

Compte-rendu

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

13 Février 2014

Le Bureau – Comité de pilotage du Syndicat du Pays du Giennois s'est réuni le jeudi 13 février 2014 à 09h30, au Centre Social des Montoires, 1 rue des Loriots, salle de réunion sous la présidence de Monsieur Thierry GOIRAND, Président.

Etaient présents à la réunion :

Monsieur GIRAULT, Vice-Président.

Messieurs RIVIER, LECHAUVE, RAT, POUIGNY, Madame GIRAULT, membres du Bureau.

Monsieur BELLONI, Président de commission.

Mme PARIS, Agent de Développement. Mme ALLIONE, Chargée de Mission.

Invités présents : M. BOULEAU, Président de la Communauté des communes Giennoises, Mme CHELLY, Adjointe à l'urbanisme à la Ville de Briare représentant M. COLLOT, M. HENRY, Maire de St Martin sur Ocre, M. BEEUWSAERT, Maire de Nevoy, M. REBOUL, Directeur-adjoint des Services techniques de la Ville de Gien, M. COMPAIN, 1^{er} Adjoint d'Ousson/Loire, M. MARQUET, Adjoint à Coullons, M. MIGNARD, Adjoint à la Ville de Gien, M. BRILL, Chef de service DDT 45, M. PIOCHON, Chargé d'études DDT 45.

Absents excusés : M. CHIERICO, M. BERTRAND, M. CROISSANT, M. COLLOT.

Monsieur GOIRAND propose de travailler sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT, retravaillé suite à la réunion de Bureau du 30 janvier 2014. Il indique qu'une visioconférence est organisée aujourd'hui avec M. HOURS du Bureau d'études « Terres-Neuves » qui répondra aux questions des élus.

Il rappelle que le Bureau est élargi avec la présence de Messieurs HENRY, BEEUWSAERT, REBOUL, MARQUET, COMPAIN, MIGNARD, PIOCHON, BRILL et Madame CHELLY.

M. BRILL indique que le PADD débattu le 19 septembre 2013 était un projet de qualité qui s'inscrivait dans le Grenelle de l'environnement. Ce projet pouvait donner la sensation aux élus d'avoir peu de liberté. Il précise que le but de la réunion d'aujourd'hui est de trouver des marges de manœuvres acceptables.

M. GOIRAND rappelle que trois éléments principaux devaient être étudiés par M. HOURS :

- ramener la réduction de la consommation foncière globale de 50% à 40%
- diminuer la densité de logement/ha
- modifier la répartition des pourcentages du scénario 3

Il précise que la nouvelle version du PADD a bien pris en compte les deux derniers critères mentionnés ci-dessus. Il s'interroge sur la non-prise en compte de la réduction foncière à 40%.

M. HOURS répond qu'une réduction de 40 % correspondrait à 3.110 nouvelles constructions, soit plus que ce qui a été construit ces 20 dernières années. Si on voudrait réduire à 40% il faudrait choisir le scénario 2 avec 2.000 nouveaux habitants. On ne peut pas réduire davantage une consommation foncière basée sur une stratégie de développement multipliée par 2 (accueil de 4.000 nouveaux habitants). M. HOURS ajoute que les services de la Direction Départementale des Territoires n'acceptent pas de réduire à 40%. 4.000 nouveaux habitants cela correspond à 164 ha consommées et 2.000 nouveaux habitants correspondent à 106 ha consommés.

M. POUIGNY affirme que personne ne conteste le nombre d'habitants et d'hectares. Il s'interroge sur une marge de manœuvre possible sur les densités.

M. BEEUWSAERT s'interroge sur les possibilités d'établir des fourchettes d'intensité de façon à laisser plus de liberté aux PLU.

M. HOURS répond que les densités minimales sont des moyennes. Dans le nouveau PADD, les densités ont été diminuées et pour les pôles structurants par exemple elles se décomposent ainsi : 25 logements/ha en densité brute (espace global nécessaire pour l'opération : voirie, terrain...), ce qui aboutit à 16,5 logements/ha en densité nette (hors renouvellement urbain).

M. BRILL ajoute que le SCoT donne une moyenne, ce qui laisse aux communes la liberté de moduler et décliner localement ces densités.

M. BOULEAU affirme que c'est de la responsabilité des Maires de ne pas laisser Bouygues faire ce qu'il veut.

M. BEEUWSAERT affirme avoir été incité à être pôle structurant.

M. MARQUET répond avoir entendu M. HOURS mettre en garde les élus à plusieurs reprises sur les impacts à être pôle structurant.

M. LECHAUVÉ indique que les communes ont été classées « pôle structurant » par rapport à leurs équipements. Il ajoute être d'accord avec la réduction de 50% de la consommation foncière globale mais émet des réserves quant à sa déclinaison locale.

M. GOIRAND affirme que les villages envisagent bien l'avenir malgré un faible nombre d'hectares attribués par le PADD car il y a en plus des possibilités avec les dents creuses et les logements vacants.

M. MARQUET s'interroge sur la possibilité de se redistribuer des hectares entre communes d'un même pôle.

M. HOURS répond que cette solution est complexe. Il faudrait que chaque commune participe aux réunions de la révision du POS/PLU des autres communes du même pôle pour donner son avis. Les communes devront prévoir des marges foncières. M. HOURS ajoute que ce qui est dangereux c'est qu'aujourd'hui les élus sont d'accord mais dans 10 ans on ne peut pas prédire l'évolution.

M. PIOCHON ajoute que si cette solution est adoptée, seul le Syndicat Mixte du Pays du Giennois devrait en assurer la gouvernance pour un maximum d'impartialité.

M. BOULEAU précise que cette solution peut être comparée au PLUI auquel la plupart des élus sont déjà opposés.

Au final, tous les membres s'accordent à dire que cette solution n'est pas envisageable.

M. GIRAULT s'interroge sur la réponse de l'Etat pour une commune qui consomme tous ses hectares attribués et qui en demanderait de nouveaux.

M. BRILL répond que l'avis sera défavorable lors de la révision du PLU de la commune. Le SCoT est quant à lui révisé obligatoirement au bout de 6 ans et les services de l'Etat compareront le réalisé par rapport à ce qui a été écrit dans les documents.

M. GOIRAND redemande des précisions sur la majoration du besoin en foncier sur la base d'une rétention foncière de 20% (page 26 du Document d'Orientations et d'Objectifs du 05.02.2014).

M. HOURS répond qu'en plus des densités nettes, cette marge de manœuvre permet au SCoT de répondre à plusieurs éventualités comme une forte croissance démographique, même si le constat de ces 20 dernières années est que l'augmentation de la population n'a pas été extraordinaire.

M. HOURS ajoute que le Pays n'imposera pas les PLU mais co-construit avec eux un document organisant le développement des territoires. Il indique qu'aujourd'hui le SCoT n'est pas « hyper limitatif ». Par exemple, si la commune de Bonny-sur-Loire a 5,95 ha mais en consomme 6,10 ha, le refus n'est pas automatique car il y a une marge de manœuvre acceptable. Attention cependant à l'évaluation environnementale.

Mme CHELLY s'interroge sur les conséquences d'une demande de révision du SCoT si la commune de Briare a par exemple une forte augmentation de population. Elle indique que la population de Briare a augmenté ces dernières années mais que les objectifs fixés par le SCoT restent faibles.

M. BRILL répond que ce sont des conséquences financières et des délais rallongés. Il ajoute que les services de l'Etat ont été surpris par le scénario choisi très ambitieux au vu de la croissance de ces 20 dernières années, et qu'il y a de la marge avant que le Pays n'atteigne ces objectifs de croissance.

M. RIVIER cite les données INSEE pour rappeler la faible croissance démographique du Pays en général.

M. PIOCHON indique que le Grenelle de l'environnement est là pour faire pression sur les propriétaires privés de grandes parcelles afin qu'ils soient incités à vendre une partie de leur terrain.

M. LECHAUVE indique que des communes vont s'agrandir plus vite que d'autres et le SCoT n'en tient pas compte. Il réagit sur le problème de la rétention foncière en précisant que beaucoup de personnes ne veulent pas céder leur patrimoine et une commune ne peut pas inciter les propriétaires privés à vendre.

M. GOIRAND précise que l'augmentation de la population crée une pression foncière et c'est à ce moment là que les réserves foncières privées se débloquent.

M. LECHAUVE s'interroge sur la possibilité d'avoir un terrain de 1.000m² avec une distinction de 500m² constructible et 500m² classés en zone naturelle. Le but étant que les propriétaires bénéficient d'une grande parcelle tout en conservant des zones naturelles inconstructibles sur la parcelle.

M. PIOCHON répond que cette mesure est ambiguë et va à l'encontre du Grenelle.

M. MARQUET s'interroge sur les modalités de contrôle de la consommation foncière. L'urbanisation nouvelle est la démarche la plus facile mais une fois terminée il faudra faire du renouvellement urbain.

M. BRILL répond qu'il y a un contrôle de légalité qui sera fait lors de la révision du SCoT au bout de 6 ans. Les élus doivent garder à l'esprit qu'il y a des échéances qui leurs permettent de savoir si le cap est bien pris ou non, s'il faut réajuster ou non.

M. LECHAUVE souhaite revenir sur la superficie des dents creuses qu'il trouve trop faible.

M. BEEUWSAERT ajoute avoir sur sa commune des dents creuses de plus de 2.000 m² ce qui est handicapant car elles sont directement considérées « hors dents creuses » même si elles sont proches du centre ou enclavées.

M. GOIRAND propose de passer de 2.000 m² à 3.000 m² et souhaite connaître la position des services de l'Etat à ce sujet.

M. BRILL indique que l'Etat ne s'opposera pas à certains chiffres dans la mesure du raisonnable. Il rappelle qu'une dent creuse doit servir à densifier le tissu urbain et si elle est supérieure à 3.000 m² ce n'est plus une dent creuse. Mais si l'augmenter à 3.000 m² permet de finaliser le projet, l'Etat est prêt à prendre cette donnée en considération.

M. HOURS confirme que c'est envisageable car cela ne modifie pas l'armature générale du PADD.

M. PIOCHON ajoute que les communes auront plus de souplesse et qu'il y a moins d'impact sur la consommation foncière. Il précise que les dents creuses devront être évaluées dans le PLU.

M. LECHAUVE souhaite connaître la définition de la rétention foncière et savoir si une augmentation de son taux de 20% à 35% est possible.

M. PIOCHON explique qu'on considère comme de la rétention foncière des terrains destinés à l'urbanisation mais qui ne partent pas à l'urbanisation durant la durée de vie du PLU. Dans les 164 ha urbanisables du SCoT, ce taux est déjà inclus. Il précise que le Grenelle de l'environnement a supprimé ce taux de rétention foncière et que l'objectif aujourd'hui est d'arriver à un coefficient nul.

M. BRILL ajoute que 20% de rétention foncière sera le seuil de tolérance maximum car il est déjà bien au dessus des préconisations du Grenelle qui sont de 0%.

M. GOIRAND conclut le débat sur le PADD et rappelle les principaux nouveaux éléments apportés par rapport à la version du 19 septembre 2013 :

- la diminution des intensités,
- le maintien des 50 % de réduction foncière globale,
- la redistribution des pourcentages du scénario 3,
- l'augmentation de la taille des dents creuses à 3.000 m²

M. HOURS indique qu'il va finaliser le PADD avec les derniers éléments décidés lors de cette réunion. Il enverra par courriel le nouveau PADD et le DOO qui en découle.

M. GOIRAND aborde la question de l'état d'avancement du Document d'Aménagement Commercial (DAC) auprès des personnes concernées.

M. BOULEAU indique qu'en tant que Président de la Communauté des Communes Giennoises (CDCG), il a écrit une première fois à la Ville de Gien afin d'avoir des détails sur une potentiel installation en zone commerciale Val Sologne. A défaut de réponse, la CDCG a écrit une seconde fois pour obtenir des éléments permettant d'alimenter le débat avant la réunion du Comité Syndical du

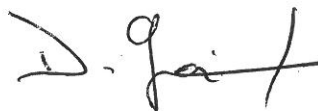
27 février 2014. Faute d'éléments, la commission de la CDCG n'a toujours pas pu travailler sur le dossier.

M. BOULEAU demande à M. MIGNARD s'il a des éléments nouveaux à propos de l'implantation d'une entreprise sur l'extension Val Sologne.

M. MIGNARD répond qu'il n'en a aucune.

M. GOIRAND indique que le DAC ne sera donc pas présenté lors du Comité Syndical du 27 février 2014, mais le PADD, lui, sera débattu. Il remercie toutes les personnes présentes et clôture la séance.

Clôture de la séance : 11h15



M. Thierry GOIRAND,
Président du SMPG

