Ingrandes - Le Fresne sur Loire

COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL

22 janvier 2020 à 19h45

Le Conseil Municipal d'Ingrandes – Le Fresne sur Loire, légalement convoqué le dix-sept janvier deux mille vingt, s'est réuni le vingt-deux janvier deux mille vingt, à la Salle Pierre Etourneau d'Ingrandes – Le Fresne sur Loire, un de ses deux lieux habituels de séances, à 19h45, sous la présidence de Monsieur Thierry MILLON, Maire.

Présents : Mesdames et Messieurs Thérèse DOUGÉ, Jocelyne CROISSANT, Monique GREFFIER, Alain TUSSEAU, Jean-Jacques BUREAU, Fabrice BOSSIER et Valérie HERSANT, Adjoints.
Mesdames et Messieurs Caroline AMIET, Nicolas BOURGET, Jean CHAMAILLÉ, Jean-Marc JOVELIN, Lydie LE GOFF, Patrick PASCAL, Didier PICHERIT, Jean-Luc PINSON, Christian ROTUREAU, Sylvie VALLÉE et Sandy VRIGNAUD.

Absent : Monsieur Yohann CHATAIGNER.

Absents excusés : Madame Nelly RAFFRAY et Messieurs Joël DAVY et Michel VALLÉE.

Pouvoirs : De Monsieur Joël DAVY à Madame Thérèse DOUGÉ,
De Madame Nelly RAFFRAY à Monsieur Thierry MILLON,
De Monsieur Michel VALLÉE à Madame Jocelyne CROISSANT.

Monsieur Jean CHAMAILLÉ, conseiller municipal, a été désigné secrétaire de séance.

1. PLU / PADD : PRESENTATION DES PRINCIPAUX ENJEUX RELEVÉS LORS DE LA PHASE DE DIAGNOSTIC, PRÉSENTATION DU PADD ET ECHANGES.

Monsieur le Maire rappelle que le conseil municipal a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal le 28 février 2018.
Conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme et que le PADD est modifiable en continu jusqu'à cette échéance.
Monsieur le Maire expose alors le fil conducteur de cette séance dédiée au PADD qui se décomposera en 3 parties :
- 1ere phase sur les principaux enjeux du PADD et du PLU ;
- 2ème phase sur la présentation du PADD en tant que tel ;
- et 3ème phase où un temps d'échanges sera observé, échanges qui pourront également avoir lieu pendant la présentation pour nourrir le sujet.

Il invite le Conseil municipal à poser toutes les questions qui pourraient venir à l'esprit car c'est un sujet complexe et hautement structurant pour la commune.
Monsieur Fabrice BOSSIER retrace un bref historique des réunions sur le sujet (première réunion de la commission Urbanisme en janvier 2018, prescription du PLU en février 2018, première réunion publique de lancement le 25 mars 2019, phase de diagnostic qui a duré jusqu'en juillet 2019, seconde réunion publique le 2 décembre 2019, présentation aux personnes publiques associées (PPA) le 20

décembre 2019). Il enchaine sur ce qu'il reste à réaliser, à savoir la rédaction de la partie réglementaire du PLU, le devenir de la zone Site Patrimonial Remarquable (SPR), l'étude à venir sur les eaux pluviales et la définition des Opérations d'Aménagement Programmées (OAP).
Il indique que le projet de PLU sera soumis à l'avis des personnes publiques associées ainsi qu'à enquête publique avant d'être approuvé.
Monsieur BOSSIER rappelle que cette séance du Conseil municipal est consacrée au PADD uniquement et non aux déclarations de projets comme ceux de station-drive Intermarché ou de la Carrière ISDI (déchets inertes). Il indique également qu'il n'y aura pas de vote sur le PADD (puisqu'il est amené à évoluer jusqu'aux deux mois avant l'adoption du PLU) mais que les remarques qui seront faites seront annexées aux documents qui vont être présentés par le Cabinet qui nous accompagne, OUEST AMENAGEMENT.

Monsieur Guillaume KIRRMANN (OUEST AM) explique que le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est réglementé par le Code de l'Urbanisme, par le biais de l'article L151-5 qui dispose notamment que :
Le projet d'aménagement et de développement durables définit :
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. ».

Puis, il rappelle les éléments forts du diagnostic territorial, les grands axes du PADD ainsi que leurs contenus et invite les élus à réagir à chaque étape de la présentation afin de dynamiser le débat.

Monsieur KIRRMANN propose d'animer le débat sous 4 axes :
- Axe 1 : Affirmer le rôle pivot du pôle urbain ;
- Axe 2 : Préserver et valoriser l'environnement patrimonial et paysager ;
- Axe 3 : Organiser la vie et le fonctionnement du pôle ;
- Axe 4 : Accompagner les mutations dans l'espace rural.

En guise de Préambule, il présente les principaux enjeux qu'on peut regroupe dans 4 points distincts et néanmoins interdépendants :
- L'angle démographique (population d'environ 2680 habitants avec un enjeu d'attractivité de nouvelles familles et de nouveaux habitants par le biais de l'emploi, des services et équipements proposés) ;
- Le diagnostic agricole et viticole et la limitation de la consommation des espaces ;
- L'angle de la mobilité (transports, modes doux etc…) ;
- L'angle des équipements qui doivent être en adéquation avec l'augmentation de la population.

Monsieur Patrick PASCAL indique qu'il est important d'intégrer la voie ferrée et ses conséquences en termes de nuisances dans le diagnostic. Monsieur KIRRMANN précise que cet élément est bien pris en compte dans le diagnostic, notamment dans le cadre du risque TMD (Transport de Matières Dangereuses) ainsi qu'en lien avec la coupure paysagère que la voie ferrée représente.

Monsieur le Maire propose que la présentation et les échanges se fassent par axe (au nombre de 4) afin de permettre des réactions plus spontanées, domaine par domaine.

Monsieur KIRRMANN présente le premier axe en s'appuyant sur le document transmis aux élus le 17 janvier dernier et une carte du territoire.

AXE 1 : Affirmer le rôle pivot du pôle urbain.

▪ Monsieur BOSSIER apporte une précision sur la portée du futur PLU qui devrait permettre d'avoir une perspective sur une période de 10 ans.

▪ Pour faire suite à une remarque de Monsieur BOSSIER sur un rayon de 300 m concernant l'offre des séniors, Monsieur KIRRMANN indique que la distance est souhaitée dans le PADD et non affirmée précisément et ne représente en tout cas pas un frein si un projet venait à émerger au-delà de cette distance. Suite à une remarque de Monsieur PICHERIT sur la présence d'une maison médicale, près de la centralité commerciale, et des équipements de santé existants, ou de l'EHPAD, Monsieur KIRRMANN explique que le PADD n'impose pas de contraintes particulières. Monsieur BOSSIER ajoute qu'il faudra être à l'écoute des professionnels mais que rien n'est arrêté. Ce projet pourrait très bien voir le jour soit près de la maison de retraite soit près de la centralité commerciale.

▪ Pour répondre aux remarques de Madame GREFFIER sur les équipements scolaires, Monsieur KIRRMANN indique que le PADD traite la question de l'enfance – jeunesse et prévoit une adaptation des équipements selon les besoins, en vue d'une traduction règlementaires du PLU (zonage, OAP…) et que le terme « adaptation » englobe notamment la possibilité d'une restructuration des équipements communaux. Il précise que la commune dispose d'une offre suffisante en termes de structures scolaires pour les 10 prochaines années.

▪ Monsieur KIRRMANN présente les centralités définies dans le cadre d'une réflexion globale sur l'ensemble des pôles d'attraction du territoire. A ce titre, Monsieur le Maire souhaite que, sur la carte de localisation des pôles, la zone de Tournebride et le secteur de la Riottière soient ajoutés en tant que « pôles annexes d'activités » puisqu'ils correspondent à des pôles d'emplois notamment.

AXE 2 : Préserver et valoriser l'environnement patrimonial et paysager.

▪ Monsieur KIRRMANN indique que, sur le plan de la biodiversité comme sur celui des paysages, le territoire d'Ingrandes - Le Fresne sur Loire présente un environnement de grand intérêt : vallée de la Loire (site Natura 2000), la Combaudière, les coteaux viticoles, l'espace agricole bocager, les zones humides et les cours d'eau… Pour des motifs à la fois écologiques, paysagers, mais aussi en vue de maintenir un cadre de vie attractif, il s'agit de protéger la biodiversité et de préserver les paysages agro-naturels caractéristiques. A ce titre, Monsieur Patrick PASCAL s'interroge sur la cohérence entre ce constat et la projet ISDI (installation de stockage et de déchets inertes) de la carrière : à replacer dans un contexte de carrière et de projet à conduire qui y est lié.

▪ Monsieur BOSSIER indique que la commune a sans doute intérêt de garder, en centre bourg, ce que l'on appelle urbanistiquement des « dents creuses » car le repérage de ces dents creuses au sein du tissu bâti constituera une base de travail pour identifier les espaces à préserver afin de participer au renforcement de la nature en ville.

▪ Suite à la remarque de Monsieur le Maire, sur la caractère viticole de la commune, il faut penser à valoriser les AOC au Nord et au Sud de la RD723 car c'est une caractéristique forte du territoire dans le projet communal.

▪ Monsieur PASCAL se demande si le PADD peut encourager les plantations et la volonté d'encourager / valoriser les initiatives d'embellissement des riverains (verdissement, fleurissement). Monsieur TUSSEAU indique qu'on pourrait prendre exemple sur une commune comme Fontevraud sur ce sujet. Monsieur KIRRMANN répond que cela est possible en veillant bien à garder une certaine harmonie et que chacun n'en fasse pas qu'à sa guise. M. le Maire souligne en outre l'engagement d'entretien durable que cela implique, indépendamment des occupants du logement…

▪ Madame Sandy VRIGNAUD indique que le classement d'une zone en SPR (Site Patrimonial Remarquable, ex ZPPAUP) est parfois un frein dans la rénovation des certains bâtiments, d'autant que la composition des équipes des ABF est variable et que les décisions ne sont pas toujours homogènes et les interprétations du règlement pas toujours identiques. Elle s'interroge sur une éventuelle

possibilité de reprendre la main. Monsieur le Maire partage ce point de vue et ajoute qu'une réflexion est à conduire pour savoir si on garde cette zone SPR ou si on établit des zones spécifiques, avec une réglementation adaptée du PLU. Monsieur BOSSIER, en complément, souhaite que l'on garde un accompagnement des ABF, a minima, sur des bâtiments à caractère patrimonial. Monsieur PASCAL souhaite que l'on garde un cadre, qui dans certains cas peut s'avérer contraignant effectivement, surtout dans une commune aussi riche, historiquement, que celle d'Ingrandes – Le Fresne sur Loire. Madame GREFFIER ajoute que garder une zone SPR c'est aussi garantir l'identité de la ville.

AXE 3 : Organiser la vie et le fonctionnement du pôle.

▪ Monsieur KIRRMANN indique, en préambule, que la concentration du bourg communal permet le développement de connexions concentriques en s'appuyant sur les deux axes principaux existants.

▪ Monsieur BOSSIER estime que la construction de 150 logements projetés sur les 10 prochaines années correspond à un calibrage adapté aux évolutions démographiques projetées et que cela constitue une base minimale. A ce sujet, Monsieur le Maire attire l'attention du Cabinet OUEST AM' sur les chiffres de population (données INSEE) inclus dans le document qui doivent être réactualisés car, la commune compte 2680 habitants (population légale au 1er janvier 2017 en vigueur à compter du 1er janvier 2020) et que l'objectif est de tendre vers 3000 habitants à l'horizon d'une décennie.

▪ A l'initiative de Mme GREFFIER et Monsieur PASCAL, une discussion s'engage autour des séniors « intermédiaires » habitant sur le territoire qui recherchent une certaine qualité de vie. Il faut aussi élargir les types de populations que la commune souhaite attirer. La réponse aux besoins des séniors peut aussi se faire à travers des habitats « partagés » dans le sens où l'offre pour séniors ne doit pas nécessairement se faire sur des secteurs dédiés. On pourrait penser à une certaine mixité intergénérationnelle facilitant l'entraide. Le « village sénior » reste cependant une réponse aux besoins, mais d'autres solutions peuvent être envisagées. Monsieur CHAMAILLÉ évoque l'esprit du projet de Monsieur MAUDET en tant que « village sénior. » Monsieur le Maire rappelle alors que les besoins exprimés par les séniors sont d'abord tournés vers le locatif, et pas du tout sur des lots à construire…

▪ Monsieur BOSSIER indique que les familles monoparentales représentent une demande de plus en plus forte quant à l'offre de logements de petite taille. Monsieur le Maire ajoute qu'il ne faut pas oublier les jeunes qui s'installent et qui sont au commencement de leur carrière professionnelle.

▪ Monsieur BOSSIER ajoute que la zone située à l'ouest des Moncellières et au sud du chemin des Porteaux est une zone stratégique entre les deux communes historiques et qu'il faudra mener une réflexion sur l'urbanisation et les possibilités de désenclavement. Le COPIL souhaite mener une réflexion approfondie sur ce secteur afin de travailler plus finement à la manière de le valoriser, ainsi que sur la communication avec la centralité commerciale. Le débat du PADD et l'instauration du sursis à statuer permettront de ne pas obérer une opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur.

▪ Les réflexions sur l'îlot devront être lancées rapidement afin de permettre à la commune d'avoir une vision claire sur le développement de ce secteur et ainsi traduire cette vision dans la traduction règlementaire du PLU. Au regard de ce travail de réflexion à mener et des échéances PLU, il s'agira dans le PADD de ne pas bloquer une potentielle seconde phase du lotissement du hameau des Vignes. Monsieur le Maire ajoute qu'il faudra, si possible, lancer l'étude dès le mois d'avril et que le temps de l'étude n'excède pas 6 mois.

▪ Madame GREFFIER estime que le secteur de la Bouvraie pourrait être matérialisé sur la carte du PADD afin d'appuyer son intérêt stratégique.

▪ Un débat connexe s'engage sur les évolutions des zones artisanales, celle des Moncellières ne peut s'étendre vers le nord sauf à compromettre une extension de l'habitat sur le long terme. Le développement économique sur le secteur au nord des Moncellières est un sujet de réflexion à très long terme, du fait d'une imbrication complexe entre le secteur d'équipements et la zone d'habitat existants. Ce secteur nord pourrait être privilégié à une échelle de temps plus large que le PLU.

▪ Monsieur PASCAL s'interroge sur le fait d'une possible contradiction entre la volonté de recentrage de l'urbanisation et le souhait d'étendre le secteur de la Jubarderie. Monsieur le Maire rappelle que le projet conçu sous forme de ZAC prévoit dès le départ un développement en deux phases, la première étant largement couverte (24 lots retenus sur les 34 proposés) et l'intégration dans la zone urbaine est bien prévue dans le PLU actuel (zonage AUH global, validé par les municipalités précédentes), et parfaitement établie avec la connexion « Croix Boulay / Gare / Centre-ville » assurée par la liaison douce. Il faut aussi se rappeler que la commune en a acquis la totalité du foncier, sans enjeux agricoles, et que l'ensemble des coûts d'études de la zone est déjà intégré dans le prix de revient.

▪ Des réflexions quant au développement économique sur le secteur nord-ouest de La Riottière (en deça du chemin de Barbin) pourraient être conduites car c'est une zone peu habitée et les enjeux agricoles ne sont pas prégnants. Il est évoqué les nuisances que pourrait engendrer l'implantation d'activités par rapport aux habitations existantes : mise en perspective avec un développement à vocation principal d'artisanat et le nombre réduit de logements concernés par rapport au développement du bourg sur le secteur au nord des Moncellières sur les 15 à 20 prochaines années.

▪ M. le Maire rappelle alors que toutes réflexions concernant le développement économique seront à mener en étroite collaboration avec la COMPA, dont c'est la compétence.

AXE 4 : Accompagner les mutations dans l'espace rural.

▪ La diversification des exploitations agricoles est permise par le PADD, notamment pour les activités touristiques. L'encadrement de cette diversification (constructions possibles) sera strictement défini et encadré par le règlement écrit.

▪ Monsieur le Maire et Monsieur BOSSIER précisent qu'à ce niveau, il est impossible d'ignorer le projet ISDI. D'un point du vue stratégique, il semble opportun de ne pas intégrer ce projet dans le PLU et de le garder comme un projet à conduire en parallèle afin de sécuriser la procédure de PLU en distinguant l'enquête publique du PLU de celle du projet ISDI. En outre, la commune, en reportant ce projet depuis quelques temps pour l'intégrer à la démarche PLU, sous forme de projet à conduire, s'en est ainsi assurée la maitrise, en toute autonomie.

▪ Monsieur le Maire fait un retour sur la zone agricole du Fresne où, dans le PLU actuel, aucune extension de construction n'est permise, contrairement au PLU de la commune historique d'Ingrandes. Il sera indispensable d'ouvrir des possibilités d'adaptation et d'extension de ces zones « A », ce qui permettra d'introduire une souplesse d'adaptation aux besoins des résidents de ces secteurs.

▪ Madame Sandy VRIGNAUD souhaite attirer l'attention du Conseil municipal sur une éventualité de regroupement avec d'autres communes (Saint Sigismond notamment) qui ne semble pas être prise en compte dans ce PADD. Monsieur le Maire rappelle qu'incidemment la liaison douce allant jusqu'à la carrière est déjà une première liaison qui pourra être étendue et, de toutes façons, comme pour Ingrandes – Le Fresne sur Loire, un PLU commun sera à adopter alors à terme.

Le Conseil municipal, à l'unanimité, prend acte :
- de la présentation du PADD ;
- des échanges qui ont permis de débattre sur les orientations générales du PADD, et qui y seront annexés.

2. PLU / PADD : INSTAURATION DU SURSIS A STATUER PENDANT LA PÉRIODE DE RÉVISION ET D'ÉLABORATION DU PLU.

Monsieur le Maire rappelle que :

- le Conseil Municipal d'Ingrandes-Le Fresne sur Loire a acté le principe d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le territoire de la commune nouvelle. Dans l'attente de l'approbation de ce document, les plans locaux d'urbanisme des communes historiques restent opposables.

- le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune historique d'Ingrandes a été approuvé le 19 janvier 2012 et modifié le 23 mai 2013.

- le PLU de la commune déléguée du Fresne sur Loire a été approuvé le 29 avril 2005, rectifié le 23 juin 2006, et modifié le 21 septembre 2012 et le 19 janvier 2015.

- le 28 février 2018, le Conseil municipal, à l'unanimité, a décidé de prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal d'Ingrandes - Le Fresne sur Loire conformément aux articles L. 151-1 et suivants, R. 151-1 et suivants et L. 153-4 du Code de l'Urbanisme.

- le 28 novembre 2018, la Commune a fait le choix de confier l'élaboration du PLU au cabinet OUEST AM'.

Conformément à l'article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme, la commune peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Dans le cadre de la procédure de révision du PLU, les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) respectent les dispositions réglementaires en vigueur notamment pour être compatibles, entre autre, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale du Pays d'Ancenis et afin d'exprimer un projet répondant à l'intérêt général du développement communal.

Dans l'éventualité d'un problème de compatibilité entre les PLU en vigueur et le projet de PLU, la commune doit être en mesure de pouvoir opposer un sursis à statuer dès lors qu'un projet d'urbanisme serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse la mise en œuvre du futur projet de PLU.

CONSIDERANT que le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable a eu lieu le 22 janvier 2020 ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Cod de l'Urbanisme et notamment ses articles L424-1 et L153-11 ;

VU la délibération du conseil municipal du 28 février 2018 prescrivant la révision du PLU ;

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide :

- d'approuver l'instauration d'un sursis à statuer, dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme, pour une durée de deux ans, qui pourra être opposée aux projets de constructions, d'installations ou d'opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU ;
- que le sursis à statuer prendra fin dès que le PLU révisé sera opposable aux tiers ;
- de mandater et autoriser M. le Maire à signer tous les arrêtés individuels instaurant les sursis à statuer au cas par cas ainsi que tout document pouvant permettre la concrétisation de ces arrêtés.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22 heures 30.

Le Maire,

MAIRIE D'INGRANDES-LE FRESNE S/LOIRE

Thierry MILLON