

Compte-rendu

Réunion du Comité de pilotage du S.M.P.G.

14 janvier 2015

Le Comité de pilotage du Syndicat Mixte du Pays du Giennois s'est réuni le **mercredi 14 janvier 2015** à 9H00, au Centre Social des Montoires, 1 rue des Loriots, à Gien, salle de réunion, sous la présidence de Monsieur **Jean-Pierre POUIGNY**, Président.

Etaient présents à la réunion :

Messieurs LECHAUVÉ, DESBOIS, RAT, MARQUET, MASSE, RIGAL, membres du Bureau.

Absents excusés :

Messieurs GIRAULT, BERTRAND, BOULEAU, Vice-Présidents.
Madame CHELLY.

Invitée présente :

Madame STRYKALA, représentant M. GIRAULT.

Le Président ouvre la séance et souhaite la bienvenue à toutes les personnes présentes.

M. POUIGNY indique que le cabinet Terres Neuves a apporté la plupart des modifications souhaitées par les élus lors de la dernière réunion, tout en s'assurant de leur validité avec la DDT. Il a rédigé à cet effet une **notice explicative** détaillant les différentes modifications (voir Annexe).

1/ Dents creuses (page 24)

M. DESBOIS fait remarquer que dans son PLU Grenelle la densification des dents creuses sur sa commune a été bloquée. Le SCoT au contraire l'autorise et va lui permettre de modifier son document.

M. MASSE souligne le rôle des Personnes Publiques Associées (PPA) dans l'élaboration des documents de planification. Les élus doivent être vigilants dans la prise en compte des avis des PPA. Ils ne sont pas obligés de tous les suivre.

M. DESBOIS s'interroge sur l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

M. MASSE répond que l'ABF est souverain dans sa décision et fixe des contraintes que les élus doivent respecter.

2/ Extensions urbaines (pages 25 & 29)

M. BERTRAND et Mme CHELLY ont fait part de leur réserve quant à la variable d'ajustement des 5 ha d'extension urbaine. Comment, par qui, à qui seront-ils distribués ? M. BERTRAND et Mme CHELLY seraient pour une distribution dès maintenant dans le DOO plutôt que garder ces 5 ha en réserve foncière. M. POUIGNY indique le Pays sera juge pour répartir cette enveloppe et sur justifications.

Les élus décident de conserver la réserve de 5 ha et ajoutent qu'elle sera distribuée « en priorité au maillage rural ». Page 26.

M. RIGAL s'interroge sur l'opposabilité des chiffres dans les 3 tableaux de scénario de développement (p.27-29 du DOO). Quelles colonnes sont opposables ? Le nombre de construction de logements en renouvellement urbain peut-il être dépassé ? Car pour les extensions urbaines les chiffres sont une limite à ne pas dépasser.

Les membres demandent que soit insérer un texte à côté des tableaux afin de mieux reconnaître les colonnes opposables.

3/ Logements sociaux

M. POUIGNY indique qu'environ 220 logements sociaux seraient actuellement vacants sur Gien et Briare seulement pour Logem Loiret. C'est pourquoi il a fait rajouter à l'objectif quantitatif du nombre de logements à produire, un objectif qualitatif des logements (p.31).

M. RAT souhaite que soit ajouté « *logements sociaux privés* » dans la phrase : « Il s'agit des logements conventionnés, considérés par la Loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (propriétés des bailleurs, prêts locatifs sociaux, *logements sociaux privés...*) » (p.31)

4/ Zones d'activité

Les élus souhaitent ajouter p.44 : « Cette enveloppe ne concerne pas les zones d'activités viabilisées disponibles et/ou commercialisées, **ni les friches industrielles**, à la date d'approbation du SCoT... »

Les élus valident les modifications de cette partie.

5/ Commerce

M. LECHAUVE s'interroge de l'application de la prescription p.48 pour les galeries marchandes :

« Il n'est plus autorisé de construire des commerces de moins de 300 m² de surface de plancher hors périmètre de centralité [...]. Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales, la surface de plancher associée à chaque cellule commerciale sera intégrée comme base de calcul (au sens de cellules avec accès différencié). »

Il sera demandé au cabinet Cible & Stratégie d'éclaircir ce point.

6/ Champ photovoltaïque

Les élus ne formulent aucun commentaire sur cette partie.

7/ Divers

Les élus ne formulent aucun commentaire sur cette partie.

Les élus valident les modifications de la notice explicative présentée par M. le Président.

Fin de la séance à 12h00


**Le Président,
Jean-Pierre POUGNY**



DOO Notice explicative M. POUIGNY

1/ Dents creuses (page 24)

Les modifications apportées ont pour objectif de laisser la définition la plus ouverte possible, afin que l'inventaire de ces dents creuses puisse être fait au moment de l'élaboration des PLU et qu'il soit bien adapté à chaque commune.

- Le plafond de 3000m² au-delà duquel une parcelle pourrait être comptabilisée est maintenu. En effet si nous ne mettons pas de plafond, les services de l'état pourraient être tenté, au moment de l'élaboration du PLU, de comptabiliser des parcelles <300m² en extension urbaine.
- J'ai fait ajouter que les parcelles > 3000m² à inclure en extension ne doivent pas *présenter de caractéristiques impactant ses possibilités d'aménagement*.
- Le schéma a été supprimé car il soulevait plus de questions qu'il n'apportait de réponse (c'est ce que le Copil souhaitait).

2/ Les extensions urbaines (page 25 et 29)

- Les densités ont été modifiées comme suit :
 - Gien reste à 25
 - Briare passe à 22
 - Les autres pôles structurants passent de 25 à 18 (Nevoy, Poilly, Sr Martin, Bonny et Chatillon)Ce qui donne une surface totale de 177 ha.
- En outre le SCOT garde 5ha en « variable d'ajustement » qui seront à utiliser au moment de l'élaboration des PLU.
- Le total des extensions urbaines autorisées est bien de 182ha soit 50% des surfaces consommées antérieurement.

3/ Les logements sociaux (page 31)

Le DOO prescrit 586 logements sociaux.

Suite à une discussion avec Mr Pasquet (Logemloiret), il me semble que c'est beaucoup, lorsque l'on sait qu'actuellement 220 logements sont vacants pour le Pays (ceci uniquement pour Logem ; il faudrait ajouter les autres bailleurs sociaux).

C'est pour cette raison et pour donner de l'ouverture que j'ai fait ajouter ce paragraphe :

« Cette prospective programmatique pourra être revue à la baisse pour l'ensemble des communes dont le parc de logements sociaux présente une importante vacance et dépasse actuellement le pourcentage minimum moyen de production prescrit. En effet, au-delà de l'objectif de production, le SCoT favorise l'aspect qualitatif du logement crée. »

4/ Zones d'activité

Zones de trame structurantes (La Bosserie et La Pinade)

- Les dents creuses ne sont pas comptabilisées dans ces ZA (page 43)
- Il n'y a plus de ratio Nb emploi/ha
- Plus d'obligation d'aménagement paysager le long des voiries (page 21)

Zone de trame de proximité (pages 44 et 45)

Nous sommes limités à 7 hectares (PADD).

La répartition « mathématique et systématique » par commune a été supprimée, pour les raisons suivantes :

- Les ZA déjà viabilisées à la date d'approbation du SCOT ne sont pas comptabilisées dans ces 7 hectares. Donc certaines communes qui ont des surfaces viabilisées importantes (comme Poilly et Coullons, par exemple) n'ont pas besoins d'extensions nouvelles.
- En vertu du principe de mixité, il est possible d'implanter des artisans en centre bourg (§3-1-3 page 41)
- Le DOO se limite à répartir l'extension de 7 hectares au niveau de chaque communauté. La répartition détaillée sera à faire au moment de l'élaboration des PLU
- Les dents creuses ne sont pas comptabilisées dans ces 7 hectares

5/ Commerces (Page 48)

- Les changements d'activité des commerces >300m² en ZACOM ou en commerce isolé ne sont plus interdits (ceci pour limiter les risques de friches commerciales)
- Il conviendra de mettre le DAC en phase avec ce principe

6/ Champs photovoltaïques

Les surfaces occupées par les champs photovoltaïques ne seront pas comptabilisées dans les ZA (structurantes ou de proximité).

7/ Divers

- Suppression du § sur le COS page 59
- Pas d'obligation d'inventorier les zones humides page 10
- Suppression de la préconisation sur le transport fluvial page 41