
 <p>Ingrandes - Le Fresne sur Loire</p>	 <p>Ouest am' L'intelligence collective au service des territoires</p>
Commune d'Ingrandes Le Fresne sur Loire	Révision du PLU

Elaboration du PLU – Réunion publique du 05 décembre 2022 – Compte-rendu

ORDRE DU JOUR

- Réunion publique présentant la stratégie communale (*via* le Projet d'Aménagement et de Développement Durables débattu en Conseil Municipal du 17 octobre 2022) et sa traduction réglementaire (*via* des exemples issus des pièces réglementaires en version « projet »)

PUBLIC

Environ 50 participants étaient présents.

HORAIRES

Le démarrage de la réunion était annoncé à 20h00, elle a effectivement commencé à 20h05. Elle s'est clôturée à 22h55.

INTRODUCTION

M. Bossier, Adjoint à l'urbanisme, introduit la réunion :

- Il rappelle le calendrier passé ;
- Il précise que des études complémentaires (zonage d'assainissement pluvial, étude de faisabilité pour une zone à vocation économique menée avec la COMPA) ont contribué à une mise en pause des études d'environ 1 an ;
- Il signale que la présente réunion s'inscrit dans le cadre de la concertation définie par le Conseil Municipal au démarrage de la démarche, et rappelle les principales modalités de concertation (registre, panneaux d'exposition, réunions publiques, bulletin municipal) ;
- Il précise que pour la suite de la démarche, l'objectif est de viser un Arrêt du projet de PLU en Conseil Municipal début 2023 ; il insiste à ce niveau sur la notion de projet, en relevant que cette étape sera suivie d'une consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) puis d'une enquête publique ;
- Il estime que l'enquête publique devrait se dérouler mi-2023 ;
- Il rappelle enfin que des observations sont possibles jusqu'à l'Arrêt du projet de PLU.

PRESENTATION

M. Kirrmann (bureau d'études Ouest Am'), qui accompagne la Commission Urbanisme dans l'élaboration du PLU, propose que la réunion se déroule en 3 temps :

- La présentation des objectifs, du cadre réglementaire, de la composition... d'un Plan Local d'Urbanisme ;

- La présentation du projet communal, avec un jeu de va-et-vient entre des éléments issus de la stratégie communale (traduite par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables) et des éléments de traduction réglementaire en version « projet » (zonage, règlement, Orientations d'Aménagement et de Programmation) ;
- Un temps d'échanges final.

Le support de présentation est joint au présent compte-rendu.

Les éléments présentés ne sont pas détaillés dans la suite du compte-rendu, afin de mettre l'accent sur les échanges.

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Un participant demande des précisions concernant la phase d'enquête publique.

M. Kirrmann signale que l'enquête publique est portée par un Commissaire-enquêteur, nommé par le Tribunal Administratif : à cet égard, il est donc indépendant de la Commune et du bureau d'études. Il précise qu'une enquête publique dure en général 1 mois, lors duquel le Commissaire-enquêteur tient plusieurs permanences. Le public peut alors soit directement rencontrer le Commissaire-enquêteur, soit faire part de ses observations sur un registre prévu à cet effet.

Un participant demande quelle est la différence entre la concertation et l'enquête publique.

M. Kirrmann précise que la concertation a lieu avant l'Arrêt du projet de PLU, tandis que l'enquête publique a lieu après. Il souligne que la concertation relève de la co-construction du projet, et vise à récolter des observations qui contribuent aux réflexions des élus. Il cite à cet effet la première réunion ouverte au public, organisée le jour même de la première réunion de la Commission Urbanisme sur le PLU, comme marque de la volonté de la Commune en termes de concertation.

Il relève que l'enquête publique vise *a contrario* à faire part d'observations sur un document travaillé et affiné.

Le projet communal : de la stratégie aux pièces réglementaires

M. Kirrmann présente les 4 axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Des temps d'échanges sont intercalés à l'issue de chaque axe.

Axe 1 : Affirmer le rôle-pivot du pôle urbain

Un participant demande comment est traité le site de la carrière, au plan environnemental et paysager.

M. Kirrmann précise qu'au-delà du PLU, un plan de remise en état du site est généralement défini lors d'un projet de carrière.

Un participant demande de quelle manière sont qualifiés les écarts.

M. Kirrmann précise que ce sujet sera abordé dans le cadre de l'axe 4 du PADD.

Axe 2 : Préserver et valoriser l'environnement patrimonial et paysager

S'agissant des bâtiments identifiés au titre du changement de destination, M. Bossier précise que l'inventaire a été réalisé il y a 2 ans, depuis la voie publique, sur la base de critères objectifs.

Axe 3 : Organiser la vie & le fonctionnement du pôle

Un participant demande si l'objectif de 15-16 logements/an sur une décennie est un repère strict ou une moyenne sur la période.

M. Kirrmann confirme qu'il s'agit d'une moyenne, sachant qu'il convient d'éviter les à-coups en termes de rythme de construction du fait de leurs impacts potentiels au niveau des équipements (notamment les équipements scolaires).

M. Bossier relève que sur les dernières années, l'échelonnage du rythme de construction s'est fait naturellement.

M. Kirrmann précise que le PLU est calibré en fonction des besoins identifiés, mais aussi en tenant compte d'une certaine « dureté foncière » au sein de l'enveloppe urbaine : tout le foncier ne sera pas mobilisé sur le terme du PLU, mais tout pourrait l'être en fonction de la dynamique locale et de la volonté des propriétaires, si bien qu'il pourrait être réalisé plus de 15 à 16 logements/an en moyenne.

Un participant relève que le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la COMPA a été arrêté sur la base de 150 logements sur une période de 6 ans.

M. Bossier précise que cet objectif sera repris, pour viser 150 logements sur une période de 10 ans.

Un participant s'interroge sur la capacité des équipements à accueillir la croissance du parc de logements envisagée ; il cible en particulier le trafic en zone urbaine, et se demande si un accroissement du nombre de logements ne va pas provoquer des tensions. Un autre participant souligne qu'« on fait la queue pour arriver sur la RD723 ».

M. Kirmann relève que les enjeux portent surtout sur les secteurs situés entre la Loire et la voie ferrée, notamment en cas de projet important.

Un participant cite le secteur des Caves de la Bouvraie et le projet en cours de réflexion.

M. Kirmann précise que sur le plan des mobilités, un travail fin doit être réalisé en fonction des projets, en phase opérationnelle, pour évaluer dans quelle mesure les voiries peuvent accueillir un flux complémentaire.

Un participant relève qu'Ingrandes-Le Fresne a la chance de disposer de 3 accès sur la RD723.

Il signale que sur les secteurs de Tournebride et des Moncellières, la question du trafic se pose de manière moins forte que sur la zone centrale de l'agglomération, qui concentre une partie importante du trafic avec des vitesses élevées. Il estime qu'il faudrait bien travailler sur ces trois sorties sur la RD.

Un participant s'interroge sur la place des circulations douces dans le projet.

M. Kirmann précise que plusieurs échelles doivent être prises en compte : quartier, agglomération, territoire. Il précise que ces éléments sont abordés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles pour ce qui relève de l'échelle de certains quartiers ou de l'agglomération, et dans les OAP thématiques pour ce qui relève de l'échelle de l'agglomération ou du territoire.

Un participant fait un retour sur les évolutions des PLU dans la commune : dans les années 1980, le foncier était recherché au nord de la RD723 parce qu'il n'y avait pas de place au sud.

Il est interpellé par le fait qu'il ne soit plus possible de construire un seul logement en milieu rural, alors qu'il y a de la vie à ce niveau ; il faudrait que ce soit pris en compte.

Il relève que dans les règlements, on est passé de zones très larges à des zones plus restreintes, et qu'aujourd'hui ne sont identifiées que des zones agricoles : il estime qu'il n'y aura donc pas de possibilité de construction nouvelle.

Il estime qu'il appartient aux élus de définir ce qu'il faut permettre d'agrandir.

M. Kirmann renvoie à l'Axe 4 du PADD, dont la présentation est à venir.

Dans l'attente de la présentation de cet axe, M. Bossier confirme que des possibilités de construire sont prévues dans l'espace rural.

Un participant souligne que la Loi « Climat & Résilience » fixe des contraintes nouvelles. Il interroge : apporte-t-elle des dispositifs nouveaux, des moyens pour requalifier ?

M. Kirmann précise que la Loi fixe un cap à l'horizon 2050, ainsi que étapes visant à réduire puis stopper toute « artificialisation nette » des sols. Il relève que les outils ne sont pas encore nécessairement à la hauteur des enjeux.

M. Bossier précise qu'un des éléments importants, pour Ingrandes-Le Fresne, est d'être identifié comme « pôle de proximité » à l'échelle de la COMPA : cela permettra de positionner la commune de manière positive par rapport aux objectifs de la Loi « Climat & Résilience ».

Un participant demande quelle est la pérennité de la COMPA pour Ingrandes-Le Fresne si la Loire-Atlantique rejoignait la Région Bretagne.

Un intervenant signale que ça ne changerait rien : des communes peuvent être à cheval sur différents périmètres régionaux, départementaux ou intercommunaux.

Un participant revient sur la Loi « Climat & Résilience » et s'interroge : avec une réduction de 50% de la consommation d'espace au niveau régional, comment se font les arbitrages ? D'autant plus s'il y a télescopage en termes d'objectifs et de temporalités ?

M. Kirrmann précise que les échanges se font d'abord entre Schémas de Cohérence Territoriaux (SCOT) à l'échelle régionale, en vue d'une proposition de répartition entre SCOT. Cette proposition est alors transmise à la Région, qui est amenée à intégrer ou à ajuster cette proposition dans son Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET). Une fois intégrés dans le SRADDET, les objectifs sont déclinés dans les SCOT, puis dans les PLU. Toutefois, dans l'attente de la finalisation des échanges entre SCOT et d'intégration des objectifs dans le SRADDET et les SCOT, les PLU doivent appliquer par principe une réduction de 50% de la consommation d'espace à l'échelle communale.

Un participant demande ce que veut dire le « ZAN ».

M. Kirrmann précise que le ZAN, c'est le « Zéro Artificialisation Nette » des sols, l'objectif prévu par la Loi « Climat & Résilience » à horizon 2050. Cela signifie qu'à partir de 2050, il ne sera plus possible d'artificialiser les sols, sauf si toutes les mesures d'évitement puis de réduction ont été envisagées ; dans ce cas, l'artificialisation sera possible, mais à condition de compenser (renaturation...). M. Kirrmann précise qu'un des enjeux est de définir ce qu'est un sol artificialisé, et à partir de quel seuil s'appliquent ces principes.

Axe 4 : Accompagner les mutations dans l'espace rural

Un participant demande pourquoi des zones sont constructibles à la Riottière, et que les parcelles voisines sont agricoles.

M. Bossier précise que les réflexions ont impliqué d'une part de faire un « photo » du foncier à l'intérieur de l'enveloppe déjà construite d'un côté, et d'autre part de définir les besoins en logements. Cette approche a permis de définir des priorités et de réaliser des arbitrages en termes de constructibilité, d'abord à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, puis en extension de cette enveloppe.

M. Kirrmann précise également qu'en urbanisme, il n'y a pas de droits acquis. De ce fait les lois successives des dernières années ont amené un resserrement des zones de constructibilité, notamment au niveau de l'espace rural. Concernant les droits à construire dans l'espace rural, M. Kirrmann relève que la Commission Urbanisme cherche à se rapprocher des règles de la COMPA, plus favorables que celles du Maine-et-Loire, avec un « forfait » de 50 m² applicable à chaque habitation pour une période de 10 ans (indépendamment des personnes qui y habitent ou qui y habiteront).

Poursuite des échanges

Un participant demande ce qu'il en est de la ZPPAUP (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager).

M. Bossier précise que la servitude restera telle qu'elle existe, à ce stade.

Un participant demande comment le PLU s'articule avec l'identification de la commune au titre des Petites Cités de Caractère.

M. Bossier précise qu'il s'agit de démarches complémentaires au niveau de projets de rénovation. Il rappelle qu'il existe un architecte-conseil pour préparer les dossiers, avant leur passage devant l'ABF (Architecte des Bâtiments de France).

En lien avec le sujet des mobilités au niveau des Moncellières, un participant demande des précisions sur l'itinéraire envisagé pour passer les poids-lourds.

M. Bossier précise que la projection est de faire passer les poids-lourds par derrière le terrain de foot, pour éviter la rue des Moncellières.

Un participant relève qu'il n'a pas été fait mention du sujet du stationnement des véhicules, et se demande de qui est-ce que ce sujet relève.

M. Bossier précise que le sujet sera traité par le règlement écrit du PLU, comme c'est déjà le cas aujourd'hui avec les deux PLU en vigueur.

Un participant relève le nombre de projets prévus, avec une station d'épuration (STEP) qui est déjà à saturation.

M. Bossier précise que la STEP est calibrée pour 3000 équivalent-habitants ; elle est vétuste, si bien qu'un programme de restructuration doit être engagé.

Un participant signale que la STEP est aujourd'hui à 62% de sa capacité.

M. Bossier souligne que le sujet est bien un enjeu de vétusté, et non de capacité. Il précise que la COMPA a demandé la mise en place d'un emplacement réservé pour transférer la STEP.

Un participant se demande comment raccorder, dans les écarts, les maisons qui se trouvent sur des axes routiers.

M. Bossier précise le cadre d'intervention : même si un raccordement est techniquement possible, il faut passer par une étude technico-économique pour déterminer s'il est judicieux d'étendre les réseaux d'assainissement des eaux usées ou non, au regard des montants financiers que cela peut représenter.

Un participant relève qu'un nouveau plan de circulation est envisagé aux Moncellières ; il demande si un tel plan est prévu au niveau des Caves de la Bouvraie.

M. Bossier précise qu'un premier travail a été réalisé en Commission Urbanisme afin de définir une première version des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur de la Bouvraie, et que la Commune est dans l'attente d'un premier projet du porteur de projet. Il relève que l'OAP dessinera ce que la Commune veut dans le secteur.

Un participant relève les odeurs nauséabondes dégagées au niveau de la STEP.

Après échanges entre intervenants, il s'avère que ces odeurs proviennent probablement d'un dégrilleur et non de la STEP.

Un participant revient sur l'OAP de la Bouvraie, et demande ce qu'il en est du devenir des garages, qui dégagent également du flux.

M. Bossier précise que le sujet des parkings sera traité dans le règlement écrit et en lien avec le porteur de projet.

Un participant s'interroge sur l'îlot Catena : y a-t-il des obligations de stationnement ?

M. Bossier précise que le programme prévoit des logements sociaux, orientés en priorité vers les seniors. Il signale qu'il est prévu 1 place de stationnement/logement.

M. Kirrmann précise que ce nombre de place par logement relève du cadre national : il n'est pas possible pour une Commune de fixer un ratio plus élevé pour des logements sociaux.

M. Bossier précise qu'il faut également réfléchir au sujet du stationnement du Pôle médical.

Un participant s'interroge sur les mobilités douces : y a-t-il un projet prévu de la Bastille au pont ?

M. Bossier précise que l'enjeu, à ce niveau, relève davantage des règles de circulation que du PLU. Il rappelle qu'il s'agit d'une voie partagée.

Le participant ayant relevé le sujet signale qu'il faudrait signaler partout que c'est une voie partagée.

Un participant demande si une liaison douce est prévue en bord de Loire.

Un élu, dans l'assemblée, confirme qu'un projet est en cours pour définir un cheminement piéton.

Un participant demande s'il existe une Commission pour les pistes cyclables.

M. Bossier confirme que le besoin a bien été identifié, mais qu'une vision globale n'est pas encore définie.

Un participant signale un endroit dangereux : le carrefour de la Brellerie.

M. Bossier relève que la problématique principale concerne les engins agricoles.

CONCLUSION

M. Bossier rappelle le calendrier (Arrêt du projet de PLU début 2023, puis consultation des PPA pendant 3 mois, puis enquête publique, et enfin Approbation). Il rappelle également que le registre de concertation est encore ouvert en Mairie. Il conclue en remerciant les participants de leur présence.