



***Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale
et du Pays de Châlons-en-Champagne***

45^{ème}

**COMITE SYNDICAL DU SYNDICAT MIXTE
DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE
ET DU PAYS DE CHALONS-EN-CHAMPAGNE**

SEANCE DU 23 MARS 2016

**SYNDICAT MIXTE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE
ET DU PAYS DE CHALONS-EN-CHAMPAGNE**

Procès-verbal du comité syndical du 23 mars 2016

ORDRE DU JOUR :

- **Adoption du procès-verbal de la séance du 26 janvier 2016**
- **Approbation des délibérations suivantes :**
 - décision sur la demande de dérogation de la commune de Courtisols dans le cadre de la modification du PLU,
 - association du syndicat mixte au conseil de développement de l'agglomération et du pays de Châlons-en-Champagne.
- **Point sur la démarche de SCoT :**
 - bilan de la concertation sur le volet économique du projet de SCoT,
 - réflexion sur l'armature urbaine du SCoT.
- **Questions diverses**

L'an deux mille seize, le 23 mars, à 18 heures 30, les membres du comité syndical du Syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale et du Pays de Châlons-en-Champagne, désignés par les organes délibérants des collectivités membres conformément aux statuts visés à l'arrêté préfectoral du 14 janvier 2014 se sont réunis à la salle des fêtes de Saint-Martin-sur-le-Pré sur convocation faite en date du 17 mars 2016 conformément aux articles L.2121-10, L.2122-8 et L.5211-8 à 10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ETAIENT ABSENTS :

MM. CHAUFFERT – COLLART – DUBOIS – MACHET – MANDIN – MARCHAND – SOUDANT – VATEL. Mmes GREGOIRE - SZARZYNSKI.

ETAIENT EXCUSES :

MM. APPARU – APPERT – BOURG-BROC – EGON – GOURNAIL – GOZE – LAGUILLE – LEFEVRE – LONCOL – MAINSANT – MAIZIERES – MAT – ROULOT. Mmes CHOCARDELLE – MARTIN-ZAMMIT – NICLET – RAGETLY – SCHULTHESS.

ETAIENT PORTEURS D'UN POUVOIR :

M. ARROUART pour M. APPERT
M. BONNET pour M. MAINSANT
M. CHAPPAT pour Mme MARTIN-ZAMMIT
M. DOUCET pour M. BOURG-BROC
M. GIRARDIN pour M. LONCOL
M. JACQUIER pour M. LEFEVRE
M. JESSON pour Mme RAGETLY
M. LEBAS pour M. APPARU

ETAIENT PRESENTS :

• **Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne**

MM. ADAM – BIAUX – COLLARD – DEVAUX – DOUCET – ERRE – GALICHET – GILLE – JESSON – LEBAS – LEFORT – MAILLET – POUPART.

• **Communauté de Communes de Suippe et Vesle**

MM. ARROUART – BONNET – VAROQUIER. Mmes MOINEAU – PERSON.

• **Communauté de Communes de la Moivre à la Coole**

MM. BRIGNOLI – FURNE – HERISSANT – JACQUET – MANGEART – PILLET – ROSSIGNON – SCHULLER. Mme DROUIN.

• **Communauté de Communes de la Région de Mourmelon**

MM. CHAPPAT – GIRARDIN – JACQUIER.

AUTRES PARTICIPANTS :

M. BAUCHET Philippe, Adjoint-au-Maire de Isse
M. COLIN Jean-Pierre, Adjoint-au-Maire de Sommesous
Mme DETHUNE Catherine, Maire d'Ecury-sur-Coole

M. HUBERT Pascal, Adjoint-au-Maire de Cernon
M. HUET Maurice, Maire de Pogny
M. PONTUD Jean-Michel, Maire de Sommesous
M. POIRET Gilbert, Maire de Villers-le-Château
Mme RENAULT Muriel, Adjointe-au-Maire de Cernon
M. SEURAT James, Maire de Dommartin-Lettrée
M. VANSANTBERGHE Pascal, Maire de Nuisement-sur-Coole
M. VOISIN Noël, Maire de Marson

M. CHONÉ Jean-Marc, Directeur d'Etudes (AUDC)
Mme MAGNIERE Sarah, Chargée d'Etudes (AUDC)
Mme PURON Sophie, Directrice (AUDC)

M. JESSON

Le respect des conditions de quorum étant vérifié, je déclare la séance ouverte et vous remercie de votre participation à cette séance du comité syndical qui sera largement consacrée à l'information sur les travaux du schéma de cohérence territoriale (SCoT).

Depuis près de cinq mois, un large travail de concertation sur les ambitions en matière de développement économique incluant la question de l'offre foncière a été engagé avec les intercommunalités et il nous paraissait indispensable de vous en rendre compte en formation élargie aux maires, adjoints et conseillers.

Je remercie donc celles et ceux d'entre vous qui ont répondu à cette invitation que nous renouvellerons sur les questions du développement résidentiel incluant là-aussi l'offre de logements et la consommation foncière. Je sais que c'est un sujet particulièrement sensible et il faut que l'on mette en place toute la pédagogie nécessaire si l'on veut avancer efficacement et surtout sereinement.

L'ordre du jour comprend les points suivants :

1. Adoption du procès-verbal de la séance du 26 janvier 2016

2. Approbation des délibérations suivantes :

- décision sur la demande de dérogation de la commune de Courtisols dans le cadre de la modification de son PLU,
- association du syndicat mixte au Conseil de développement de l'agglomération de Châlons-en-Champagne.

3. Point sur la démarche SCoT :

- bilan de la concertation sur le volet économique du projet de SCoT,
- réflexion sur l'armature urbaine du SCoT.

4. Questions diverses.

Avant d'ouvrir l'ordre du jour et conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, je vous invite à procéder à la nomination d'un secrétaire de séance.

Le Comité syndical, à l'unanimité, désigne M. MAILLET pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

1. ADOPTION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 26 JANVIER 2016

M. JESSON

Vous avez reçu, avec la convocation à ce comité, le procès-verbal du comité du 26 janvier 2016. Avez-vous des observations à formuler sur ce document ?

Puisqu'il n'y a pas d'observation, je vous propose de mettre aux voix son adoption.

Le Comité syndical, à l'unanimité, adopte le procès-verbal de la séance du 26 janvier 2016.

2.1 DEMANDE DE DEROGATION DE LA COMMUNE DE COURTISOLS DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION DE SON PLU

M. JESSON

La commune de Courtisols s'est engagée il y a déjà plus de 8 ans dans une démarche d'Association Foncière Urbaine sur le secteur dit des Clozots de Plain qui a pris beaucoup de temps puisqu'il s'agissait d'obtenir l'accord des propriétaires pour remembrer le parcellaire. Durant cette période, des changements législatifs significatifs sont intervenus qui ont changé la donne en matière d'urbanisation avec une priorité affirmée pour la construction en dents creuses plutôt qu'en extension sur des espaces agricoles.

Le changement de zonage sollicité par la commune dans le cadre d'une modification du PLU a ainsi reçu un avis négatif des services de l'Etat et de la chambre d'agriculture au regard de la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Le syndicat mixte, qui était sollicité sur ce changement de zonage au titre du mécanisme de dérogation prévu par le code de l'urbanisme en l'absence de SCoT, a différé sa décision dans l'attente d'une solution validée par les différentes personnes publiques.

Une réunion organisée à l'initiative du préfet avec la profession agricole en mai 2015 a permis de définir les conditions d'un accord pour le classement d'une superficie de 5 ha 40 en zone urbaine UDe à la condition de mettre le PLU en révision pour reclasser 22 ha 52 de zones d'extension 2AU en zone A ou en zone N.

Suite à cet accord, le syndicat mixte a saisi la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) préalablement à la décision de votre assemblée sur la demande de dérogation de Courtisols. Suite à l'avis négatif de cette commission, une nouvelle réunion de concertation a été organisée à l'initiative de la DDT qui a permis de faire le point sur l'avancement de la révision du PLU et de répondre aux interrogations qui pouvaient subsister.

Au vu de ces éclaircissements, il vous est donc proposé de répondre favorablement à la demande de modification du PLU et de mettre ainsi un terme à cette longue histoire.

Avez-vous des questions ou des remarques sur ce dossier ?

M. ADAM

Je voudrais vous faire part de mon désaccord en soulignant qu'il ne s'agit pas d'une opposition à la commune de Courtisols ou à son développement. Je veux bien entendre que le blocage de la zone de Courtisols engendre des difficultés pour la commune mais les petites communes ont elles aussi des difficultés et je n'ai pas le sentiment que nous soyons entendus de la même façon.

J'estime qu'il ne peut y avoir deux poids deux mesures dans le même territoire avec des communes dont le développement résidentiel est contraint et d'autres, distantes de quelques km, qui ne sont pas assujetties aux mêmes limitations. Je crains, dans la perspective du PLU intercommunal, que ce type de situation ne perdure et que les obligations des uns et des autres ne soient pas les mêmes.

Cette absence de cohérence territoriale me gêne profondément et en disant cela, j'exprime l'opinion de l'ensemble de l'équipe municipale de la commune de L'Epine. Le SCoT devrait être selon nous l'occasion de définir une politique globale qui prenne en compte les besoins des communes de manière coordonnée.

M. JESSON

Avoir une vision globale est une nécessité et c'est le sens du travail qui nous attend dans les mois à venir en ayant à l'esprit qu'il nous faudra trouver un équilibre entre le développement de notre territoire et les préconisations des services de l'Etat visant à limiter l'étalement urbain et à modérer la consommation des espaces lesquelles sont de plus en plus fortes.

Le moyen d'y arriver est de définir une armature urbaine et de décliner les droits à construire suivant le positionnement des communes dans cette armature. C'est d'ailleurs également le choix fait par nos voisins rémois et sparnaciens dans leurs projets de SCoT en cours d'élaboration.

La définition de cette armature, établie sur des considérations objectives, nous permettra de légitimer nos ambitions de développement. Nous aurons ainsi à tenir compte dans nos critères de choix de la présence des services dans les communes et des possibilités qu'elles offrent en matière d'emploi car il ne faut pas oublier que le moteur du développement de notre territoire c'est toujours l'emploi.

En termes de cohérence territoriale, le lien entre habitat et emploi est une nécessité. Certains secteurs de notre territoire, comme le "nord militaire", sont en situation d'accueillir de nouveaux habitants et il ne faut pas contrarier de telles opportunités de développement qui profiteront aux communes les plus directement concernées comme à d'autres plus éloignées car les familles sont évidemment libres de leurs choix d'implantation.

Comme je l'ai souligné, le dossier de Courtisols a été initié dans un contexte différent et il convient de sortir par le haut de cette histoire ancienne que la commune traîne comme un boulet.

M. CHONÉ

Le schéma de cohérence territoriale ne peut à lui seul résoudre les désordres soulignés par M. ADAM. C'est un document qui fixe des orientations et des objectifs qui doivent ensuite être

déclinés à l'échelon local. De ce point de vue, la décision de la Communauté de communes de Suippe et Vesle de se doter de la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme et d'élaborer un PLU intercommunal valant programme local de l'habitat est une bonne solution pour harmoniser les décisions des communes en matière de développement économique et résidentiel.

Idéalement, il faudrait que chaque collectivité mette en place les mêmes dispositifs de pilotage, notamment en matière de programmation de l'habitat, de façon à ce qu'il y ait une régulation globale sur l'ensemble du SCoT.

Comme l'a souligné, M. JESSON, ces questions de cohérence avaient été soulevées par les services de l'Etat et la chambre d'agriculture dans le cadre du refus opposé à la commune de Courtisols sur son projet de modification du PLU. Il reste que les issues pour solutionner aujourd'hui ce dossier ne sont pas nombreuses et que le choix de bloquer la commercialisation d'un terrain viabilisé n'est pas non plus la meilleure des décisions envisageables.

M. ADAM

Je comprends que toutes les communes ne peuvent pas envisager le même développement et que la ville centre a logiquement vocation, en tant que pôle d'emploi et de services principal, à accueillir de nouveaux habitants mais il est indispensable qu'il y ait plus d'équité dans la façon de travailler !

Je pense que le syndicat mixte, qui réunit quand même 90 communes, doit veiller à ce que les perspectives de développement des communes soient abordées de manière juste et homogène à situation comparable. La perception de deux règlementations complètement opposées selon que l'on se situe dans un périmètre intercommunal ou dans un autre distant de quelques km n'est pas acceptable.

M. JESSON

Notre volonté n'est pas de pénaliser les uns pour favoriser les autres. Nous avons un équilibre à trouver en sachant que le SCoT n'est pas un document définitif et qu'il pourra évoluer en fonction de nouveaux besoins qui pourraient apparaître tant au niveau économique que résidentiel.

Nous avons tous vécu avec l'idée qu'il suffisait de créer une zone d'activités pour attirer des entreprises et qu'il était plus simple de multiplier les zones d'urbanisation future pour s'affranchir de la problématique de rétention foncière.

La réalité est différente et chacun peut constater que cette logique de suroffre foncière n'est pas la meilleure des solutions. Elle n'est pas adaptée aux besoins spécifiques des entreprises pour lesquelles il est sans doute préférable d'agir par déclaration de projet à partir de dossiers concrets. Elle peut être la source de déséquilibres au niveau résidentiel lorsque plusieurs propriétaires décident de vendre quasiment au même moment après avoir bloqué toute évolution pendant 20 ans.

Au regard de ces constats, l'enjeu pour les communes est de mieux maîtriser la situation et l'élaboration du SCoT doit être l'occasion de repenser nos politiques d'urbanisme pour mieux cadrer notre développement et en déduire des offres foncières qui soient mieux adaptées à la réalité des besoins.

M. CHONÉ

La demande de dérogation sollicitée par la commune de Courtisols est une bonne illustration de la maîtrise du développement évoquée par M. JESSON. Nous avons évoqué à plusieurs reprises dans cette instance l'intérêt de disposer d'un SCoT opposable pour éviter l'application de la règle d'urbanisation limitée.

Jusqu'à la fin de l'année 2016, les demandes de dérogation à cette règle sont accordées par le syndicat mixte après avis de la CDPENAF. A compter de 2017, elles seront instruites par les services de l'Etat toujours après avis de la CDPENAF. L'intérêt du SCoT est évident si les collectivités du Syndicat mixte souhaitent exercer pleinement leurs compétences en matière d'urbanisme.

Pour revenir à la situation de Courtisols, je rappelle que la dérogation ne peut être accordée, selon les termes de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive

de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

En l'espèce et suite aux décisions actées par les services de l'Etat et la profession agricole pour qu'il soit procédé à un reclassement des zones d'urbanisation future en zone agricole, le point d'interrogation qui pouvait subsister portait sur la concrétisation effective de cet engagement au-delà de la délibération mettant le PLU de Courtisols en révision.

Les documents qui vous ont été fournis avec le projet de délibération du Syndicat mixte confirment l'avancement de la procédure de révision. Vous avez notamment des éléments du futur zonage qui traduisent de manière concrète le déclassement des zones 2AU vers un zonage A. Au regard du critère de la consommation excessive de l'espace et des conditions de l'accord défini par le préfet et les représentants de la profession agricole, les réponses apportées par la commune doivent être considérées comme satisfaisantes.

La question d'une régulation de l'offre de logement, dont l'intérêt n'est pas contestable, ne relève pas des compétences actuelles du Syndicat mixte. Le SCoT est un document de planification et non de programmation comme l'est un PLH dans les intercommunalités qui ont cette compétence. Cette question de la régulation, après que le SCoT ait défini des objectifs de consommation de l'espace, restera donc posée et on peut penser que la généralisation des PLU à l'échelle intercommunale sera un des moyens de mieux traiter cette question.

M. ADAM

Je suis étonné que l'on parle des zones 2AU comme des zones constructibles car pour moi ces zones sont hors PLU et ne peuvent être rendues constructibles qu'après révision. Si j'ai bien compris, il est d'ailleurs vraisemblable que l'on va demander aux communes de retirer ces zones des PLU.

M. CHONÉ

Les zones 2AU sont des zones non équipées dont la constructibilité est différée dans le temps. Une modification du PLU est nécessaire pour les faire passer du statut de réserve foncière à celui de zone constructible dont la viabilisation aura parallèlement été prévue. Elles sont donc bien considérées comme relevant des enveloppes destinées à la construction même si l'objectif est à long terme.

M. JESSON

J'ai eu l'occasion de participer à une réunion des personnes publiques du SCoT de Reims il y a quelques jours et je peux vous confirmer que la position des services de l'Etat sur les zones 2AU est très claire.

On est dans une logique de toilettage des zones 2AU pour ne pas dire d'effacement. Il faut dire que les communes sont rarement en capacité de justifier ces réserves à long terme et les exemples sont multiples de zones 2AU inscrites il y a plusieurs décennies sans qu'aucun début d'urbanisation n'ait été engagé ni même seulement envisagé. Dans certains cas, la seule justification du zonage 2 AU est de protéger une construction en rendant son environnement inconstructible alors que l'on peut tout aussi bien s'appuyer une zone A avec des restrictions de construction.

La position des services de l'Etat peut paraître nouvelle, mais il s'agit de l'application stricte des dispositions des lois ALUR¹ et LAGAAF².

M. ADAM

Je suis bien conscient de ces changements de législation et c'est pourquoi je déplore vivement l'absence de visibilité dans laquelle nous sommes censés penser et organiser le développement. Il y a encore peu de temps, on nous demandait de planifier sur 15/20 ans à l'échelle du SCoT et de 5/10 ans à l'échelle des PLU.

Aujourd'hui, on nous demande d'urbaniser au plus juste quitte à reprendre les PLU tous les 3 ans. On n'a pas le temps de terminer une procédure qu'il faut déjà songer à en commencer une autre. Je crains très sincèrement que l'on ne soit passé d'une extrémité à une autre sans pour autant y gagner en efficacité.

¹ Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué,

² Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt

M. JESSON

Pendant de longues années, les services de l'Etat ont incité les communes à limiter strictement les évolutions des documents d'urbanisme en s'appuyant sur le principe de la nécessaire stabilité des documents d'urbanisme.

Le législateur a pris conscience des effets pervers de ce quasi dogme et met aujourd'hui l'accent sur l'indispensable évolutivité de ces mêmes documents. Il est vrai aussi, et chacun peut le constater à son niveau, que la société vit sur des rythmes de plus en plus rapides avec des cycles de changement de plus en plus courts.

S'il n'y a pas d'autres questions ou remarques, je vous propose de mettre cette délibération aux voix. Y a-t-il des oppositions ? Y a-t-il des abstentions ? Très bien, la délibération est adoptée avec 2 voix contre.

Rapport de Monsieur le président :

En application des dispositions de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) applicable, les zones à urbaniser délimitées après le 1^{er} juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution du plan.

Il peut toutefois être dérogé à cette règle "d'urbanisation limitée" avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) remplacée, depuis la loi d'avenir pour l'agriculture du 13.10.2014, par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Jusqu'au 31.12.2016, cette dérogation est accordée par l'établissement public en charge d'un SCoT après avis de la CDPENAF (cf. disposition de l'ancien article L.122-2-1 du code de l'urbanisme figurant à l'article 14 de l'ordonnance du 23 septembre 2015).

Dans ce cadre et par courrier du 29 octobre 2014, la commune de Courtisols avait sollicité une demande de dérogation au président du Syndicat mixte du SCoT et du Pays de Châlons pour l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU localisée au lieu-dit "les Clozots de Plain" et portant sur près de 6 ha.

Ce projet de modification ayant fait l'objet d'un avis défavorable de la Chambre d'agriculture et de la CDCEA en raison de la consommation d'espaces agricoles, une audience a été sollicitée par la commune de Courtisols auprès du préfet.

Lors de cette audience, organisée le 18 mai 2015 et à laquelle participait notamment le président de la chambre d'agriculture, un accord avait été trouvé sur les points suivants :

- ouverture à l'urbanisation de 5,4 ha dans la zone des Clozots de Plain correspondant à la première tranche de l'AFUA (association foncière urbaine autorisée) là où les travaux de VRD ont été entrepris ;
- engagement de la commune de Courtisols à reclasser en terres agricoles (zone A) les 14 ha de la zone de la Conge et les 8 ha restants de la zone des Clozots de Plain dans le cadre d'une révision du PLU à lancer sans délai ;
- lancement immédiat, en parallèle, d'une modification du PLU en vue d'ouvrir les 6 ha des Clozots de Plain à l'urbanisation en concertation étroite avec la Direction Départementale des Territoires (DDT) de la Marne et la profession agricole.

Conformément à l'attente du préfet et des participants à l'audience du 18 mai 2015, la commune de Courtisols a prescrit la révision de son PLU lors de son conseil municipal du 16 juin 2015 avec comme objectifs :

- dans la zone des Clozots de Plain : le reclassement en zone agricole (A) de 5,97 ha et le maintien en zone naturelle (N) de 2,55 ha le long de la Vesle soit un total de 8,52 ha ;
- dans la zone des Conges : le reclassement en zone agricole (A) de 14 ha.

Lors de cette même séance du conseil municipal, la commune a décidé de procéder à une 3^{ème} modification de son PLU afin de classer en zone urbanisable (UDe) les 5,4 ha de l'AFUA des Clozots de Plain actuellement classés en zone 2AU et déjà aménagés. Suite à cette décision, la commune de Courtisols a adressé une nouvelle demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée a été adressée au syndicat mixte par courrier du 10 juillet 2015.

Il est à noter que ces procédures de modification et de révision du PLU de Courtisols sont aujourd'hui poursuivies par la Communauté de communes de Suipe et Vesle qui est devenue compétente en matière de PLU, document d'urbanisme et carte communale par arrêté préfectoral du 19 octobre 2015.

Conformément aux dispositions de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme (ancien article L.122-2-1), le syndicat mixte a sollicité la CDPENAF. Lors de sa réunion du 08.12.2015, la CDPENAF a émis un avis défavorable en soulignant notamment le manque de visibilité sur les délais de révision du PLU et sur la restitution des zones 2AU restantes en zones

naturelles et/ou agricoles.

Afin de répondre à ces interrogations et rechercher une issue à cette situation, la DDT de la Marne a réuni la commune de Courtisols, la Communauté de communes de Suippe et Vesle et le Syndicat mixte le 28.01.2016. Cette réunion a permis de rechercher des solutions à la question du calendrier de la révision du PLU. Dans sa délibération du 22.03.2016 autorisant la poursuite des procédures de modification et la révision du PLU par la Communauté de Communes de Suippe et Vesle, la commune de Courtisols a par ailleurs réaffirmé les objectifs de la révision devant aboutir au reclassement de 22,52 ha de zones d'urbanisation future en zone A et N.

Il vous est donc proposé de prendre acte de ces différents éclaircissements et d'autoriser la commune à procéder au classement en zone UDe de 5,4 ha de l'AFUA des Clozots de Plain.

LE COMITE SYNDICAL,

VU la délibération du conseil municipal de Courtisols en date du 16.06.2015 prescrivant la modification du PLU,

VU la délibération du conseil municipal de Courtisols en date du 16.06.2015 prescrivant la révision du PLU afin notamment de reclasser 22,52 ha initialement destinés à l'urbanisation future 2 AU en zone A et N,

VU la délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes de Suippe et Vesle en date du 10.03.2016 réaffirmant sa volonté de poursuivre l'ensemble des procédures en cours sur le territoire dont la modification et la révision du PLU de Courtisols,

VU la délibération du conseil municipal de Courtisols en date du 22.03.2016 autorisant la Communauté de communes de Suippe et Vesle à poursuivre les procédures de modification et de révision du PLU de la commune,

VU le courrier de la commune de Courtisols en date du 10.07.2015 sollicitant le Syndicat mixte au titre d'une demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée (article L.122-2 du code de l'urbanisme recodifié à l'article L.142-4 par ordonnance du 23.09.2015 et décret du 28.12.2015),

VU l'avis défavorable de la CDPENAF du 08.12.2015 saisie à la demande du syndicat mixte par courrier du 16.11.2015,

VU l'article L.142-5 du code de l'urbanisme qui dispose que "*la dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan*",

CONSIDERANT les réponses apportées par la commune de Courtisols pour modérer la consommation agricole dans le cadre de la révision de son PLU et préciser le calendrier de cette procédure.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le président :

- **Décide** d'accorder une dérogation à la commune de Courtisols dans le cadre de la modification de son PLU pour l'ouverture à l'urbanisation de 5,4 ha de la zone des Clozots de Plain.

Le comité syndical, avec 36 voix pour et 2 voix contre, accorde une dérogation à la commune de Courtisols dans le cadre de la modification de son PLU pour l'ouverture à l'urbanisation de 5,4 ha de la zone des Clozots de Plain

2.2 ASSOCIATION DU SYNDICAT MIXTE AU CONSEIL DE DEVELOPPEMENT DE L'AGGLOMERATION ET DU PAYS DE CHALONS-EN-CHAMPAGNE

M. JESSON

Comme vous le savez, la législation a évolué concernant les obligations de constituer des conseils de développement. Les lois de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014 et portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) du 7 août 2015 imposent, pour la première, la mise en place de conseils de développement territorial dans les Pôles d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) voués à remplacer les Pays, et pour la seconde la mise en place de conseils de développement dans les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 20 000 habitants.

Cités en Champagne a donc l'obligation de constituer un conseil de développement composé de représentants des milieux économiques, sociaux, culturels, éducatifs, scientifiques, environnementaux et associatifs, tandis que le Pays de Châlons n'en a plus l'obligation tant qu'il ne s'est pas transformé en PETR.

La communauté d'agglomération vient de délibérer pour créer son conseil de développement tout en décidant d'y associer le Pays de Châlons. A ce jour, près de 80 personnes se sont proposées pour participer aux travaux de ce nouveau conseil avec une représentation géographique qui dépasse le territoire de la communauté d'agglomération. Au regard des nombreuses candidatures reçues, la Communauté d'agglomération se donne la possibilité d'élargir la composition de ce conseil à une centaine de personnes étant entendu que les élus ne peuvent, en application de la loi NOTRe, en être membres.

Avez-vous des questions ? Etes-vous d'accord avec cette délibération qui propose au Syndicat mixte de s'associer au conseil de développement de l'agglomération de Châlons ?

M. CHAPPAT

Vous avez évoqué l'appartenance géographique des membres. Quelle est la proportion de personnes résidant dans l'agglomération châlonnaise par rapport à ceux qui habitent dans les autres communes du Pays de Châlons ? Par ailleurs, je n'ai pas le souvenir d'avoir été sollicité pour communiquer l'information dans ma commune et encourager mes concitoyens à s'inscrire.

M. JESSON

Le conseil est en cours de constitution et nous pourrions vous communiquer le détail de la répartition géographique des membres et de leur appartenance à telle ou telle association ou structure.

La proposition de M. BOURG-BROC de porter la composition du conseil de 80 à 100 membres est destinée à favoriser une plus grande représentation des communes du pays hors communauté d'agglomération.

M. CHONÉ

La création de ce nouveau conseil de développement est régulièrement évoquée depuis plus d'un an et différents articles à ce sujet sont parus dans la presse locale et dans notre journal Horizons Communs qui est distribué dans vos communes.

En fin d'année 2015, nous vous avons adressé deux courriers dans lesquels les intercommunalités étaient invitées à proposer des thèmes de saisine. Des courriels ont également été adressés aux intercommunalités dans le but de faire remonter des candidatures.

Comme l'a dit M. JESSON, les élus ne peuvent plus participer à ce conseil de développement. Par contre, tout représentant d'association ou simplement tout citoyen intéressé par le développement de son territoire peut en faire partie. La seule exigence est d'habiter dans le Pays de Châlons et d'être évidemment disponible et assidu dans le fonctionnement des commissions. Compte tenu de la perspective de l'élargissement du conseil à une vingtaine de nouveaux membres, nous vous invitons à relayer ce message auprès de vos associations.

En ce qui concerne le calendrier, les discussions du conseil de développement portent actuellement sur la finalisation de son règlement intérieur. Les premières réunions des commissions de travail, qui sont au nombre de quatre, devraient avoir lieu courant avril ce qui vous laisse tout à fait le temps de candidater.

M. JACQUET

Il serait préférable de relancer les communes plutôt que les communautés de communes. Elles ont plus de contact avec la population.

M. JESSON

C'est noté. N'hésitez pas à mobiliser vos habitants car l'expérience reste forte intéressante. Il était ressorti des réflexions du conseil de développement du Pays de Châlons de belles productions qui ont contribué aux projets de notre territoire.

Je vous propose de mettre aux voix cette délibération. Y a-t-il des oppositions ? Non. Des abstentions ? M. ERRE s'abstient.

Rapport de Monsieur le président du comité syndical :

La Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire (LOADDT) du 25 juin 1999 avait introduit l'obligation de conseils de développement afin d'associer la "société civile" aux côtés des élus dans l'élaboration et la mise en œuvre des politiques contractuelles avec les agglomérations et les pays.

Conformément aux dispositions de la LOADDT et de la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 relatives aux pays, et suite à la reconnaissance officielle du Pays de Châlons-en-Champagne par le préfet de la Marne en septembre 2010, le Syndicat mixte avait mis en place son conseil de développement, de sorte que trois instances consultatives ont pu coexister à l'échelle du bassin de vie de Châlons-en-Champagne :

- le Conseil Economique, Social et Environnemental (CESE) de Châlons-en-Champagne,
- le Conseil de développement de la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne,
- le Conseil de développement du Pays de Châlons-en-Champagne.

L'intérêt d'une harmonisation de ces dispositifs a été évoqué à plusieurs reprises avec la Ville et la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne dès 2014 autour de la proposition d'une instance unique œuvrant à l'échelle du Pays de Châlons.

Depuis, le cadre juridique propre à ces instances participatives a évolué avec les lois de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014 et portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) du 7 août 2015 :

- l'article 79 de la loi MAPTAM (article L.5741-1 du Code Général des Collectivités Territoriales) prévoit que les pôles d'équilibre territoriaux et ruraux (PETR), appelés à se substituer aux pays, mettent en place un conseil de développement territorial réunissant les représentants des acteurs économiques, sociaux, culturels, éducatifs, scientifiques et associatifs.
- l'article 88 de la loi NOTRe (article L.5211-10-1 du Code Général des Collectivités Territoriales) prévoit, dans les établissements publics à fiscalité propre de plus de 20 000 habitants, la mise en place d'un conseil de développement composé de représentants des milieux économiques, sociaux, culturels, éducatifs, scientifiques, environnementaux et associatifs.

Compte tenu des dispositions de la loi NOTRe, la Communauté d'Agglomération de Cités en Champagne a délibéré le 4 février 2016 pour créer un conseil de développement tout en proposant également d'y associer le Syndicat mixte du SCoT et du Pays de Châlons-en-Champagne.

L'activité du Conseil de développement de l'Agglomération de Châlons-en-Champagne prendra ainsi en compte le périmètre du SCoT et du Pays de Châlons-en-Champagne. Cela permettra au Syndicat mixte, d'une part de suggérer des thèmes de saisine au conseil de développement, et d'autre part de solliciter l'avis du conseil de développement sur le projet de SCoT conformément aux modalités de concertation de la population définies par le syndicat mixte dans sa délibération prescrivant la mise en révision du schéma directeur et l'élaboration d'un schéma de cohérence territoriale.

Au regard de ce contexte et compte tenu de l'intérêt de ne pas multiplier les instances de participation de la société civile amenées généralement à mobiliser les mêmes acteurs, je vous propose de répondre favorablement à la proposition d'association de la Communauté d'agglomération au sein d'un seul conseil de développement dont l'animation est par ailleurs prise en charge par la Communauté d'agglomération.

LE COMITE SYNDICAL,

VU les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la délibération de la Communauté d'agglomération de Cités en Champagne en date du 4 février 2016 décidant de créer un Conseil de développement de l'agglomération de Châlons-en-Champagne et d'y associer le Syndicat mixte du SCoT et du Pays de Châlons-en-Champagne.

VU la loi du 16.12.2010 portant Réforme des Collectivités Territoriales,

VU la loi du 27.01.2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles,

VU la loi du 07.08.2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République,

VU les statuts du syndicat mixte,

CONSIDERANT l'intérêt de favoriser la mobilisation des acteurs de la société civile au sein d'une structure participative unique intervenant sur un périmètre adapté à la prise en compte des enjeux de développement territorial et des démarches de planification.

Le comité syndical, avec 37 voix pour et 1 abstention, décide de répondre favorablement à la proposition de la Communauté d'agglomération et de s'associer au Conseil de développement de l'Agglomération et du Pays de Châlons-en-Champagne

3. AVANCEMENT DE LA DEMARCHE SCOT

M. JESSON

Nous profitons de ce comité syndical que nous avons ouvert à l'ensemble des maires du Pays de Châlons et de leurs adjoints ou conseillers à l'urbanisme, pour vous présenter plusieurs points sur le dossier de SCoT.

Nous allons d'abord dresser le bilan de la concertation opérée ces derniers mois sur le volet économique. Nous aborderons ensuite la question de l'armature urbaine du territoire et de ses déclinaisons en matière d'habitat.

Je laisse la parole à Sarah MAGNIERE qui va vous présenter ces différents points, et nous vous enverrons les présentations pour que vous puissiez approfondir le sujet avec vos collègues parce que là encore, c'est une démarche qui doit être partagée de tous.

3.1. Bilan de la concertation sur le volet économique du projet de SCoT

Mme MAGNIERE

Commençons par la synthèse du tour d'horizon réalisé ces cinq derniers mois dans les intercommunalités sur le volet économique. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) vous ont été présentés en détail au cours des différentes réunions et je vais vous les exposer très brièvement :



Le premier des objectifs est d'asseoir la place de Vatry dans le paysage national voire international. Les ambitions et le portage de cette infrastructure dépassent le seul périmètre et les ambitions du Pays. Il est donc essentiel de revendiquer ce caractère "supra territorial" pour que son développement et les consommations foncières associées soient appréciés au regard de ce caractère. Dans le cas contraire, les ZAC de l'aéroport disposent de telles réserves foncières que l'ensemble du Pays de Châlons ne pourrait plus prétendre à aucun développement de ses zones d'activités économiques pour les trente à quarante prochaines années !

Par ailleurs, il est important d'afficher les ambitions de l'aéroport en échos aux stratégies des SCoT voisins. Par exemple, le SCoT d'Epernay présente l'aéroport Paris-Vatry comme la porte d'entrée notamment touristique de son territoire.

Le deuxième objectif du SCoT (bien qu'il n'y ait pas d'ordre d'importance entre les objectifs) est de développer les filières d'avenir du territoire, parmi lesquelles l'agriculture du 21^{ème} siècle, l'économie du bien vieillir, dite "silver économie", la production d'énergies renouvelables ou encore la filière du recyclage.

Le renouvellement de l'ancrage de l'économie de la Défense et de l'administration publique, fleurons du Pays de Châlons, est un autre objectif fort du territoire. La Défense est une branche à valoriser, sur laquelle le territoire peut capitaliser pour développer et diversifier des

activités économiques connexes. Pour l'administration publique, il s'agit plus d'en accompagner les mutations.

Vient ensuite l'objectif de s'affirmer sur la carte des destinations touristiques. On parle ici des tourisms au pluriel, car notre territoire dispose de potentiels non négligeables de développement tant en matière de tourisme vert, de tourisme culturel et de mémoire, d'affaires, d'évènementiel, etc.

La structuration de l'enseignement supérieur, la recherche et l'innovation sont également un objectif d'importance pour notre développement économique, notamment au travers du plan Campus 3000 à Châlons-en-Champagne mais aussi de la mise en réseau des établissements de formation présents sur le reste du territoire.

Le dernier objectif concerne le mode d'implantation de toutes ces activités économiques sur le territoire. La déclinaison de cet objectif nous intéresse directement ce soir puisque c'est lui qui énonce les critères et les conditions de développement spatial des activités économiques notamment dans des zones d'activités économiques.

PADD actualisé

> FOCUS SUR L'OBJECTIF 6 – Organiser l'implantation des activités sur le territoire

- >> Orienter et hiérarchiser le développement économique dans les polarités structurantes du territoire (cf. armature)
- >> Reconquérir les centres et optimiser les ZAE existantes
- >> Encadrer les possibilités de développement des zones d'activités économiques
- >> Permettre un développement artisanal et commercial de proximité

Cet objectif répond avant tout à l'enjeu de consommation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il s'agit d'abord de concentrer les efforts sur "l'existant", d'une part en reconquérant les espaces centraux des villes, des centres-bourgs, et des villages notamment pour le commerce et les activités compatibles en tissu urbain, et d'autre part, en optimisant le remplissage des zones économiques existantes avant d'envisager des extensions sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers. Cela passe aussi par la reconquête des friches, notamment militaires et industrielles.

Après avoir démontré que des efforts sont fournis dans ce sens, les besoins de développement économique en extension sont autorisés, sous conditions. Le SCoT priorisera l'extension de zones existantes plutôt que des créations ex-nihilo et favorisera les sites accessibles par le fer et par la route.

Le dimensionnement des extensions dépendra du niveau d'appartenance de la zone à l'armature urbaine. Les zones d'envergure à rayonnement régional seront privilégiées dans les polarités principales tandis que les besoins en matière d'artisanat pourront être diffusés au niveau des pôles ruraux ou des villages afin de maintenir les activités dans les communes. Par ailleurs, toutes les communes pourront accueillir des activités au sein du tissu bâti, dès lors qu'elles sont compatibles avec la présence d'habitations.

Compte tenu du contexte législatif évoqué au début de la réunion, il est indispensable de prévoir un développement mesuré en matière de consommation d'espace. La mise en réserve d'hectares "au cas où" est une période révolue. Les classements de secteurs agricoles, naturels ou forestiers en zone 1 ou 2AU dans les documents d'urbanisme ne sont recevables que s'ils peuvent être justifiés. Comme l'a souligné M. JESSON, les services de l'Etat rappellent régulièrement que les procédures de Déclaration de Projet (DP) ou de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) permettent de modifier tous les documents d'urbanisme rapidement.

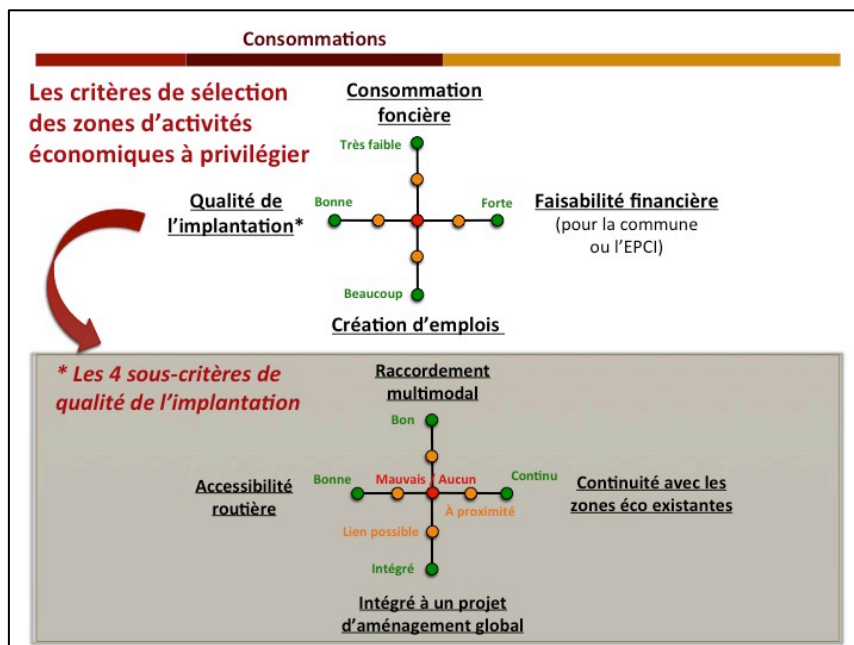
Après ce rappel sur les grands objectifs économiques du PADD, voici la synthèse en quelques chiffres de nos réunions de concertation au sujet de l'évolution de vos différentes zones d'activités d'ici ces 15 prochaines années.

Partant d'une extrapolation sur 10 ans de la consommation d'espaces pour l'accueil d'activités économiques à partir de ce qui s'est passé entre 1999 et 2011, environ 360 hectares de foncier ont été consommés sur le Pays de Châlons, dont 335 ha pour Cités en Champagne auxquels il faut soustraire les 117 ha de l'aéroport Paris-Vatry, et 25 ha sur tout le reste du pays.

Cette consommation de 243 ha en 10 ans (hors Paris-Vatry) est à considérer comme provisoire et doit faire l'objet d'une actualisation sur une période d'observation plus récente (2011 à 2016).

Le diagnostic des différents documents d'urbanisme conduisait également à identifier, hors Paris-Vatry, 130 ha de foncier disponible c'est-à-dire classé en zone U, et 420 ha de potentiel foncier classé en 1AU ou 2AU. A ces chiffres s'additionnaient les potentiels de reconversion des friches industrielles et militaires.

Au regard de la consommation foncière des dix dernières années, soit 243 ha, on s'aperçoit rapidement que ces réserves cumulées sont largement surabondantes par rapport aux besoins du territoire. La nécessité de réajuster les besoins fonciers aux besoins économiques réels du territoire s'est donc vite imposée. Pour aider les élus dans cette réflexion sur le zonage économique, une batterie de critères a été proposée afin de mieux orienter le développement économique et de le justifier par rapport au projet économique du SCoT.



A l'issue des différentes concertations avec les communes et communautés de communes, la situation est la suivante :

Cités en Champagne : les réflexions ont permis de réduire de moitié les potentialités foncières fléchées en 1AU ou 2AU, sur lesquelles aucun projet ni aucune ambition de développement n'était prévu à l'horizon 2030 du SCoT.

Communauté de communes de Suipe et Vesle : il y a eu une diminution d'un petit peu moins de la moitié concernant les zones 1AU, sachant qu'il n'y avait pas de zones 2AU fléchées pour des activités économiques dans les communes de cette intercommunalité. Malgré ces réductions, les potentialités en U et 1AU restent deux fois supérieures aux consommations passées (44 ha disponibles ou en réserve pour un rythme de consommation de 16 ha ces 10 dernières années). On y retrouve le site de La Cheppe (18 ha) qui dispose de nombreux atouts, mais qui en l'absence d'un portage et d'un affichage politique forts semble difficile à défendre.

Communauté de communes de la Région de Mourmelon : ce territoire n'a pratiquement pas consommé de foncier ces 10 dernières années pour son développement économique. Pour autant, il a aujourd'hui des besoins qu'il faut pouvoir raisonnablement satisfaire. Les potentialités foncières qui s'élevaient à 57 ha ont été réduites à 19 ha dont 9 ha classés en 2AU encore en discussion.

Communauté de communes de la Moivre à la Coole : 12 ha sur les 29 ha initialement fléchés dans les documents d'urbanisme seraient maintenus pour le développement économique, ce qui représente une belle diminution mais demeure quand même en augmentation de 23 % par rapport à leur rythme de consommation passé.

Au total et après concertation, le Pays de Châlons disposerait d'une enveloppe foncière de 267 ha pour répondre à ses besoins de développement économique en extension ces 13 prochaines années, ce qui représente une diminution du rythme de consommation de 15 % par rapport à la tendance 1999/2011.

Cette économie de consommation foncière pourrait atteindre les 25 % si un certain nombre de petites zones sur lesquelles nous sommes encore en attente de réponse de la part des communes étaient abandonnées.

M. CHONÉ

L'enseignement que l'on retient de ces réunions de concertation, c'est la nécessité de disposer d'une vision à moyen terme de ce que l'on veut faire en matière de développement économique en fonction des capacités financières et des moyens techniques à disposition des collectivités.

Pour reprendre l'exemple de La Chapelle, il s'agit d'une offre intéressante à l'échelle du pays et cohérente avec l'affichage de la valorisation de l'agriculture. Toute la question est de savoir si quelque chose peut se passer sur ce site une fois qu'on l'aura identifié. L'intercommunalité est-elle en capacité d'acquérir le foncier, de le viabiliser, de le porter et de le commercialiser ?

Si nous n'avons aucun élément à présenter lors de notre passage en CDPENAF et devant les services de l'Etat, ils nous demanderont de retirer ce qu'on ne peut pas faire ou assumer. Cela fait partie des raisons qui font que l'agglomération châlonnaise attire plus d'entreprises. Certes la communauté d'agglomération dispose d'une attractivité naturelle en tant que polarité principale du bassin de population et d'emploi mais il y a aussi toutes les actions menées par la collectivité pour acquérir le foncier, le viabiliser, assurer la promotion, contacter les entreprises, etc. Il y a toute une ingénierie et des financements qui sont mis en œuvre pour que l'essai soit transformé.

M. JESSON

Pour compléter le propos de M. CHONÉ, la communauté d'agglomération a inscrit 900 000 € dans son budget 2016 pour acquérir les 20 premiers hectares de l'extension de la zone de Matougues. Cela vous donne un ordre de grandeur, sachant que les coûts à venir pour l'aménagement de la zone seront bien plus conséquents.

Mme MAGNIERE

Il ne faut pas oublier que le temps de ce SCoT, qui se veut un SCoT de transition, est de 13 ans. Si vous avez un début de réflexion pour le développement économique de votre commune mais sans projet clairement affiché pour les dix prochaines années, vous pouvez, dans un premier temps, classer le secteur visé en agricole non constructible.

Si un projet se précise au bout de quelques années, vous pourrez recourir à une déclaration de projet ou d'utilité publique. A vouloir persister dans le classement d'une zone dont on sait qu'il ne se passera rien dans le temps du SCoT, les difficultés apparaîtront lors de l'évaluation du schéma au bout de 6 ans. En effet, si l'Etat se rend compte que les besoins ont été surestimés par rapport à la réalité du développement, une révision du SCoT s'imposera au terme des six ans.

M. JESSON

Ces deux cas de figure ont été mis en œuvre sur la zone de Saint-Martin/Rey. Dans la première partie, les tranches 1 et 2 ont été faites par anticipation, c'est-à-dire selon le modèle acquisition du foncier puis prospection pour y implanter les entreprises. Cela a nécessité un portage long et une capacité financière importante car la zone se remplit très progressivement et le bilan financier est toujours négatif.

A contrario, dans la deuxième partie, la zone SCAPEST n'était pas inscrite mais c'est à la demande de l'entreprise que nous avons engagé une déclaration de projet qui a permis une certaine simultanéité entre la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, les acquisitions et les travaux d'aménagement, ce qui fait que l'on a aujourd'hui un budget excédentaire sur cette opération. Voici un retour d'expérience pour alimenter la réflexion.

M. JESSON

Le travail de juste estimation des besoins qui était nécessaire dans le volet économique l'est tout autant pour la partie habitat avec un intérêt évident à porter aux dents creuses dont le potentiel est vraiment conséquent.

Le séminaire sur l'habitat organisé il y a déjà quelques années à Recy avait démontré, au regard d'expériences de communes de l'Est de la France, que construire en dent creuse permettait de bénéficier de tous les réseaux déjà présents à l'intérieur du village, alors que l'aménagement traditionnel d'un lotissement en extension allongeait grandement les retours sur investissement compte tenu des coûts de viabilisation par rapport aux différentes taxes prélevées.

Mme MAGNIERE

Pour synthétiser ces premiers propos sur le volet habitat, le code de l'urbanisme nous pousse inéluctablement vers une consommation plus modérée des espaces NAF et une meilleure maîtrise de l'urbanisation.

En s'engageant à consommer moins mais mieux, on s'oriente d'ores et déjà vers une consommation foncière pour les besoins résidentiels des 13 prochaines années qui sera inférieure à 300 hectares. Cela signifie qu'en matière de planification, un grand travail d'estimation et d'identification des besoins dans chaque commune devra être mené, comme cela fut le cas pour les zones d'activités économiques.

En termes de méthode, la première étape permettra d'estimer les besoins en logements du Pays de Châlons par intercommunalité et par degré de l'armature urbaine. Cette estimation sera élaborée à partir du croisement de plusieurs paramètres tels que la satisfaction des besoins liés au desserrement mais aussi à l'accueil de nouveaux ménages.

La seconde étape sera d'estimer le foncier nécessaire pour satisfaire ces besoins en logements. Elle tiendra compte des possibilités de densification dans les dents creuses, du renouvellement du bâti, de la reconquête de la vacance et des friches. Les besoins en extension s'estimeront au regard des objectifs que vous vous donnerez en termes de diversification des produits, que ce soit des maisons individuelles diffuses ou groupées, sur des parcelles plus ou moins grandes, des logements intermédiaires voire du petit collectif, etc.

Nous allons donc prochainement organiser des réunions de concertation dans vos intercommunalités sur la thématique habitat, que nous couplerons avec le sujet de l'armature qui est la trame permettant de décliner les besoins en logements sur le territoire.

3.3. Point sur la définition de l'armature territoriale du projet de SCoT

Mme MAGNIERE

L'armature territoriale est l'outil qui traduit l'organisation spatiale du territoire selon un maillage de pôles urbains qui présentent des seuils critiques en termes de population, d'emploi, d'équipements, de services, etc.

Deux notions résument l'importance et l'intérêt de se doter d'une armature pour traduire le projet de SCoT : celles de "donnant donnant" et de "droits et devoirs" définies ci-après.

Armature actuelle

Une armature traduit l'**organisation spatiale d'un territoire** autour d'un **maillage de pôles urbains** qui présentent des seuils critiques en terme de population, d'emplois, d'équipements et services offerts.

La notion de « donnant donnant »
Le maillage du Pays de Châlons au travers de polarités traduit la **complémentarité entre l'urbain et le rural**, chacun tirant parti de ce que l'autre offre de meilleur.

La notion de « droit et devoirs »
A chaque niveau de l'armature sont associés des **droits et devoirs** en terme de population (mixité sociale, taux de logements collectifs, sociaux, de densité, etc.), de services et équipements, de desserte en transport collectifs, etc.

La représentation de l'armature actuelle du territoire ou sa photographie, définie à un instant T, a été définie à partir du croisement de quatre critères simples : la répartition et le poids de population et donc de logements, le nombre d'emplois, le nombre d'équipements, services et commerces, et puis les dessertes en transport en commun. Le croisement de ces critères permet de faire ressortir les communes qui polarisent et rayonnent sur le territoire.

Cette armature est composée de cinq degrés de polarités définis ci-après :

1/ Le pôle urbain majeur : il est composé de la ville-centre de Châlons-en-Champagne et des villes situées en continuité bâtie, à savoir Saint-Memmie et Fagnières, porte l'essentiel des fonctions urbaines à rayonnement régional. Il joue le rôle de locomotive dont le rayonnement est à même d'attirer des populations extérieures au territoire.

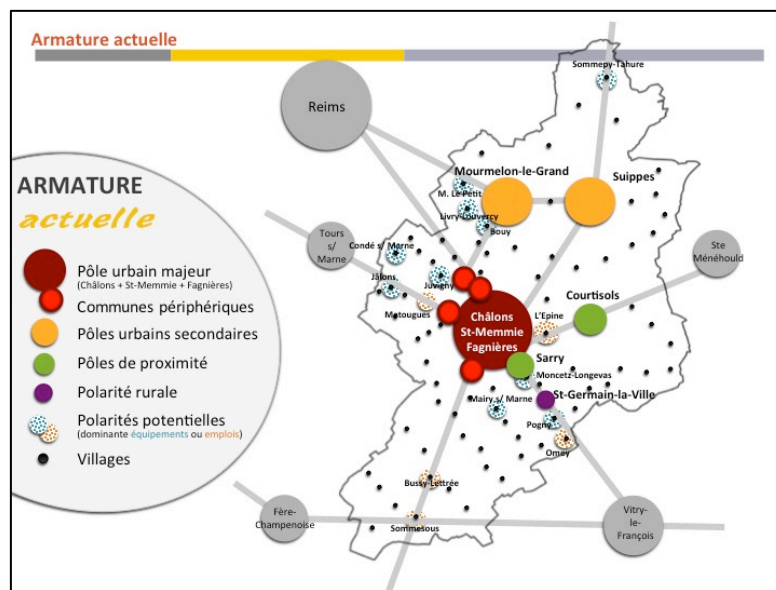
Les communes périphériques : elles regroupent les bourgs à proximité immédiate du pôle urbain majeur entretenant une relation d'interdépendance forte avec celui-ci en termes d'activités économiques et d'emplois, d'équipements et de dynamisme résidentiel. Saint-Martin-sur-le-Pré, Recy, Saint-Gibrien et Compertrix.

2/ Les pôles urbains secondaires : ils organisent le fonctionnement du nord du territoire de par leurs poids démographiques, leurs activités économiques ainsi que les commerces, services et équipements qu'ils dispensent à l'échelle de leur bassin de vie. Il s'agit de Mourmelon-le-Grand et Suippes.

3/ Les pôles de proximité : ils sont les relais des pôles secondaires à l'échelle locale. Le dynamisme démographique de Courtisols et Sarry leur permet d'offrir des équipements, commerces et services répondant aux besoins quotidiens des habitants des communes alentour.

4/ Les polarités rurales : elles peuvent être de différente nature en fonction des aménités qu'elles offrent (équipements, commerces et services de première nécessité, dynamique économique notable, desserte en transport collectif). A dominante rurale voire périurbaine, elles complètent le maillage du Pays de Châlons, afin d'assurer un maintien voire un renforcement de ces fonctionnalités en tout point du territoire.

5/ Les villages sont le socle rural du Pays de Châlons. Si certains perdent des habitants, la plupart portent ces dernières années une part notable de la croissance démographique du pays. La question de leur développement démographique sera au centre des discussions au regard des exigences de consommation économe des espaces, et de la nécessité de contribuer au renforcement des polarités du territoire. Il convient au minimum d'y assurer le maintien de la population.



A partir de ce cliché du fonctionnement actuel du territoire, tout le travail des élus est maintenant d'exprimer leur projet de développement du territoire à l'horizon 2030 au travers d'une armature "projet". Quel maillage et quel degré de polarisation souhaitez-vous pour ces prochaines années, en vue de rendre efficaces les objectifs que vous vous donnez dans tous les domaines des politiques publiques ?

Dès 2009, le choix avait été fait de développer une organisation territoriale multipolaire et hiérarchisée fondée sur trois principes :

- le confortement du pôle urbain châlonnais,
- le renforcement des centres bourgs et des cœurs de villages pour notamment répondre à l'objectif de lutter contre l'étalement urbain et d'être économe en consommation d'espace,
- le maillage et la structuration des territoires périphériques et ruraux autour de polarités intermédiaires.

Pour éclairer votre choix sur les formes que peut revêtir une armature territoriale, 3 scénarios théoriques possibles vous sont proposés. Le premier exemple d'armature est épuré, seuls les grands pôles sont identifiés. Le deuxième exemple crée un degré supplémentaire dans l'armature pour distinguer les villages classiques des "villages relais services". Le troisième scénario démultiplie les polarités rurales pour mailler finement le territoire.

Toutes ces armatures sont envisageables pour traduire votre projet de SCoT. L'important est de bien avoir en tête qu'à chaque adhésion d'une commune à tel ou tel degré de l'armature seront associés des droits et devoirs.

Afin d'illustrer la transcription de l'armature sur les politiques publiques, nous vous proposons d'étudier les incidences de l'armature d'autres SCoT sur leur volet habitat. Mais sachez que l'armature oriente également la déclinaison de vos objectifs en matière de déplacements d'économie, etc. Ainsi, les SCoT de l'agglomération bizontaine, du Pays d'Amiens ou encore du Pays de Sarreguemines ont tous opté pour des armatures différentes. Néanmoins, tous ont été ventilés en fonction de l'appartenance au niveau de polarité de l'armature, des exigences dans leur DOO en matière de densité (nombre de logements/ha), de typologie de logements (collectif, intermédiaire, individuel) et de logements aidés à produire, de nombre de logements vacants à réinvestir ou de renouvellement urbain à opérer, voire de taille de parcelles à respecter.

M. GIRARDIN

En tant que maire, je ne suis pas du tout d'accord avec l'idée qu'un village doit rester à population constante. Car une fois que les jeunes sont partis, si la population n'augmente pas un minimum, il ne reste plus qu'un village de retraités.

Par ailleurs, administrer une commune c'est aussi la gérer financièrement. Comment voulez-vous qu'un maire qui perd de la population puisse trouver des solutions au niveau budgétaire ! Je ne souhaite pas doubler ma population, mais il faut pouvoir se développer un minimum pour maintenir nos ressources financières.

Mme MAGNIERE

L'expression "maintien de population" ne veut pas dire que l'on n'accepte plus aucun nouveau ménage dans les communes et que l'on attend que les communes se vident petit à petit. Cela signifie que le degré "village" de l'armature n'est pas voué à se développer *ad vitam aeternam*, mais doit plutôt s'assurer de la pérennité de sa population.

L'accueil de nouveaux ménages dans les villages doit garantir le renouvellement de la population voire une légère croissance, et non participer à un développement exponentiel, qui engendrerait des problèmes structurels en termes d'équipements et d'offres de services.

M. SCHULLER

Nous ne sommes pas dans un régime dirigiste. Les gens ont le droit d'aller vivre où ils veulent en fonction de leurs critères d'appréciation qui ne sont pas forcément les vôtres. Par exemple, ça n'est pas parce que vous voulez développer préférentiellement les secteurs desservis par une gare que les habitants voudront y vivre. Autre exemple, on nous a toujours dit qu'il fallait construire des collèges en ville car les professeurs ne veulent pas "s'enterrer" à la campagne. Résultat : on a des collèges en ville et des professeurs qui habitent dans nos villages !

Après, dans la façon d'urbaniser nos communes, je suis d'accord avec le fait qu'il faille axer nos efforts sur le comblement des dents creuses. Cela devrait même être une obligation.

M. GIRARDIN

Dans les villages il faut une gestion raisonnée de la population. J'ai analysé le nombre de permis de construire déposés dans ma commune depuis trente ans. J'ai compté 120 permis de

construire depuis 1980 dans notre commune dont les 2/3 pour des habitations, et le reste correspondant à des demandes de locaux commerciaux. Pour répondre à ces demandes, on a consommé 0,38 % de l'espace agricole de la commune.

Aujourd'hui, la commune dispose encore de quelques dents creuses pour répondre à une future demande. En parallèle, elle va replanter 1 hectare sur un secteur qui était initialement classé en zone urbanisable. A partir du moment où les communes montrent de la bonne volonté et essaient d'être vertueuses dans la planification de leur développement, il faut pouvoir les laisser se développer raisonnablement.

Mme MAGNIERE

Je pense qu'il y a eu une maladresse dans l'emploi de la notion de maintien de population. Je vous propose de corriger l'écriture de la phrase pour mieux traduire l'idée que les villages ont surtout vocation à stabiliser et pérenniser leur population.

M. JESSON

La priorité des priorités c'est d'arrêter de consommer des espaces naturels, agricoles et forestiers tels que nous le faisons jusqu'à présent. Il nous faut nous développer et construire différemment. Et on le constate déjà, les aspirations des habitants changent et évoluent. Prenons l'exemple de la taille des parcelles : non seulement construire sur des parcelles de 2 000 ou 3 000 m² n'est plus recevable mais de toute façon cela intéresse de moins en moins les propriétaires.

Concernant le fait de laisser se développer les villages comme ils veulent, il faut bien garder à l'esprit que si nos campagnes accueillent de la population, c'est en majorité au détriment des villes.

Mme DROUIN

Ca n'est pas nous qui prenons les urbains, c'est bien cette population qui choisit de venir s'installer dans nos villages !

M. JESSON

Il y a une différence entre leur donner la possibilité de s'installer dans le rural et les inciter à s'installer dans le rural...

Concernant les types de logements proposés en milieu rural, il faut vraiment diversifier les produits, pour répondre à la pluralité des populations. Offrir un peu de logements locatifs permettrait aux villages de maintenir les jeunes sur place en attendant que ceux-ci aient les moyens de devenir propriétaires.

Mme DROUIN

Je suis dubitative sur le sujet. On va construire des logements collectifs qui seront vides au bout de quelques années dès que la population aura l'occasion d'acheter un logement individuel.

M. JESSON

Les logements en petit collectif ou en intermédiaire – car d'autres formes urbaines existent pour proposer du logement locatif –, permettent non seulement de répondre aux besoins, certes temporaires des jeunes, mais aussi à ceux d'autres catégories de population en fonction de leur étape de vie. Ils peuvent répondre aux besoins de personnes actives célibataires, mais aussi des personnes âgées qui ne peuvent plus rester ni entretenir leur grande maison. L'avantage, c'est qu'il y a une rotation régulière, ce qui participe au renouvellement de la population et donc à sa dynamique.

Le travail que nous faisons avec vous, les autres SCoT le font aussi et les discussions ont été tout aussi vives à Epernay comme à Reims. Eux aussi ont dû définir une armature avec un certain nombre de pôles organisant le territoire.

M. SCHULLER

Au sujet de l'armature, il est clair qu'il y a certaines évidences que l'on ne conteste pas. Les grosses entreprises qui s'installent dans les zones d'activités de l'agglomération châlonnaise ont leur raison. C'est le pôle économique dynamique du territoire. Mais concernant l'habitat, on ne

peut pas calquer exactement la même logique. Il faut pouvoir laisser les gens habiter à la campagne. Plutôt que d'empêcher les gens de s'installer dans nos villages, il faut réfléchir à pourquoi ces gens quittent la ville et trouver des solutions pour qu'ils y restent.

M. BIAUX

Je souhaite partager avec vous un problème auquel je suis confronté, qui illustre bien le niveau d'absurdité dans lequel on peut tomber si on suit les lois à la lettre. La commune de Fagnières est tenue d'offrir 20 % d'habitat social. Actuellement, j'en ai 14 %. Pour atteindre les 20 % requis, il faudrait construire de nouveaux logements car il n'y a pas d'habitat à réhabiliter, il n'y a quasiment pas de vacance, et les quelques dents creuses existantes sont soit beaucoup trop petites, soit déjà concernées par un projet. Or, le nouveau PLH m'autorise à construire 30 logements sur 6 ans. Si je n'atteins pas l'objectif de 20 % de logements sociaux, la commune devra payer des pénalités et ne sera plus éligible à certaines subventions. Au total, les 6 % manquants pourraient coûter 250 000 € à la commune.

M. JESSON

Je vous propose de mettre un terme à la discussion pour ce soir. Ce premier point sur l'habitat vous aura permis de mieux appréhender le travail qu'il nous reste à fournir dans un temps contraint, si on veut pouvoir arrêter le dossier de SCoT à la fin de l'année. Nous nous reverrons très vite pour poursuivre et approfondir ce sujet. Je vous propose d'organiser une réunion avec les services de l'Etat afin que vous puissiez faire valoir vos arguments et réciproquement qu'ils vous éclairent si besoin sur les exigences qui seront les leurs au moment d'arrêter le projet de SCoT.

4. QUESTIONS DIVERSES

L'ordre du jour est épuisé, mais peut-être avez-vous des questions à soulever qui n'auraient pas été traitées dans l'ordre du jour ?

Si vous n'avez pas d'autre question ou point à soulever, il me reste à vous remercier et à vous souhaiter une très bonne soirée.

Le secrétaire de séance :

Hervé MAILLET

