

RELEVÉ DE DÉCISIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
DU 2 MAI 2018

Salle des fêtes du Luart

Conseillers communautaires présents :

M. Eric BARBIER, M. Gérard CLEMENT, M. Dominique COUALLIER, M. Alain COUTURIER, Mme Liliane DENIS (représentant M. Lucien BRETON), M. Claude DROUET, M. Jean DUMUR, M. Jean-Paul DUBOIS, Mme Patricia EDET (ayant reçu pouvoir de Mme Sylvie SEQUEIRA), M. Dominique EDON (ayant reçu pouvoir de M. Christian LANDEAU), Mme Sylvie FAVRET, M. Philippe GALLAND (ayant reçu pouvoir de Mme Monique CAHU), M. Daniel GILBERT (représentant M. Willy PAUVERT), M. Yves GOULLIER (ayant reçu pouvoir de Mme Marie-Hélène TROUILLOT), M. Daniel GUEDET, M. André-Pierre GUITTET, M. Jean-Yves HERMELINE (ayant reçu pouvoir de M. Raymond BELLENCONTRE), Mme Josette JACOB, Mme Cécile KNITTEL, M. Michel LANDAIS (ayant reçu pouvoir de M. Michel DIVARET), Mme Marie-Line LEDRU, Mme Michèle LEGESNE (ayant reçu pouvoir de M. Gaëtan THOMAS), Mme Marie-Thérèse LEROUX (ayant reçu pouvoir de M. Pierre BOULARD), Mme Pascale LEVÊQUE, Mme Marie-Françoise LOGÉ-STANCZYK, M. Michel MARY (ayant reçu pouvoir de Mme Sophie DOLLON), Mme Sylvie PEAN (représentant M. Bernard MALLET), M. José PLANS, M. Thierry RENVOIZE, M. Didier REVEAU, M. Michel ROUAUD (ayant reçu pouvoir de M. Thierry BODIN), M. François ROULEAU, M. André ROULLIER, M. Denis SCHOEFS, M. Jacky TACHEAU (ayant reçu pouvoir de M. Jannick NIEL), M. Xavier TERRIER, M. Jean THOREAU, M. Didier TORCHÉ (ayant reçu pouvoir de Mme Camille MORIN-BURRE), Mme Jeannine VENDÔME (ayant reçu pouvoir de M. Claude GRIGNON), Mme Patricia VILLARMÉ (ayant reçu pouvoir de M. Nicolas CHABLE).

Conseillers communautaires excusés :

M. Raymond BELLENCONTRE (ayant donné pouvoir à M. Jean-Yves HERMELINE), M. Thierry BODIN (ayant donné pouvoir à M. Michel ROUAUD), M. Pierre BOULARD (ayant donné pouvoir à Mme Marie-Thérèse LEROUX), M. Lucien BRETON (représenté par Mme Liliane DENIS), Mme Monique CAHU (ayant donné pouvoir à M. Philippe GALLAND), M. Nicolas CHABLE (ayant donné pouvoir à Mme Patricia VILLARMÉ), M. Jean-Pierre CIRON, M. Michel DIVARET (ayant donné pouvoir à M. Michel LANDAIS), Mme Sophie DOLLON (ayant donné pouvoir à M. Michel MARY), M. Claude GRIGNON (ayant donné pouvoir à Mme Jeannine VENDÔME), M. Christian LANDEAU (ayant donné pouvoir à M. Dominique EDON), M. Bernard MALLET (représenté par Mme Sylvie PEAN), Mme Camille MORIN-BURRE (ayant donné pouvoir à M. Didier TORCHÉ), M. Jannick NIEL (ayant donné pouvoir à M. Jacky TACHEAU), M. Willy PAUVERT (représenté par M. Daniel GILBERT), Mme Sylvie SEQUEIRA (ayant donné pouvoir à Mme Patricia EDET), M. Gaëtan THOMAS (ayant donné pouvoir à Mme Michèle LEGESNE), Mme Marie-Hélène TROUILLOT (ayant donné pouvoir à M. Yves GOULLIER).

Secrétaire de séance : Mme Marie-Thérèse LEROUX

I - COMPTE RENDU DES DECISIONS

Le Président donne lecture des décisions n°2018-104 et 2018-105 prises au titre de la délégation qui lui a été consentie.

II - DELIBERATIONS

1. PLUI : Débat sur les orientations du PADD

Considérant qu'un débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a lieu au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLUI conformément aux dispositions de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme,

Monsieur le Président laisse la parole à M. Michel LANDAIS, Vice-président en charge de l'Aménagement du territoire, qui présente les axes, orientations et objectifs du PADD au conseil communautaire :

Axe n°1 : Renforcer la ville centre et ses pôles, en maintenant un équilibre d'offre sur l'Intercommunalité

Cet axe se décline en 3 orientations :

- Orientation n°1 : Viser une relance démographique d'ici 2030 de 0,7% par an
Cette orientation se décline en 5 objectifs :
 - Identifier des groupes de communes similaires, support du développement local,
 - Répartir des objectifs d'évolution démographiques adaptés aux particularités du territoire,
 - Conforter le dynamisme du centre-ville de la Ferté Bernard et des centres bourgs,
 - Consolider les hameaux et les quartiers majeurs,
 - Projeter une consommation foncière respectueuse des milieux agricoles, naturels et forestiers.
- Orientation n°2 : Répondre aux besoins de la population en matière de logements
Cette orientation se décline en 4 objectifs :
 - Diversifier l'offre de logements,
 - Répondre à la demande des personnes vieillissantes et en situation de handicap,
 - Valoriser les habitats en milieu rural,
 - Garantir de bonnes conditions d'habitation au sein du parc de logements existant.
- Orientation n°3 : Conforter les commerces, services et équipements complémentaires et de proximité
Cette orientation se décline en 3 objectifs :
 - Pérenniser et développer des espaces d'accueil pour les enfants,
 - Favoriser le maintien et le développement des commerces et services de proximité,
 - Pérenniser et développer des équipements et des réseaux permettant de répondre aux besoins de la population.

Axe n°2 : Affirmer et développer son potentiel économique, notamment vers le tourisme vert

Cet axe se décline en 5 orientations :

- Orientation n°1 : Affirmer l'activité agricole et forestière en place
Cette orientation se décline en 4 objectifs :
 - Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers,
 - Permettre le maintien des activités agricoles et forestières,
 - Permettre la diversification des activités agricoles et forestières,
 - Sécuriser les flux agricoles dans les tissus résidentiels.
- Orientation n°2 : Permettre un développement du tissu économique, dont l'artisanat
Cette orientation se décline en 5 objectifs :
 - Pérenniser les zones d'activités et les zones artisanales existantes,
 - Permettre le développement de ces zones,
 - Affirmer le maintien du maillage artisanal, force du territoire,
 - Définir des surfaces commerciales, dans les zones d'activités complémentaires aux commerces de proximité identifiés dans les centralités,
 - Soutenir l'amélioration de la qualité de la communication numérique pour l'ensemble de l'activité économique dont l'artisanat isolé et le télétravail.
- Orientation n°3 : Affirmer le tourisme vert, élément clef du territoire et permettre son développement
Cette orientation se décline en 4 objectifs :
 - Soutenir les activités existantes,
 - Permettre le développement de nouveaux projets,
 - Répondre aux besoins du développement de l'activité,
 - Développer les circuits de randonnée sur le territoire.

- Orientation n°4 : Renforcer le rôle des gares dans la dynamique de développement du territoire
Cette orientation se décline en 3 objectifs :
 - S'appuyer sur le maillage ferroviaire pour le développement économique,
 - Assurer des capacités de stationnement suffisantes à proximité des pôles gares,
 - Encourager le développement de ce mode de transport.
- Orientation n°5 : Améliorer la mobilité des piétons et la sécurité routière
Cette orientation se décline en 4 objectifs :
 - Soutenir les projets permettant une amélioration du maillage existant,
 - Développer des liaisons douces entre les différentes activités,
 - Inclure le territoire dans une politique de mobilité durable,
 - Sécuriser les axes routiers structurants et répondre aux besoins ponctuels.

Axe n°3 : Intégrer ce projet dans son environnement riche et sensible

Cet axe se décline en 6 orientations :

- Orientation n°1 : Valoriser le patrimoine paysager, bâti et naturel du territoire
Cette orientation se décline en 4 objectifs :
 - Modifier au besoin les périmètres de protection des Monuments Historiques,
 - Pérenniser les éléments remarquables et identitaires des communes,
 - Pérenniser le patrimoine paysager et naturel,
 - Projeter des constructions respectueuses de l'environnement paysager et bâti.
- Orientation n°2 : Tourner le territoire vers l'énergie positive
Cette orientation se décline en 2 objectifs :
 - Permettre l'implantation de bâtiments intégrant les critères de qualité environnementale,
 - Permettre l'implantation et le développement des énergies renouvelables respectueuses du paysage.
- Orientation n°3 : Prendre en compte les risques pour le bien des personnes et des constructions
Cette orientation se décline en 2 objectifs :
 - Anticiper les nuisances et les risques pour les projets réduisant les espaces tampons entre l'habitat et les autres activités économiques,
 - Protéger les biens et les personnes dans les zones sensibles aux inondations et aux marnières.
- Orientation n°4 : Préserver les milieux naturels et les continuités écologiques
Cette orientation se décline en 4 objectifs :
 - Conserver les milieux d'intérêts pour la biodiversité,
 - Préserver voire restaurer les éléments d'intérêts pour les continuités écologiques,
 - Maintenir un maillage bocager dense et des surfaces de prairies importantes,
 - Préserver les zones humides, habitats naturels multifonctionnels.
- Orientation n°5 : Préserver la ressource en eau, améliorer la qualité des cours d'eau et des nappes souterraines
Cette orientation se décline en 2 objectifs :
 - Prendre en compte les réseaux existants pour les zones d'urbanisation,
 - Prendre en compte les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable.
- Orientation n°6 : Animer le PLUI
Cette orientation se décline en 2 objectifs :
 - Mettre en place un comité de suivi,
 - S'inscrire dans des démarches d'observation.

A la suite de cette phase de présentation, la parole est donnée aux membres du Conseil communautaire. Un débat sur ces orientations a lieu ; les principaux échanges sont les suivants :

Interventions :

- M. PLANS pour indiquer que malgré la qualité du cabinet et les travaux menés, la méthode conduit à une orientation qui n'apporte pas la satisfaction souhaitée. En effet, la répartition des surfaces à urbaniser par pôle reste faible et notamment sur le pôle résidentiel qui bénéficie uniquement de 8,5 ha pour 13 communes alors qu'il représente plus de 35% de la population.
- M. DUBOIS pour souligner les propos de M. PLANS et indiquer certaines incobérences. Il précise que Boëssé le Sec a rejoint le pôle résidentiel et ceci a généré une augmentation de surface de 200 m² alors que le pôle majeur a accru sa surface de 3 ha. Par ailleurs et selon les possibilités d'urbanisation des terrains, il aimerait savoir si les superficies affectées à chacun des pôles peuvent être, en cas de non utilisation, réparties sur les autres pôles.
- M. LANDAIS pour indiquer la pertinence de cette demande. Il rappelle que l'objectif est d'avoir consommé dans les 10 ans les 47 ha. Pour ce faire, il est nécessaire de fixer la règle d'affectation mais que rien n'est figé. Si un pôle ne consomme pas son espace foncier, une révision du PLUi peut s'envisager. Il indique néanmoins que le cabinet a travaillé sur des données réalistes même si le chiffre de 3 300 personnes supplémentaires accueillies n'a pas été réalisé sur les 10 dernières années. Il précise que cet accroissement de la population ne pourra se faire que par l'emploi. Par ailleurs, il mentionne que le projet a été présenté aux Personnes Publiques Associées (PPA) et que ces derniers ont validé la méthode.
- M. PLANS pour préciser que la problématique dans les communes « résidentielles » est de conserver les écoles. Or, si les communes ne peuvent pas proposer de terrains à construire, il n'y aura pas d'accroissement de la population et l'école ne pourra pas survivre. De plus, l'affectation de surfaces à terme, si la consommation sur d'autres pôles n'est pas atteinte, arrivera trop tard pour permettre la préservation des écoles et de surcroît l'intérêt pour les populations de s'installer.
- M. CLEMENT pour souligner que le PLUi se réfère au SCOT et que celui-ci n'est pas encore réalisé. Par ailleurs, il rappelle que les articles L101-1 et L101-2 du Code de l'urbanisme prévoient, entre autres, une harmonie des prévisions et des décisions d'utilisation de l'espace et un équilibre entre les zones urbaines et rurales. Or, il constate que le projet n'est pas construit dans cet esprit et que dans ces conditions les communes sont condamnées.
- M. REVEAU pour préciser que ce document est intercommunal et que sa vision est communautaire. En ce sens, l'addition des intérêts communaux ne font pas l'intérêt communautaire. L'objectif étant d'enrichir et de préserver le territoire notamment en matière d'économie agricole et agroalimentaire qui sont des ressources importantes du territoire. Il souligne que 0,7% d'accroissement de population par an est ambitieux mais il permet de conserver une marge de manœuvre. Si la projection avait été moindre, la superficie affectée aurait été réduite. Il rappelle également que sur la répartition des pôles, des ajustements ont déjà été effectués prenant en considération les arguments avancés par l'ensemble des communes. A ce titre, il souligne que le pôle majeur bénéficiait initialement de 66% de la surface affectée et que ce taux est désormais à 50%. En ce qui concerne la répartition de la superficie selon les pôles, elle s'appuie sur la dynamique de construction observée sur les dix dernières années. Il mentionne que les demandes d'espace transmises par les communes présentent un excès de superficie et conduisent à un échec du projet auprès de l'état. Il est aujourd'hui impossible de remettre en cause un travail effectué collégialement qui salue la méthode choisie, la qualité du cabinet et la mobilisation des élus. Il indique que la remarque de M. CLEMENT est juste et qu'il aurait fallu s'appuyer sur le SRADETT, puis élaborer le SCOT et pour finir le PLUi. Néanmoins, le travail reste identique et nécessite, même s'il apparaît contraignant pour les communes, d'avoir une vision communautaire intégrant des communes centres, résidentielles et rurales.
- M. TORCHE pour préciser que la commune de Cormes vient de déposer un permis d'aménager de 26 lots sur lesquels 15 promesses d'achat ont déjà été conclues représentant 1,8 ha. Il demande si cet espace sera déduit des 8,51 ha attribués au pôle résidentiel. Il précise également qu'il rejoint M. PLANS sur la nécessité de développer de l'habitat pour préserver les écoles. D'ailleurs, il s'interroge sur le besoin de concrétiser le projet PMR de son école qui représente un investissement de l'ordre de 150 K€.
- M. LANDAIS pour indiquer que 8,51 ha permettent d'accueillir 350 personnes en plus en 10 ans. L'objectif étant bien d'utiliser toute cette surface sans compter l'existant en matière d'habitat et les terrains mobilisables. Il rappelle que les 8,51 ha sont aujourd'hui des terres agricoles. Il précise également que le PLUi est un document qui doit vivre et s'adapter aux besoins du territoire et qu'il est de surcroît révisable. Il propose que les chiffres annoncés soient arrêtés et de faire un bilan d'ici 3 ans pour réadapter si nécessaire le document.
- M. GUITTET pour indiquer qu'il serait intéressant que les communes de chacun des pôles se réunissent afin de se répartir les surfaces.
- M. LANDAIS pour préciser que cette étape est la suite de la démarche.
- M. GUITTET pour souligner que le PLU des communes sur les surfaces à urbaniser était plus généreux que le projet présenté. Même si l'ensemble n'était pas consommé, cela permettait une réserve. Au regard de Cormes et de son projet de lotissement, il indique qu'il faut effectivement arrêter les surfaces mais surtout trouver des accords entre communes de chaque pôle.
- M. LANDAIS pour indiquer que c'est l'objectif des réunions futures.
- M. GUITTET pour préciser qu'il sera nécessaire de donner une flexibilité entre les pôles pour permettre des ajustements.

- M. LANDAIS pour indiquer que cette démarche est possible mais qu'il faut en amont définir la règle pour se contenir dans les 47 ha.
- M. DUBOIS pour mentionner que cette souplesse est nécessaire sachant que le Bureau d'études va prendre en compte tous les éléments environnementaux et que les surfaces identifiées par les communes ne seront pas forcément compatibles avec les règles du PLUi.
- M. REVEAU pour préciser que la consommation des 47 ha ne sera pas immédiate. Il rappelle que ces données proviennent d'un travail collégial qui définit des grandes masses à répartir et qu'il sera toujours possible de corriger le document s'il s'avère nécessaire.

PARTIE 2

- M. GUITTET pour indiquer que le sujet des zones d'activité économique n'a jamais été abordé précédemment.
- Mme VILLARME pour préciser qu'il a été évoqué la semaine dernière.
- M. GUITTET pour rappeler sa fonction de Vice-Président en charge du Développement économique animant une commission qui n'a pas été sollicitée pour se prononcer sur la zone de Beillé. Il précise que la société Agrial est importante et que si elle souhaite se développer il est nécessaire qu'elle utilise l'espace situé de l'autre côté de la route. L'entreprise n'attendra pas le délai de révision de PLUi. Il est important que la Communauté de communes puisse répondre très rapidement aux besoins des entreprises et des artisans et ceci nécessite d'avoir des réserves de construction.
- M. PLANS pour souligner les propos de M. GUITTET et indiquer qu'il est impératif d'être réactif auprès des entreprises.
- M. REVEAU pour préciser que 153 ha sont réservés au développement économique et que seuls 10 ha ont été commercialisés en 10 ans. La nouvelle zone de Beillé représenterait 130 ha et au vu de l'état de commercialisation des zones actuelles il convient de s'interroger sur la nécessité d'ajouter cet espace économique. Il précise que le schéma d'urbanisation ne doit pas freiner le développement économique. Les zones d'activités situées proches de l'autoroute complétées par celles devenues d'intérêt communautaire sont attractives. Pour conserver une réactivité auprès des entreprises, il mentionne qu'une déclaration de projet peut être effectuée nécessitant un délai de 6 à 7 mois. Il indique qu'il n'est pas raisonnable de geler des terres supplémentaires sur une supputation de développement économique notamment au vu de ce qui a été commercialisé au cours des dix dernières années. Il rappelle que l'acceptation du projet par la CDPNAF est conditionnée à une consommation raisonnable des espaces agricoles.
- M. MARY pour indiquer que mobiliser 130 ha n'apparaît en effet pas raisonnable. En revanche, il pourrait être créé une réserve de 10 ou 20 ha.
- M. LANDAIS pour préciser que Beillé dispose de 10 ha de réserve dont 5 ha pour le projet photovoltaïque.
- M. REVEAU pour indiquer que si ce secteur se développe avec l'autoroute, il y aura toujours la possibilité de réviser le PLUi ou envisager une procédure de déclaration de projet. Il rappelle l'exemple de Val Activ à Sceaux sur Huisne qui a nécessité des investissements d'aménagements correspondant à l'heure actuelle à une charge de 163 K€.
- M. TERRIER pour préciser que le PLUi bloque la liberté des installations et incite les entrepreneurs à s'installer dans les ZAE actuelles. Si un artisan souhaite s'implanter dans une zone communale et qu'on lui propose le Coutier il n'ira pas.
- M. REVEAU pour indiquer que la déclaration de projet est valable pour toute activité et que le délai est de l'ordre de 6 à 7 mois.
- M. COUALLIER pour demander la proportion redonnée aux agriculteurs sur les 153 ha.
- M. LANDAIS pour indiquer que ces terrains sont déjà aménagés et que le PLUi ne prévoit pas de nouvelles constructions. Il revient sur les délais en prenant l'exemple de l'entreprise Pigeon dont l'installation a nécessité 3 ans entre le projet et le dépôt de permis. Il précise d'ailleurs que pour l'entreprise Agrial classée SEVESO l'obtention de ses autorisations sera certainement beaucoup plus longue que la procédure de déclaration de projet.
- M. REVEAU pour rappeler qu'il ne s'agit pas de partir à l'aveugle sur la surface à mobiliser et l'investissement à envisager.
- M. GUITTET pour indiquer qu'il trouve dommage de ne rien affecter sur la zone de Beillé.
- M. REVEAU pour mentionner qu'en tant qu'agriculteur il devrait comprendre qu'il n'est pas raisonnable de figer des terres pendant des années et de surcroît d'investir sur des aménagements pour des terrains qui ne seront peut-être, à terme, non commercialisés.
- M. GUITTET pour préciser qu'il ne s'agit pas d'engager des dépenses d'investissement mais de mobiliser une réserve foncière qui peut être exploitée par les agriculteurs.
- M. LANDAIS pour rappeler que la CDPNAF ne veut plus de réserves. Il est nécessaire d'avoir une vision communautaire de l'aménagement de l'espace car finalement si une entreprise s'installe sur une des zones communautaires,

la fiscalité profite à la CCHS et donc à la réalisation de projets structurants, bénéfiques pour toute la population du territoire.

- Mme LEVEQUE pour indiquer son étonnement sur les interventions qui se limitent à la vision communale. Un document comme le PLUi se réfléchit à une échelle communautaire où l'ensemble des besoins et des projections futures sont faites au regard de l'ensemble du territoire.
- M. GUITTET pour rappeler que la taxe communale restante concerne le foncier bâti et non bâti et que si les communes veulent préserver un peu de richesse il est nécessaire qu'elles puissent apporter des possibilités de construction.
- M. LANDAIS pour indiquer que les élus sont aujourd'hui sur une période de transition, nécessaire pour apprendre à raisonner de manière communautaire.

PARTIE 3

- M. REVEAU pour expliquer que le contournement de la Ferté Bernard concerne tout le territoire et pas seulement la ville de la Ferté Bernard. Cet aménagement est nécessaire pour assurer la sécurité. Par ailleurs, il participe à l'aménagement et à la desserte de toute la zone Nord du territoire.
- M. CLEMENT pour demander si une tentative d'interdire la circulation des poids lourds en centre-ville a déjà été menée.
- M. THOREAU pour indiquer que cette mesure a été prise il y a quelques années et qu'elle condamnait la ville.
- M. DUBOIS pour préciser qu'une obligation pour les poids lourds de prendre l'autoroute ne peut pas fonctionner pour les convois exceptionnels qui n'ont pas la possibilité d'accès aux autoroutes.
- M. CLEMENT pour indiquer que les mesures de l'AXE 3 qui précisent la préservation des espaces naturels sont peu compatibles avec le projet de déviation dont le tracé proposé s'appuie sur des prairies.
- M. GUITTET pour rappeler que les terres d'élevage sont aussi importantes que les terres de culture et il ne faut pas oublier que des industries comme la SOCOPA vivent sur la base de l'élevage.
- M. REVEAU pour indiquer que l'objectif est de pouvoir réaliser cette déviation et faire acter le projet aux différentes instances.
- M. PLANS pour rappeler que le projet du PLUi renforce la ville centre et qu'il ne faut pas délaisser les communes résidentielles notamment en matière d'habitat.
- M. REVEAU pour rappeler que les salariés qui travaillent sur le Coutier ou les Ajeux habitent sur l'ensemble du territoire. Aujourd'hui 48% des fertois sont logés dans des immeubles (habitat vertical) et que la plupart aspirent à un logement en maison avec jardin. Ceci conduit à une répartition de la population entre le territoire urbain et rural et non à une augmentation réelle de la population.
- M. DUBOIS pour indiquer que le PLUi ne prévoit pas de zone de construction pour un promoteur souhaitant développer une résidence sénior alors que le PLH prévoyait un développement futur de ce type d'habitat au profit d'une population vieillissante.
- M. REVEAU pour mentionner qu'à la page 13, objectif 2 il est bien prévu de répondre à la demande de la population vieillissante.

A pris acte

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20H10.

Le 18 juin 2018

Le Président

M. Didier REVEAU