

29 JUIN 2017

## PADD

### GROUPE DE TRAVAIL « EQUIPEMENT, ECONOMIE ET DEPLACEMENTS »



M. Sidoli introduit la réunion et laissent la parole à Mesdames Lefevre et Letréneuf pour la présentation du powerpoint (ci-annexé).

#### **I. Economie**

› Concernant le thème **lié à l'agriculture**, une attention particulière devra être portée sur le changement de destination des anciens bâtiments agricoles notamment les granges. Chaque bâtiment pouvant faire l'objet de ce changement devra être identifié précisément dans le PLUi. En l'absence d'identification, le changement de destination ne sera pas possible. Lors de la phase zonage, Geomexpert rappellera les principes de ce changement de destination que ce soit en zone agricole ou en zone naturelle. Cette identification devra en effet également être anticipée pour les anciens corps de ferme.

Cette « contrainte » liée au changement de destination est issue de la volonté du lobby agricole de préserver l'évolution des exploitations et/ou ne pas bloquer un projet de reprise par de jeunes exploitants. En effet, dans le cas des élevages notamment, un gîte revendu à un non exploitant devient une habitation à part entière. Aussi, en cas d'élevage existant, un périmètre de réciprocité s'applique (distance qui relève soit du Règlement Sanitaire départemental, soit de la réglementation des Installation Classées pour la Protection de l'Environnement) vis-à-vis du tiers qui occupe l'habitation, risquant ainsi de pénaliser le développement de l'élevage.

› Concernant la question des contournements agricoles, chaque commune doit se positionner sur la nécessité d'anticiper leur création si des difficultés existent sur leur territoire notamment dans la traversée du village. La traduction se réalisera par la mise en place d'un emplacement réservé.

› Dans le cadre de leur réflexion sur le PLUi, et afin de préserver un minimum d'activités agricoles, les communes peuvent :

- inciter l'usage agricole de leur foncier par la mise en place de baux précaires.
- Réaliser un état des lieux des espaces délaissés (friches).
- Utiliser l'outil Vigifoncier pour avoir un regard sur les ventes de terrains en zones agricole et naturelle. En cas de projet de nature agricole, la SAFER peut user de son droit de préemption au bénéfice de la commune.

▸ Concernant le foncier en matière d'économie, Geomexpert présente le potentiel global défini par la commune de Gien et correspondant au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Bosserie Nord. Ce potentiel représente 24,5 ha au lieu des 20 ha plébiscités par le SCOT.

Dans la mesure où il serait incohérent de ne pas entériner l'ensemble de la ZAC, Géomexpert propose de garder ces 24,5 ha et de justifier ce maintien dans le rapport de présentation.

Concernant le maillage de proximité, le bilan des attentes de chaque commune fait apparaître un besoin de 1,5 ha (commune de Saint-Gondon) pour un besoin estimé par le SCOT de 2 ha. Pour le moment, le projet est cohérent avec les objectifs du SCOT.

Concernant le développement des itinéraires de randonnées, il faudrait que la communauté de communes se rapproche du Pays du Giennois pour connaître les besoins afin de recréer des cheminements aujourd'hui disparus, par exemple, par le biais d'emplacements réservés.

## **II. Equipements**

Chaque commune devra se positionner sur ses besoins en développement de nouveaux équipements ou d'extension des équipements existants.

Concernant les réseaux, Géomexpert rappelle que les communes se doivent, dans le cadre de GPU (Portail de l'urbanisme) disposer de l'ensemble de leur réseau en format numérisé ce qui est loin d'être le cas pour certaines communes.

De plus, les PLU doivent annexer les zonages d'assainissement. Alors que le zonage d'assainissement des eaux usées est globalement réalisé, les communes n'ont pas mis en œuvre de zonage d'assainissement des eaux pluviales. Or, suite aux événements pluvieux de 2016, l'agence régionale de la santé soulève la nécessité pour les communes de se doter d'un tel document afin notamment de pouvoir imposer de normes de rejet dans le milieu naturel et de connaître la capacité des communes à gérer le ruissellement lors de phénomènes pluvieux importants.

Concernant le Co-Working, un élu rappelle qu'avant d'inscrire des projets dans le PADD, il faut en assurer la faisabilité technique et économique.

## **III. Déplacements**

Geomexpert rappelle que le développement d'une pratique multimodale est un objectif inscrit dans le SCOT. Toutefois, le développement peut parfaitement être réfléchi à l'échelle de chaque commune pour faciliter l'usage du piéton ou du cycle entre les différents équipements publics du territoire. C'est également l'occasion d'engager ce type de réflexion lors de la réalisation de nouvelles voiries ou de la réfection de voiries existantes pour lesquelles l'intégration des liaisons douces devrait être systématiquement.

Concernant la réhabilitation de l'ancienne voie de chemin de Fer (viaduc), même si aucun projet n'est précisément défini, il est intéressant pour l'intercommunalité d'inscrire sa volonté de réhabiliter ce viaduc dans le PADD. Il faut absolument que la communauté de communes rentre en contact avec Réseau Ferré de France (RFF) pour engager des réflexions sur ce point.

### Question : Dans quelles mesures les élus doivent-ils suivre les orientations du SCOT

Le SCOT s'impose au PLUi en termes de compatibilité et non-conformité ce qui laisse une marge de manoeuvre.

#### IV. Point sur le foncier « habitat »

Mme Letréneuf rappelle que les objectifs en matière d'habitat ont été mis à jour selon les retours des communes avec toujours deux communes qui dépassent de manière substantielle les objectifs du scénario II + :

- Saint-Martin-sur-Ocre de manière plus limitée (2.5 ha).
- Nevoy de manière très importante de l'ordre de 13 ha notamment dû à la prise en compte de plusieurs permis sur le secteur « Arcole ». Rappelons que ce secteur est considéré comme un « hameau » et que le SCOT définit la densification comme le seul mode de développement des hameaux (dents creuse : surface <3000 m<sup>2</sup>).

Concernant la commune Les Choux, appartenant au maillage rural, son projet fait également apparaître un dépassement de 3 ha environ dû à la prise en compte de son projet de lotissement communal. Dans la mesure où le SCOT a « offert » une enveloppe supplémentaire de 5 ha sur le maillage rural du Pays Giennois et considérant que cette enveloppe ne sera pas nécessairement utilisée dans le cadre du PLUi de la Communauté des Communes Berry Loire Puisaye, une partie de cette enveloppe sera dédiée au développement de la commune Les Choux.

#### Suite de la procédure

Les communes devront transmettre leur politique en matière d'équipements, de déplacements et d'économie pour la mi-juillet afin que Geomexpert puisse finaliser la rédaction du PADD. Elles devront donc, sur les plans transmis :

- Vérifier la localisation du bâti agricole.
- Indiquer les changements de destination pressentis ou existants.
- Localiser les besoins en équipements publics (nouveaux ou extensions).
- Identifier les parcours cycles à créer.
- Identifier les parcours piétons à créer.