

ANNEXE 4

Syndicat Mixte du Pays du Giennois



Mémoire en réponse aux Personnes Publiques Associées, aux communes et EPCI membres du Pays du Giennois :

- **Projet de Schéma de Cohérence Territorial (SCoT).**
- **Document d'Aménagement Commercial (DAC).**

Les réponses du Syndicat Mixte du Pays du Giennois sont écrites en gras après chaque remarque.

OBSERVATIONS

Dix-neuf avis reçus.

SYNTHÈSE DES AVIS SUR LE PROJET DE SCOT ET DE DAC ARRÊTÉS

1 - Personnes Publiques Associées	Date de l'avis	Contenu de l'avis
Direction Départementale des Territoires 45	29 septembre 2015	Avis favorable assorti de remarques
GRT gaz Direction des Opérations	21 août 2015	Remarques, informations complémentaires, précisions
Autorité environnementale	24 septembre 2015	Avis sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le SCoT
Agence de l'eau Seine-Normandie	31 août 2015	Pas de remarque
Conseil Régional Centre - Val de Loire	29 septembre 2015	Remarques, informations complémentaires, précisions
Office Public de l'Habitat du Loiret - Logem Loiret	02 octobre 2015	Remarques
Chambre d'Agriculture	30 septembre 2015	Avis favorable sous réserve de la prise en considération des remarques
Chambre de Commerce et d'Industrie	30 septembre 2015 (1)	Avis favorable assorti de remarques
Communauté de communes Portes de Puisaye Forterre	14 septembre 2015	Avis favorable
2 - Communes et EPCI membres	Date de l'avis	Contenu de l'avis
Beaulieu-sur-Loire	9 juillet 2015	Avis favorable
Briare	23 septembre 2015	Remarques
Gien	16 septembre 2015	Avis favorable
Adon	22 septembre 2015	Avis favorable
Ouzouer-sur-Trézée	27 août 2015	Avis favorable assorti d'une remarque
Coullons	22 septembre 2015	Avis favorable
Bonny-sur-Loire	23 septembre 2015	Avis favorable avec réserve
Communauté des communes Giennoises	07 octobre 2015	Avis favorable assorti de remarques
3 - CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)	Date de l'avis	Contenu de l'avis
CDPENAF	30 septembre 2015	Avis favorable
4 - Autres contributions (hors PPA)	Date de l'avis	Contenu de l'avis
Etablissement Public Loire	16 septembre 2015	Pas de remarque

(1) : Avis réputé favorable, car reçu hors délai des 3 mois réglementaires.

Les personnes mentionnées aux articles L. 121-4 et L. 122-8 du Code de l'urbanisme ont été consultées pour avis sur le projet de SCoT du Pays du Giennois arrêté le 30 juin 2015.

« Les personnes et les commissions consultées rendent leur avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois à compter de la transmission du projet de schéma. A défaut de réponse dans le délai, l'avis est réputé favorable. » (Code de l'urbanisme).

Pour plus de précisions, se reporter aux documents en Annexe du dossier d'approbation du SCoT :

- Recueil des avis,
- Recueil détaillé des modifications apportées au projet de SCoT.

1. Direction Départementale du Territoire 45 :

Le choix initial d'élaborer le SCoT à l'échelle du Pays confère à ce document une valeur stratégique. Ce choix de périmètre d'étude permet en effet une mise en cohérence pertinente des politiques publiques d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, d'environnement et de déplacements sur ce territoire.

Les orientations du projet de SCoT du Pays du Giennois sont caractérisées par un volontarisme sur la définition d'une armature territoriale à l'échelle du Pays et à partir d'objectifs structurants communs aux trois scénarios de développement proposés. Ce traitement s'accompagne d'objectifs de densification de tissu urbain et de densité de construction adaptés aux typologies des communes.

L'affirmation de la préservation des espaces naturels reconnus accompagnée de prescriptions précises est également à relever.

Au global, les analyses faites dans le cadre du SCOT prennent en compte de nombreux thèmes et sont en cela positives.

Dans ces conditions, un avis favorable est formulé sur ce projet de SCoT. Cependant, l'Etat émet un doute sur la pertinence du scénario dit « offensif » (n°3 – évolution démographique de + 4 000 habitants à l'horizon 20 ans) qui paraît peu réaliste, en l'absence de justifications suffisamment argumentées.

Ce document pourrait par ailleurs être plus ambitieux sur certains points. Ainsi, le DOO préconise au niveau des documents d'urbanisme locaux (DUL) de vérifier la capacité des équipements et des services face au développement démographique souhaité. Dans la perspective d'une certaine maîtrise des déplacements, la déclinaison des possibilités d'accueil du scénario 3 (hypothèse démographique haute) dans les DUL pourrait être subordonnée à la mise en place du « réseau interurbain à haut cadencement entre Gien et Briare » en application des dispositions de l'article L122.1.5.III du code de l'urbanisme.

Certaines préconisations mériteraient d'être transformées en prescriptions :

- principes d'aménagement des zones AU à vocation d'habitat,
- amélioration des performances énergétiques des logements,
- en matière de protection de l'activité agricole (p39),
- aménagement qualitatif des zones d'activités,
- mutualisation des aires de stationnement,

Le DOO pourrait également prescrire certaines orientations en matière de paysage (valorisation des entités patrimoniales – Val de Loire en particulier – et du cadre de vie), patrimonial (bâti datant de la « Reconstruction » notamment), d'équipements sanitaires et médico-sociaux, de densification des quartiers des gares de Briare et de Bonny ou apporter certains compléments aux orientations retenues (conditions pour l'exploitation de ressources naturelles, sur l'amélioration de la qualité de l'air, sur les risques naturels : PPR coulées de boues sur Beaulieu). La question des franchissements de Loire constitue également un enjeu qui justifierait un traitement.

Enfin, à l'issue de l'enquête publique et préalablement à l'approbation du SCoT, une ultime réunion des personnes publiques associées devra être organisée afin d'examiner les différents avis émis lors de la consultation, les remarques du public, les conclusions du commissaire enquêteur ainsi que les suites à donner à ces réserves et recommandations.

De manière générale, le SCoT du Pays du Giennois vise un dynamisme important pour ces 20 prochaines années avec l'accueil de 4.000 nouveaux habitants. Il est important de souligner que ce projet, qualifié d'ambitieux, a su s'inscrire dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, à savoir une réduction de 50%

de la consommation foncière, une volonté de densification du tissu urbain et une préservation des espaces naturels et agricoles.

Conformément au Code de l'urbanisme, le SCoT doit définir l'équilibre entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs. Parmi les dispositions possibles pour satisfaire à cet objectif, le SCoT a choisi d'intégrer comme prescription la mise en œuvre « d'une ligne de transports publics avec un cadencement adapté aux besoins (réseau inter urbain) reliant Gien et Briare » (DOO p.58). La réalisation de cette ligne de transport est une condition obligatoire au passage du scénario 3 correspondant à la stratégie de développement résidentiel à long terme, conditionnant les capacités d'accueil associées au scénario 3.

Pour ce qui est de l'aménagement des zones AU à vocation d'habitat, le SCoT laisse le soin aux futurs PLUi¹ de l'encadrer précisément par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ensuite, la protection des espaces agricoles a fait l'objet de nombreux débats pendant l'élaboration du SCoT, qui ont abouti à la définition de prescriptions en leur faveur page 18 à 19 du DOO, et de nombreuses recommandations.

Enfin, le SCoT intègre une nouvelle prescription en faveur de l'intégration paysagère des sites des zones d'activités pour un aménagement plus qualitatif de ces zones.

Le projet de SCoT a également tenu compte d'autres observations émises par les services de l'Etat (continuités écologiques et SRCE, inventaires de terrain des zones humides, recensement des logements vacants dans les DUL², développement d'une politique de santé, mobilité électrique...), ainsi que les remarques de forme.

ANNEXE : Réseau de Transport d'Electricité (RTE).

Il conviendrait de mentionner l'existence des ouvrages existants dans le projet arrêté de SCoT que vous nous avez adressé, et de reporter leurs tracés dans les documents graphiques.

À titre de rappel, nous souhaitons d'une manière générale, être consultés sur toute demande de permis de construire, lotir ou certificat d'urbanisme, afin de vérifier la compatibilité des projets de construction avec nos ouvrages par référence aux règles de l'Arrêté Interministériel du 17 mai 2001.

Cet avis a attiré toute notre attention et il a été fait mention en page 71 du DOO d'un nouveau chapitre intitulé « 6.1.2 Les risques technologiques et industriels ». Une prescription a été ajoutée pour que les DUL prennent en compte l'existence des ouvrages de Réseau de Transport d'Electricité en reportant leurs tracés dans les documents graphiques.

2. GRT gaz :

Nous souhaiterions à l'avenir être associés à toute réunion relative à un projet d'urbanisme susceptible d'impacter la Zone de Dangers Significatifs des ouvrages

¹ Les Communautés de Communes membres du périmètre du SCoT ont délibéré au cours de l'année 2015 en faveur de l'élaboration de PLU intercommunaux qui devraient démarrer au 2^{ème} trimestre 2016.

² DUL : Documents d'Urbanisme Locaux

(lotissement, création de ZAC.) afin d'étudier en amont les interactions entre ce futur projet et notre ouvrage.

Nous vous demandons de bien vouloir nous faire parvenir, pour consultation, le SCOT « arrêté » et notamment le plan de zonage afin que nous puissions vous faire part de nos observations éventuelles avant l'approbation du SCOT.

Cet avis a attiré toute notre attention et il a été fait mention en page 71 du DOO d'un nouveau chapitre intitulé « 6.1.2 Les risques technologiques et industriels ». Une prescription a été ajoutée pour que les 7 communes concernées (Nevois, St Gondon, Gien, Poilly-lez-Gien, St Martin sur Ocre, St Brisson sur Loire, Briare) prennent en compte les servitudes et restrictions liées aux canalisations de transport de matières dangereuses. Les documents d'urbanisme locaux devront intégrer dans les documents graphiques le tracé des canalisations et de leurs Zones de Dangers.

3. Autorité Environnementale :

L'évaluation environnementale du SCOT est dans l'ensemble de bonne qualité.

Elle comporte un résumé non technique qui est basé sur des éléments généraux. Ceux-ci auraient mérité d'être davantage rapportés au contexte local, avec une cartographie adaptée.

L'articulation avec les autres plans, schémas et programmes est assez bien argumentée, bien que l'état d'avancement des processus de création ou de révision de certains d'entre eux aurait pu être actualisé.

Le projet de SCOT du Pays du Giennois identifie correctement les grands enjeux environnementaux du territoire, et témoigne d'une bonne prise en compte de ceux-ci.

Certaines données ont été actualisées sans remettre en cause le document.

4. Agence de l'Eau Seine Normandie :

L'analyse menée dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet de SCOT a démontré que celui-ci est bien compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands. Par ailleurs, le territoire du SCOT concerne faiblement le bassin Seine-Normandie (20 % des communes et moins de 6 % de la population du SCOT) et les enjeux du territoire à prendre en compte dans le cadre d'un SCOT sont centrés sur le bassin Loire-Bretagne.

Dans ces conditions, vous comprendrez que l'Agence de l'Eau Seine-Normandie s'abstient de formuler un avis sur le projet de SCOT.

Le SMPG a pris note de cette observation.

5. Région Centre-Val de Loire :

Tout d'abord, la Région se réjouit que la 1^{ère} orientation consiste à « Garantir la structuration agri-naturelle du territoire ». En effet, vous indiquez que cet enjeu passera par la préservation d'une trame verte et bleue, ce qui est tout à fait en phase avec l'étude financée par la Région actuellement en cours sur votre territoire. Celle-ci doit alimenter

un programme d'actions qui vous permettra de mettre en œuvre les outils appropriés à la réussite de cette action.

Cependant, il semble que le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), arrêté par le préfet le 16 janvier 2015, n'ait pas été pris en compte pour la réalisation du SCoT. Or, je vous rappelle que, d'après l'article L 111-1-1 du Code de l'Urbanisme, le SCoT doit prendre en compte le SRCE. Toutefois, les éléments cartographiques de la trame verte et bleue présentés dans le PADD et le DOO regroupant en grande partie ce qui avait été identifié lors de l'élaboration du SRCE, on peut noter la convergence entre votre projet de SCoT et le SRCE. Les éléments complémentaires issus du SRCE auront néanmoins avantage à être intégrés lors d'une prochaine modification du SCoT.

Concernant l'orientation devant permettre d'aboutir à une armature urbaine solidaire et équilibrée, la Région se félicite que vous ayez priorisé une densification du tissu urbain notamment dans les pôles structurants, par l'identification des dents creuses et la construction de logements dans ces zones.

La Région partage pleinement cette orientation, qui vaut tant pour les bourgs ruraux que pour les pôles structurants, dans la mesure où elle permet de limiter l'étalement urbain, et d'éviter la banalisation des paysages.

Elle favorise également l'accès aux services, et facilite l'organisation de la mobilité, primordiaux pour l'ensemble des habitants, notamment les familles, les personnes âgées, mais aussi les jeunes en décohabitation, en formation, ou en insertion professionnelle.

Dans cet esprit, en ce qui concerne les objectifs de production de nouveaux logements, et compte-tenu des chiffres permettant d'identifier une pression foncière peu élevée sur le territoire, je vous invite à encourager et prioriser toutes les solutions privilégiant les opérations de réhabilitation avant tout recours à la construction neuve.

Les logements notamment sociaux présentant une mauvaise performance thermique sont plus difficiles à louer ou à vendre. En particulier, les logements sociaux énergivores installent leurs occupants dans la précarité énergétique et enregistrent une plus grande vacance.

L'étude des potentialités de réhabilitation thermique des logements existants, comme moyen de limiter le recours à l'étalement urbain, aurait mérité de figurer dans le diagnostic, d'autant que, concernant le parc social, l'étude conduite par l'Union Sociale de l'Habitat avait estimé que 51% des logements sociaux étaient classés en étiquette E, F ou G, ce qui a motivé l'inscription de la rénovation thermique parmi les priorités d'actions définies en 2013 dans le cadre de la démarche Ambitions 2020 du bassin de Vie de Gien.

Concernant l'orientation qui permettrait « d'assurer le développement des pôles d'emploi et pérenniser les dynamiques économiques », la Région se réjouit que l'attractivité touristique du territoire soit mise en exergue avec notamment l'axe naturel central que constitue la Loire sur votre territoire. A cet égard, la réflexion pourrait utilement être poursuivie avec le développement d'une véritable stratégie touristique.

De la même manière, si les priorités en matière de développement des zones d'activités économiques vont dans le bon sens en priorisant le renforcement du tissu économique existant, il pourrait être utile de compléter ces orientations avec l'appui d'un véritable schéma d'accueil des entreprises.

Enfin ce qui concerne la partie concernant la mobilité des populations, vous faites état dans le diagnostic d'un service à la demande permettant un rabattement vers la gare de Briare en autocar depuis Bonny-sur-Loire. Je vous précise que ce service est mis en place par la Région et non par le Conseil départemental.

Je vous remercie de la prise en compte de cet avis.

Tout d'abord, le DOO a été actualisé pour mentionner l'état d'approbation du SRCE Centre-Val de Loire en date du 16 janvier 2015. On peut noter la

convergence entre le projet de SCoT et le SRCE. Pour aller plus loin et intégrer au mieux le SRCE, des éléments ont été mis à jour et intégrés :

- **La prise en compte et la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques,**
- **L'intégration des notions de sous-trames,**
- **La réalisation d'une étude TVB réalisée en 2015-2016 à l'échelle du 1/25.000è, reprenant le SRCE et permettant d'établir le réseau écologique du Pays ainsi qu'un programme d'actions. Cette étude devra être prise en compte par les documents d'urbanisme locaux.**

Concernant la production de logements, il est difficile d'imposer des opérations de réhabilitation avant tout recours à la construction neuve. Le SCoT a fait le choix de mener ces deux types de développement en parallèle. Le SCoT met l'accent sur le renouvellement urbain avec un nombre minimum de logements à produire en réinvestissement urbain (DOO p.29 à 31).

Ensuite, nous partageons complètement l'avis de la Région sur le développement d'une stratégie touristique à l'échelle du Pays du Giennois. C'est un sujet qui nous interpelle, qui est important pour le développement du territoire et pour lequel les élus ont commencé à travailler en ce sens. La Commission Tourisme et le Conseil de Développement du Pays travaillent sur le sujet.

Enfin, nous avons corrigé les erreurs sur le service de transport à la demande.

6. Logem Loiret :

La répartition équilibrée du parc résidentiel social (page 32 du DOO) : nous n'avons pas de remarques particulières compte tenu du fait que le phénomène de vacance dans le parc social est pris en compte dans la prospective programmatique. Nous faisons juste remarquer que l'aspect qualitatif du logement social a toujours été l'objectif des bailleurs sociaux.

La maîtrise des extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat. (Page 26 du DOO, point 2.1.2.) Nous comprenons tout à fait la nécessité d'éviter l'étalement urbain.

Cependant, nous nous interrogeons sur le nombre de logements à l'hectare pour Gien, Arrabloy et Briare. Les parcelles seront petites. Concernant le parc résidentiel social, ce sont des surfaces sur lesquelles pourront être construits des logements locatifs. En accession, il semble qu'elles seront plus contraignantes et dissuasives pour certains Giennois.

En effet, compte tenu des surfaces, les jardins ou les emprises au sol des logements vont être petits. Nous craignons que cela n'effraie les futurs acquéreurs qui rêvent d'un grand jardin ou d'une grande maison de plain-pied (accessibilité) et qu'ils se reportent sur les communes avoisinantes. Gien, Arrabloy et Briare ne sont pas considérés par les habitants comme des communes urbaines type « agglomération » et ils n'ont donc pas toujours un raisonnement urbain.

Pour les bailleurs sociaux, ce sont surtout les déclinaisons dans les PLUi qui détermineront les futurs projets de constructions.

Pour ce qui est de l'interrogation sur le nombre de logements à l'hectare pour Gien, Arrabloy et Briare, nous comprenons ces inquiétudes mais souhaitons rassurer sur ce point. En effet, la densité affichée est une moyenne. Elle n'empêchera pas de construire de l'habitat individuel avec un « grand » jardin si

celui-ci est compensé par du petit collectif. L'objectif du SCoT est de redynamiser les villes de Gien et Briare avec une offre de logements plus large.

7. Chambre d'Agriculture Loiret :

Dans le PADD, le principe de prévoir plusieurs scénarios possibles d'évolution est très intéressant. Il permettra, en cas de reprise de la dynamique économique notamment, de prévoir un accueil plus marqué de la population avec des règles de recentrage spécifique. Le seuil de 4000 habitants supplémentaires paraît cependant ambitieux par rapport à l'évolution des dernières années.

Dans le PADD et le DOO, le projet définit clairement ce qu'est une dent creuse. Cette définition servira de base à l'estimation notamment, du potentiel de densification. La définition paraît claire et pertinente, cependant, le seuil de surface de 3000m² semble élevé. Avec les objectifs de densité affichée, elle permet d'accueillir trois habitations. Un seuil plus proche de 1000 m² pourrait être étudié. Ce seuil pourrait également être ventilé en fonction de l'armature urbaine (plus dense dans les pôles structurants et moins dans les espaces plus ruraux).

Enfin le PADD se fixe comme objectif la réduction de la consommation d'espace de 50% par rapport aux 20 dernières années. Il se fixe également comme objectif d'accroître la valeur ajoutée des filières agricoles du Giennois. Ce sont des objectifs que nous partageons pleinement.

Le DOO précise les modalités de prise en compte des réservoirs et des corridors de biodiversité dans les PLU. Il précise que, dans ces espaces, les constructions, notamment agricoles sont autorisées, car elles participent à la mise en valeur des milieux. Cette disposition permettra de ne pas entraver les exploitations concernées par un corridor écologique, ce qui correspond à notre politique. Il est également précisé que les boisements stratégiques doivent être protégés dans les PLU. Nous attirons votre attention sur le fait que certaines protections (comme les espaces boisés classés) peuvent freiner la valorisation économique des boisements. Un équilibre sera à trouver dans les documents d'urbanisme.

Le DOO prévoit également la protection des espaces agricoles, notamment ceux jugés comme « stratégiques ». Sur la thématique agricole, le SCoT renvoie globalement à une analyse plus fine à conduire dans le cadre des PLU. Le SCoT prévoit que certains secteurs agricoles soient inconstructibles, même pour l'activité agricole. C'est un outil auquel nous ne sommes pas favorables s'il est utilisé sur des surfaces importantes. Les zones agricoles inconstructibles utilisées sur d'autres communes du département ont eu pour effet de complexifier la mise en œuvre de certains projets agricoles non identifiés lors de l'élaboration du PLU. Ils ont également eu pour conséquence de créer, en opposition, des zones agricoles constructibles dont le prix pouvait augmenter. Par conséquent nous demandons que cet outil soit utilisé de manière ponctuelle et très ciblée, en réponse à un enjeu précis (AOC plantée, dimension paysagère sans projet agricole existant...) dans le cadre d'une vision partagée avec les agriculteurs lors de l'élaboration des PLU.

Le DOO fixe l'objectif d'instaurer sur le territoire le principe de la compensation agricole collective. C'est un concept novateur et il marque une volonté politique forte des élus du Giennois de développer l'activité agricole de leur territoire.

Les seuils de densité bruts de construction fixés par le SCoT nous apparaissent satisfaisants et en rupture forte avec les pratiques en place avant la mise en place du schéma. C'est un engagement fort des élus du territoire.

Au vu de ces éléments, et notamment des efforts notables pour modérer la consommation d'espace, par rapport aux pratiques antérieures, mais également par rapport aux surfaces actuellement constructibles dans les documents d'urbanisme, notre avis est favorable au document arrêté avec la demande de traiter les demandes formulées ci-dessus. Nous restons par ailleurs disponibles pour échanger sur les points soulevés dans le présent avis.

La définition de la dent creuse a fait l'objet de nombreux échanges au cours de l'élaboration du SCoT. Pour répondre à cette interrogation, son seuil de surface a été fixé à 3.000m² dans l'objectif d'intégrer un potentiel plus important de parcelles à construire dans l'enveloppe urbaine. Il est décidé de maintenir ce seuil mais cette question sera encadrée dans le cadre des futurs PLUi.

Concernant la deuxième observation, l'inconstructibilité des zones agricoles à fort enjeu doit être maintenue afin de les préserver. Cependant, cette remarque nous interpelle et dans un souci de ne pas bloquer de potentiels projets agricoles, le DOO sera modifié p.18 (1.2.1.A.) comme tel : « Les communes devront protéger par une inconstructibilité ces espaces agricoles à fort enjeu dans leurs PLU. Pour permettre de délimiter précisément ces espaces agricoles stratégiques à l'échelle des PLU, dans le cadre de leur élaboration ou révision, les communes devront réaliser, un diagnostic des enjeux agricoles sur la base des critères précédents, partagés avec la profession agricole et ses porteurs de projets ».

8. CCI LOIRET :

Après examen du dossier, la CCI du Loiret émet un avis favorable, accompagné des remarques suivantes :

Les indicateurs de suivi proposés sont principalement des indicateurs statistiques et quantitatifs. Il serait également intéressant de disposer d'indicateurs qualitatifs, notamment en ce qui concerne les thématiques d'aménagement, de protection ou de mise en valeur. Il pourrait être proposé un reportage photos des principaux lieux du territoire soumis à prescriptions ou préconisations.

Par ailleurs, les indicateurs de suivi du SCOT pourraient être complétés par :

- Le nombre de lignes de transport créées ou l'augmentation de la fréquence et liaisons douce créés,
- Le nombre de projets touristiques développés,
- La localisation et le nombre d'implantations commerciales créées.

Les indicateurs proposés par la CCI ont intégrés au projet de SCoT.

9. Communauté de Communes Portes de Puisaye Forterre :

Avis favorable.

Le Pays du Giennois remercie la CC Portes de Puisaye Forterre pour l'avis rendu en faveur du SCoT.

10. Commune de Beaulieu-sur-Loire

Avis favorable.

Le Pays du Giennois remercie la commune de Beaulieu pour l'avis rendu en faveur du SCoT.

11. Commune de Briare le Canal :

Nous souhaitons faire les observations suivantes sur le volet commerce du Document d'Orientation et d'Objectifs :

Principe N°3

Maîtriser le commerce isolé hors de toute polarité.

« Eviter l'installation de commerce isolé de toute urbanisation commerciale ayant pour objectif de capter un flux automobile. »

Principe N°4

Réduire la mixité sur les zones d'activité.

« Dans cette logique, le DAC pose comme principe la non mixité des activités économiques sur un même espace à savoir éviter le voisinage du commerce avec de la petite ou grosse industrie ou avec de l'activité artisanale ne recevant pas de public. »

Ces deux principes vont être un frein au développement. Ne serait-il pas possible d'être moins catégorique ?

Principe n°3 :

p.50 DOO 3.3.B. Remplacer la première prescription par : « Il n'est plus autorisé de construire de nouveaux commerce de moins de 300m² de surface de plancher hors périmètre de centralité. »

p.49 3.3.C. La phrase est conservée afin d'éviter de nouvelles friches isolées.

Principe n°4 :

Le SCoT permet des exceptions à la non mixité des activités économiques sur un même espace : la mixité en centralités est permise ainsi que la mixité en Zacom et en ZA structurante (Bosserie, Pinade) pour les activités de bars, restauration, hôtellerie ou de loisirs, les stations essences, les concessionnaires auto et moto. Ce principe de non mixité est donc conservé.

12. Commune de Gien :

Avis favorable.

Le Pays du Giennois remercie la commune de Gien pour l'avis rendu en faveur du SCoT.

13. Commune d'Adon :

Avis favorable.

Le Pays du Giennois remercie la commune d'Adon pour l'avis rendu en faveur du SCoT.

14. Commune d'Ouzouer sur Trézée :

Considérant les implications du Schéma de Cohérence Territoriale pour la commune d'Ouzouer sur Trézée.

Considérant sa remarque pour l'intégration au sein du Schéma de Cohérence Territoriale du périmètre de l'extension future de l'urbanisation de son territoire dans le secteur des Bouiards, facilement viabilisable.

Emet un avis favorable.

Cette remarque porte sur une carte page 50 du PADD que vous avez approuvé le 27 février 2014. Cette carte n'est pas prescriptive, elle indique seulement une « limite souhaitable d'urbanisation pour la TVB » (autrement dit, le meilleur développement à envisager pour préserver la TVB). Ce seront les PLUi qui définiront les limites exactes de l'enveloppe urbaine de chaque commune. Cette carte n'est donc pas modifiée.

15. Commune de Coullons :

Le SCoT est un document planificateur qui, en fonction de scénarios de développement, donne des prescriptions en matière d'urbanisation, de transports, de développement économique et commercial, de protection des espaces naturels, etc. Il fixe notamment comme objectif la revitalisation des villes centres, et notamment de la ville de Gien qui perd des habitants. Ce problème démographique risque d'entraîner une perte de ressources pour la ville centre, alors qu'elle doit pouvoir conserver la capacité d'investir pour l'ensemble des habitants du territoire. Il faut donc limiter les possibilités de développement dans les villages, ce qui n'a pas été accepté unanimement. Un premier bilan sera tiré au bout de 6 ans.

A l'issue de cette présentation, l'assemblée constate que la commune de Coullons est plutôt bien prise en considération puisque, en tant que « pôle relais », elle bénéficie de capacités de développement de 14 hectares. Il est pris en compte la présence de services et d'emplois dans notre commune ainsi qu'une croissance démographique satisfaisante. Le PLU de Coullons devra, après approbation du SCoT, être mis en conformité. Ce travail sera facilité, car les préconisations des deux documents s'avèrent compatibles.

AVIS FAVORABLE au projet de SCoT.

Le Pays du Giennois remercie la commune de Coullons pour l'avis rendu en faveur du SCoT.

16. Commune de Bonny-sur-Loire :

Le conseil municipal donne un accord de principe aux grandes orientations du SCOT à l'exception de l'interprétation faite sur le statut des commerces d'une galerie marchande de supermarché qui ne peut être assimilée à celui d'un commerce isolé de moins de 300 m² qui de toute évidence ne s'installerait pas ailleurs. Il bénéficie de l'effet porteur de la grande surface qui l'abrite.

Les commerces de galerie marchande sont indissociables de l'espace qui les accueille et il n'y a pas de raison d'en limiter le nombre, ce qui ne peut que nuire au développement commercial du supermarché.

Le conseil municipal demande que cette clause soit une recommandation (à rédiger en vert) et non une prescription (rédigé en rouge).

La question de la préservation du commerce en centre-ville a fait l'objet de nombreux échanges. Pour lutter contre la fermeture croissante des commerces de centres-villes, le SCoT a choisi d'interdire l'implantation de nouveaux commerces de moins de 300m² hors des centralités. Cette mesure doit être conservée. Une dérogation a été introduite pour les commerces déjà présents en Zacom afin de leur permettre de rester dans ces zones.

17. Communauté des Communes Giennes :

Avis favorable au projet de SCoT arrêté par le Syndicat Mixte du Pays du Giennois-

Dans le « chapitre 1 : Garantir la structuration agri-naturelle du territoire. 1. Par la préservation d'une trame verte et bleue », la gestion des talus (coteaux) du lit majeur de la Loire aurait pu être plus clairement évoquée. En effet, la protection de ces sites est primordiale pour la préservation des espèces tant faunistiques que floristiques, mais aussi pour la pérennité des paysages qui marque ce territoire. Il paraît par exemple important de limiter considérablement le rognage de ces talus et les abattages qui mettent la roche ou le substrat à nu et accentuent les phénomènes d'érosion.

Page 17. Il convient d'ajouter l'A.O.P «Crottin de Chavignol » parmi les espaces agricoles stratégiques à traduire dans les documents d'urbanismes locaux.

Page 25, l'attention est attirée sur la prescription de recensement des dents creuses qui s'appuie sur une définition qui laisse une grande marge à l'interprétation.

Page 31, la prescription :

Cette mutation de classement s'effectuera via une révision simplifiée des documents d'urbanisme locaux.

Doit être remplacée par : « Cette mutation de classement s'effectuera a minima via une révision simplifiée des documents d'urbanisme locaux. » En effet. Les collectivités qui auront choisi de modifier plus profondément leur document d'urbanisme pourront effectuer cette mutation de classement.

Page 34. Les aires d'accueil des gens du voyage sont évoquées, mais il n'y a pas de préconisation d'accueil sédentaire pour cette population. Pourtant, celle-ci est mentionnée p. 35 du Volume IV du Rapport de présentation.

Page 38, la préconisation n'est pas cohérente :

« Pour les opérations d'aménagement de plus de 5000 m² de surface de plancher réalisées sur le territoire, le SCoT peut imposer l'intégration d'objectifs de performance énergétique et l'utilisation d'énergies renouvelables. Il s'agit de viser, pour les bâtiments neufs d'activité, la ».

Il semble qu'il faille remplacer « SCoT » par « PLU » ou « document d'urbanisme ».

Page 49, la CDCG estime que le SCOT devrait permettre que les transformations des bâtiments commerciaux existants puissent être autorisées hors ZACOM et hors centralité.

Il n'est plus autorisé de construire de commerce de moins de 300m² de surface de plancher hors périmètre de centralité {création ou transformation de bâtiment existant). Pour les

Page 57. La prescription semble induire qu'il faut absolument une ligne de transports publics à « haut niveau de cadencement » entre Gien et Briare et une ligne de transports publics relais pour permettre l'accueil de population telle que phasée et spatialisée dans le P.A.D.D.

Affirmer la création d'une « ville réseau » sur l'axe ligérien

L'accueil de population telle que phasée et « spatialisée » au sein du chapitre II, doit être accompagnée, comme évoquée dans le PADD :

- d'une ligne de transports publics à haut niveau de cadencement (réseau inter urbain), reliant Gien et Briare et prenant appui sur leurs deux pôles d'échange attractifs que sont les gares en services. Cette ligne doit optimiser le cadencement du réseau intra urbain « Proxi'bus ».
- d'une ligne de transports publics « relais », assurant sur l'ensemble des communes de l'axe ligérien, le rabattement du réseau inter urbain depuis des pôles d'échanges stratégiques. Cette ligne prendra appui notamment sur les actuelles lignes 3 et 7 du réseau départemental (Bonny sur Loire - (Gien) - Orléans) (Pierrefitte-ès-Bois - (Gien) - Orléans).

Or suite aux échanges que nous avons eu, ce n'est manifestement pas l'interprétation qui doit en être faite. Il convient donc de revoir la formulation de cette prescription pour lever toute ambiguïté et éviter tout risque de contentieux à venir.

Page 63. La prescription concernant les installations solaires et photovoltaïques semble exagérément restrictive. Plutôt que d'interdire systématiquement les installations au sol, nous proposons de laisser ce choix aux documents d'urbanisme locaux, ou en deuxième lieu de s'appuyer sur l'expertise des services de l'agriculture de la Direction Départementale des Territoires pour la pertinence de la consommation d'espace agricole qui est parfois peu fertile sur notre territoire.

Les installations au sol :

- L'accueil de centrales au sol dans les espaces urbains et agricoles sera exclu, dans une optique d'économie de consommation de l'espace agricole et de préservation de la fonctionnalité agricole du territoire.
- Les surfaces occupées par les champs photovoltaïques ne seront pas comptabilisées dans les ZA (structurantes ou de proximité).

1^{ère} remarque : la préservation des coteaux de la Loire seront protégés par les PLUi dans le cadre de la TVB.

2^{ème} remarque : elle suggère de rendre inconstructible toutes les zones relatives à l'AOP Crottin de Chavignol. Ce principe trop restrictif n'est pas retenu. Cependant, il est à souligner que page 20 DOO 1.2.2.A., il y a une prescription pour protéger dans les PLUi les zones IGP et AOC. Il sera ajouté AOC/AOP.

3^{ème} remarque : nous pensons que la définition actuelle de la dent creuse est assez précise et claire. Les DUL les identifieront dans leurs zonages.

4^{ème} remarque : La procédure de révision simplifiée a été remplacée par la révision.

5^{ème} remarque : p.35 DOO 2.2.2. Les aires d'accueil des gens du voyage. Ajout d'une recommandation (inscrite p.35 du RNT Vol. IV): « Concernant l'habitat adapté en vue d'une sédentarisation, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2013-2019 préconise, pour la Communauté de Communes Giennes, de réaliser de 2 à 4 terrains familiaux ou logements adaptés. »

6^{ème} remarque : p.39 2.4.2 §2 Remplacement de : "le SCoT peut imposer l'intégration d'objectifs..." par "le SCoT recommande l'intégration d'objectifs..."

7^{ème} remarque : p.50 DOO 3.3.B. Remplacer la première prescription par : "Il n'est plus autorisé de construire de nouveaux commerce de moins de 300m² de surface de plancher hors périmètre de centralité."

8^{ème} remarque : p.58 DOO : La prescription sur la réalisation d'une ligne de transports publics entre Gien et Briare est maintenue car jugée nécessaire au développement du territoire et pour répondre au besoin de la population. Son niveau de cadencement sera adapté aux besoins. La réalisation de cette ligne de transport

est une condition obligatoire au passage du scénario 3 correspondant à la stratégie de développement résidentiel à long terme, conditionnant les capacités d'accueil associées au scénario 3.

- **9ème remarque : p.64 DOO C. Les installations au sol : Modification de la prescription du 1er paragraphe : « Les documents d'urbanisme locaux devront limiter l'implantation de centrales solaires au sol à des sites aujourd'hui dégradés (ancienne carrière ou décharge, friches industrielles, sols pollués, etc.). Ces zones devront rester perméables et l'impact des ouvrages sur l'environnement devra être pris en compte. »**

18. Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers du Loiret (CPDENAF) :

Considérant que le projet de SCoT constitue un document équilibré qui servira de cadre lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux avec une réelle volonté d'éviter l'étalement urbain

Considérant la nature du projet visant à assurer la préservation de l'activité agricole, l'identification de la trame verte et bleue et les particularités de ce territoire conduisant à une répartition équilibrée de son développement à concrétiser dans les documents d'urbanisme, même si un doute est émis par rapport au scénario offensif (+ 4000 habitants).

La Commission émet un AVIS FAVORABLE sur le projet.

Le Pays du Giennois remercie la CDPENAF pour l'avis rendu en faveur du SCoT.

19. Etablissement Public Loire :

Après avoir pris connaissance des différents éléments constituant votre SCoT, nous vous informons que nous n'avons pas de remarque particulière à vous transmettre concernant les projets d'aménagements futurs.

Cependant, nous attirons votre attention quant à la prise en compte du risque d'inondation dans vos projets d'aménagement futurs, à la lumière notamment de l'étude des vals de Loire dans le Giennois que nous avons achevée en juin dernier, et dont vous étiez partie prenante. Les apports de ce travail devraient pouvoir alimenter votre réflexion quant au développement d'un territoire à la fois résilient et sécurisant, répondant aux enjeux humains, économiques, environnementaux et patrimoniaux.

Nous prenons note de ces remarques et informons l'EPL Loire qu'un paragraphe sur la réalisation de l'étude des Vals du Giennois terminée en juin 2015 a été ajouté dans le document (DOO p.70).