

# SCOT du Pays Giennois

## Objectifs de cette présentation

1. Information aux nouveaux élus
  - Pourquoi un SCOT?
  - L'état d'avancement: rappel de ce qui a été fait notamment de ce qui est irréversible
2. Les leviers d'actions possibles
3. Planning
4. La suite: le SCOT et la loi ALUR

# SCOT du Pays Giennois

## Pourquoi?

- Instauration SCOT par loi SRU 13 décembre 2000
- Grenelle 2 de l'environnement : loi du 12 juillet 2010
- Grenellisation des SCOT (loi ALUR) au plus tard le 1<sup>er</sup> Janvier 2017
- Mettre les PLU / POS en conformité avec le SCOT

# Scot du Pays Giennois

## les étapes

- Définition du territoire concerné
  - Selon un axe Nord-Sud (Gien – Montargis) ou Est – Ouest (axe ligérien)
  - Décision des 3 com-com concernées et du SMPG le 18 octobre 2010
- Choix des cabinets conseils pour nous accompagner:
  - Terres Neuves
  - Impact & environnement
  - Cibles et Stratégie (DAC)

# SCOT du Pays Giennois

## Les étapes

1. Diagnostic finalisé le 20/03/2012
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
  - Projet politique, prospectif et structurant
  - Débattu en Comité Syndical le 27/02/2014
3. Document d'Orientations et d'Objectifs
  - Document prescriptif et opposable
  - C'est le règlement de base des PLU
  - Il n'est pas finalisé; dernier document « de travail »: 05/02/2014.
4. Document d'aménagement commercial (DAC)

**Au total 310 pages  
de rapport!!!**

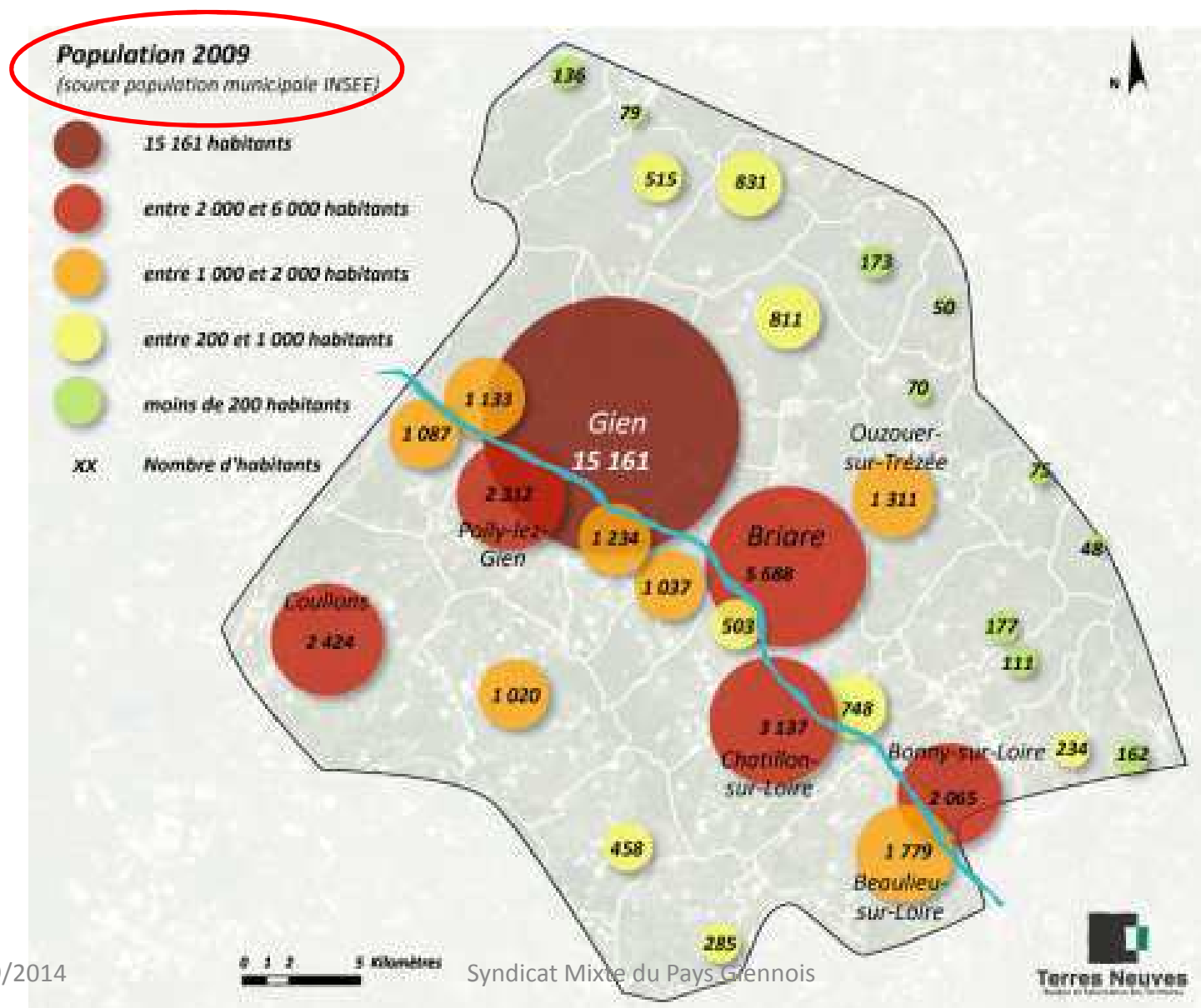
# SCOT du Pays Giennois

DIAGNOSTIC

# Les facteurs de structuration

- Cohésion: la Loire
  - 😊: facteur d'agrément
  - ☹️ inondations
- Division: le contexte paysager
- Distinction: la ruralité
  - 😊 Diversité et qualité de l'activité agricole
  - ☹️ Mais déclin de ces activités
- Fragilité: enclavement relatif
  - 😊 Suffisamment éloigné des grands pôles urbains > autonomie de développement 'emplois, services, etc..
  - ☹️ Liaisons difficiles (route, train) avec les territoires voisins

# Habiter le territoire: démographie



# Habiter le territoire: démographie

- Démographie fragile
  - Entre 1968 et 90, augmentation annuelle entre 6,6% et 1,2% sur l'ensemble du territoire
  - Depuis 1990 population quasi stable, mais..
- Population vieillissante
- Décohabitation des ménages:
  - 2,29 habitants / logement en 2008 contre 2,92 en 1968
- Baisse de la population sur les villes et augmentation dans les villages



# Habiter le territoire: trop d'espace

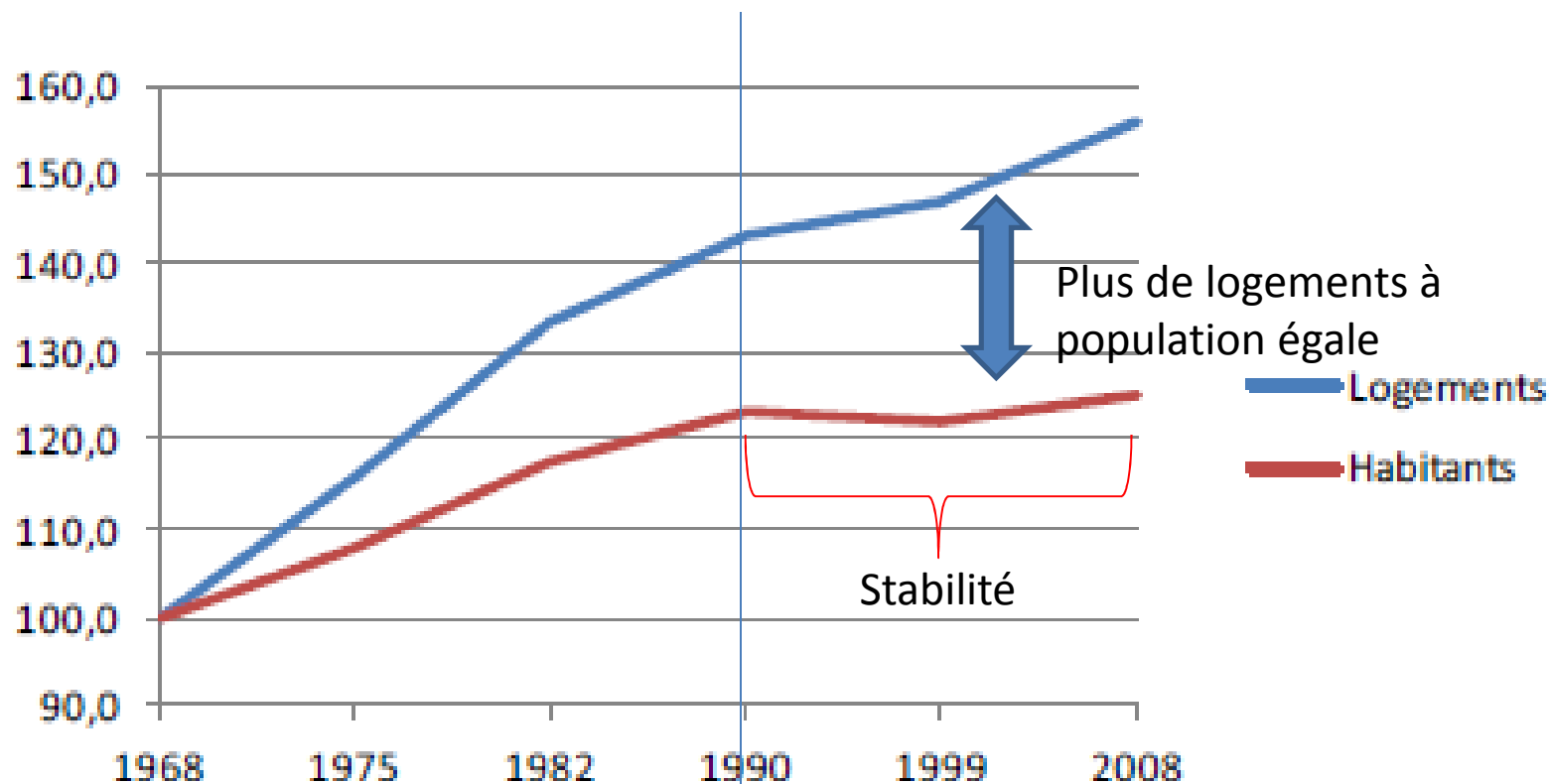


Figure 56 - Evolution du nombre de logements et du nombre d'habitant (base 100 : 1968) - source : INSEE

# Habiter le territoire : trop d'espace!

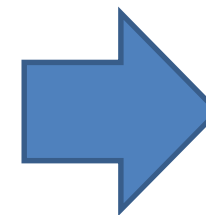
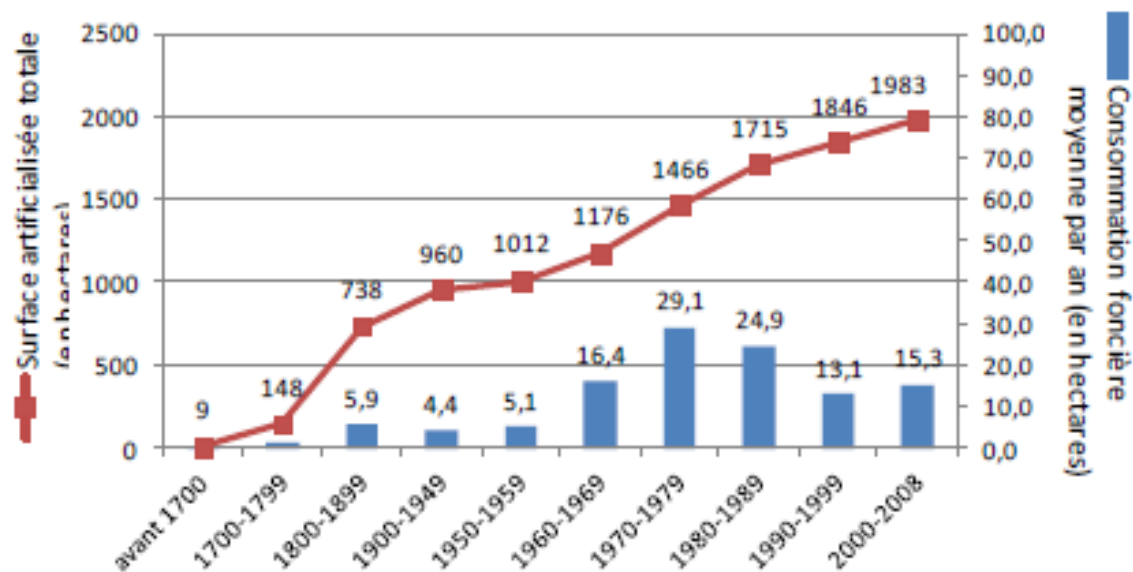
- Parc immobilier
  - 83% de résidences principales
  - Logements vacants 8% (stable : tension sur le marché immobilier faible)
  - Résidences secondaires 9% (diminution depuis 1990)
- Etat du parc immobilier à surveiller
- Typologie d'habitat peu variée
  - 79% de maisons individuelles
  - Logements sociaux inégalement répartis (pas assez présents en dehors de Gien et Briare)

# Habiter le territoire : Typologies urbaines variées

- Des extensions récentes déconnectées des anciennes formes urbaines
- Des villages consommateurs d'espace (p. 66)
- Des quartiers pavillonnaires en périphérie
- Patrimoine bâti ancien de qualité (p.68)

# Habiter le territoire: consommation foncière importante

- Indice de dispersion élevé: en particulier dans les villages
- Analyse de la consommation foncière



Soit 365 ha  
En 20 ans

Figure 105 – Evolution de la consommation foncière sur la communauté des communes

Giennaises – source : Données CCG

# Habiter le territoire: vivre, consommer

## Ce qu'il faut retenir :

### Atouts et opportunités :

Le Giennois propose une offre globalement satisfaisante en matière d'équipements, de commerces et de services sur le Pays.

Le cadre de vie, agrémenté par la présence de la Loire est un atout pour l'attractivité touristique du Giennois.

### Faiblesses et menaces :

Certains équipements ludiques, culturels ou sportifs d'intérêt intercommunautaire de type piscine ou cinéma sont insuffisants ou inadaptés.

Les pôles d'équipement sont concentrés sur les communes de Gien, Briare et Châtillon-sur-Loire, ce qui peut poser un souci d'accessibilité pour les communes périphériques du territoire.

La population vieillissant, les besoins en équipement vont évoluer et nécessiter de développer l'hébergement et les services à domicile pour les personnes âgées.

# Travailler sur le territoire

- Concentration de l'activité à Gien: 58% des emplois
- Deux zones d'activités : Gien et Briare
- Forte présence industrielle
- Des emplois peu qualifiés

# Se déplacer sur le territoire

## Atouts et opportunités :

L'accessibilité vers les pôles de Montargis et Cosne-Cours-sur-Loire est facilitée par la présence de l'A77 et de la D2007 qui constituent les principales liaisons vers les territoires extérieurs.

Le Pays du Giennois de par la proximité avec Paris et avec les grands axes de déplacement nationaux possède une localisation favorable au transport de marchandises.

La présence des gares de Gien et Briare sur le territoire est un atout important pour le Pays avec notamment des liaisons directes vers Paris.

A77

Proximité de Paris

Les gares de Gien et Briare

**A l'écart des grands axes nationaux**

**Pas de liaison ferroviaire avec Orléans**

**Gares éloignées des centres villes**

**Transports en commun peu adaptés**

## Faiblesses et menaces :

Le Pays du Giennois ne se situe pas sur les principaux axes de déplacements à l'échelle nationale, en particulier Paris-Lyon et Paris-Bordeaux.

Il n'y a pas de liaison ferroviaire à destination d'Orléans.

Les gares de Gien et Briare sont éloignées des centres-villes et déconnectées des réseaux urbains.

Les transports en commun sont peu nombreux et peu adaptés. La faible densité de population des communes et les distances importantes rendent les déplacements en transport en commun peu aisés à la fois à l'intérieur du Pays et à l'extérieur de celui-ci.

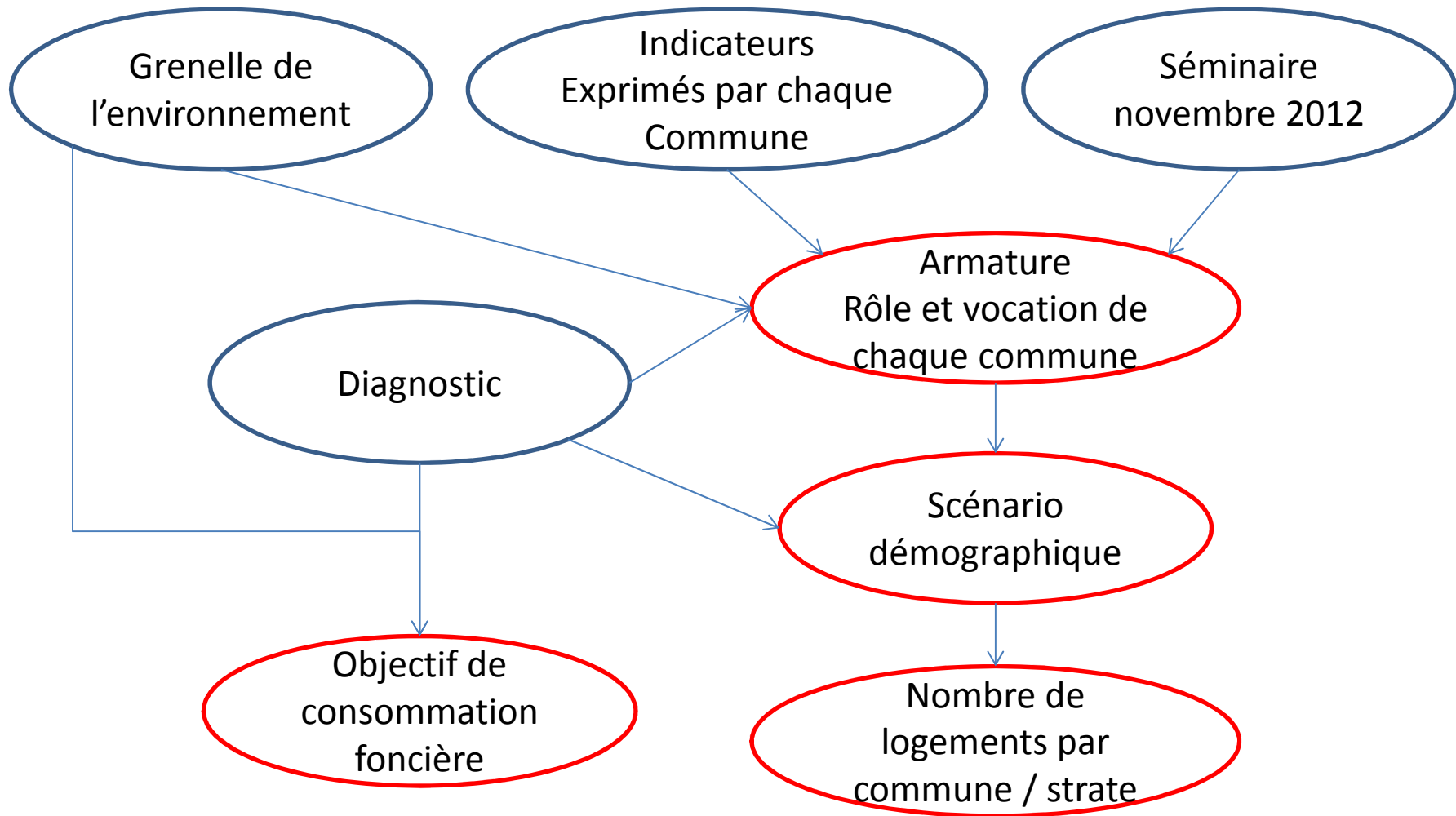
# SCOT du Pays Giennois

PADD

Projet d'Aménagement et de  
Développement Durable



# Les bases du PADD



# PADD: armature territoriale

- Une structuration sur un horizon de 20 ans
- Critères de base pour définir cette armature:
  - Equipements et services
  - Potentiel urbain
  - Diversité du parc résidentiel
  - Systèmes de transports
  - Rôle structurant de l'espace agricole
  - Potentiel de développement économique



# PADD: rôle de chaque strate

## Ville réseau

- **Pôles structurants** (7 communes, 68,3% de la population)
  - Lieux d'accueil privilégiés des opérations d'habitat
  - Développer les fonctions résidentielles et économiques
- **Pôles de proximité** (2 communes, 6,5% de la population)
  - Rôle d'appui aux pôles structurants
  - Partager l'effort d'accueil
- **Villages connectés** (3 communes, 5.15% de la population)
  - Stabilité démographique

# PADD: rôle de chaque strate

## Maillage rural

- **Pôles relais** (2 communes, 8.2% de la population)
  - Alternative à l'espace ligérien
- **Pôles ruraux** (4 communes, 7.2% de la population)
  - Stabilité démographique
  - Maintien du niveau de service et commerce
- **Villages ruraux** (13 communes, 4.65% de la population)
  - Stabilité démographique
  - L'absence de service devra être comblée, dans les pôles ruraux -> fonctionnement en maillage

# PADD: 3 scenarii démographiques

*Anticiper l'accueil de la population sur 20 ans en s'appuyant sur 3 scenarii.*

## Scénario 1 : **Maintien de la population**

- Besoin de 1250 logements supplémentaires pour tenir compte du phénomène de décohabitation
- Comment?:
  - Mobilisation des logements vacants 20%
  - Renouvellement urbain (dents creuses, reconstructions) 30%
  - Les 625 nouveaux logements seront réalisés en extension urbaine

# PADD: 3 scenarii démographiques

Scénario 2 : **Croissance identique à la dynamique des 10 dernières années, soit + 2000 hab., répartis comme suit:**

- Pôles structurants 68% soit 1360 habitants
- Pôles de proximité 10% soit 200 habitants
- Villages connectés 3% soit 60 habitants
- Pôles relais 10% soit 200 habitants
- Pôles ruraux 6% soit 120 habitants
- Villages ruraux 3% soit 60 habitants

# PADD: 3 scénarii démographiques

**Scénario 3 : Croissance double de la dynamique des 10 dernières années, soit 2000 habitants supplémentaires.**

**Si le scénario 3 est atteint cela correspond à + 4000 nouveaux habitants (scénarii 2 + 3).**

- Affirmation du potentiel de captation de l'axe ligérien:
  - 70% sur les pôles structurants soit 1400 habitants
  - 7,5% sur les pôles de proximité soit 150 habitants
  - 7,5% sur les villages connectés soit 150 habitants
- Confortation des pôles du maillage rural:
  - 10% sur les pôles relais soit 200 habitants
  - 5% sur les pôles ruraux soit 100 habitants



# PADD: objectifs des 3 scénarii

- 20% minimum de logements locatifs (pôles ruraux et villages)
- 20% minimum de logements locatifs (pôles structurants, de proximité et relais)
- 925 logements sont assurés en renouvellement urbain (dents creuses, reconstruction)
- 2185 logements sont à réaliser en extension urbaine

# PADD: Détail des logements à créer

	Actuel	Nb de logement TOTAL	Renouvellement Urbain	Extension
<b>Pôles structurants</b>		<b>2140</b>	<b>705</b>	<b>1435</b>
Gien	6625	1028	338	690
Nevoay	474	73	24	49
Poilly	1117	173	57	116
St Martin	521	81	27	54
Briare	2678	416	137	279
Chatillon	1424	221	73	148
Bonny	950	148	49	99

# PADD: Détail des logements à créer

	Actuel	Nb de logement TOTAL	Renouvellement Urbain	Extension
<b>Pôles de proximité</b>		<b>244</b>	<b>50</b>	<b>194</b>
Beaulieu	829	155	32	123
Saint Gondon	476	89	18	71
<b>Villages connectés</b>		<b>163</b>	<b>33</b>	<b>130</b>
Ousson	354	54	11	43
St Brisson	475	73	15	58
St Firmin	239	36	7	29

# PADD: Détail des logements à créer

	Actuel	Nb de logement TOTAL	Renouvellement Urbain	Extension
<b>pôles relais</b>		<b>288</b>	<b>60</b>	<b>228</b>
Coullons	1076	188	39	149
Ouzouer	569	100	21	79
<b>pôles ruraux</b>		<b>188</b>	<b>48</b>	<b>140</b>
Autry	459	63	16	47
Boismorand	362	48	12	36
La bussière	342	47	12	35
Les Choux	220	30	8	22

# PADD: Détail des logements à créer

	Actuel	Nb de logement TOTAL	Renouvellement Urbain	Extension
<b>villages</b>		<b>86</b>	<b>28</b>	<b>58</b>
Adon	77	7	2	5
Batilly	48	4	1	3
Breteau	47	4	1	3
Cernoy	202	18	6	12
Champoulet	26	3	1	2
Dammarie	80	7	2	5
Escrignelles	28	3	1	2
Faverelles	69	6	2	4
Feins	19	2	1	1
Langesse	37	3	1	2
Lemoulinet	62	6	2	4
Pierrefitte	133	12	4	8
Thou	113	11	4	7

# PADD: Consommations foncières à maîtriser


- Entre 1990 et 2010, 365 ha ont été consommés par le développement résidentiel
- L'objectif est de ne consommer **que 50% de la consommation précédente**
- Les extensions urbaines doivent se faire en continuité des centres bourgs.
- Les densités des constructions seront fixées dans le DOO, mais ces densités ne pourront être en aucun cas inférieurs à 10 logements/ha

# PADD: Valoriser les spécificités géographiques (Chapitre III)

Ce chapitre représente 38 pages du PADD, soit plus de la moitié.

Sans être pour autant réducteur:

- Trame Verte et Bleue (TVB): des zooms ont été réalisés pour chaque commune.
- Respecter la capacité des ressources naturelles
- Valoriser les potentiels d'énergie renouvelable



Etude détaillée  
à faire



AGENDA  
21

# PADD: Stratégie économique

- Théoriquement 1480 nouveaux emplois sont nécessaires pour accueillir 4000 habitants!
- Filière agricole
  - Perte de 420 ha consommés en 20 ans par le résidentiel (365ha) et les ZA (55ha)
- L'espace productif
  - Sur les 10 dernières années, 25 ha ont été consommés pour créer 329 emplois
  - Le PADD donne un objectif non prescriptif de densité d'emploi à l'hectare et un objectif de besoin foncier de 47 ha pour l'ensemble du Pays



# PADD: Stratégie économique L'espace productif...attention!

Est-on d'accord avec cette affirmation relative aux ZA de la Bosserie et de la Pinade à la page 66?

- *une intégration dans le tissu économique du Pays*, afin que la dimension offensive de ces parcs soit un facteur de complémentarité et non de concurrence. Par conséquent, le SCoT limite l'utilisation du foncier aujourd'hui cessible sur les deux parcs à 33ha, soit 70% du potentiel global nécessaire au développement économique du Pays (et 45% du potentiel présent sur ces deux parcs).

Ce genre d'objectif devrait être dans le DOO et non le PADD

# PADD: Stratégie économique le secteur commercial



Page  
67

- Limiter le développement des ZACOM afin de ne pas dévitaliser les centres villes.
- 2 pôles exercent une influence au-delà du Pays : Gien et Bonny. Il faut éviter de concurrencer ces deux pôles par une offre périphérique au pôle structurant de Gien.
- Maillage de marchés hebdomadaires satisfaisant.

# PADD: Valoriser le potentiel touristique



Page  
67

- Valoriser les richesses patrimoniales
- Améliorer le fonctionnement des loisirs de plein air
- Poser les conditions d'un hébergement adapté:
  - Améliorer le parc hôtelier existant
  - Augmenter l'offre d'hébergement

# PADD: Systèmes de déplacement

- Nouvelle approche
  - Ligne de transport haut cadencement entre Gien et Briare
  - Ligne de transport couvrant l'ensemble des communes de l'axe ligérien.
  - Les gares de Gien et Briare s'affirment comme des espaces stratégiques à développer : « quartiers de gare »
- Renforcer l'accessibilité du maillage rural
  - Maintien du réseau Ulys
  - Mise en place de transport à la demande

# PADD: Systèmes de déplacement

- Améliorer la connexion avec les territoires voisins:
  - Améliorer le réseau routier Gien – Châteauneuf
  - Stratégie de transport inter-urbain avec Châteauneuf (en cas de réouverture de la ligne ferroviaire)
  - Articuler le territoire avec le montargois et Paris
- Améliorer l'utilisation des transports « doux »
  - Réseaux d'itinéraires cyclables: une attention particulière à la route Gien-Briare.
  - La TVB doit servir d'appui aux transports doux.
  - Favoriser les déplacements piétonniers.
  - Ouvrir la ville sur le fleuve: transport par voie d'eau



Les fis  
d'Galarne  
ont de  
l'avenir!


# SCOT du Pays Giennois

DOCUMENT D'ORIENTATIONS et  
D'OBJECTIFS

D.O.O

# DOO: deux niveaux de gradation

- La prescription
  - Obligation de mise en œuvre
  - Application stricte
  - Opposable
- La préconisation
  - Ce sont des options d'aménagement
  - Attention, en cas d'adoption: portée juridique forte



Clarifier  
ce point

# DOO: Structuration agri-naturelle

- Préserver la Trame verte et Bleue (TVB)
  - Protéger les réservoirs de biodiversité
    - Définir précisément ces zones dans le PLU
    - Urbanisation interdite ou très réglementée
  - Gérer l'interface entre les réservoirs de biodiversité et les espaces urbains
    - Attention à ne pas créer des espaces délaissés.
  - Assurer la pérennité des corridors écologiques
    - Urbaniser en recul par rapport aux berges
    - Favoriser l'accès aux cours d'eau (liaisons douces)
    - Les PLU doivent préserver les zones humides



# DOO: Structuration agri-naturelle

- Préserver la Trame verte et Bleue (TVB)
  - Préserver et valoriser les continuités boisées: éviter l'engrillagement et préserver les haies.
  - Préserver les continuums écologiques: Documents d'urbanisme
  - Assurer l'accessibilité de la TVB
- Préserver les espaces stratégiques agricoles
  - Les zones AOC, de grande culture, les tènements
  - Inconstructibilité de ces zones
  - Création de Zones Agricoles protégées dans les PLU

# DOO: Structuration agri-naturelle

- Préserver les espaces stratégiques agricoles
  - Compenser le potentiel agricole urbanisé
  - Le règlement des PLU doit assurer la pérennité des surfaces de production
- Maintien de l'identité et de la qualité des paysages
  - Réglementer les interfaces bâtis/non bâtis. (page 20)
  - Éviter le développement linéaire des ZA et des zones urbaines le long des voiries. (page 21)

# DOO: armature urbaine solidaire et équilibrée

- Production de logement cohérente avec les capacités d'accueil des communes :
  - Objectif de construction de 3110 nouveaux logements sur la base d'une capacité d'accueil maximale de 4000 nouveaux habitants sur 20 ans (2034)
  - Le SCOT demande que les documents d'urbanisme démontrent la capacité des équipements publics à assurer l'accueil démographique prévu.

# DOO: armature urbaine solidaire et équilibrée

- Production de logement cohérente avec la capacité d'accueil des communes
  - Favoriser le renouvellement et le réinvestissement urbain: **30% du développement urbain**
    - Démolition et reconstruction, comblement des dents creuses
    - Une dent creuse est un espace <3000m<sup>2</sup> inclus dans la zone urbaine.
    - Les documents d'urbanisme doivent identifier ces dents creuses et **proposer un schéma d'aménagement**.
  - Remise sur le marché des logements vacants : **20% des 1250 premiers logements**
    - Le SCOT recommande la mise en place de : OPAH, PIG...

# DOO: armature urbaine solidaire et équilibrée

- Maitrise des extensions de l'urbanisation
  - Les objectifs précédents limitent le nombre maximal de logement à produire en extension urbaine à 70% du nombre de nouveaux logements.
  - Afin de maîtriser l'impact foncier, une densité nette minimale est fixée par famille de commune :
    - Pôles structurants : 25 logements/ha
    - Pôles de proximité: 18 logements/ha
    - Villages connectés et pôles relais: 15 logements/ha
    - Pôles ruraux: 12 logements/ha
    - Villages: 10 logements/ha

# DOO: armature urbaine solidaire et équilibrée

- Maitrise des extensions de l'urbanisation
  - Ces densités sont des moyennes:
    - La densité pourra varier d'une opération d'aménagement à l'autre sans être inférieure à 10 logements/ha
    - Chaque commune bénéficie d'une majoration de:
      - D'un taux de rétention de 20%,
      - 25% pour les équipements (voiries, réseaux, espaces verts...)
  - Il en résulte une surface totale dédiée au développement urbain de 164 ha



55% de  
réduction et  
non 50%

# DOO: armature urbaine solidaire et équilibrée

## extension urbaine autorisée pour les 3scenarii

Pôles structurants: 25 logements/ha

	<b>Nb logements</b>	<b>Surface brute ha</b>
Gien	690	41,38
Nevoiy	49	2,96
Poilly	116	6,98
St Martin	54	3,25
Briare	279	16,73
Chatillon	148	8,89
Bonny	99	5,93

Pôles de proximité: 18 logements/ha

	<b>Nb logements</b>	<b>Surface brute ha</b>
Beaulieu	123	10,24
St Gondon	71	5,93

Villages connectés: 15 logements/ha

	<b>Nb logements</b>	<b>Surface brute ha</b>
Ousson	43	4,32
St Brisson	58	5,82
St Firmin	29	2,97

# DOO: armature urbaine solidaire et équilibrée

## extension urbaine autorisée pour les 3 scenarii

Pôles Relais: 15 logements/ha

	Nb logements	Surface brute ha
Coullons	149	14,92
Ouzouer	79	7,86

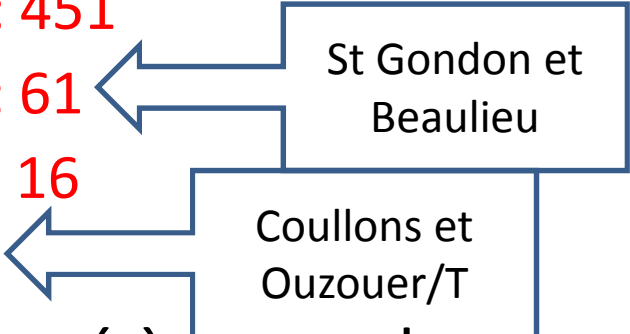
Pôles ruraux: 12 logements/ha

	Nb logements	Surface brute ha
Autry	47	5,95
Boismorand	36	4,46
La bussièrre	35	4,25
Les Choux	22	2,76

<u>Villages</u> <u>10 logements/ha</u>	Nb logements	Surface brute ha
Adon	5	0,7
Batilly	3	0,44
Breteau	3	0,43
Cernoy	12	1,84
Champoulet	2	0,24
Dammarie	5	0,73
Escrignelles	2	0,25
Faverelles	4	0,63
Feins	1	0,17
Langesse	2	0,34
Lemoulinet	4	0,56
Pierrefitte	8	1,21
Thou	7	1,03



# DOO: armature urbaine solidaire et équilibrée

- Un parc résidentiel diversifié
    - Répartition équilibrée des logements sociaux à produire : **586 logements au total**
      - Pôles structurants : 451
      - Pôles de proximité: 61
      - Villages connectés: 16
      - Pôles relais: 58
    - Parc résidentiel adapté à toutes les populations
      - Personnes à mobilité réduite
      - Aire d'accueil des gens du voyage
- 
- ```
graph LR; A[St Gondon et Beaulieu] --> B[Pôles de proximité: 61]; A --> C[Pôles relais: 58]; D[Coullons et Ouzouer/T] --> B; D --> C;
```

# DOO: armature urbaine solidaire et équilibrée

- Des logiques d'aménagement respectueuses des espaces ruraux
  - Densifier les tissus urbains et les hameaux par le comblement des dents creuses
  - Extensions urbaines en relation directe avec le tissu urbain
  - Ne pas créer de nouvelles dents creuses
  - Le DOO recommande en pages 35 – 36 des concepts d'aménagement
  - Amélioration des performances thermiques
  - Recommander le photovoltaïque pour les constructions neuves

# DOO: développement économique

- Consolidation du tissu économique de proximité
  - La dynamique agricole
    - Réduire la consommation foncière: habitat et développement économique !!!
    - Encouragement aux pratiques agricoles durables -> **Agenda 21**
    - Zone Agricole Protégée
  - L'attractivité touristique
    - Valoriser les espaces paysagers
    - Protection du patrimoine • ○ ○
    - Capacité d'hébergement
    - **Stratégie de stationnement**
    - Création de chemins piétonniers et cyclo
    - Nature en ville: jardins d'agrément et jardins familiaux
  - La mixité des fonctions
    - **Les DUL doivent permettre et réglementer l'implantation d'activités économiques en zone urbaine -> DAC**



# DOO: développement des zones d'activité

- 5 espaces dédiés à l'activité économique
  - 3 sont dédiés au commerce et sont réglementés par le DAC GIEN, BRIARE, BONNY
  - Les deux autres sont:
    - Les zones à trame structurante (ZI de la Bosserie et de la Pinade) dans lesquelles le SCOT proscrit les activités commerciales (voir DAC); leur surface est limitée à 33ha (70% du besoin global et 45% du potentiel actuel)
    - Les zones de trame de proximité pour le développement économique local, pour lesquelles le SCOT prévoit une enveloppe foncière de 7ha

# DOO: développement des zones d'activité

## trame de proximité

- Répartition de l'enveloppe foncière pour les trames de proximité
  - Pôles structurants (hors Gien et Briare): 5000m<sup>2</sup>
  - Pôles de proximité: 3300m<sup>2</sup>
  - Villages connectés: 2000m<sup>2</sup>
  - Pôles relais: 4000m<sup>2</sup>
  - Pôles ruraux: 2500m<sup>2</sup>
  - Villages: 1300m<sup>2</sup>
- Ce potentiel foncier cumule les dents creuses et les extensions; il ne peut pas dépasser 1ha

Répartition trop  
mathématique:  
À revoir en fonction des  
vrais besoins

Définition

# DOO: stratégie commerciale

- Renforcer le rôle des centralités urbaines
  - Les enseignes commerciales  $< 300\text{m}^2$  doivent obligatoirement s'implanter dans les centralités
  - Éviter les commerces isolés; extension limitée à 10% de la surface actuelle
  - Les commerces  $> 300\text{m}^2$  ne doivent pas changer de catégorie

# SCOT du Pays Giennois

Les points à revoir  
Marges de manœuvre

# Les points à revoir

- Extensions urbaines :
  - Augmenter de 18 ha (strictement 50% de réduction)
    - Comment répartir cette surface additionnelle ?
  - Revoir le cas des communes en RNU
    - Quel est sens de l'extension urbaine pour ces communes?
    - L'extension urbaine est de 11,77ha pour ces communes



# Les points à revoir

- Les dents creuses (page 24)
  - Revoir la définition notamment à l'aide de schémas
- Zones d'activités de Gien-Briare
  - Les restrictions de surface ne sont pas acceptables
  - La définition exacte des activités interdites
- Zones d'activités de proximité
  - Répartition des surfaces trop mathématique
  - Les surfaces déjà viabilisées sont-elles remises en cause ?

# Les points à revoir

- Finaliser le DAC
  - En particulier la ZACOM de Gien
  - La définition exacte des activités commerciales acceptées dans les ZACOM (et/ou interdites)
- De façon générale, revoir tous les textes rouges (qui sont prescriptifs); il faut peut-être en passer certains en vert.
- Rédiger **un document de synthèse** (10 pages maxi) qui présente clairement les points prescriptifs. (cette demande a été formulée à de nombreuses reprises dans le précédent mandat)

# Des questions

- Comment prend-t-on en compte les lotissements approuvés (habitat et économie) ?
  - Les habitations faisant l'objet d'une demande de permis (depuis le 27/02/14) sont-elles décomptées du capital de logements attribués par le SCOT ? Ceci, sans attendre l'approbation finale du SCOT.
  - Les surfaces de ces lotissements sont-elles également décomptées des surfaces d'extensions urbaines autorisées par le SCOT?
  - Même question pour les zones d'activités ?

# SCOT du Pays Giennois

## Le planning



# SCOT du Pays Giennois

La loi ALUR

Mise en conformité des PLU

# Mise en application

- Les POS seront caducs, s'ils ne sont pas transformés en PLU (révision engagée ) avant le 31/12/2015.
  - 4 communes sont concernées dans le Pays
  - Proposition : mener une démarche groupée (économie d'échelle)
- La « Grenellisation » des PLU doit être faite au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2017

# Mise en application

- L'Etat n'assure plus l'instruction des documents d'urbanisme à partir du 1<sup>er</sup>/07/2015 (EPCI > 10000 hab) **sauf pour les communes en RNU.**
- Le PLU sera de la compétence EPCI (PLUi) automatiquement le 27/03/2017 sauf si minorité de blocage avant le 26/12/2016.
- Les PLU doivent être mis en conformité avec le SCOT au plus tard 3 ans après la date d'opposabilité du SCOT.



# Mise en application le PLUi

- Après le 27 Mars 2017, si les communautés n'ont pas opté pour le PLUi, toute modification des PLU ou des Cartes Communales entraîne automatiquement le basculement en mode PLUi
- Le PLUi:
  - Le règlement se compose de l'addition des spécificités de chacune des communes qui compose le PLUi, ce qui conduit à un règlement unique rédigé par toutes les communes,
  - Les Communes en RNU, bénéficient d'un Document d'urbanisme,
  - Les Cartes Communales sont remplacées par le PLUi

# Pour en savoir plus

- Il faut au moins lire le DOO (version Fév. 2014)
- Porter à connaissance des principales dispositions de la Loi ALUR envoyé par les Services de l'Etat le 18 juin 2014
- Réunions organisées par la Préfecture
- Formations AML
  - 07/10/14 à Châteauneuf
  - 04/12/14 à Dampierre

# La suite

- Bureau /Comité de pilotage du 30/09/2014
  - Propositions de modifications du DOO
- Transmission au cabinet Terres Neuves
- Bureau / Comité de pilotage en octobre
  - Présentation DOO modifié