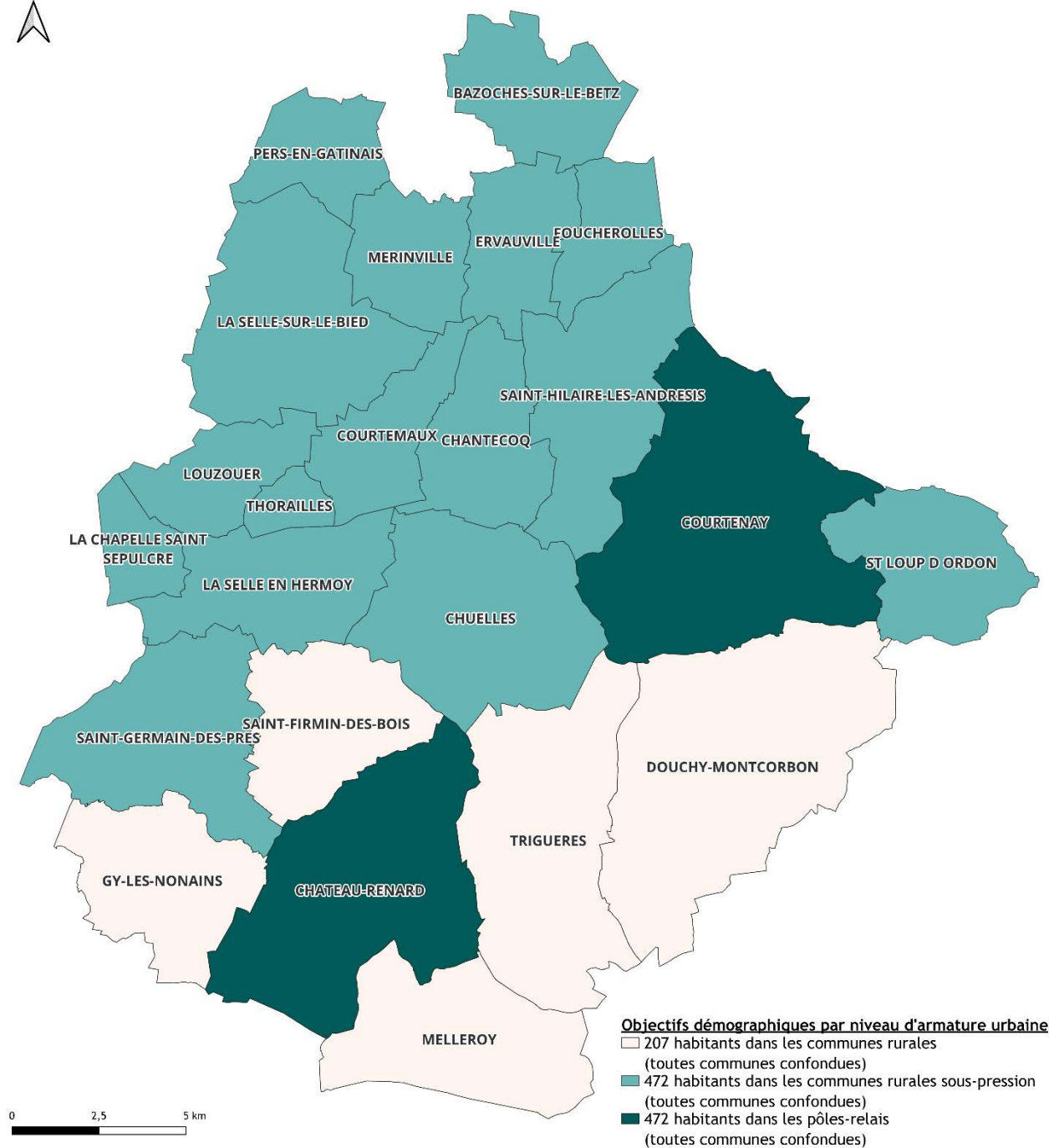
Cette croissance doit également s'appuyer sur la mobilisation du parc existant et des capacités disponibles au sein des espaces déjà urbanisés, afin de limiter le recours aux extensions urbaines.

• Objectifs du PADD :

1. *Atteindre une croissance démographique globale de 6 % sur la période 2023-2038, correspondant à un rythme annuel moyen de 0,41 % entre 2023 et 2033 puis de 0,3 % entre 2033 et 2038, en compatibilité avec les objectifs du SCoT.*
2. *Répartir l'accueil démographique en cohérence avec l'armature territoriale et les capacités d'accueil des communes :*

Catégories de commune	Objectifs démographiques (2023-2038)	
Pôles-Relais	472 habitants (41 %)	34 habitants / an
Communes rurales sous pression	472 habitants (41 %)	34 habitants / an
Communes rurales	207 habitants (18 %)	15 habitants / an

Répartition des objectifs démographiques 2023-2038 à l'échelle de la 3CBO



2. Programmer une offre de logements répondant aux évolutions démographiques et au desserrement des ménages

- Constat :

La croissance démographique attendue va nécessairement entraîner un besoin en logements. La taille et la composition des ménages sont des éléments amenés à évoluer dans les années à venir étant donné les phénomènes de vieillissement de la population, l'augmentation du nombre de divorces, etc. Ces phénomènes structurels vont avoir une répercussion sur les caractéristiques des logements.

La taille des ménages sur la 3CBO était de 2,9 personnes en moyenne en 1968, elle est passée à 2,1 personnes en 2021. Cette dernière a donc diminué de 28 % en 53 ans, ce qui représente un desserrement de 0,6 % chaque année depuis 1968.

- Enjeux :

Si le desserrement des ménages combiné à la hausse démographique prévue va nécessiter la création de nouveaux logements, la répartition en termes d'habitat devra se faire en cohérence avec les objectifs démographiques, et donc se localiser en priorité sur Courtenay et Château-Renard.

Hypothèse retenue :

→ Anticiper un desserrement des ménages avec une variation d'environ -0,30% par an sur la période 2023-2038 pour atteindre le seuil de 2,01 personnes par ménages, en compatibilité avec le SCoT.

- Objectifs du PADD :

3. Produire et mobiliser 1 103 logements (densification + extension) sur la période 2023-2038 afin de répondre à l'accueil de nouveaux habitants et au desserrement des ménages.

4. Répartir la production de logements en cohérence avec l'armature territoriale ;

Catégorie de communes	Objectifs de production de logements (2023-2038)	
Pôles-Relais	315 logements (28,6 %)	21 logements / an
Communes rurales sous pression	578 logements (52,4 %)	38,5 logements / an
Communes rurales	209 logements (19 %)	13,9 logements / an
TOTAL	1 102 logements	73,5 logements/an

3. Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins des habitants

- Constat :

Le vieillissement de la population et la diminution de la taille des ménages font évoluer les besoins en logements. Ces transformations nécessitent notamment de proposer des logements adaptés aux personnes âgées ou en situation de handicap et de développer une offre permettant aux habitants de poursuivre leur parcours résidentiel sur le territoire.

Le parc de logements est aujourd'hui largement dominé par les maisons individuelles et les logements de grande taille. Cette structure répond à une partie des besoins mais offre moins de possibilités aux petits ménages, aux jeunes, aux personnes âgées ou encore aux ménages disposant de ressources modestes.

Une partie du parc ancien présente par ailleurs des besoins de rénovation et d'adaptation, notamment sur le plan énergétique. La diversification de l'offre doit ainsi s'appuyer à la fois sur la production de logements adaptés et sur l'amélioration du parc existant.

- Enjeux :

L'enjeu est de développer une offre de logements plus diversifiée permettant de répondre aux différentes étapes de la vie et aux niveaux de ressources des ménages. Une attention particulière doit être portée aux logements de petite taille, aux logements adaptés au vieillissement et à la perte d'autonomie, à l'offre locative et aux besoins des ménages modestes.

Cette diversification doit également contribuer à faciliter les parcours résidentiels et permettre aux habitants de demeurer sur le territoire lorsque leurs besoins évoluent.

- Objectifs du PADD :

5. Diversifier l'offre de logements dans les bourgs et centres-villes afin de répondre aux différents besoins des habitants, notamment par le développement de petits logements, de logements adaptés aux personnes âgées ou en situation de handicap, de logements familiaux et de formes d'habitat intergénérationnel ;
6. Répondre aux besoins en logements d'urgence, notamment à Château-Renard et Courtenay ;
7. *Maintenir et améliorer l'offre locative sociale sur le territoire ;*
8. *Créer un observatoire foncier et de l'habitat afin de mieux connaître l'offre en logement (adapté ou adaptable à la perte d'autonomie, au vieillissement de la population...) ;*
9. *Aider les ménages se lançant dans une rénovation thermique de leur logement ;*
10. Encourager la rénovation énergétique, l'adaptation et l'amélioration du parc de logements existant ;
11. *Inciter à l'installation des jeunes ménages afin notamment de veiller au maintien des effectifs scolaires ;*
12. *Communiquer autour des projets de requalification du parc de logements, notamment sur le locatif social et l'acquisition en centre-bourg afin de créer une dynamique ;*
13. Favoriser des formes d'habitat durables et adaptées aux évolutions des modes de vie ;

4. Mobiliser le parc de logements existant et lutter contre la vacance

- Constat :

La Communauté de Communes Cléry Betz Ouanne est confrontée à une vacance significative de son parc de logements. Le rapport de présentation identifie un taux de vacance de 10,4 %, témoignant d'une inadéquation d'une partie du parc de logement aux attentes du marché actuel. Cette vacance concerne notamment le parc ancien et constitue un enjeu particulier pour les centres-bourgs et centres-villes.

Le territoire compte également une part importante de résidences secondaires, avec des situations très contrastées selon les communes. Dans certaines communes rurales, elles représentent une part particulièrement importante du parc de logements.

La mobilisation des logements vacants et, lorsque cela est possible, la transformation de résidences secondaires en résidences principales constitue ainsi un potentiel pour répondre à une partie des besoins sans recourir systématiquement à la construction neuve.

- Enjeux :

La mobilisation du parc existant constitue un levier prioritaire pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation d'espace. La lutte contre la vacance doit notamment contribuer à renforcer les centres-bourgs et centres-villes et à améliorer l'attractivité du parc ancien.

Cette démarche nécessite de poursuivre les actions de connaissance, de rénovation et de remise sur le marché des logements vacants, en articulation avec les dispositifs opérationnels de la politique de l'habitat.

- Objectifs du PADD

14. Identifier les logements vacants.

15. Réduire la vacance de l'ordre d'environ 50 logements en cohérence avec le dispositif d'ORT mis en place sur le territoire.

16. Mettre en place des incitations financières et des dispositifs fiscaux pour réduire la vacance.

17. Utiliser les divers outils opérationnels disponibles pour reconquérir la vacance excédentaire, tels que les Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH), les Programmes d'Intérêt Général (PIG) ou bien encore les Opérations de Restauration Immobilière.

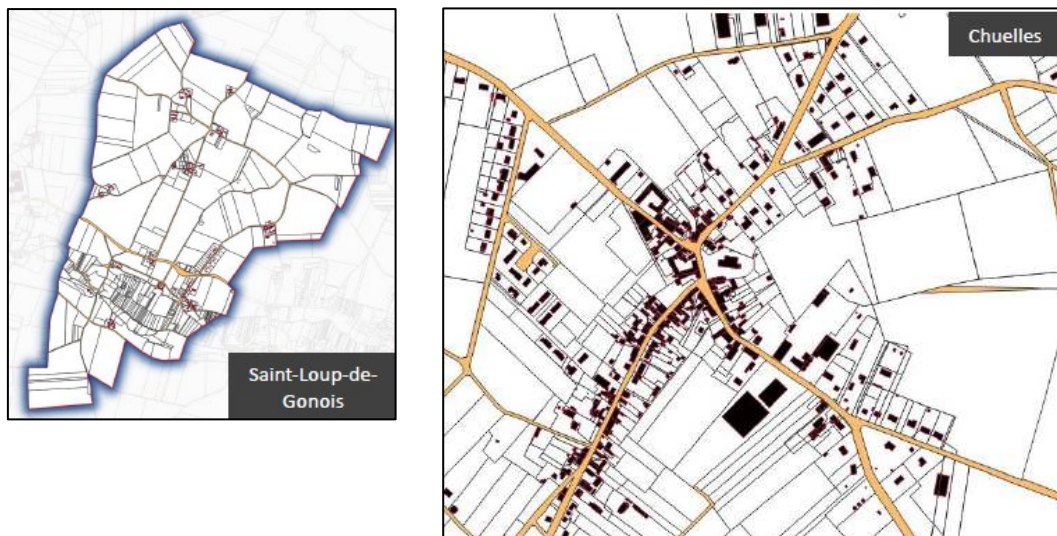
18. Mener une politique de reconquête des centralités par la démolition des constructions les plus insalubres/dégradées/indignes pour produire des logements neufs et une offre nouvelle mieux adaptée aux besoins.

19. Anticiper la transformation des résidences secondaires en résidences principales à hauteur de 2 % de la production totale, soit environ 20 transformations.

5. Maîtriser l'urbanisation et limiter la consommation d'espace

- Constat :

Le développement résidentiel des dernières décennies s'est notamment traduit par des extensions urbaines et le développement de formes d'habitat peu denses, parfois éloignées des centralités. Cette organisation contribue à augmenter les besoins en déplacements et en réseaux et peut accentuer la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.



Le territoire dispose toutefois de capacités d'accueil au sein des espaces déjà urbanisés, notamment à travers les dents creuses, la mobilisation du parc existant et certaines possibilités de renouvellement urbain.

- Enjeux :

L'enjeu est de privilégier l'accueil de nouveaux logements au sein des espaces déjà urbanisés et en continuité des bourgs et centres-villes, tout en tenant compte des capacités des réseaux, des caractéristiques paysagères et de la qualité du cadre de vie.

Les extensions urbaines doivent ainsi être maîtrisées et dimensionnées au regard des besoins qui ne peuvent être satisfaits au sein des enveloppes urbaines existantes.

- Objectifs du PADD :

20. Privilégier l'accueil de nouveaux logements au sein des bourgs et centres-villes, notamment par la mobilisation des dents creuses, la reconquête des friches et le renouvellement du tissu urbain existant ;

21. Encadrer l'urbanisation dans les lotissements boisés, en maîtrisant la densification parcellaire afin de ne pas dénaturer le caractère boisé de ces espaces ;

22. Limiter l'urbanisation hors des tâches urbaines, en contenant l'extension de l'urbanisation :

Commune	Evolution maximale de l'enveloppe urbaine (toutes destinations confondues)	
	(2023-2038)	
Pôle-relais	42,8 hectares (48,7 %)	2,85 hectares / an
Communes rurales sous pression	30,3 hectares* (34,5 %)	2,02 hectares / an
Communes rurales	14,8 hectares* (16,8 %)	1 hectare / an
TOTAL	87,9 hectares	5,86 hectares/an

23. Optimiser les zones d'extension de l'urbanisation en fixant une densité globale de minimale suivant le niveau dans l'armature urbaine des communes concernées :

- 10 logements à l'hectare pour les communes rurales,
- 12 logements à l'hectare pour les communes rurales sous pression péri-urbaines,
- 15 logements à l'hectare pour les pôles-relais.

Axe n° 4 : Préserver l'activité agricole et accompagner la pérennité des exploitations

L'agriculture occupe une place majeure dans l'organisation, l'économie et les paysages de la Communauté de Communes Cléry Betz Ouanne. La préservation des espaces agricoles et des conditions nécessaires au fonctionnement des exploitations constitue ainsi un enjeu essentiel du projet intercommunal.

Le développement du territoire doit permettre de limiter les pressions exercées par l'urbanisation sur les terres et les exploitations agricoles, tout en maintenant de bonnes conditions de cohabitation entre les activités agricoles et les espaces habités.

Le projet vise également à accompagner l'évolution des exploitations, leur transmission et leur diversification, notamment à travers la valorisation des productions locales, les circuits courts et le développement maîtrisé des énergies renouvelables.

Deux orientations structurent cette ambition :

1. **Préserver les espaces agricoles et les conditions d'exercice de l'activité agricole ;**
2. **Accompagner la pérennité, l'évolution et la diversification des exploitations agricoles.**

1. Préserver les espaces agricoles et les conditions d'exercice de l'activité agricole

- Constat :

Les espaces agricoles occupent une place importante sur le territoire de la Communauté de Communes Cléry Betz Ouanne et participent fortement à son caractère rural et à ses paysages. Les grandes cultures, notamment céréalières et oléagineuses, sont largement représentées, tandis que l'élevage demeure présent sur une partie des exploitations.

Ces espaces constituent avant tout l'outil de travail des exploitations agricoles. Leur fonctionnement peut toutefois être affecté par le développement de l'urbanisation, notamment lorsqu'il entraîne une consommation ou un morcellement des terres, un rapprochement entre les secteurs habités et les bâtiments agricoles ou des difficultés d'accès aux exploitations.

- Enjeux :

La préservation des espaces agricoles doit permettre de maintenir durablement les capacités de production et de développement des exploitations. Les choix d'aménagement doivent ainsi limiter la consommation et le morcellement du foncier agricole et prendre en compte la qualité agronomique des terres.

Une attention particulière doit également être portée aux interfaces entre espaces agricoles et espaces urbanisés afin de limiter les conflits d'usage et de préserver les conditions de fonctionnement et d'évolution des exploitations.

- Objectifs du PADD :

1. *Limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles et prendre en compte leur potentiel agronomique dans les choix d'aménagement ;*
2. *Préserver les conditions de fonctionnement des exploitations agricoles en évitant leur enclavement par l'urbanisation et en prenant en compte les périmètres de réciprocité ;*
3. *Aménager qualitativement les interfaces entre espaces urbanisés et espaces agricoles afin de limiter les conflits d'usage ;*
4. *Maintenir la diversité des productions agricoles et favoriser le développement de productions adaptées aux caractéristiques du territoire.*

2. Accompagner la pérennité, l'évolution et la diversification des exploitations agricoles

- Constat :

L'agriculture connaît des évolutions structurelles qui interrogent la pérennité et la transmission de certaines exploitations. Le diagnostic agricole met notamment en évidence des situations contrastées quant à leur devenir à moyen et long terme.

Les exploitations s'appuient également sur un patrimoine bâti important, constitué notamment de sièges d'exploitation et de corps de ferme. L'évolution de ces bâtiments et leur éventuelle reconversion constituent un enjeu lorsque leur usage agricole cesse ou évolue.

Dans ce contexte, le maintien de conditions favorables à l'installation, à la transmission et à la diversification des exploitations constitue un levier pour préserver durablement l'activité agricole.

- Enjeux

L'enjeu est de maintenir des conditions favorables au développement, à la transmission et à l'installation des exploitations agricoles, tout en permettant leur adaptation aux évolutions économiques, environnementales et énergétiques.

La diversification des activités peut contribuer à renforcer leur pérennité économique, notamment par la transformation et la vente directe des productions, les circuits courts, l'accueil à la ferme ou certaines formes de production d'énergie renouvelable compatibles avec le maintien de l'activité agricole.

L'évolution du bâti agricole doit également pouvoir être accompagnée lorsque celui-ci n'est plus nécessaire à l'exploitation, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole environnante.

- Objectifs du PADD :

5. *Préserver les possibilités d'installation de nouvelles exploitations et de développement des exploitations existantes ;*
6. *Encadrer le développement des installations de production d'énergie renouvelable en privilégiant, pour le photovoltaïque au sol, les espaces déjà artificialisés ou dégradés ne pouvant retrouver un usage agricole, et en permettant l'agrivoltaïsme lorsqu'il demeure compatible avec le maintien d'une activité agricole significative tout en prenant en compte les enjeux paysagers du contexte local ;*
7. *Permettre l'évolution et la reconversion de certains bâtiments agricoles ou anciennement agricoles, dès lors qu'elles ne compromettent pas le fonctionnement et le développement des exploitations agricoles ;*
8. *Encourager la diversification des exploitations, la valorisation locale des productions et le développement des circuits courts.*

Axe n° 5 : Renforcer l'accès aux services, aux équipements et aux mobilités

La qualité et l'accessibilité des services, des équipements et des solutions de mobilité constituent des éléments essentiels du cadre de vie et de l'attractivité de la Communauté de Communes Cléry Betz Ouanne. Leur maintien et leur développement doivent accompagner les évolutions démographiques et répondre aux besoins des habitants et des entreprises.

L'organisation de cette offre doit s'appuyer sur l'armature territoriale, en confortant notamment le rôle des principaux pôles tout en maintenant une offre de proximité accessible dans les communes rurales. Le développement des usages numériques constitue également un levier pour faciliter l'accès aux services et accompagner les nouvelles pratiques de travail.

Dans un territoire rural où la voiture individuelle conserve une place importante, l'amélioration des mobilités passe également par le développement d'alternatives adaptées aux besoins : transports collectifs, covoiturage, mobilités partagées, marche et vélo.

Quatre orientations structurent cette ambition :

1. Garantir une desserte numérique performante ;
2. Conforter l'accès à l'offre de santé ;
3. Améliorer les mobilités et développer les alternatives à la voiture individuelle ;

1. Garantir une desserte numérique performante

- Constat :

La couverture numérique du territoire s'est fortement améliorée avec le déploiement de la fibre optique, désormais accessible à la très grande majorité des locaux. Des disparités peuvent néanmoins subsister localement concernant la qualité des réseaux mobiles et l'accès aux services numériques.

La qualité de cette desserte constitue aujourd'hui un facteur important pour les habitants comme pour les entreprises, dans un contexte de développement des usages numériques, du télétravail et de l'accès dématérialisé à de nombreux services.

- Enjeux :

L'enjeu consiste désormais à maintenir une desserte numérique performante sur l'ensemble du territoire et à résorber les éventuelles zones restant insuffisamment couvertes, notamment par les réseaux mobiles.

Il s'agit également d'accompagner les besoins futurs en infrastructures numériques afin de garantir un accès équitable aux services et de soutenir l'attractivité résidentielle et économique.

- Objectifs du PADD :

1. *Poursuivre l'amélioration de la couverture numérique et mobile du territoire, notamment dans les secteurs restant insuffisamment desservis ;*
2. *Permettre l'évolution des infrastructures nécessaires aux communications électroniques en veillant à leur bonne intégration dans leur environnement.*

2. Conforter l'accès à l'offre de santé

- Constat :

L'accès aux soins constitue un enjeu important pour la Communauté de Communes Cléry Betz Ouanne. L'offre présente sur le territoire ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins et conduit les habitants à se tourner également vers les pôles extérieurs, notamment pour accéder aux soins spécialisés.

Les évolutions démographiques, et notamment le vieillissement de la population, renforcent les besoins en matière de soins de proximité, d'accompagnement et de services adaptés aux personnes âgées ou en situation de dépendance.

- Enjeux :

L'enjeu est de conforter une offre de santé accessible aux habitants et de permettre l'accueil et le développement d'équipements et de services de soins adaptés aux besoins du territoire.

Cette offre doit notamment prendre en compte les besoins liés au vieillissement de la population et rechercher une organisation permettant de renforcer les principaux pôles tout en maintenant l'accès aux soins de proximité.

- Objectifs du PADD :

3. *Conforter prioritairement les équipements et services de santé au sein des principaux pôles, tout en favorisant l'accès aux soins de proximité sur l'ensemble du territoire ;*
4. *Favoriser le maintien et le développement d'une offre de soins de proximité, notamment de médecine générale ;*
5. *Accompagner le développement d'une offre de santé et de services adaptée au vieillissement de la population et à la perte d'autonomie ;*

3. Améliorer les mobilités et développer les alternatives à la voiture individuelle

- Constat :

La Communauté de Communes Cléry Betz Ouanne bénéficie d'une bonne accessibilité routière, notamment grâce aux autoroutes A6 et A19 et au réseau départemental. La voiture individuelle demeure toutefois le principal mode de déplacement pour les habitants, en particulier pour accéder à l'emploi, aux commerces, aux équipements et aux services.

L'offre de transports collectifs reste plus limitée dans les secteurs ruraux et une partie des déplacements s'effectue vers des pôles extérieurs au territoire. Cette organisation renforce la dépendance à l'automobile, notamment pour les habitants ne disposant pas d'alternative adaptée.

Les déplacements de courte distance au sein des bourgs et entre les principaux pôles générateurs de déplacements présentent néanmoins un potentiel pour le développement de la marche, du vélo, du covoiturage et des autres formes de mobilité partagée.

- Enjeux :

L'enjeu est de réduire la dépendance à la voiture individuelle lorsque des alternatives peuvent être proposées, sans remettre en cause son rôle essentiel dans les déplacements d'un territoire rural.

Le développement des transports collectifs, du covoiturage et des mobilités actives doit permettre d'améliorer l'accès aux emplois, aux équipements et aux services et de proposer des solutions aux personnes ne disposant pas de véhicule individuel.

L'organisation du développement urbain doit également contribuer à limiter les besoins en déplacements en rapprochant autant que possible l'habitat des principaux pôles de services, d'équipements et d'emplois.

- Objectifs du PADD :

- 6. Conforter les transports collectifs et développer des cheminements piétons et cyclables continus, sécurisés et adaptés aux déplacements du quotidien ;*
- 7. Maintenir et améliorer les liaisons en transports collectifs vers les principaux pôles extérieurs ;*
- 8. Développer les alternatives à l'usage individuel de la voiture, notamment le covoiturage, l'autopartage, les mobilités partagées et l'usage du vélo ;*
- 9. Organiser et optimiser le stationnement dans les bourgs et centres-villes en cohérence avec les politiques de revitalisation des centralités ;*

- 10. Rapprocher le développement de l'habitat des principaux pôles d'emplois, de services, d'équipements et de loisirs afin de limiter les besoins en déplacements ;*
- 11. Améliorer la sécurité et l'accessibilité des déplacements piétons dans les bourgs et centres-villes, notamment pour les enfants, les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite.*

Axe n° 6 : Préserver les ressources naturelles et renforcer la résilience du territoire

La Communauté de Communes Cléry Betz Ouanne bénéficie d'un patrimoine naturel diversifié, structuré notamment par les vallées de l'Ouanne, de la Cléry et du Betz, les espaces boisés, les milieux humides et les continuités écologiques. Ces composantes participent à la qualité du cadre de vie, au fonctionnement écologique du territoire et à sa capacité d'adaptation aux évolutions climatiques.

La préservation de ces ressources doit s'accompagner d'une gestion durable de l'eau et d'une prise en compte accrue des risques et des nuisances dans les choix d'aménagement. Les épisodes climatiques récents, notamment les inondations et les périodes de sécheresse, renforcent la nécessité de limiter la vulnérabilité des personnes, des biens et des milieux.

À travers le PADD, la Communauté de Communes souhaite ainsi concilier préservation des ressources naturelles, développement du territoire et adaptation au changement climatique

Quatre orientations structurent cette ambition :

1. **Préserver les continuités écologiques et les milieux naturels ;**
2. **Préserver et gérer durablement la ressource en eau ;**
3. **Réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques et aux nuisances ;**
4. **Adapter le territoire au changement climatique et accompagner la transition énergétique.**

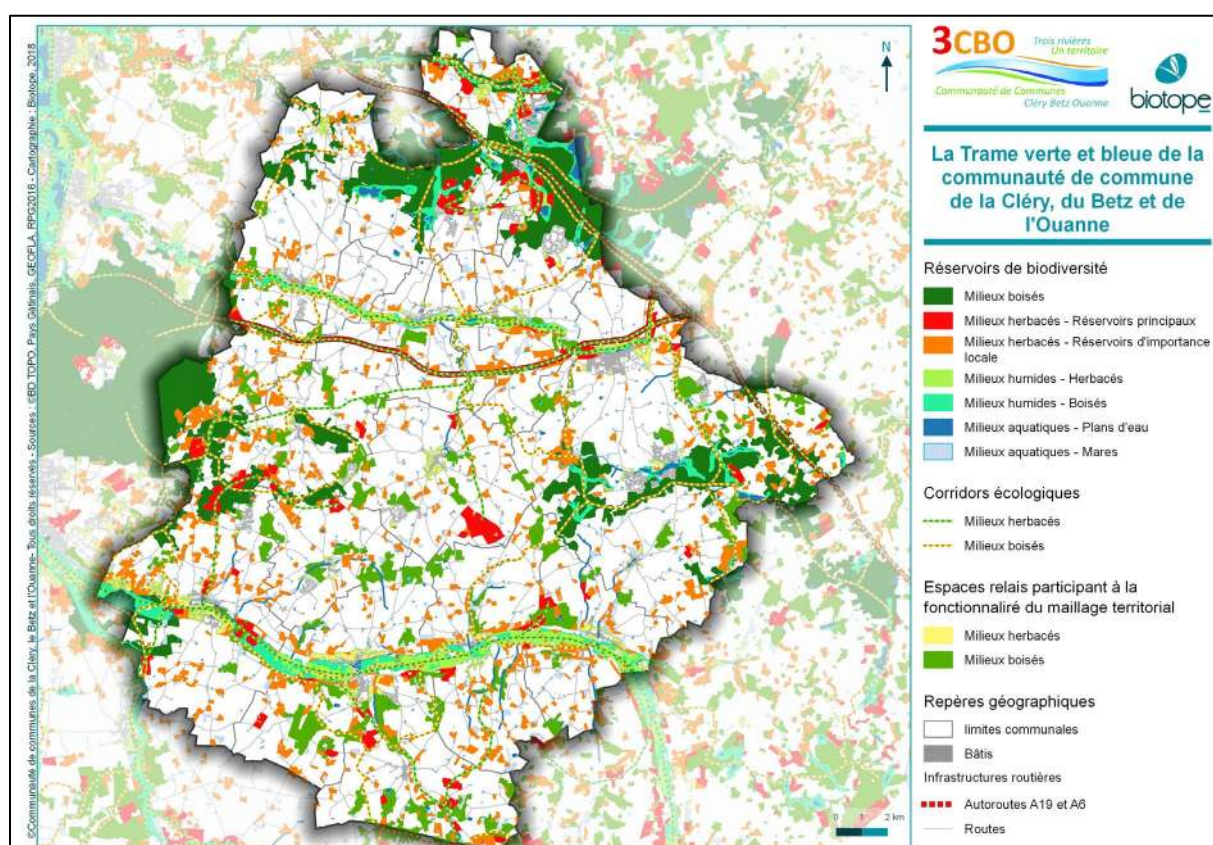
1. Préserver les continuités écologiques et les milieux naturels

- Constat :

La 3CBO compte sur son territoire de nombreux habitats répartis de manière éparse, composant un patrimoine naturel riche typique du pays Gâtinais. Le territoire intercommunal comprend entre autres :

- 2 sites Natura 2000 ;
- 5 ZNIEFF de type I ;
- 2 ZNIEFF de type II ;
- 3 espaces sous maîtrise d'usage ou foncière du Conservatoire des Espaces Naturels (CEN) ;
- 6 326,26 hectares de zones humides (3,46 % du territoire) ;
- de vastes espaces boisés sur les plateaux de Sainte-Rose et Chuelles.

Les vallées, cours d'eau, zones humides, espaces boisés, lisières forestières et réseaux de haies participent au fonctionnement écologique du territoire. Leur mise en réseau constitue une trame verte et bleue qu'il convient de préserver afin de maintenir les continuités écologiques et les déplacements des espèces.



- **Enjeux :**

La préservation des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques constitue un enjeu majeur pour maintenir la fonctionnalité des milieux naturels. Une attention particulière doit être portée aux secteurs les plus sensibles, notamment aux zones humides, aux vallées, aux espaces boisés et à leurs lisières, ainsi qu'aux continuités susceptibles d'être fragilisées par l'urbanisation.

- **Objectifs du PADD :**

1. Préserver et valoriser la trame verte et bleue :

- *en valorisant les 3 vallées du territoire et les prairies associées : l'Ouanne, la Cléry, le Betz ;*
- *en protégeant les réservoirs de biodiversité (incluant les sites reconnus ZNIEFF, sites Natura 2000, sites gérés par le CEN), notamment l'étang de Gatelas, mouillère des Charpentiers, Marnières Saint-Nicolas, prairies de l'Ouanne, vallée de la Cléry ;*
- *en veillant à ne pas rompre les corridors écologiques identifiés ;*
- *en apportant une attention particulière aux espaces tampons entre la trame verte et bleue identifiée et les extensions urbaines ;*
- *en veillant au maintien des lisières forestières, notamment pour le bois de Méreville et bois de Bléry, la forêt de Montargis, le bois des Guillaumes, le bois de la Métairie, le bois de Vaulfin... ;*
- *en encourageant la mixité d'usages compatibles avec la sensibilité des milieux naturels, garantis du maintien de la biodiversité sur le territoire (agriculture, tourisme, etc.).*

2. Protéger et maintenir les milieux humides :

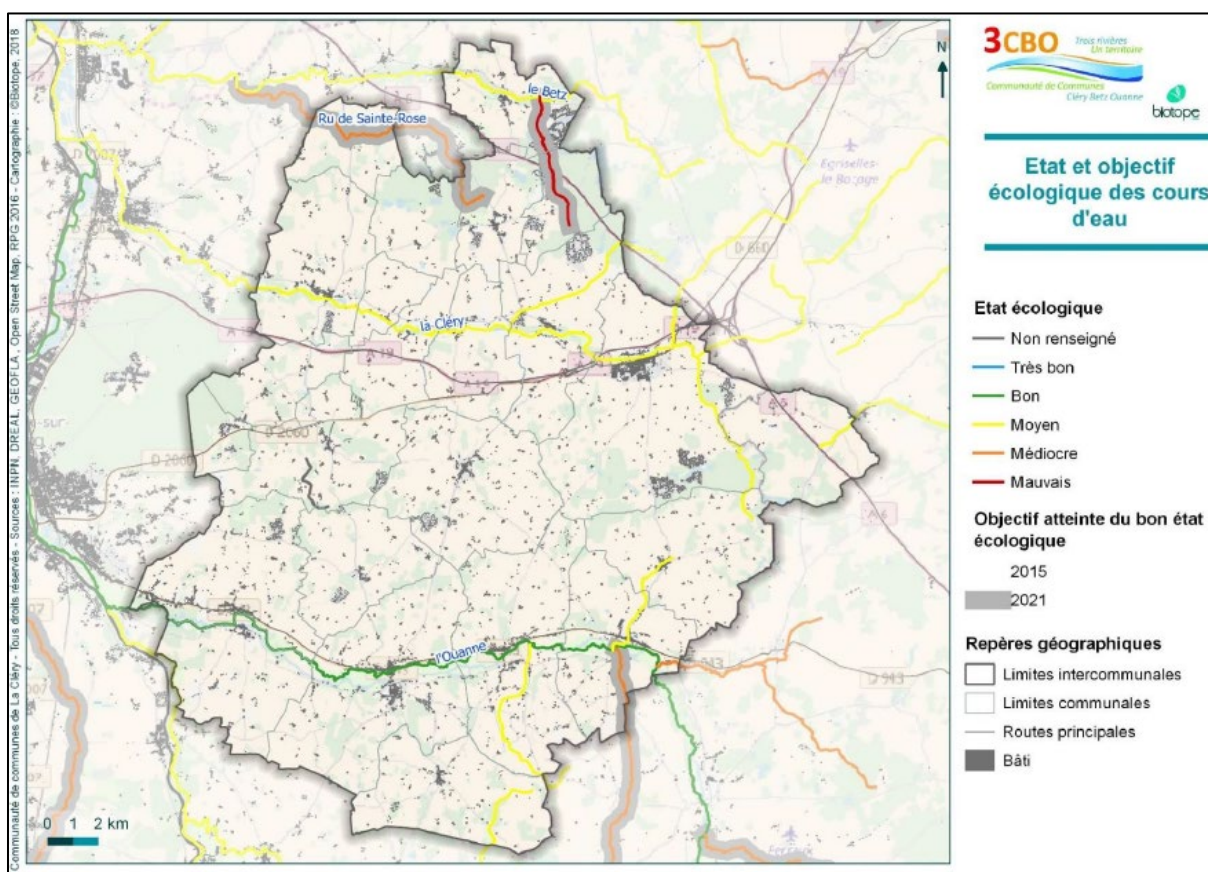
- *en préservant les milieux humides identifiés sur le territoire et notamment par l'étude menée par le Syndicat Mixte du Pays Gâtinais ;*
- *en préservant les étangs et mares du territoire.*

2. Préserver et gérer durablement la ressource en eau

- Constat :

L'ensemble du territoire se situe au-dessus de la nappe souterraine dite « Craie du Gâtinais ». Si son état quantitatif est actuellement bon, son état chimique reste médiocre, rendant la nappe sensible aux pollutions provenant notamment de l'agriculture causées par l'infiltration de substances chimiques. La 3CBO se situe également sur la large nappe de « L'Albien-Néocomien » qui se trouve dans un très bon état chimique et quantitatif, mais reste sensible aux pollutions étant donné son temps important de renouvellement.

Le réseau hydraulique de surface est principalement composé des 3 cours d'eau qui façonnent le paysage de la 3CBO. Si l'Ouanne est dans un bon état écologique, la Cléry et le Betz sont quant à eux médiocres en termes de qualité environnementale, de plus, leurs affluents sont globalement détériorés.



- Enjeux :

La préservation de la ressource en eau constitue un enjeu majeur pour le territoire, tant sur le plan quantitatif que qualitatif. Le développement urbain et économique doit être compatible avec les capacités d'alimentation en eau potable et d'assainissement, tout en limitant les pressions exercées sur les nappes, les cours d'eau et les milieux associés.

La gestion des eaux pluviales constitue également un enjeu important, notamment afin de favoriser l'infiltration, de limiter le ruissellement et de réduire la vulnérabilité aux inondations.

- **Objectifs du PADD :**

3. *Assurer une exploitation rationnelle de la ressource pour l'eau potable, compatible avec la préservation des milieux naturels associés.*
4. *Assurer un développement urbain et économique compatible avec la capacité de production actuelle.*
5. **Mettre en place une gestion des eaux pluviales efficaces :**
 - *Protéger et sécuriser la ressource en eau potable, notamment les captages de Château-Renard, Triguères, Douchy, Courtenay et Saint-Loup-de-Gonois.*
 - *Assurer la gestion des eaux pluviales en favorisant la priorisation des techniques alternatives de gestion des eaux de surfaces et le traitement à la parcelle pour toutes nouvelles constructions et opérations (noues, fossés, structures de rétention d'eaux pluviales, etc.).*
6. *Assurer une bonne gestion des eaux résiduaires en lien avec l'accroissement projeté de la population.*
7. **Assurer la préservation et le bon état écologique des cours d'eau du territoire :**
 - *Encourager la plantation d'espèces végétales et arborées respectueuses du fonctionnement hydraulique à proximité des cours d'eau.*
 - *Limiter le classement en EBC le long des cours d'eau pour faciliter l'entretien.*
 - *Encourager l'identification des milieux naturels le long des cours d'eau pour les préserver.*
 - *Préserver au maximum les milieux participant à la reconquête de la qualité de l'eau : les ripisylves, les haies, les zones humides.*
8. *Encourager la captation des eaux de pluie des particuliers par l'information et des recommandations.*

3. Réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques et aux nuisances

- Constat :

Adapter l'urbanisation aux risques permet en cas de catastrophe de limiter les incidences sur la population. Leur recensement et prise en compte dans les futurs projets urbains relève de la sécurité collective. Un plan de sauvegarde intercommunal est en finalisation sur le territoire de la 3CBO (PICS).

Le territoire est principalement soumis aux risques naturels suivants :

- inondation par débordement des cours d'eau, ruissellement rural ou remontée de nappes ;
- effondrement ;
- retrait-gonflement des argiles.

Les activités humaines engendrent elles aussi des risques pour l'environnement et la population :

- un faible risque industriel avec des ICPE localisées principalement dans les vallées ;
- un risque lié au transport de matières dangereuses avec la présence de deux autoroutes et de canalisation de gaz naturel ;
- un risque nucléaire à l'échelle départementale.

S'ajoutent à cela des nuisances venant entacher le cadre de vie des habitants et les milieux naturels :

- le Nord-Est du territoire soumis à des nuisances sonores importantes liées aux autoroutes ;
- une pollution des sols éparses liée aux activités économiques ;
- une pollution lumineuse modérée en ville.

- Enjeux :

La prise en compte des risques et des nuisances doit guider les choix de développement afin de limiter l'exposition des personnes et des biens. Une attention particulière doit être portée aux vallées et aux secteurs soumis aux inondations, ainsi qu'aux interfaces entre les espaces urbanisés, les infrastructures et les activités susceptibles de générer des nuisances.

L'aménagement doit également contribuer à réduire la vulnérabilité du territoire, notamment en limitant l'imperméabilisation des sols et en préservant les espaces participant à la gestion naturelle des eaux.

- Objectifs du PADD :

9. Adapter le niveau et la forme du développement de manière proportionnée aux risques et nuisances et en fonction de l'état de leur connaissance.

10. Limiter la vulnérabilité du territoire face aux risques inondation :

- en garantissant la bonne application du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'Ouanne ;
- en interdisant l'urbanisation des zones inondables identifiées au sein de l'Atlas des zones inondables ;
- en limitant les imperméabilisations (chaussées, construction, etc.) dans les projets de constructions ;
- en préservant, voir restaurant lorsque c'est faisable, des infrastructures agro-écologiques telles que des haies, des arbres et des prairies, ainsi que des zones humides, qui participent à la rétention et au ralentissement de l'eau.

11. Prendre en compte les risques inondations pour les nouvelles constructions et les accès, dans les zones identifiées à risques par le PPRI et l'atlas des zones inondables.

12. Répertorier les habitations en risque d'inondation fréquent.

13. Encourager la mise en place d'espaces tampons le long des cours d'eau pour réduire l'aléa d'inondation, notamment à proximité des espaces urbanisés ;

14. Limiter l'exposition de la population aux nuisances et aux risques industriels, en évitant l'urbanisation à proximité d'infrastructures ou d'installations nuisibles, notamment les autoroutes.

15. Optimiser la gestion des déchets afin de réduire leurs impacts sur l'environnement et la salubrité publique, notamment au travers la création d'un écopôle prenant en compte les dernières réglementations en matière de gestion des déchets ;

16. Prendre en compte le risque d'effondrement lié aux cavités souterraines.

17. Réduire la pollution lumineuse à proximité des corridors écologiques.

4. Adapter le territoire au changement climatique et accompagner la transition énergétique

- Contexte :

Le réchauffement climatique est un phénomène naturel très fortement accentué par l'homme et ses activités, qui menacent aujourd'hui l'équilibre écologique à l'échelle mondiale. Il est prévu d'ici 2100 une hausse générale de 2,5 degrés provoquant la disparition de nombreuses espèces naturelles et la multiplication de catastrophes naturelles.

Afin d'enrayer ce réchauffement climatique, il est nécessaire de réduire les émissions de GES qui sont liées aux consommations d'énergies fossiles principalement. Cette diminution passe entre autres par une consommation domestique maîtrisée, des moyens de transports à faible empreinte carbone ou encore la consommation d'énergies renouvelables.

En termes d'énergies fossiles, les communes de la 3CBO ont vu leur consommation finale diminuer de 6,9 % par an en moyenne depuis 2008. Le territoire reste cependant fortement dépendant des énergies fossiles, notamment pour les déplacements qui s'effectuent à plus de 85 % en voiture, entraînant d'importantes émissions de GES.

Pour la consommation énergétique domestique, un tiers des résidences principales datent d'avant 1945. Les anciennes bâtisses sont donc nombreuses, entraînant une importante déperdition énergétique. Le chauffage est le principal poste de consommation du bâti avec 73 % de la consommation énergétique sur l'ensemble du secteur résidentiel.

- Enjeux :

Inscrire les territoires dans la durabilité relève de l'intérêt commun, nécessitant des modifications structurelles dans les façons de consommer, déplacer, aménager, etc.

Aux vues de la dépendance des habitants de la 3CBO aux énergies fossiles, il apparaît nécessaire de réduire cette consommation, tout en prônant lorsque c'est possible l'utilisation de moyens alternatifs comme les énergies renouvelables ou des moyens de déplacements à faible émission de GES.

Dans cette optique de lutte contre le réchauffement climatique, le Plan Climat Energie Territorial (PCET) du PETR du Montargois en Gâtinais fixe des objectifs tels que :

- rénover et construire des bâtiments durables ;
- permettre une mobilité et un urbanisme durable sur le territoire ;
- développer une production et une consommation responsable sur le territoire.

- Objectifs du PADD :

18. Promouvoir un urbanisme plus sobre en consommation d'espace et en énergie ;

19. Favoriser les mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture, en cohérence avec les orientations relatives aux déplacements ;

- 20. Accompagner le développement des énergies renouvelables en cohérence avec les orientations du SCoT et dans le respect des sensibilités agricoles, environnementales et paysagères du territoire ;*
- 21. Préserver et renforcer la présence du végétal et des espaces de nature au sein des espaces urbanisés et à urbaniser ;*
- 22. Encourager des constructions et des aménagements à faible empreinte environnementale ;*
- 23. Développer la plantation d'arbres et les espaces ombragés dans les bourgs afin de contribuer à l'adaptation aux fortes chaleurs.*

5. Carte d'orientations

