

Comité Syndical du Jeudi 27 février 2014

Débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Giennois (SCoT)

Délégués votants : Messieurs MARQUET, CHIERICO, DARMOIS, BENOIST, CHAUVETTE, HENRY, POUIGNY, GANDON, COIGNET, LECHAUVE, THIEBAUT, BELLONI, LOFFROY, GOIRAND, BODIER, BERTRAND, CROISSANT, MASSÉ, MONTAGNE, GIRAULT, RAT et AUXENFANS.
Mesdames GIRARDIN, LOSKOFF, GIRAULT.

Délégués excusés : Madame FROTTIER.

Délégués absents : Messieurs MATHIEU, LERESTEUX, BARANGER, Mesdames JOSEPH, FLIN.

Présents :

Madame BOSSET (Arrabloy-Gien), Messieurs BEQUIN (Bonny/Loire), DOUBRE (Feins en Gâtinais), TESTARD (Autry le Châtel), DEBERNE (Beaulieu/Loire), délégués suppléants.

Monsieur BOULEAU, Président de la Communauté des Communes Giennoises.

Madame BEVIERE, Conseillère Régionale.

Madame PELOILLE, Conseillère Générale.

Absents excusés :

Mme LECLERCQ, Conseillère Régionale.

Absents :

M. LAVILLE, Sous-Préfet de Montargis.

M. FRANCOIS, Président du Conseil de Développement.

Mme CHOTARD, Conseillère technique - Conseil Régional du Centre.

M. GOIRAND rappelle la décision en Comité Syndical du 15 janvier 2014 de modifier le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) débattu le 19 septembre 2013. Afin de connaître la traduction du PADD dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), les deux documents seront construits en parallèle.

Les principaux changements portent sur la diminution des intensités, l'augmentation de la superficie des dents creuses, la répartition du scénario 3, la simplification à la lecture du PADD.

M. GOIRAND précise qu'en accord avec les Services de l'Etat, la réduction de la consommation foncière globale reste fixée à 50%. Les chapitres sur l'économie et l'environnement n'ont pas été modifiés. La question du Document d'Aménagement Commercial sera traitée avec le DOO.

M. GOIRAND indique l'important travail fourni en réunion de Bureau, souvent élargi afin que chaque élu puisse s'exprimer. Il propose à présent d'ouvrir les débats.

M. LECHAUVE est d'accord avec la volonté de réduire la vitesse de progression des surfaces urbanisables qui prennent sur les espaces agricoles, mais ne souhaite pas s'enfermer dans des carcans. 365 ha ont été consommés en 20 ans sur le Giennois. L'objectif est de réduire de manière substantielle cette consommation pour les 20 prochaines années, de l'ordre de 50 %. La loi n'impose pas de chiffres précis. Le PADD débattu en Septembre 2013, conduisait à une consommation dans le DOO de 133 ha soit une réduction de 63 %.

Le PADD présenté aujourd'hui entraîne une consommation de 164 ha soit une réduction de 55%. Il y a donc encore une marge de manœuvre.

Pour M. LECHAUVE, cette réduction de 50% à l'échelle du Pays est raisonnable et acceptable mais ce qui est critiquable c'est sa déclinaison au DOO dans chaque commune. Il s'agit d'une approche trop mathématique et trop rigoureuse. Toutes les communes ne vont pas se développer au même rythme d'une manière aussi rigide. Certaines risquent de se trouver dans des situations de blocage à un moment donné et en particulier les communes des pôles structurants de moindre population (Nevois, Bonny, Châtillon). Ces communes ont été classées pôles structurants car elles ont des niveaux d'équipement ou un appareil commercial important. Elles doivent accueillir une forte part de la croissance démographique et elles risquent de ne pas en avoir les moyens. Quand on passe les surfaces urbanisables d'une commune de 35 ha à 6 ha, comme c'est le cas à Bonny sur Loire, ce n'est pas tenable.

Ce PADD ne serait acceptable que s'il y avait de la souplesse et des outils d'ajustements permanents.

M. LECHAUVE propose que les communes, obligées de réduire de manière importante leurs surfaces urbanisables dans leur PLU pour se mettre en compatibilité avec le SCOT, puissent maintenir une partie de leurs parcelles déclassées en zone AU stricte (zone non urbanisable sans modification du PLU). Cela permettrait, si nécessaire, de les repasser en zone urbanisable par simple modification du PLU (en accord avec le comité de suivi du SCOT), sans attendre une révision périodique de 6 ans du SCOT et de refaire ensuite une révision de PLU (la révision est nécessaire pour repasser de la zone agricole en zone urbanisable alors qu'une simple modification est suffisante pour passer de AU stricte à AU).

A défaut de ces outils de souplesse, le PADD est inacceptable en l'état. M. LECHAUVE indique qu'à ce stade le PADD est débattu et qu'il n'y a pas de vote. Il souhaite que ses propos soient rapportés dans le procès verbal afin de justifier son vote au moment de l'approbation du DOO, vote qui sera certainement négatif si aucune évolution n'apparaît dans son sens.

M. BEEUWSAERT rejoint la position de M. LECHAUVE. Il trouve la densité de 25 logement/ha inappropriée. Le peu de surface accordée ne permet pas de répondre à la demande. Il souhaiterait avoir une part fixe et une autre plus flexible.

M. BEEUWSAERT remercie le Président pour avoir été invité en Bureau et avoir obtenu l'augmentation de la surface des dents creuses. Il indique que la commune de Nevois ne votera pas en faveur du PADD et du DOO en l'état.

M. GOIRAND indique que la densification est compliquée et cela peut bloquer certaines communes mais c'est important pour les villages.

M. POUAGNY souligne la qualité des débats qui ont permis d'aboutir à des compromis. Dans ce type de projet, tout le monde ne peut être satisfait. Il rejoint la position de

M. LECHAUVE trouve le SCoT trop quantifié. Il s'interroge sur la possibilité de repasser la consommation foncière de 55% à 50% pour garder cette marge de manœuvre de 5% pour les pôles structurants.

M. GOIRAND répond qu'en accord avec les Services de l'Etat ce n'est pas envisageable.

M. BOULEAU indique que toutes les communes ne peuvent pas être satisfaites. Elles utiliseront les 2 premiers scénarios et le scénario 3 ne sera peut être jamais atteint.

M. GIRAULT reprend l'étude de M. RIVIER et rappelle que la croissance démographique sur le Giennois a été d'environ 550 nouveaux habitants ces 20 dernières années alors que le SCoT prévoit l'arrivée de 4.000 nouveaux habitants (ici 20 ans – scénario 3).

M. HENRY affirme que les dernières réunions sur le SCoT ont été très productives et constructives. Il rejoint M. LECHAUVE sur la question des densités qu'ils trouvent trop élevées.

M. BOULEAU souligne le problème du gel des terres agricoles qui participe à la spéculation et donc les élus doivent y mettre un terme. Il souhaite que l'intérêt général du Pays soit défendu en premier dans le SCoT.

M. POUIGNY répond être favorable à la réduction foncière globale mais affirme que toutes les terres agricoles ne sont pas toutes de même qualité sur le Giennois. Il trouve l'approche du SCoT trop technocratique.

M. BOULEAU indique que la présence des Services de l'Etat a permis de faire avancer la démarche SCoT.

M. GOIRAND ajoute que la présence des Services de l'Etat a permis de connaître les possibilités et les limites. Il ajoute, qu'aujourd'hui l'absence de l'Etat et des Bureaux d'études était une volonté pour laisser les élus débattre librement.

M. BEEUWSAERT annonce sur sa commune la réalisation future d'un projet « Losange » de 28 pavillons pour 1,5 ha, ce qui le place au-dessus des principes du SCoT.

M. BERTRAND fait remarquer que les personnes aujourd'hui ne veulent pas tous des grandes surfaces. Les projets « Losange » ne peuvent être comparés car ils sont financés par EDF. Il ajoute qu'en cette période, tous les particuliers n'ont pas les moyens financiers d'acheter un terrain de 1.000 à 1.500 m² et d'y construire une maison. Les gens recherchent aussi des surfaces plus petites.

M. MARQUET se dit très satisfait que ce nouveau PADD donne à la ville de Gien les possibilités de se développer car c'est la ville centre qui tirera le Pays vers le haut. Il ajoute que les élus doivent adopter un nouveau raisonnement quant au nombre d'hectares constructibles. Il précise que l'ancien POS de la commune de Coullons prévoyait 90 ha constructibles alors qu'avec le Grenelle, le SCoT ne lui en accorde plus que 15 ha. Tout ne peut pas être conservé et un travail important devra être fourni pour la réhabilitation des logements anciens.

M. BOULEAU ajoute que l'extension urbaine est simple à réaliser mais que le comblement des dents creuses sera un véritable enjeu.

M. PUGNY ne pense pas que seul le nombre d'hectares va redynamiser la ville de Gien et faire venir de nouveaux habitants.

M. BENOIST s'interroge sur l'absence de vote du PADD.

M. GOIRAND répond que c'est la loi. Le PADD est un document débattu, à l'inverse du DOO qui fait l'objet d'un vote pour arrêter le SCoT.

M. LECHAUVE s'interroge sur la logique d'un vote du DOO respectant un PADD qui n'est pas partagé par tous.

M. GOIRAND demande si personne n'a d'autres remarques à formuler et clôture le débat du PADD.

Fin de la séance du Comité Syndical : 17h15



M. Thierry GOIRAND,
Président