



POLE URBANISME

Direction de l'Aménagement et de la Cohésion du Territoire

Tel.02 41 40 45 56

Courriel : urbanisme@agglo-saumur.fr

\\Srv155\ca-dact\Commun\Administration\BUREAUX & CONSEILS\CONSEIL
COMMUNAUTAIRE\Année 2018\2018 09 27\URBANISME\2018 09 27
RETRANSCRIPTION DEBAT PADD PLUI CASLD.odt

DÉBAT SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD) DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU SECTEUR « SAUMUR LOIRE DÉVELOPPEMENT »

Monsieur MARCHAND invite Monsieur FROGER à ouvrir le débat sur le Projet d'Aménagement de Développement Durable. Monsieur FROGER fait une introduction avant que le bureau d'études AUDDICE URBANISME qui accompagne la communauté d'agglomération et les communes dans l'élaboration du projet n'en fasse la présentation.

Introduction : Le débat fait suite à la délibération n°4 que nous venons de voir et concerne le PADD du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du secteur « Loire Développement » 32 communes. Ce projet va bien-sûr vous être présenté par le bureau d'études. Je ne reviens pas sur l'historique que vous avez dans la note de présentation mais de préciser les éléments importants de cette note de présentation. L'avancement des études depuis mars 2017, reposant sur l'analyse partagée avec les communes, des capacités de densification, des mutations des parties actuellement urbanisées, a permis de préciser le projet de territoire dans ses grandes lignes, et notamment la répartition, dans le respect des orientations du SCOT du Grand Saumurois, des enveloppes de consommation foncière à répartir entre le pôle de centralité, les deux pôles d'équilibre que sont Allonnes et Montreuil-Bellay et bien-sûr les 26 communes de proximité. Le calendrier toujours aussi soutenu, afin de mettre en compatibilité avec le SCOT les documents communaux auxquels le PLUi est appelé à se substituer avant juillet 2020 amène le Conseil Communautaire et les Conseils Municipaux des 32 communes à débattre à nouveau du PADD tel qu'il a été élaboré en ateliers communaux par secteur, 3 secteurs exactement, en comité technique rassemblant l'ensemble des communes et en comité de pilotage qui est en fait le Bureau Communautaire. Après notamment que le scénario de développement 2020-2030 ait été validé qui comprend notamment une augmentation de la démographie de 8,3% sur cette période soit 0,5%/an. Il sera ainsi possible à l'issue des débats aux maires d'opposer un sursis à statuer des demandes qui reviendraient remettre en cause ces grandes orientations comme par exemple des opérations en dehors des espaces urbanisables définis au projet commun mais qui seraient encore constructibles au PLU de chaque commune. Cette faculté est d'autant plus importante qu'à défaut les superficies consommées viendraient en déduction des enveloppes communes à chaque strate et l'on sait combien elles peuvent être réduites. Le PADD est un document de 71 pages donnant une information claire aux habitants sur le projet territorial. Il n'est pas directement opposable au permis de construire et aux opérations d'aménagement. C'est le PLUi qui traduira réglementairement les orientations du PADD pour la délivrance des autorisations d'urbanisme. Il est nécessairement lié au territoire couvert par le PLUi et à ses enjeux dégagés par le diagnostic. Il ne serait être constitué d'orientations très générales, applicables à n'importe quel territoire. Il expose donc un projet politique, adapté, répondant aux besoins et enjeux du territoire intercommunal mais aussi en prenant en compte si possible les besoins de chaque commune. Le Code de l'Urbanisme assigne au PADD d'arrêter les orientations générales retenues par la collectivité concernant l'habitat, le développement économique, commercial et touristique, les mobilités, les communications numériques et les loisirs. Il fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain défini par le SCOT et que le PLUi doit traduire concrètement à la parcelle sur son territoire. Pour des raisons liées à la réglementation, un premier débat a eu lieu le 23 mars 2017 sur une première esquisse. Depuis le PADD a été approfondi avec les communes lors des ateliers sur les 3 secteurs. Il a été arrêté en comité technique rassemblant les 32 communes, présenté aux personnes publiques associées pour complément et validé par le comité de pilotage qui est je vous le rappelle le bureau. Le PADD est d'autant plus important que s'il s'avérait nécessaire de modifier le PLUi après son approbation, tout projet qui entraînerait un changement d'orientation nécessiterait une révision générale sur la totalité du territoire communautaire. Je dis bien sur la totalité du territoire communautaire. C'est ce projet d'aménagement pour le

territoire CASLD qui va vous être présenté et sur lequel vous êtes appelés à débattre afin de le modifier ou de l'amender si besoin. Il devra être également débattu par la suite par les conseils municipaux des 32 communes concernées dans un délai de 4 mois puisqu'on vient de délibérer dans ce sens. Il sera alors possible aux Maires d'apposer un sursis à statuer, dans l'attente de l'approbation du PLUi, à tout projet bien que conforme aux documents d'urbanisme en vigueur dans chaque commune qui serait contraire aux projets. Et peut-être pour pas être trop long, de conclure avant de passer la parole au bureau d'études pour cette présentation, finir sur ces mots : **aujourd'hui nous devons aménager autrement de manière à augmenter les densités, à urbaniser moins mais surtout à mieux urbaniser.** Bien sûr, je tiens précisément vu le nombre de réunions auxquelles vous assistez, à vous remercier, à remercier tous les élus qui participent de façon très active et bien sûr le Bureau qui nous accompagne. J'en profite pour dire que la présence des élus dans l'élaboration du PLUi que l'on évoque aujourd'hui a énormément d'importance car c'est bien nous qui devons construire ce projet et nous savons les contraintes dans lesquelles nous sommes. Je le dis et je le redis également pour les 3 autres documents d'urbanisme qui sont en cours, celui notamment du PLUi du Longuéen, mais aussi des deux plans locaux d'urbanisme du Gennois et de Tuffalun.

Le Président passe la parole au bureau d'études.

M. AGATOR prend la parole. Comme M. FROGER, je vais vous laisser la parole après la présentation pour pouvoir réagir sur l'ensemble des dispositions qui sont indiquées, sachant que l'on va rapidement entrer sur des exemples concrets qui s'appliquent même sur votre territoire. M. FROGER a souligné à juste titre que l'on est pas là pour représenter des politiques nationales que vous connaissez d'ores et déjà avec l'application en cours du SCOT donc on va vous montrer comment on a décliné ce SCOT sur les horizons de l'habitat, les horizons du développement économique et puis les horizons de protection des milieux naturels, agricoles et forestiers. A noter la participation des élus, on en est quasiment avec un seuil de 150 réunions pour ce seul PLUi. Je ne cours pas après le record de réunions, je vous dis juste que ce PLUi ne sera une réussite totale que si on a un maximum d'adhésion de toutes les communes au moins dans un travail de co-construction ; dans le cas inverse parmi les 16 PLUi que j'ai eu l'occasion de suivre, souvent on a pu constater des échecs, des erreurs, des regrets, lorsque sur certaines communes on s'est rendu compte qu'avec encore un peu plus de participation on aurait pu éviter quelques couacs. Voilà je vous invite techniquement à participer puisque c'est un sujet vraiment important puisqu'il fixe le droit des sols à la parcelle. Le projet d'aménagement et de développement durable ne revêt pas effectivement de caractère opposable à toute autorisation d'urbanisme, mais par son caractère de document stratégique et pilier du PLUi, le Maire, on a parlé de la notion de surseoir à statuer, doit suivre les dispositions de ce document, un document qui n'a pas de qualité à son seul regard de son volume mais qui a aussi une qualité au regard de son analyse cartographique et méthodologique, et au document qui vous a été fourni. Je rappelle à celles et ceux qui ne l'auraient pas vu qu'il y a en annexe un atlas cartographique extrêmement important puisque c'est à l'appui de cet atlas cartographique que le surseoir à statuer doit-être réalisé et le cas échéant si certains de ces objectifs du document communautaire ne seraient pas à même d'être respectés par l'une ou l'autre des communes. Le fait de ne pas pouvoir appliquer le surseoir à statuer est une erreur manifeste d'appréciation qui est sanctionnée au Tribunal Administratif. J'attire toute votre attention vraiment sur le caractère important et réglementaire de ce document.

Donc trois axes sur ce projet d'aménagement et de développement durable avec un axe fort qui caractérise le territoire sur les horizons touristiques et agricoles qui sont vraiment deux des piliers importants du territoire dont la bulle agricole avec la viticulture, l'arboriculture, le maraîchage ; l'enjeu forestier auquel on a associé les acteurs concernés. La centralité du pôle Saumurois qui est un axe fort du Schéma de Cohérence Territoriale pour lequel les stratégies de développement prioritaire en matière d'économie et d'habitat sont clairement exposés au SCOT et doivent maintenant être traduit dans le PLUi de l'ex-territoire « Saumur Loire Développement ». On a aussi des ressources locales qui sont aussi la force même du patrimoine naturel et aussi d'économie locale, je pense aussi notamment à des carrières qui aussi caractérisent bien le territoire. A travers les piliers touristiques et agricoles, on a effectivement un rapport de compatibilité avec le SCOT qui fait maintenant son chemin depuis quelques mois, avec différents objectifs qui sont à inscrire dans une logique d'avoir une continuité sur cette armature ligérienne entre l'économie touristique et l'économie agricole et aussi viticole, on va y revenir. Alors quelques déclinaisons sur des priorités d'axes évidemment sur les zones communautaires qui ont été aussi délibérées il y a quelques mois, aussi un travail qui n'est pas anodin maintenant dans les logiques de développement qui est la mutation voir l'appui au développement des gares qui composent le territoire. On a pendant les réunions de travail longtemps débattu du pôle gare de la ville centre de Saumur qui attache une importance toute particulière mais aussi des gares qui revêtent d'autres rôles comme celle à Montreuil-Bellay ou celle à Vivy, qui sont sur d'autres vocations, sur d'autres histoires mais qui revêtent aussi un développement à l'horizon 2030 qui pourrait à travers ce PLUi avoir d'autres vocations à se développer ou à se transformer.

Sur les espaces naturels, agricoles, et forestiers, il y a toujours le grand objectif national qui visent à avoir cet objectif élogieux, maintenant il est toujours un peu plus difficile de mettre cela en application. Le SCOT a eu pour ambition de

fixer un développement sans doute très ambitieux, très positif. Cela était tout à fait louable à l'époque, néanmoins à la lecture des 10 dernières années, on s'est rendu compte que par des chiffres et des constats vraiment très factuel à la fois le développement de zones d'activités et le développement d'entreprises liés aussi directement ensuite à la politique résidentiel sur le territoire n'était pas aussi forte que celle qui avait été estimée à l'époque dans les travaux qui ont guidé le SCOT. Donc on va voir comment dans le PLUi on a réajusté une vision un peu plus réaliste, étant aussi garant d'un objectif politique qui doit-être au plus près de la vérité. Il a fallu aussi que l'on réajuste ce qui a été présenté dans le SCOT comme un seuil maximal à ne pas dépasser. Le SCOT ne dit pas qu'il faut suivre à la lettre ses prérogatives puisque sinon le législateur aurait dit : fait un SCOT et un PLUi en même temps. Le PLUi sert vraiment à nous préciser les éléments niveau cartographique, niveau parcellaire. Je tiens juste à souligner que pendant 7 mois mes équipes ont fait le travail parcelle par parcelle sur 32 communes. Vous voyez à peu près le travail que cela représente et que tout cela a été vérifié avec M. FROGER que je remercie au passage pour son implication dans la démarche et tous les services techniques de l'agglomération ainsi que chaque commune que l'on a rencontré au cas par cas. Chaque commune a eu l'opportunité de présenter ses arguments, présenter son contexte et cela vraiment au cas par cas. Je le souligne puisque les moyens engagés en matière de concertation ne sont pas toujours ceux là dans les PLU. Donc chaque commune a eu l'occasion de se prononcer. On a une caractéristique sur le territoire, c'est l'ensemble de tous les hameaux qui sont souvent caractérisés par la présence d'une ferme, ou un corps de ferme historique sur lesquels on a eu des développements partiels ou très forts de résidences type pavillons et on a quelque fois sur plusieurs communes, plus de la moitié des communes, des cas où l'on a un ensemble de pavillons que l'on a ici matérialisé sous forme schématique avec à côté un bâtiment souvent, qui soit est occupé par quelques éléments de stockage agricoles ou autres, ou alors qui commence à être délaissé et à dégrader l'entrée des hameaux peut-être même pour certains constituer des éléments d'insécurité. Au lieu de viser ces cas là en entrée de hameaux, ceux qui seraient de nature à être abandonnés et constituer à terme peut-être des friches, il est proposé dans l'ensemble du document d'urbanisme des 32 communes de faire un travail très ciblé sur le changement de destination, qui n'aurait pas vocation forcément à le regrouper dans une forme urbaine, qui ne ferait que participer à l'étalement urbain puisque comme vous le voyez un espace comme cela s'il est inscrit dans une zone constructible on sera à même de pouvoir toujours à être dans la volonté de boucher la dernière petite dent creuse mais à force de boucher les dents creuses sur chaque hectare, sur chaque hameau de territoire on se retrouverait finalement encore plus à participer au mitage de l'urbanisation, d'où l'objet d'abord de se concentrer sur le patrimoine vieillissant avant de plutôt considérer d'aller se rapprocher de ce patrimoine souvent agricole et puis finalement construire un pavillon tout en délaissant et en continuant de délaissé cet existant. La priorité dans ces cas là c'est l'existant et les dents creuses en second, tout en sachant que les services de l'Etat dont on a pas encore parlé, sont très attentifs à ce que les politiques qui ont été votées dans les plus grosses instances sur le mitage de l'espace soient bien appliquées localement afin d'éviter à continuer à urbaniser aux 4 coins des territoires ruraux. L'agriculture étant une thématique phare, vous l'avez compris du PLUi, on a fait un travail engagé avec les agriculteurs sur lesquels l'agglomération a amplifié la concertation avec les acteurs locaux. On a donc mis des couleurs pour inscrire objectivement l'analyse au cas par cas ce qu'est un impact agricole et ce qu'est un impact de projet sur une activité agricole. On n'est pas là pour présenter ce qu'est une étude de compensation agricole, mais simplement pour vous dire que dans le document d'urbanisme on doit justifier auprès des services de l'Etat et autre partenaire telle que la Chambre d'Agriculture du moindre impact de votre projet sur l'agriculture locale. On a analysé cela sur 4 horizons : l'horizon de la structure parcellaire, savoir comment on pouvait impacter la structure parcellaire. Si on a une parcelle qui est vraiment idéale pour l'exploitant ou au contraire qui est difforme ou complètement enclavée, ou difficile d'accès, avec le positionnement s'il est proche ou très éloigné du bâtiment du siège de l'exploitation. Forcément si vous avez 10ha qui touchent le bâtiment principal d'exploitation, on est sur un impact notable. Il a fallu évaluer cela autour d'un chacun des bourgs des communes. La vocation des sols et leur rendement aussi et c'est évident aussi ce qui touche l'économie agricole et enfin le contexte urbain à savoir si on est complètement enclavé par des lotissements qui historiquement ont isolé l'activité agricole ou au contraire on est sur un plateau agricole et il ne faudrait surtout pas venir urbaniser puisqu'on est sur un idéal d'exploitation agricole. Donc chacune des 32 communes a vraiment eu une analyse objective avec les exploitants qui se sont rendus disponibles ainsi que les élus, pour savoir où était la sensibilité agricole de ces espaces là. C'est un travail qui historiquement était toujours marqué comme objectif dans vos documents d'urbanisme communaux mais on se rend compte que dans les faits on avait bien souvent des zones à urbaniser sur des terres à très haute valeur ajoutée voire sur des territoires où l'on avait des aires d'appellations et dieu sait si l'INAO est très attentive à ce sujet, sur lequel je pense vous n'hésitez pas à rebondir.

L'enjeu économique, c'est évidemment aussi, l'enjeu du piéton, cyclable, équestre ou chacune des communes. Je vais prendre un exemple pour illustrer mes propos. Chacune des communes a pu un instant T avoir une réflexion, sur des continuité de chemin dans ses PLU, à travers la notion emplacements réservés, et quant on s'est saisi des documents des 32 communes on s'est rendu compte qu'il y a des communes qui pouvaient être voisines, et qui définissaient des chemins mais qui ne tombaient pas forcément en face. Donc une commune A définissait un chemin comme intéressant pour un chemin équestre par exemple et puis la commune B avait la même idée sauf que l'on était 500m à

coté et que l'en faisant cela ensemble on pouvait tracer des continuités beaucoup plus cohérente pour le touriste. Ces continuités font vraiment l'objet d'un travail fin pour lesquels on aura prochainement une étape de concrétisation, avec des acquisitions potentielles.

Sur l'activité économique on a les zones d'activités communautaires qui viennent impacter l'horizon agricole et viticole et forestier que j'ai cité à l'instant. On est évidemment, comme tout territoire, sur une priorité à réoccuper les friches en intégrant aussi des réalités qui ne sont pas anodines sur le territoire, c'est l'application du PPRI y compris celui qui est en révision et qui vous apporte quant même un certain nombre de contraintes réglementaires à bien considérer le risque des biens et des personnes mais quand on a dit cela on accentue sur certains points le phénomène de créer des friches donc c'est bien une priorité aussi pour nous techniciens d'avoir une attention toute particulière à l'écriture du règlement du PPRI justement vis-à-vis des zones d'activités qui pourront être concernées. Par rapport à l'activité économique locale, elle a une caractéristique, mais vous le retrouverez aussi sur le Longuén, c'est d'avoir un éclatement très marqué de l'activité économique locale, ce qui fait aussi d'ailleurs la qualité de l'économie locale, il y a l'artisanat notamment qui s'est installé dans ces anciennes fermes agricoles parfois et qui caractérise très clairement l'économie. Quant l'Etat vise toujours à plus recentrer l'urbanisation de demain, c'est vrai que la question se pose à savoir, que font les artisans, que font les entreprises qui pourraient être à même de pouvoir dans 5-10-15-20 ans faire évoluer leur patrimoine bâti pour accueillir un camion, accueillir un engin, faire du stockage etc... quant bien même ce type de projet serait de plus en plus croissant puisque avec l'économie numérique on a sur les derniers mois accompagné des stockages. On l'a fait il y a quelques mois pour faire un entrepôt de stockage de savon. Il a fait construire un entrepôt pour vendre ses savons. Vous allez me dire que ce n'est pas la caractéristique locale sauf que des artisans chez vous pourraient à même d'avoir besoin de cet entrepôt, de cette extension et si aujourd'hui dans le document d'urbanisme ils ne sont pas repérés comme étant des activités économiques en dehors de l'activité agricole même. Il faut pouvoir le localiser pour pouvoir offrir l'opportunité à ces artisans de se développer. Vous allez me dire là que Monsieur AGATOR vous ne nous apprenez rien c'est évidemment logique d'autoriser ce genre de développement maîtrisé. Sauf que dans le document d'urbanisme on renvoie à une application du Schéma de cohérence territoriale dont son rôle n'était pas forcément de travailler à la parcelle sur l'identification de tout cela. C'était difficile à l'époque de pouvoir quantifier numériquement ce besoin là et on se retrouve aujourd'hui avec les élus à faire le tour de ces projets là et on se rend compte que c'est un volume assez important. Pour ne rien vous cacher, le travail est vraiment là pour viser le droit des sols à l'horizon 2030. Évidemment que lorsque l'on pose la question et le travail a fait l'objet de questionnaires transmis à toutes les entreprises, les réponses peuvent difficilement se projeter à 10 ans quant elles le font difficilement à 1 ou 2 ans. Néanmoins, il y a toujours l'opportunité de pouvoir se développer demain. C'est un gros travail, c'est un très gros travail sur lequel je demande toute l'attention, et la participation des communes puisque si on était à même d'oublier une entreprise ou vous avez eu écho d'un véritable besoin d'extension, alors ce serait un projet qui serait bloqué par l'application même du PLUi. Cela serait dommage et quant on parle d'économie locale se serait tout à fait regrettable. Ce travail on le fait par fiche, bâtiment par bâtiment, entreprise par entreprise s'il le faut pour vraiment pouvoir répondre aux besoins de l'économie locale et des artisans. Dites vous bien par contre que vous êtes les meilleurs connaisseurs du territoire et que nous à l'échelle des 32 communes on ne peut pas connaître par cœur les entreprises des communes. D'où l'importance de participer activement au travail de ces fiches. C'est un travail en cours avec d'autres sujets mixtes. On a parlé tout à l'heure de la mobilité qui renvoie à la mobilité des habitants et donc savoir exactement où peuvent être implantées les zones d'habitat pour demain.

Alors les relais de croissance sont systématiquement maintenant dans les documents d'urbanisme observés par groupe ou par pôle pour employer le terme que vous comprenez le mieux. Ces groupes ont eu la chance d'être clarifiés dans le SCOT. On n'a pas eu ce travail de hiérarchisation à refaire dans le PLUi, qui était bien clairement indiqué dans le SCOT avec la particularité du territoire. A travers plusieurs enveloppes définies dans le SCOT que l'on a essayé de représenter de façon très schématique ce SCOT nous dit : au 1er janvier 2016 on considère que c'est un point 0. On a donc fait un travail d'observation de terrain pour savoir ce qui a été autorisé entre le 1er janvier 2016 et le 27 septembre 2018 avec un travail de vérification de terrain pour savoir concrètement ce qui était construit parmi ces autorisations (un PC autorisé ne veut pas forcément dire une maison construite). On peut avoir des gens qui ne tire pas profit de ces autorisations d'urbanisme et le gisement foncier qui a été identifié dans les centralités et aussi dans l'ensemble de tous les écarts et les hameaux. Alors quant je dis les écarts ou les hameaux cela renvoie aussi à une difficulté de pouvoir savoir c'est quoi un écart, c'est quoi un hameau où chacun peut faire sa propre définition. Donc le SCOT a défini les pôles et les groupes que vous voyez sur la droite en disant, il y a les pôles majeurs du SCOT avec le pôle Saumurois composé de Saumur, Chacé, Varrains, Distré, le second groupe composé d'Allonnes et Montreuil-Bellay qui se révèle comme étant les pôles relais du territoire SLD, ensuite l'ensemble des autres centres bourgs, 26 communes, qui elles-mêmes sont composées aussi de hameaux voir de tous petits hameaux que l'on va plutôt appelé autre écart sachant qu'il fallu faire un gros travail avec les élus pour savoir mais c'est quoi un lieu-dit vraiment complètement anodin qui est plutôt un écart isolé et le mettre à côté d'un hameau qui par l'histoire s'est structuré et en fait vraiment une qualité de vie, un équipement vraiment quelque chose qui ressemble plus à un village, à une

ancienne commune, à un véritable écart complètement isolé et cette dénomination est extrêmement importante pour les travaux à suivre. Dans les pôles majeurs étant indiqué comme une priorité de développement on a évidemment toute opportunité à présenter des ambitions de développement, toujours est-il qu'il faut qu'elle soit bien compatible avec les ambitions projetées dans le SCOT et ce PLUi. Les autres centre-bourgs et villages importants sur lesquels on a prétention à se développer, toujours dans une mesure qui revient respecter les normes définies dans le SCOT et dans la croissance démographique observé et les STECAL le terme très technique mais que l'on est obligé d'afficher (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité) à vocation principale d'habitat qui sont les hameaux retenus, on a dû passer par plusieurs dizaines de réunions pour définir ce qu'est le hameau que l'on retient et si oui sur quels arguments. Le travail ne s'est pas fait sur la connaissance ou sur le taux de participation de communes mais il s'est fait sur un travail méthodique sur lequel objectivement on a créé des critères qui nous permettent de choisir. Enfin les autres écarts et lieu-dits précisent tout de même qu'il ne s'agit pas de démolir l'existant mais de pouvoir faire vivre l'existant, à savoir faire vivre le bâtiment tel qu'il existe peut-être se reconverter vers d'autres destinations ou le réoccuper. S'il est vacant en tout état de cause, ne pas délaissé un bâtiment ou le bloquer dans son amélioration de confort.

Les services de l'état nous demande dans ces nouveaux documents d'urbanisme de faire un travail aussi très important sur le diagnostic de tous les tissus urbains, c'est-à-dire sur les 32 communes, c'est tout ce travail parcellaire qui nous a conduit à faire un travail. Qu'est-ce qu'un travail de dents creuses, c'est quoi une dent creuse, entre deux maisons. Si oui est ce que l'on prend en compte 100% des dents creuses parce que finalement dans parcelles constructibles il y a toujours le cas de la succession. La personne qui veut vendre, elle vend 3x au-dessus du marché, donc forcément cela ne part pas. Il y a un ensemble de cas qui fait que concrètement sur le terrain et de façon réaliste oui on a des parcelles à vendre, mais elle ne seront pas toutes vendues à l'horizon 2030. Les services de l'Etat, il y a 10 ans écoutait beaucoup ces arguments, mais maintenant ils sont beaucoup plus difficiles à convaincre et nous incitent très fortement à prendre en compte quasiment l'intégralité de ce bien foncier, parce qu'il nous rappelle, à juste titre, que le monde agricole s'est mis vent debout sur des consommations excessives de surfaces agricoles donc en priorité urbaniser les espaces centres bourgs et ses dents creuses. On a appliqué le principe qu'on ne pouvait néanmoins pas conserver 100% de ces espaces et qu'on est parti par principe, visé et accordé avec les services de la Préfecture, à 90% des cas retenus. Donc si vous avez 10 dents creuses sur un bourg on a retenu qu'à l'horizon 2030, il y en a 9 d'entre elles qui seraient urbanisées. Les terrains densifiables sur quelques communes où vous observez une pression foncière qui visent à parfois jouir d'une propriété de 2 500m² et desservi par les réseaux sur toute sa longueur et une parcelle qui est divisée en 2, c'est 2 opportunités foncières souvent souhaitées par le propriétaire pour des raisons diverses et variées et c'est cela que l'on appelle terrain densifiable. On en retient que 33% de ces opportunités qu'on a relevé sur le terrain, puisque là après c'est vraiment de la volonté des propriétaires et les dynamiques sont vraiment très différentes selon les communes où elles se trouvent sur le territoire. En effet, il y a des communes très très dynamiques, très demandées et d'autres beaucoup moins. Les opérations d'habitat sont en fonction du projet forcément si la commune est propriétaire du foncier. On ne peut pas considérer qu'il y ait un blocage foncier, donc c'est vraiment au cas par cas fonction qui est propriétaire on va avoir des opérations groupées. Le changement de destination que l'on a présenté en bonus que je vous ai présenté tout à l'heure ? à savoir que l'on analyse tout au cas par cas, pour savoir si oui ou non on a une grange, un hangar qui pourra un jour se transformer en habitat. C'est un travail très long et très pointilleux. Évidemment pour les communes qui ne participeraient pas à ces travaux, il faut s'attendre à ce qu'il y ait des oublis ou des manques, car souvent c'est une communication ascendante à savoir les habitants, les conseillers, qui vous donnent l'information. Il faut donc vraiment connaître le tissu urbain dans son contexte local. Et enfin le renouvellement urbain, c'est l'ensemble de tous les sites qui peuvent être complètement démolis et restructurés pour une toute autre vocation. Là aussi c'est en fonction du projet si on est en possession d'un foncier public ou privé avec une intention de projet. Sur la croissance observée dans le SCOT, les 1er échanges étaient plutôt positifs dans la mesure où l'ambition du SCOT était telle que l'on avait réussi à définir un ensemble de surface qui était assez importante puisque l'on avait fixé une très grande ambition et qui dit grande ambition dit avoir besoin de beaucoup de surface. Les services de la Préfecture nous ont rappelé très rapidement que l'ambition de croissance il fallait la redémontrer dans le PLUi, en disant est-ce que cette dynamique est vraiment toujours réaliste comme vous l'aviez estimé dans le SCOT ou alors est-ce que ce n'est pas le moment de la revoir. On a travaillé sur ces scénarios de croissance en revoyant à la baisse des scénarios car le SCOT exprimait une croissance plus élevée que Angers, et rattraper presque les croissances que ce que l'on observe sur une ville comme Nantes quand bien-même on a parfois du mal à stabiliser la population depuis 10 ans. Il y a eu consensus à revoir cette copie sans viser une croissance minimale mais forcément qui dit croissance un peu plus faible que celle présentée dans le SCOT dit un ensemble de surface qui s'est retrouvée beaucoup plus faible aussi dans le besoin présenté à l'horizon 2030. L'ensemble des cartographies sur lesquelles on a fait le travail avec les élus sur la définition des centralités que sont Saumur, Allonnes, Montreuil-Bellay par exemple et les autres centres bourgs qui ont été relevés par les tâches rouges sur la cartographie. On les a complété par deux autres dénominations qui nous permettent d'atteindre cet objectif démographique. Le premier c'est la notion de village important : le village important c'est souvent le binôme d'un centre bourg avec quelques communes qui historiquement était dissociées en

2 voire 3 communes comme Rou-Marson, Riou. Maintenant ce sont des communes comme Rou-Marson, ce n'est qu'un exemple. Un autre pôle de vie qui peut-être le véritable relais du centre bourg, on a un bel exemple à Méron à Montreuil-Bellay où l'on a une école. Là c'est vraiment un point qui nous montre qu'on n'est pas vraiment sur un hameau on est vraiment sur quelque chose qui s'est structuré dans le temps. Et enfin une continuité urbaine avec la Ville de Saumur puisqu'il y a la vie administrative de Saumur et puis il y a ses continuités directes d'urbanisation. On a le cas par exemple avec Distré où l'on a vraiment une continuité sur certains hameaux et qu'il est difficile de considérer qu'on est sur une barrière administrative quand bien-même il y a 2 maisons qui se touchent et qui sont pourtant sur 2 communes différentes. Donc ces villages importants ont forcément des arguments pour pouvoir dire : on n'est pas seulement sur des petits écarts isolés mais on est aussi sur une armature urbaine qui justifie d'un développement, mesuré certes mais développement quand même. Dans les hameaux, on n'est plus dans les villages importants, on ressort des communautés urbaines. Dans les hameaux, plusieurs critères ont été retenus par les élus et en comité de pilotage : c'est une structure urbaine agglomérée avec au minimum 15 constructions existantes, l'absence d'enjeux agricoles ; on ne vient pas contraindre l'activité agricole en place et la garantie d'une défense incendie suffisante, justement pour aussi intégrer dans le projet de développement durable du territoire l'économie puisque la défense incendie reste et le restera une responsabilité communale même si quelques exceptions peuvent déroger à la règle comme les exploitations agricoles ou les installations classées, la responsabilité sécurité incendie reste de la responsabilité du maire et que forcément c'est un point important que les membres du comité de pilotage ont décidé de maintenir. Pas de règlement écrit différent pour les hameaux patrimoniaux, c'est aussi un choix clair des élus puisque bon nombre de règles existent déjà et viennent conforter le patrimoine reconnu du territoire. Pour le patrimoine on a axé le fait pas seulement sur les constructions principales mais sur les petits patrimoines. C'est aussi un travail que l'on complétera avec la préservation de certains murs, la préservation de certains éléments caractéristiques de l'identité locale mais là tout ce travail on le fera ensemble. Ainsi on est sur des enveloppes qui aujourd'hui sont presque finalisées puisque les trois groupes que sont le pôle saumurois que sont Chacé, Varrains, Distré, Saumur ont échangé durant des réunions de travail pour lesquels on aura une enveloppe globale d'environ 50ha, pour lequel on trouve semble-t-il un consensus, donc c'est plutôt en bonne voie pour avoir ses 50ha à l'horizon 2030 avec une vraie vocation habitat en plus des parties actuellement à urbaniser. Les pôles d'équilibre que sont Montreuil-Bellay et Allonnes avec une enveloppe qui oscillent autour de 17-18 ha sur lesquelles aussi il y a un consensus qui se met en place. Le 3ème groupe que serait les communes de proximité, les 26 communes rurales le chemin est plus long pour lesquelles on est parti de zones d'intention historique présenté par l'ensemble des élus communaux qui ont participé aux réunions de travail. Je le dis quand même, on est parti d'une enveloppe de presque 120ha dans la 1ère version. On a repris le tout pour savoir si concrètement tous les périmètres de projet présenté était vraiment réaliste vis-à-vis de leur réalité économique et leur réalité technique de réalisation de travaux et quant on a dit tout cela, on a aussi dit est-ce que sur les 10 dernières années là où il s'est vraiment pas passé grand choses voir presque rien, est-ce qu'il est toujours utile et légitime d'aller défendre 5ha là où l'on a aucun argument qui nous montre qu'il y aura une vraie demande à se loger sur ces communes. De 120ha on est arrivé aujourd'hui à environ 30ha sur 26 communes, alors vous me direz c'est bon on a fait un gros effort et cela va suffire. Mais aujourd'hui lorsque l'on mesure la compatibilité SCOT/PLUi et la réalité de votre croissance démographique projetée à l'horizon 2030, on est encore à 2 fois trop de zones par rapport au véritable besoin et qu'il est vrai les prochaines semaines vont être déterminantes pour faire les bons choix à l'horizon 2030. Toujours en compatibilité avec le SCOT, puisque je rappelle que c'est un point important, on ne peut pas faire aussi tout ce que l'on veut au jour d'aujourd'hui avec ce seuil PLUi. On doit toujours avoir ce regard sur le SCOT et un regard aussi ajusté mais quand même réel avec les services de l'Etat qui nous surveille de près. Il nous reste il est vrai un travail assez important pour aboutir à environ 12 à 15ha de zones à urbaniser à vocation d'habitat sur ces 26 communes. Donc les prochains jours, je pense que vous savez tous qu'il y a des réunions qui se profilent et qui sont déterminantes. On arrive vraiment dans le concret et dans le cœur du sujet avec une stratégie communautaire et qui serait idéalement à mettre en place sur quels arguments pourquoi pas une telle zone et pourquoi pas telle zone et qu'on puisse évincer petit à petit les limites administratives qui ont longtemps caractérisé chacun de vos clochers. Différentes fiches pour vous illustrer ce travail rapidement maintenant sur le changement de destination, on s'est attaché à faire le travail de façon rigoureuse sur une fiche par bâtiment. On aurait pu faire cela par secteur, on a vraiment fait une fiche par bâtiment, l'ensemble du document que vous avez à votre disposition, vraiment pour caractériser et surtout ne pas oublier le moindre cas. Et ensuite un certain nombre de thématiques qui ont attiré à l'énergie positive puisque dans le PLUi on a maintenant des rubriques qui renvoient à la valorisation des ressources locales. On a eu de nombreux débats qui ne sont pas encore finis sur les actualités que vous avez depuis quelques mois, les data-center sur le droit des sols. Ce sont des sujets importants pour votre économie locale. Donc toutes ces particularités locales font partie des réflexions et d'intégration au document pour les autoriser dans les meilleures conditions. En terme de risques, j'ai parlé rapidement du PPRI, des zones d'activités. Evidemment les risques sont considérés au-delà des simples documents de servitude sur lesquels on va intégrer la réalité de défense incendie mais aussi les ruissellements d'eaux pluviales qui peuvent aussi parfois nous servir de critères pour dire que certaines zones que l'on nous a proposées à urbaniser ne sont peut-être pas forcément les

meilleures quant on sait que des ruissellements d'eaux pluviales caractérisent parfois quelques dégâts sur ces zones de projets visés. Donc la gestion d'eaux pluviales peut devenir une réalité qui doit servir, vous élus, à hiérarchiser les zones à urbaniser de demain, quand on sait aussi le coût de gestion de ces eaux pluviales toujours à la charge des collectivités en place. Sur l'implantation, le PLUi va rapidement se traduire vers des règles en matière de constructibilité, des règles qui vont intégrer évidemment des nouveaux horizons énergétiques avec un travail concerté qui reste à faire avec les architectes des bâtiments de France quand ils sont concernés, mais cela va être un règlement qui sera dans tous les cas beaucoup plus permissif que ceux que vous avez pu rencontrer dans votre travail. Je prends l'exemple de Vivy qui a travaillé sur un PLU beaucoup plus récent par exemple, sur lequel on se donnait plus de souplesse. En tout cas le règlement écrit sera un travail de fond sans doute un travail technique. Mais ayez bien en tête que ce PLUi a bien vocation à une règle locale et pas à en faire 32. Quand on voit vos PLU, vos POS, on se rend compte que des règlements parfois étaient complexes. Donc on va bien arriver à avoir une règle qui soit transversale sur des communes d'un même groupe ou caractérisées par des paysages identiques. L'ensemble des prérogatives se valent aussi sur la bonne gestion du patrimoine naturel où l'on a en tête l'application du Schéma Régional de Cohérence Ecologique qui est un vrai point important et qui est regardé de près par l'autorité environnementale. Donc l'ensemble des sites d'urbanisation aujourd'hui qui ont été présentés fin mai par les élus comme délimitant les périmètres proposés ont été diagnostiqués sur l'enjeu écologique pour savoir notamment si en matière de zones humides, en matière d'espèces protégées on était sur des sensibilités qui justifieraient le déclassement de telles ou telles parcelles. Fin septembre on a la conclusion de la mission puisque les plages de l'inventaire sont entre le 1er mai et le 30 septembre, et que sur le dernier trimestre on aura le résultat de cette analyse écologique complète. C'est des réunions aussi auxquelles vous avez été associés sur les zones humides et le repérage des zones humides de vos territoires. Le patrimoine et quelques éléments de patrimoine qui seront exploités à travers des PLU qui l'ont très bien faits. Il ne s'agit pas de refaire ce qui a été bien fait. Et enfin, un comité de suivi qui sera sans doute un point déterminant aussi pour savoir comment dans 10 ans ces documents seront révisés puisque vous avez le douessin qui jouit depuis quelques mois de son PLUi approuvé qui commence à en faire une auto-évaluation de ce qui va très bien, ou va moins bien, et de ce que l'on fera différemment une prochaine fois. Le Longuéen qui a commencé un an après le territoire Saumur Loire Développement, son PLUi qui a commencé depuis quelques mois maintenant mais qui accélère pour rattraper tout doucement « son retard ». Donc on va avoir un grand territoire avec des documents d'urbanisme qui ont été faits à quelques années près sur des territoires un petit peu différents, sur leur ancien périmètre communautaire. Ce comité de suivi est vraiment important pour faire une évaluation puisqu'il faut être assez lucide sur le fait que dans quelques années peut-être d'ici 2030, peut-être un peu après 2030 vous aurez un document communautaire qui reprendra dans son intégralité les 47 communes et qui fera le PLUi Saumur Val de Loire. C'était une bonne conclusion d'apporter cette perspective d'un PLUi à 47 sachant que l'on est sur un PLUi à 32.

Monsieur AGATOR passe la parole à Monsieur FROGER pour compléter.

Monsieur FROGER rappelle le travail complémentaire à faire qui a été décidé ce même jour en comité de pilotage. Sur le pôle saumurois les enveloppes sont calées globalement conformément au SCOT. C'est le cas aussi des deux pôles d'équilibre que sont Montreuil-Bellay et Allonnes et au passage en profite pour remercier les élus qui ont pris à bras le corps, y compris la Ville de Saumur, la problématique à résoudre. Monsieur FROGER souligne qu'il reste une problématique sur les 26 communes, sur l'enveloppe qui est effectivement restreinte et il reste un travail à accomplir pour éviter que cela soit le comité de pilotage, à savoir le bureau, de décider. Ce n'est pas au bureau de trancher mais c'est un travail entre communes à faire. Il est prévu assez rapidement, dans les 15 jours à venir, trois réunions, une par secteur, pour qu'il y ait à nouveau une discussion entre les communes sur ce qui est possible ou ce qui n'est pas possible. Pour devancer une question qui va venir sur la prise en compte du 1er janvier 2016, je vais devancer la question ce sera plus simple, car elle est d'importance. Bien sûr on a décrit très largement la méthode qui a été mise en place pour arriver au résultat d'aujourd'hui. C'est un travail fin qui a été produit très très fournis. On a cité le nombre de réunions, mais il y a eu la bonne participation des communes. Ce travail fourni quand on parle de parcelles à parcelles, on peut imaginer le travail que cela comporte. Il a été évoqué le changement de destination. Sur ce point, il est important d'avoir la réponse la plus précise car cela aura forcément des conséquences. Il a été évoqué des fiches notamment pour les productions nouvelles d'énergie renouvelable. De cela aussi, il y a eu une définition concrète, une définition concrète aussi sur les écarts en fait et les hameaux référencés ou pas. Tout ce travail a été produit par les élus. Monsieur FROGER lance le débat.

Monsieur MARCHAND prend la parole : « Je résume rapidement, après évidemment chacun interviendra sur tous les points qu'il voudra. Il y a 3 sujets, on vient de voir cela en bureau tout à l'heure, 3 points qui posent débat. Le 1er, Armel vient d'y faire allusion, Guy posera la question, c'est la date de prise en compte. Le 2ème Armel et Monsieur AGATOR s'y sont arrêtés longuement, c'est la réflexion qui doit avoir lieu entre les 26 communes dit de proximité et donc il y a 3 réunions qui sont prévues par secteur, secteur Montreuillais, secteur Allonnais et secteur que l'on va

appelé Saumur sud. Et 3ème élément, c'est, les espaces nécessaires pour le développement économique. Encore, il y a un travail énorme à faire pour trouver des aménagements qui permettent à chacun, non pas d'avoir une satisfaction complète, vous l'aurez bien compris, mais de trouver un équilibre sur le territoire. Voilà les trois points majeurs me semble-t-il, pour lesquels il faudra trouver des solutions partagées pour ne pas être amené à trancher d'une façon brutale. Je vous sollicite mes chers collègues pour participer à ces réunions, pour être présents à ces réunions pour amener des points nécessaires à l'aboutissement de ce PADD. Merci à vous la parole.

Monsieur LOYEAU prend la parole : Merci. Je crois que le dernier mot, ce ne sera pas le PLUi dans les zones qui sont inondables. C'est bien la réglementation de l'Etat qui désignera ce que l'on peut faire ou ne pas faire et j'ai noté deux choses, vous avez mis changement de destination, ce ne sera pas vrai pour tout le monde dans les zones qui sont inondées. Les changements de destination ce n'est que du ponctuel et c'est l'Etat qui décidera. Et puis réhabilitation de l'habitat, cela est vrai, l'Etat sera d'accord à condition que cela soit des maisons de caractère.

Monsieur FROGER, répond à Monsieur LOYEAU en soulignant que le premier point n'est pas une question, que pour le PPRI, le document en tient compte. C'est un état de fait et effectivement là il n'y a pas de réponses autres à apporter. Sur le changement de destination quant c'est effectivement dans ce zonage là, on le connaît donc on revient à la première question. La troisième, changement de destination sur le patrimoine, non, lorsque l'on requalifie un secteur en ne citant par exemple que le PRU, cela ne concerne pas que l'habitat à haute valeur. Tout ce qui a été fait au Chemin Vert, c'est bien une requalification. Donc réhabiliter, il y a X façon de réhabiliter et on ne parle pas forcément d'un bâti extraordinaire. On a dans nos villages, ce l'on appelle de l'habitat de rue, il est très disparate mais il mérite d'être rénové et chaque maison a son caractère et très divers et pas forcément à haute valeur patrimoniale. C'est l'ensemble de la rénovation qui permettra d'avoir une valeur globale patrimoniale. Cela est possible et l'agglomération agit très largement dans ce domaine là, avec les actions cœur de bourg, qui sont en cours. Il y a eu appel à projet, il y aura d'autres appels à projet, donc il y a des communes qui s'engagent aujourd'hui mais pas que les pôles et la ville de Saumur. Il faudra aussi dans beaucoup d'autres domaines être acteur et là c'est aux communes d'être acteur, bien sûr appuyé par une communauté d'agglomération qui va coordonner et aller solliciter les aides nécessaires.

Monsieur MARCHAND prend la parole en répondant à Monsieur LOYEAU que l'Etat a une règle intransigeante de ne pas mettre plus de population en danger d'où l'obligation qui est celle des élus, secteur par secteur, en particulier secteurs inondables, de suivre l'évolution des populations. Monsieur MARCHAND est persuadé qu'il y a des endroits, où la population va diminuer. Le vieillissement de la population et le non-remplacement de cette population parce que l'on ne peut pas construire de nouvel habitat, va faire diminuer et donc il faudra user de cet argument pour se rapprocher de l'Etat en espérant obtenir sur l'habitat existant ou les dents creuses des possibilités.

Monsieur BERTIN prend la parole en soulignant que tout d'abord réaliser un PLUi sur l'agglomération, c'est un exercice qui n'est pas simple. Jusqu'à maintenant chaque commune a travaillé elle-même sur son propre document, avec ses propres règles d'urbanisme à développer et donc il y avait une mentalité intra-muros, qui faisait que l'on pouvait évoluer selon la volonté politique locale. S'inscrire dans un travail collectif d'aménagement du territoire et d'urbanisation du territoire est une démarche qui est forcément un peu compliquée. Effectivement, on a beau avoir une volonté communautaire ou un esprit communautaire bien partagé, malgré tout on regarde un petit peu ce qui se passe chez soi et ce qui se passe dans le périmètre assez proche. C'est donc un exercice qui n'est pas simple. Je tiens à saluer le travail que fait Armel avec ses services, avec le cabinet AUDICCE aussi, qui l'accompagne, parce qu'il y a beaucoup de choses à mettre en place, dans une habitude qui n'est pas la nôtre. Chapeau pour ce que vous faites. Même si l'on est pas toujours d'accord on voit le travail qui est derrière et qui est à souligner, et je tiens à remercier Armel de ton travail et ton investissement avec tes services. Une fois que l'on a dit cela, on regarde un petit peu comment le SCOT qui a été validé, impose les objectifs sur le territoire. Effectivement, on regarde bien avec les communes pôles, celle de Saumur, on voit bien que ce n'est pas trop compliqué pour elles d'atteindre les objectifs qui leur sont assignés puisque globalement, cela renforce le pôle de Saumur et cela renforce les pôles d'Allonnes et de Montreuil-Bellay, et l'enveloppe qui leur est attribuée apparemment est suffisante pour les objectifs qui sont à atteindre. La question qui est plus compliquée concerne les communes de proximité dans lesquelles on a un développement plus ou moins dynamique selon l'endroit où l'on est sur l'agglomération par rapport aux axes, par rapport aux commerces, par rapport à l'habitat qui existe malgré tout, qui fait que les populations peuvent venir plus facilement sur une commune que sur une autre commune qui est plus éloignée ou qui est moins dans cette dynamique là. Donc là, c'est aussi quelque chose qui est plus compliqué à admettre de dire effectivement que l'on répartit de manière uniforme le nombre de construction, d'habitat qu'il y a à faire. Pour essayer que malgré tout chaque commune puisse se développer et atteindre les objectifs qu'elle aimerait avoir en tenant compte de ce qui se passe à côté, c'est une vision partagée qu'il faut avoir. Première question effectivement Armel tu l'as souligné, ce n'est pas un scoop mais effectivement on y a travaillé déjà, la date du 1er janvier 2016, que l'Etat souhaite nous imposer

pour pouvoir dire c'est à partir de ce moment-là qu'on compte les constructions nouvelles qui sont imposées dans le PLUi. Effectivement cette date là, il faut la négocier pour pouvoir la mettre au 1er juillet 2017, puisque c'est à ce moment-là que le SCOT a réellement été approuvé. C'est pourquoi tenir compte des constructions par anticipation tant que le SCOT n'a pas été approuvé. Les documents s'ils ne sont pas approuvés juridiquement opposable ou alors il faudrait changer toutes les lois, toutes les décisions. Il faut donc à un moment donné que l'on soit un peu ferme, il y a sûrement un rapport de force à mettre en place, discussion juridique à trouver pour pouvoir avoir cette souplesse et permette d'avoir un peu plus de constructions disponibles à partir du 1er janvier 2017. Effectivement, c'est donc le 1er débat à mener, premier rapport de force à gagner avec la Préfecture. On sait bien que dans la construction du SCOT, l'Etat a été très directif. On a souhaité discuter, avoir notre projet de territoire, dans un cadre qui était assez contraint et réglementaire dans lequel notre part d'aménagement politique était quand même dans un espace un peu réduit. Ensuite, il faut que l'on soit assez raisonnable malgré tout, sur la capacité à se développer sur les 10 ans à venir qui fait, qu'effectivement à écouter chacun d'entre nous on passerait de 105 000 habitants à 150 000 habitants, ce qui est sûr pas du tout raisonnable. Malgré tout il y a un côté contraint et l'Etat a joué sa part, et l'on a bien ressenti qu'il y avait une volonté très forte là-dessus. La consommation de l'espace agricole est bien sûr importante et c'est bien le but de ce SCOT qui est mis en place. Les perspectives maintenant que l'on doit avoir les uns les autres, et ce qui m'inquiète un peu, on en a discuté avec le bureau d'étude, c'est, nous les élus on aime bien se projeter. Aujourd'hui le PLUi, c'est un PLUi que l'on va mettre en place en 2019, pour 10 ans. Qu'est-ce qui se passe après ? Il faut que l'on soit en capacité dans les documents que l'on va réaliser, de pouvoir anticiper comment le village de demain, la commune de proximité de demain pourra se développer. On voit bien que quand on veut se développer, il faut une maîtrise foncière des espaces, sinon on ne fait qu'écrire des vœux et on les réalise plus difficilement. Comment permettre dans l'écriture du PLUi pouvoir déjà anticiper après ces 10 ans. Une fois que notre PLUi sera validé, comment les communes pourront continuer à se développer et aborder les choses. Pourquoi c'est important de le marquer maintenant, parce que l'on sait également que le prochain SCOT qui sera également révisé dans 10-12 ou 15 ans, nous amènera peut-être les uns et les autres à réduire encore plus notre capacité à construire. Là, je prends ma casquette d'élus de commune de proximité, car cela veut dire qu'en dehors des pôles qui sont identifiés aujourd'hui, l'Etat va nous dire que l'aménagement du territoire dans le Saumurois, doit se faire autour des pôles et donc les communes de proximité, vous allez encore plus réduire votre capacité à vous développer et donc à construire derrière. C'est donc un enjeu majeur pour l'existence même des communes à moyen terme. Car s'il n'y a plus possibilité de recueillir de nouvelles constructions et de nouveaux habitants, même si on fait l'effort de pouvoir boucher une dent creuse ou mettre des logements vacants en logement habité etc...il y a quand même une volonté forte de construire sur place. On a quand même besoin de pouvoir se développer. Cela veut dire qu'aujourd'hui l'inquiétude que l'on doit avoir, et le débat que je repose ici, c'est effectivement de pouvoir permettre à chacune des communes, d'avoir des perspectives de développement suffisant pour continuer à exister demain. Au-delà on n'est pas sûr d'avoir les mêmes conditions de travail. Pour moi, là c'est une alerte forte qui fait que les prochains documents d'urbanisme qui vont nous être imposés par les services de l'Etat, à travers le prochain SCOT en 2030 on aura vraiment peut-être plus de difficulté à faire évoluer les choses. Il faut donc avoir une prise de conscience partagée là-dessus et que chacun puisse s'exprimer éventuellement pour dire les choses. C'est donc 2 ou 3 points sur lesquels je voulais attirer l'attention, effectivement la date qu'il faut essayer de reculer pour avoir plus de capacité et Jean-Michel, tu l'as dit, le danger sur les zones d'activités économiques sur lesquelles il faut que l'on soit aussi vigilant parce que la date aussi est rétroactive par rapport à cela. Cela peut mettre en difficulté certains territoires qui veulent se développer car on est là aussi sur la dynamique d'un territoire par rapport à un autre, on a pas tous la même vitesse où l'intérêt d'aujourd'hui n'est pas forcément celui qui était hier donc il faut que l'on soit attentif à cela et ne pas pénaliser les territoires qui pourraient se développer plus vite.

Monsieur FROGER répond que sur le premier point, Monsieur BERTIN a raison et que c'est un combat qui est déjà engagé puisque l'on a commencé à avoir avec le cabinet AUDDICE une expertise juridique pour aller devant les services de l'Etat en force pour obtenir ce résultat. Il est vrai que cela aura un effet bénéfique sur l'habitat mais surtout, surtout sur le volet économique. Également sur le volet économique, tu l'as dit Jean-Michel tout à l'heure, il y a un besoin de redistribution par rapport à ce qui a été acté dans le SCOT ou ciblé dans le SCOT. Le travail à faire, on n'obtiendra jamais bien sûr des enveloppes complémentaires car dans ce cas, il faut avoir à l'esprit que cela serait une révision du SCOT, ce que l'on ne veut pas, éventuellement pour une modification du SCOT, ou, une modification simplifiée. A cela on va être très attentif sur ce volet de date puisque aujourd'hui la référence c'est le 1er janvier 2016 et en fait c'est le 1er juillet 2017 qui peut-être la référence. Regardez dans vos documents vous avez un chiffre correspondant à 252 habitations sur ce volet là. Déjà, il y en a dans l'enveloppe urbaine. Donc quelque part, ce n'est pas sur ce volet là mais c'est toujours bon à prendre, mais sur le volet économique, il y a vraiment à se battre pour obtenir cela. Donc on y va. Les rendez-vous sont programmés, on y va pas sans expertises juridiques. On a voulu avoir cette expertise juridique pour y aller avec des éléments concrets. Sur la deuxième question qui est beaucoup plus compliquée, dans le sens où la réponse juridique aujourd'hui n'est pas claire. La question est à l'étude, tu l'as dit, le service du cabinet AUDDICE y

travaille. Il n'y a pas forcément de grande possibilité de cibler comme on le faisait autrefois en ayant les 2AU. On se souvient du 2AU qui nous permettait de prévoir éventuellement l'avenir. Si on met du 2 AU aujourd'hui, c'est comptabilisé. Donc cela ne sert à rien. Donc recherche de solutions à ce niveau là, pour avoir effectivement la capacité de cibler des extensions dans nos communes. On en a discuté, mais il faut creuser. Après, je l'ai déjà dit c'est que généralement ce qui importe c'est d'avoir la vision. Le marquage est important je l'entends mais si on arrive pas à avoir ce marquage là il faut quant même y travailler entre communes pour savoir où éventuellement dans un temps après 2030 mais éventuellement avant, d'avoir la capacité pour les communes qui auraient déjà utilisé leur capacité de densification. Ce qui est certain, c'est que la plupart des acquisitions on les fait à l'amiable, il est très rare qu'on aille avec le fait d'acquérir par obligation. Ce travail est à mené, il y a effectivement ton interrogation, si on trouve une solution pour cela il faut le faire, mais cela n'est pas gagné. Et tu l'as dit judicieusement au niveau de plusieurs communes parce qu'effectivement l'évolution de l'avenir ce sera encore plus sous contrainte avec un SCOT à venir. Il faudra d'autant plus l'organiser entre communes c'est clair. Peut-être qu'il faudra privilégier pendant un certain nombre d'année l'évolution d'une commune, je ne dis pas au détriment de l'autre, mais éventuellement une autre période après viendra cela sera la commune d'à coté. Tout cela s'organise entre commune, il est clair qu'il sera de plus en plus difficile pour les communes rurales de s'organiser chacune dans son coin.

Monsieur MARCHAND reprend la parole en soulignant qu'il faut que dans les communes et à la communauté d'agglomération on organise la mémoire du territoire. La mémoire de ce qui va se passer demain avec ce PLUi et ce que l'on souhaite voir mettre en place après-demain. Parce que pour d'ores et déjà, indiquer quels sont nos projets d'évolution du territoire. Et si vous voulez bien, parce que maintenant on est rendu dans une situation où la raison doit l'emporter, ne pas faire comme on avait l'habitude de faire jusqu'à maintenant c'est-à-dire que lorsque l'on avait besoin de 2ha on en inscrivait 5. Il faut donc devenir raisonnable et concis et bien cibler l'évolution que l'on veut voir de nos zones urbanisées puisqu'il s'agit bien de cela, puisque demain, Monsieur AGATOR le disait tout à l'heure, hameaux et autres écarts il n'en sera pas question du tout. Tu faisais la comparaison entre les pôles et les communes de proximité, mais on peut déjà assuré qu'entre des communes, centre urbanisé des communes et les écarts et les hameaux, il y a déjà une vraie différence qui est actée. Je n'ai pas dit que je vous rassurais, j'ai dit que c'est déjà acté. Ce n'est même pas la peine d'en rêver pour la prochaine fois.

Monsieur FROGER, souligne que cela ne veut pas dire que ces écarts n'auront pas le confort amélioré dans le temps. On sait pertinemment que même si on amène 2 ou 3 pavillons dans un écart, cela n'emmènera pas un équipement. Quelque part, il y a toujours la possibilité de conforter le confort de ces habitations car il est possible de les agrandir, de faire une piscine... tout cela c'est possible. C'est de conserver, voir améliorer la vie de ces écarts, mais il n'y aura pas effectivement d'évolution du nombre de bâtiment construits. Cela est clair il est inutile de doubler un réseau pour trois ou quatre maisons. Donc il y a pleins d'éléments qui vont de plus en plus dire que l'on ne peut pas laisser faire ce que nous avons fait les uns les autres antérieurement. Donc on ne peut plus être sur ce modèle là.

Monsieur MARCHAND, souligne aussi l'importance de la défense incendie. La défense incendie c'est la commune. Monsieur MARCHAND demande s'il y a d'autres interventions.

Monsieur BONNIN prend la parole en faisant remarquer premièrement que la faculté de surseoir à statuer, c'est pas la faculté, c'est une obligation ?

Monsieur FROGER répond que c'est une question très technique et passe la parole à Monsieur AGATOR qui fait remarquer que le sursis à statuer doit être motivé comme le rappelle le juge lorsqu'il a été confronté à un recours d'un tiers. Le sursis à statuer doit être motivé à la lecture du document PADD, qu'on peut s'opposer à une autorisation d'urbanisme. La motivation vous la trouver dans le document qu'on vous a présenté synthétiquement ce soir mais qu'il fait l'objet d'un livrable sur lesquels on a annexé les cartographies, qui nous semble maintenant techniquement par les juristes indispensable pour pouvoir à un moment donné cartographié tel ou tel cas, telle ou telle localisation de parcelles questionnées et visées par les documents d'urbanisme en question. Le surseoir à statuer doit être apposé sur une autorisation d'urbanisme, oui il faut le faire sinon encore une fois c'est une erreur manifeste d'appréciation qui viendra ignoré le document d'urbanisme en cours d'élaboration.

Monsieur MARCHAND passe la parole à Monsieur TOURON.

Monsieur TOURON pose la question : tant que la dernière commune n'aura pas émis un avis sur le PADD, j'ai bien noté que c'était un délai de quatre mois. Tout CUB qui serait délivré, reste valide ?

Monsieur AGATOR répond dans la positive, puisqu'il faut cumuler les 32 débats des conseils municipaux et le débat du Conseil Communautaire, le débat du PADD vaut point zéro pour l'application du surseoir à statuer.

Monsieur TOURON souligne donc que les communes qui ont des projets qui risqueraient de ne plus être valides dans le PLUi ont tout intérêt à déposer des Cub.

Monsieur AGATOR répond oui et non car le Cub ne vaut pas autorisation d'urbanisme. Le Cub n'est pas une autorisation d'urbanisme, il faut avoir un permis de construire qui lui vaut autorisation d'urbanisme. C'est donc un point important. Le juge a d'ailleurs rappelé que on peut avoir un Cub favorable et un permis de construire défavorable.

Monsieur TOURON répond pour un Cub bien précis. S'il est bien détaillé et s'il correspond au document de la commune, derrière vous ne pourrez pas dire non au permis de construire.

Monsieur AGATOR répond par l'affirmative.

Monsieur TOURON après 18 mois

Monsieur MARCHAND 4 mois

Monsieur TOURON : Pour déposer le Cub, il faut le déposer avant que la dernière commune n'est délibérée, donc cela peut-être dans 4 mois, après il peut être après.

Monsieur MARCHAND rappelle qu'il est quand même écrit que le maire peut refuser un projet qui ne correspond pas

Monsieur TOURON, répond il peut refuser mais il peut l'accepter.

Monsieur MARCHAND répond : il peut l'accepter mais cela le fragilise.

Monsieur AGATOR confirme que c'est un propos intéressant sur lequel il va revenir. Techniquement, cela est un cas d'école, tout les PLUi ont ce cas. Mais il attire l'attention sur le fait que tout ce qui sera précipité à 4 mois, de toute façon sera déduit des droits que plus tard on va distribuer à l'horizon 2030. Donc, avant ou après ces 4 mois, on a déjà vu des communes qui sont parties à la course aux CU et aux permis, il faudra pas être surpris qu'à partir du point 0, il ne reste plus la possibilité. C'est bien aux communes de mettre la dynamique là où elle le souhaite. Après, ce débat de PADD communautaire, je vous déconseille de faire une course aux PC, puisque derrière il y aura quand même une déduction qui se fera faite.

Monsieur FROGER tient à rajouter qu'il incombe à chacun d'assumer les décisions qu'il prend.

Monsieur MARCHAND passe la parole à Monsieur BONNIN.

Monsieur BONNIN remercie Monsieur AGATOR de la présentation qui vient d'être faite du PADD. Demain, il doit être présenté de la même manière auprès des conseils municipaux pour engager un débat. Personnellement, Monsieur BONNIN n'est pas certain qu'il aura la même capacité que le bureau d'étude de pouvoir exposer le sujet tel quel. Il souhaite donc avoir un support différent de celui qui vient d'être présenté afin que la présentation soit le plus clair et le plus concis précis et de donner les explications pour les conseils municipaux.

Monsieur FROGER demande un support plus allégé.

Monsieur AGATOR demande si c'est un support allégé ou un support plus complet qui est souhaité. Monsieur AGATOR comprend la demande en soulignant que c'est plutôt la notion de question qui fait que l'on est plus à l'aise ou pas.

Monsieur MARCHAND dit qu'il serait effectivement intéressant de simplifier ce qui permettrait à la fois de présenter les objectifs, parce qu'il faut bien les présenter mais qui amènerait les réponses aux questions qui sont posées ce soir, ou les pistes de réponses, puisque les élus peuvent après faire d'autres propositions.

Monsieur FROGER comprend la difficulté de dire beaucoup de choses, car cela concerne beaucoup d'éléments, d'une façon accessible aux élus. Il est vrai que cela ne sera pas une difficulté pour moi, pour mon conseil, mais j'entends bien que cela le soit pour vous. Malgré tout, il y a un certain nombre d'éléments qu'il est nécessaire de donner.

Monsieur MARCHAND pense qu'il faudra préparer le document et passe la parole à Monsieur MIRANDE.

Monsieur MIRANDE souhaite poser, une « question très terre à terre mais importante dans les communes, concernant la question des hameaux, vous avez évoqué trois conditions, vous avez évoqué notamment l'absence d'enjeu agricole, le fait qu'il y ait une borne incendie et un autre point. J'avais cru comprendre, si ce n'est pas le cas cela m'arrange qu'il fallait aussi éviter que les constructions soient faites sur un marquage linéaire, qu'il y ait un regroupement est-ce que c'est un oubli ou est-ce que l'on reconsidère les choses. C'est pratique mais dans nos petites communes, ce genre de question se pose rapidement. »

Monsieur AGATOR répond qu'effectivement c'est un critère mais qui s'applique dans tous les cas mais pas au seul cas du hameau, c'est l'urbanisation linéaire, c'est un principe qui aujourd'hui est interdit de par l'application même du code de l'urbanisme et autres documents de codification. Que cela soit sur n'importe quel territoire, sur l'urbanisation linéaire aujourd'hui l'Etat y met un stop ferme.

Monsieur MIRANDE, optimisation des réseaux, que cela soit les réseaux routiers,

Monsieur AGATOR informe que certains élus très malins, ont parfois profiter d'une période en amont d'un PLU pour tirer les réseaux, pour mettre les compteurs électriques et dire aux services de l'Etat : il n'y a plus qu'à border. Il y a 25 ans on arrivait à sortir ces arguments, aujourd'hui ce sont des cas sur lesquels les services de la Préfecture ne font plus une fixation.

Monsieur MIRANDE souhaite que cela soit fait, car en face c'est sur la commune de Distré et si Distré installe les compteurs, je suis preneur.

Monsieur MARCHAND et Monsieur FROGER remercient Monsieur AGATOR et Mme MOREL.

Monsieur BERTIN reprend la parole en signalant que ce n'est pas parce que le débat a eu lieu dans une commune le mois prochain que le statut à surseoir se met en place. Il se met en place à la dernière commune ou au maximum à 4 mois comme le rappelle M. FROGER.

Monsieur FROGER demande à Monsieur BERTIN s'il veut qu'une commune attende les 4 mois.

Monsieur MARCHAND informe qu'après le débat les élus ne pourront plus accéder à ce qui a été suggéré pendant le débat. En effet, cette fois-ci l'Etat dirait attendez, vous avez débattu.

Monsieur BERTIN, la question que je me pose effectivement c'est que si la commune a débattu et qu'après il lui reste deux mois pour surseoir à statuer en attendant que la dernière commune ait débattu c'est plutôt compliqué à admettre intellectuellement.

Monsieur FROGER, le Maire a ce pouvoir-là mais ce n'est peut-être pas souhaitable.

Monsieur MARCHAND et Monsieur FROGER remercient à nouveau Monsieur AGATOR et Mme MOREL du travail déjà fait et à faire est ce qu'il y a de plus dur.

Monsieur MARCHAND remercie aussi les membres du COPIL qui ont travaillé sur un sujet épineux et forme le vœu que l'esprit communautaire et la solidarité entre communes puisse être le leitmotiv qui guide.

Le débat est clos.

Retranscrit le 30/11/2018

Validé par Armel FROGER Vice-Président en charge de l'aménagement le : 21 Janvier 2019

