

**COMPTE RENDU DE LA REUNION DU COMITÉ SYNDICAL
Du mercredi 6 juillet 2016**

L'an deux mille seize, le mercredi six juillet à dix-huit heures, les membres du Comité Syndical du Syndicat Mixte du Pays Sologne Val Sud légalement convoqués, se sont réunis en séance ordinaire à la salle de la Fraternelle de Jouy-le-Potier, sous la présidence de Bertrand HAUCHECORNE.

Délégués votants :

Mme CATOIRE et M. DALLOT (ARDON), M. POTAU et Mme CHERREAU (CERDON), MM. CORGNAC ET BOISSAY (CLERY SAINT-ANDRE), Mme THEBAULT (FÉROLLES), Mme de PÉLICHY et M. CHOUIN (LA FERTE SAINT-AUBIN), MM. DEROUET et CHAUVEAU (GUILLY), MM. PILTE et GAUDÉ (JOUY-LE-POTIER), Mme GABORIT et M. THEFFO (LIGNY-LE-RIBAULT), M. NIEUVIARTS (MARCILLY-EN-VILLETTE), Mme BUREAU et M. COURTOIS (MAREAU-AUX-PRES), Mme VATZ (MENESTREAU-EN-VILLETTE), Mme COROLEUR (MEZIERES-LEZ-CLERY), M. BERRUE (SAINT-PERE-SUR-LOIRE), M. THAUVIN (SANDILLON), M. HENRY (SENNELY), Mme BODOT et M. LENOIR (SULLY-SUR-LOIRE), M. CHRETIEN (TIGY), MM. GOUJON et AUGUSTO (VANNES-SUR-COSSON), Mme DURAND et M. BOURGEON (VIENNE-EN-VAL), MM. HAUCHECORNE et JOUIN (C.C.V.A), M. ACHÉ (C.C du SULLIAS), M. ROCHE (C.C. du CANTON des PORTES de SOLOGNE),

Délégués ayant donné pouvoir : Mme LABBE pouvoir à M. HENRI (SENNELY),

Assistaient également : M. THOMAS ; Président de la C.C. VAL SOL, M. ROUSSE-LACORDAIRE ; Maire de VANNES-SUR-COSSON, M. MALBO, Conseiller départemental du canton de Saint-Jean-Le-Blanc - Maire de Sandillon, Mme GABORIT, Conseillère départementale du canton de la Ferté-Saint-Aubin - Maire de Ligny-le-Ribault, M. FOURCAULT; Président du Conseil de développement, Mme COUETTE ; Chambre d'Agriculture du Loiret, Mme GOUGET DUPUIS ; Conseil départemental du Loiret - Responsable du service relations territoriales, Mme MINIERE, Adjointe à Ligny-le-Ribault ; M. HERRERO, Adjoint à Jouy-le-Potier.

Excusés :

M. CADET (MENESTREAU-EN-VILLETTE), Mme CHENET (OUVROUER-LES-CHAMPS), M. ROHOU (SAINT-AIGNAN-LE-JAILLARD), Mme THOMAS et M. BADAIRE (SAINT-FLORENT-LE-JEUNE), M. LEBRUN (SAINT-PERE-SUR-LOIRE), Mme GARNIER et M. THOUVIGNON (SIGLOY), Mme LEPELTIER et RICHARD (VILLEMURLIN). Mme BRAGUE ; Maire de GUILLY, M. BILLIOT ; Maire de JOUY-LE-POTIER, M. LEMBO ; Maire de MENESTREAU-EN-VILLETTE, Mme MONNOT ; Maire d'OUVROUER-LES-CHAMPS, Mme CAPLAT-MANCRY ; Secrétaire général adjoint du Préfet de la Région Centre et du Loiret, M. DE GANAY, Député du Loiret, M. CARRE, Député du Loiret, M. RIGLET, Conseiller départemental du canton de Sully-sur-Loire - Maire de Sully-sur Loire,

Ordre du jour :

1. Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
2. Organisation du débat sur les orientations du PADD (obligation réglementaire prévue par l'article L 143-18 du Code de l'Urbanisme).
3. Questions diverses

M. GAUDE, élu à Jouy-le-Potier et M. HAUCHECORNE accueille les élus et les remercie pour leur présence.

1. Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et 2. Organisation du débat sur les orientations du PADD (obligation réglementaire prévue par l'article L 143-18 du Code de l'Urbanisme).

M. HAUCHECORNE introduit la séance sur le débat relatif aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Il présente M. Jean-Michel BARAËR, du bureau d'études ANTEA GROUP, qui remplace David CHABOT, et qui animera le débat.

M. HAUCHECORNE rappelle que le PADD a été envoyé avec l'invitation, et qu'il vise à définir les grandes orientations de développement et de valorisation/préservation du territoire pour les 15 à 20 prochaines années. Ce document doit être débattu au plus tard 4 mois avant l'arrêt du projet de SCoT.

M. HAUCHECORNE regrette qu'il n'y ait pas de SCoT sur l'ensemble de l'aire urbaine d'Orléans, comme cela se fait ailleurs en France sur les aires urbaines de ce type. Un travail à l'échelle de l'interSCoT (comme cela a été engagé dès le début des études) ne lui apparaît pas suffisant.

M. HAUCHECORNE indique que le PADD présente des orientations consensuelles (car travaillées en ateliers PADD courant 2015) ainsi que des orientations qui nécessitent à nouveau un débat au sein du Comité syndical. Il s'agit notamment :

- Des perspectives d'évolution démographique (se positionner sur un scénario quantifié), des besoins en logements et de leur localisation (densification / extension urbaine) dont la programmation permettra ensuite de définir des besoins en foncier et leurs spatialisation.
- L'armature urbaine et sa hiérarchie (entre polarités urbaines principales, polarités urbaines secondaires, pôles de proximité, autres communes).
- Le scénario d'évolution de l'urbanisme commercial et des implantations de nouveaux commerces (du grand commerce au commerce de proximité).

Il informe que seuls les élus ont le droit de prendre la parole dans le cadre de ce débat. Il invite les élus à émettre librement leurs remarques sur les orientations du PADD.

Présentation du PADD

La présentation du PADD est jointe au présent procès-verbal.

M. BARAËR précise que :

- Le SCoT est un document établi pour les 15 à 20 prochaines années, qui doit réglementairement faire l'objet d'un bilan tous les 6 ans (délibération du Comité syndical sur ce bilan et sur le maintien du SCoT ou sa modification ou révision en fonction des conclusions du bilan de sa mise en œuvre).
- L'élaboration du SCoT est une procédure longue qui durera encore 2 ans (un arrêt de projet de SCoT courant 2017 puis une approbation du SCoT début 2018). La mise en place du PADD est une étape importante. C'est l'affichage politique dans le SCoT du Projet de territoire du Pays Sologne Val Sud. Ce PADD repose sur un travail de diagnostic et de concertation (ateliers thématiques de juin 2015, puis décembre 2015 portant sur les polarités, le développement économique et le développement touristique).
- Il indique que le débat sur le PADD est une obligation réglementaire (article L 143-18 du Code de l'Urbanisme¹), et qu'à l'issue de la réunion un procès-verbal sera rédigé, qui rapportera le contenu de ce débat et permettra de justifier la tenue de ce débat.
- Le PADD pourra encore évoluer jusqu'à l'arrêt du projet. Il pourra en effet être éventuellement ajusté sur certains points en fonction des travaux à mettre en place au cours de la troisième phase de la procédure d'élaboration du SCoT : la définition des règles du SCoT dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT.

M. BARAËR annonce que le PADD du Sologne Val Sud est construit selon 5 grandes parties. A la fin de la présentation de chaque partie, les élus peuvent s'exprimer.

M. HAUCHECORNE précise que les élus pourront transmettre leurs remarques jusqu'à la mi septembre 2016.

M. ROCHE s'interroge sur la méthode permettant de vérifier la prise en compte des remarques dans le PADD.

M. BARAËR précise qu'une réunion de travail interne pourra être organisée à la suite de la rédaction du procès verbal relatif au débat sur le PADD, pour vérifier et s'assurer que tout a bien été pris en compte.

M. HAUCHECORNE indique que des réunions plus spécifiques pourront être organisées pour échanger sur d'éventuels points de divergences.

¹ « Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public prévu à l'article L.143-16 sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables au plus tard quatre mois avant l'examen du projet de schéma . » Article L 143-18 du Code de l'Urbanisme

Orientation 1 : un territoire « nature » ouvert et connecté

Cette orientation se décline en 3 sous-parties :

- Tirer profit du positionnement de Sologne Val Sud et des projets d'infrastructures.
- Œuvrer pour une croissance soutenable.
- Valoriser une vocation d'espaces de nature et de loisirs.

Suite à la présentation de cette première orientation, M. HAUCHECORNE ouvre le débat.

Mme de PELICHY observe que les chiffres ayant servi de base à la construction d'hypothèses d'évolution démographique sont des moyennes issues d'une période d'observation très courte (2010 - 2012) marquée par une forte crise immobilière. Prendre cette référence biaise le résultat. Après 2012, elle remarque en effet sur son secteur une forte relance de l'activité de construction de logements.

Par ailleurs, elle observe que les projections de construction de logements collectifs varient beaucoup d'un scénario à l'autre, de 26 à 75 collectifs par an.

Enfin, Mme de PELICHY s'interroge sur le fait que l'Agglomération d'Orléans « préempte » les 2/3 de la croissance démographique de l'aire urbaine projetée par l'INSEE à la demande de l'Agglomération d'Orléans, selon l'outil de projection démographique de l'INSEE.

M. HAUCHECORNE informe que l'INSEE a projeté, en prolongeant les tendances démographiques passées, une croissance de 27 000 habitants supplémentaires pour l'aire urbaine d'Orléans (comprenant l'AggLO et les 3 Pays). Il observe que l'AggLO s'est fixée comme objectif de capter 2/3 de cette croissance démographique (soit 18 000 habitants) « pour limiter l'étalement urbain et le coût de nouvelles infrastructures », étant donné par ailleurs que sa population actuelle représente les 2/3 de la population de l'aire urbaine, et que son niveau de services et d'équipements est important. Il note que l'AggLO prend les décisions pour son territoire communautaire, et qu'il appartient au Pays Sologne Val Sud de se fixer ses propres objectifs pour les 29 communes membres. Ce sont ensuite les politiques communales qui déclineront les orientations décidées au niveau du SCoT, dans un rapport de compatibilité (et non de conformité) entre le SCoT et les documents d'urbanisme locaux : respecter l'esprit des orientations du SCoT ; ne pas être en contradiction avec une orientation du SCoT.

M. HAUCHECORNE informe que les élus du Bureau se sont réunis pour ajuster les scénarios du PADD afin qu'ils s'inscrivent autant que possible dans l'intérêt du territoire.

Mme de PELICHY s'interroge que la méthode de répartition entre les logements collectifs et les logements individuels.

M. BARAËR précise que le démographe ayant travaillé sur ces scénarios s'est basé sur les chiffres tendanciels de l'INSEE et le type de population du territoire. Un effort sur la production de logements en collectif doit permettre d'élargir l'offre résidentielle et ainsi de favoriser le maintien de jeunes ménages sur le territoire, et l'accueil de populations nouvelles.

M. HAUCHECORNE observe que les territoires périurbains sont aujourd'hui moins attractifs que dans les années 1990.

M. ROCHE s'interroge sur la part du desserrement des ménages dans une croissance démographique estimée à 0,84% par an dans le scénario n°3, le desserrement étant un des indicateurs utilisés dans le calcul du « point mort » (calcul qui permet de déterminer le nombre de logements qu'il faut construire pour simplement maintenir la population à son niveau actuel, et qui prend en compte trois variables : le desserrement des ménages, le renouvellement du parc de logements, l'évolution des logements vacants et des résidences secondaires).

M. BOISSAY informe que la commune de Cléry-St-André s'est fixé comme objectif une croissance démographique de 1,2% par an.

M. ROCHE estime que, si Ardon se fixe une croissance démographique de 1,5 % par an, les autres communes devront se positionner sur un objectif démographique très inférieur au scénario n°3 (0,84% par an sur l'ensemble du Pays).

M. BOISSAY note que la distance des communes par rapport à l'Agglomération d'Orléans joue beaucoup ~~dans la~~ sur le niveau de pression foncière et sur les prix de l'immobilier.

M. ROCHE note que l'attractivité résidentielle dans les communes proches de l'AggLO est telle que beaucoup de personnes souhaitent s'y installer.

M. ACHE observe qu'en poursuivant l'urbanisation résidentielle de la frange périurbaine, celle-ci risque d'être assimilée progressivement au tissu urbain dense de l'agglomération.

M. BARAËR souligne que c'est à partir de l'objectif de développement résidentiel (démographie, logements, équipements et services) inscrit dans le projet de SCoT, et de sa spatialisation (densification / extension urbaine) que l'on va ensuite définir et justifier les besoins en foncier et la programmation de la consommation des espaces pour répondre à ce développement résidentiel. Idem pour le développement économique (création d'emplois, accueil de nouvelles entreprises en zone urbaine actuelle ou en extension de la zone urbaine actuelle).

M. HAUCHECORNE note que les communes proches de l'AggLO vont pouvoir se développer plus facilement et accueillir de nouveaux habitants, tandis que celles plus éloignées vont connaître des difficultés dans l'accueil de nouveaux habitants.

Mme DURAND observe qu'il existe de fortes disparités dans le Pays en matière de logements collectifs. Elle considère que les habitants des logements en collectifs sont à la recherche d'emplois peu qualifiés. Il ne s'agit donc pas d'accentuer les difficultés financières de ces personnes en éloignant la localisation de ces logements collectifs des lieux d'emplois.

M. HAUCHECORNE précise qu'un logement collectif n'est pas forcément un grand immeuble composé de nombreux étages.

M. BARAËR souligne qu'un logement collectif ne relève pas uniquement de la sphère locative publique (sociale, aidée). Il existe aussi une offre privée de logements collectifs, en location et en accession, en réponse notamment à une demande de ménages disposant de moyens financiers qu'ils ne souhaitent pas mobiliser dans l'acquisition d'un pavillon et de son terrain.

Afin de poursuivre les travaux sur le projet de SCoT, le Comité syndical se prononce à l'unanimité en faveur du scénario n°3, à savoir un taux moyen de croissance démographique de 0,84% par an.

M. HAUCHECORNE demande si les membres souhaitent formuler d'autres remarques, puis propose de présenter la seconde orientation du PADD.

Orientation 2 : une identité à valoriser, un pays à « vivre » structuré entre val et forêt

Cette orientation se décline en 6 sous-parties :

- Structurer l'aménagement et le développement du territoire autour de pôles urbains.
- Diversifier l'offre de logements et d'accueil résidentiel pour permettre à la population de rester vivre dans le Pays et accueillir de nouveaux ménages.
- Maîtriser le développement des équipements et assurer des services pour tous.
- Limiter l'étalement urbain sur les terres agricoles et maîtriser les extensions urbaines.
- Préserver l'identité et le patrimoine paysager du Pays.
- Prendre en compte les risques dans les aménagements et le bâti résidentiel et économique.

Suite à la présentation de cette deuxième orientation, M. HAUCHECORNE ouvre le débat.

M. ROCHE rappelle qu'il est important de bien prendre en compte les risques naturels, et souligne que le fait de considérer seulement comme exceptionnel ce qui vient d'arriver ne permettrait pas de prendre les décisions appropriées.

Mme DURAND se demande ce qu'il y a derrière le terme de consommation foncière raisonnée et raisonnable.

Monsieur BARAËR précise qu'il s'agit de tendre vers une consommation économe de l'espace (un des grands principes du Grenelle de l'Environnement à décliner dans les documents d'urbanisme : SCoT, PLUi, PLU).

M. GAUDE constate que les terres du Val de Loire sont largement cultivables alors que celles de Sologne sont en friche.

M. HENRI s'interroge sur la taille des parcelles constructibles et suggère d'intégrer dans le projet de SCoT une recommandation plutôt qu'une obligation sur la réduction de la taille moyenne des parcelles constructibles. Il indique qu'il existe dans les petites communes des terrains de 500 à 2 000 m² actuellement constructibles, et qu'il serait dommage que les grandes parcelles ne puissent plus être constructibles.

M. HAUCHECORNE rappelle que le Comité syndical s'est à l'instant positionné pour un objectif de croissance démographique impliquant une reconquête des logements vacants, et souligne qu'il va falloir que les communes et les intercommunalités se donnent les moyens de cette reconquête de logements vacants.

Mme de PELICHY souligne que des aides publiques seront nécessaires pour reconquérir le logement vacant en centre bourg.

M. CORGNAC observe que les divisions parcellaires peuvent produire des effets non voulus en termes d'urbanisme, avec des parcelles constructibles de 150 m² par exemple.

M. ACHE note qu'il existe des zones agricoles en friche de plus en plus grandes, sur lesquelles un phénomène de cabanisation se développe de façon très importante.

M. HAUCHECORNE constate que la cabanisation se retrouve aussi sur les bords de Loire sauvages. Il émet l'idée d'utiliser le droit de préemption dont dispose le Département au titre des Espaces Naturels Sensibles (ENS) pour renforcer la maîtrise foncière publique des bords de Loire.

Un participant suggère d'employer le terme « radioactives » plutôt que « nucléaires » concernant les risques de transport de matières dangereuses.

M. HAUCHECORNE demande si les membres souhaitent formuler d'autres remarques, puis propose de présenter la troisième orientation du PADD.

Orientation 3 : des spécificités et des richesses naturelles à préserver pour l'avenir

Cette orientation se décline en 3 sous-parties :

- Valoriser l'étape touristique entre Val et Sologne.
- Redonner la place à l'eau.
- Valoriser les ressources naturelles et tendre vers un éco-territoire.

Suite à la présentation de cette troisième orientation, M. HAUCHECORNE ouvre le débat.

M. HAUCHECORNE note que ces orientations sont plutôt consensuelles sur le territoire.

M. JOUIN rappelle qu'il existe une activité touristique liée au patrimoine historique.

M. AUGUSTO indique qu'il sera important de bien valoriser le GR3C.

M. HAUCHECORNE demande si les membres souhaitent formuler d'autres remarques, puis propose de présenter la quatrième orientation.

Orientation 4 : des liens transports porteurs d'intensité sur le territoire

Cette orientation se décline en 4 sous-parties :

- Valoriser et développer l'offre ferroviaire.
- Renforcer le réseau de bus : un maillage cohérent.
- Développer la multimodalité au sein du territoire.
- Adapter l'offre de stationnement et en faire un outil d'amélioration du système de transports.

Suite à la présentation de cette quatrième orientation, M. HAUCHECORNE ouvre le débat.

M. BOISSAY observe que plusieurs pistes cyclables ont été détruites par les récentes inondations.

M. HAUCHECORNE demande si les membres souhaitent formuler d'autres remarques, puis propose de présenter la cinquième orientation.

Orientation 5 : un territoire économique de découverte et de proximité

Cette orientation se décline en 5 sous-parties :

- Le tourisme, un potentiel économique à conforter.
- Pérenniser l'activité économique agricole et la redynamiser.
- Tirer profit de la richesse forestière du territoire.
- Dynamiser l'économie de commerces et de services de proximité.
- Optimiser le foncier d'activités et développer de nouvelles formes d'accueil économique.

Suite à la présentation de cette quatrième orientation, M. HAUCHECORNE ouvre le débat.

Sur la question des scénarios proposés en termes de localisation préférentielle des commerces, Mme de PELICHY s'interroge sur les notions de « centralité urbaine », « implantation périphérique » employées dans les scénarios proposés : quand se situe-t-on en centralité urbaine ? en implantation périphérique de la centralité urbaine ? (le panneau de sortie d'agglomération ? le tissu urbain existant ?...). Elle indique qu'un supermarché souhaite s'installer en partie sud de la commune de la Ferté St-Aubin, dans une zone agglomérée mais pas centrale. Dans quel scénario au final peut-on situer ce projet ?

Monsieur BARAËR précise que le scénario médian ne permet pas d'accueillir un nouvel équipement commercial de type alimentaire en périphérie de la zone urbaine existante. Seuls peuvent être autorisés les équipements « *qui ne peuvent trouver leur place en centralité (bricolage, jardinage, meuble)* ».

Mme GABORIT s'interroge également sur la notion de centralité urbaine.

Le Comité syndical se montre favorable au scénario commercial médian qui devra être reformulé pour conserver la possibilité d'accueillir en périphérie de certaines villes une grande surface alimentaire ou de bricolage.

Mme de PELICHY souhaite des précisions sur les zones d'activités.

M. BARAËR souligne qu'il existe un seul projet de création de zone d'activités (à Ligny-le-Ribault) et que les autres projets relèvent d'une extension urbaine.

M. HAUCHECORNE s'inquiète de l'absence d'éléments dans le PADD sur le réchauffement climatique, bien qu'il ait une échéance à 2030.

Mme de PELICHY rappelle qu'il faudra assurer une cohérence globale entre l'objectif de croissance démographique et celui de développement économique.

M. HAUCHECORNE remercie les membres du Comité syndical pour leur participation active et les invite à prendre acte de la tenue du débat sur le PADD. Aucune opposition n'étant émise, la délibération est approuvée à l'unanimité (**Délibération n° 16-13**).

2. Questions diverses

Aucune autre question diverse n'étant abordée, l'ordre du jour est épuisé.

M. HAUCHECORNE conclut la réunion en remerciant les élus pour leur implication. M. GAUDE invite les présents au verre de l'amitié offert par la Commune de Jouy-le-Potier.

Bertrand HAUCHECORNE
Président du Pays Sologne Val Sud