

# Révision du PLU

## Réunion publique n°1 du 30 janvier 2025 – Compte-rendu

### CADRE GENERAL

Par délibération en date du 21 septembre 2022, la commune de Vue a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et défini les modalités de concertation.

La réunion publique du 30 janvier 2025 est un des moyens souhaités par le territoire en matière de concertation. Pour mémoire, au moins deux réunions publiques sont prévues.

Le démarrage de la réunion publique était prévu à 19h30 ; elle a effectivement commencé à 19h36 et a duré environ 2h.

Une trentaine de personnes étaient présentes.

### CONTEXTE DE LA RENCONTRE

La réunion publique du 30 janvier 2025 vise à :

- Présenter ce qu'est un PLU (cadre juridique, contenu, démarche d'élaboration...);
- Présenter et échanger autour :
  - o Des enjeux ;
  - o Des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les participants sont regroupés autour de tables, permettant de favoriser des temps d'échanges en petits groupes et des temps de restitution en plénière, ceci à plusieurs reprises au cours de la réunion publique.

### INTRODUCTION

Mme la Maire introduit la réunion en souhaitant la bienvenue aux participants. Elle relève l'importance du PLU pour favoriser un développement de la commune, tout en conservant le patrimoine naturel. Elle précise que la loi ZAN impose des contraintes directes sur les droits à construire du futur PLU.

Guillaume Kirrmann (Ouest Am') débute la présentation.

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

## QU'EST-CE QU'UN PLU ?

Guillaume Kirrmann (Ouest Am') présente les objectifs, enjeux du PLU. Il s'attache à la présentation des documents supra-communaux que le PLU doit intégrer.

Il présente les différentes pièces composant le PLU.

## Pourquoi réviser le PLU ?

Guillaume Kirrmann (Ouest Am') présente les grandes évolutions législatives impliquant une nécessité de réviser le PLU.

Il apporte une explication de la Loi Climat et Résilience.

## La démarche d'élaboration

Guillaume Kirrmann (Ouest Am') présente la démarche d'élaboration.

## Les enjeux identifiés

Guillaume Kirrmann et Mathilde Le Bouch (Ouest Am') présentent les enjeux identifiés.

A l'issue de ce temps de présentation, deux questions sont posées aux participants :

- Est-ce que vous identifiez d'autres enjeux pour le territoire ?
- Qu'avez-vous compris des contraintes qui s'imposent à la commune ?

Les participants échangent par tablées, puis un temps de restitution en plénière intervient. Au cours de ce temps, les éléments suivants sont relevés :

- Un participant relève la contrainte de la circulation nuisant au développement des commerces. La commune présente par ailleurs une seule salle communale. Il note que les nouvelles lois sont par ailleurs très contraignantes pour le développement des constructions neuves.
- Une participante remarque que les possibilités de construction révèlent des injustices.
- Un participant note que des zones humides ont été construites par le passé.
- Une participante se demande comment les zones humides sont déterminées.
- Un participant note qu'il serait intéressant de séparer « Vue le bourg » et le reste de la commune. Il se demande si des simulations de l'augmentation des niveaux de l'eau ont été faites au niveau régional.

Guillaume Kirrmann (Ouest Am') indique que sur le risque inondation, des études permettent d'évaluer les risques d'inondation (côte Xynthia +1m). Il précise que la détermination des zones humides repose sur deux critères, de manière non cumulative (un seul critère est suffisant) : un critère pédologique (nature des sols) et un critère floristique. Des zones humides peuvent tout à fait se trouver sur des plateaux, notamment au niveau de têtes de bassins-versants.

- Un participant se demande quand les sondages pédologiques doivent se faire.

Guillaume Kirrmann (Ouest Am') indique que les sondages peuvent généralement avoir lieu de novembre à avril-mai. Il indique qu'un arrêté préfectoral a été délivré, et permet à des écologues de passer sur des terrains ciblés sur la commune, y compris des terrains privés ; en ce sens, les habitants concernés ont reçu un courrier au cours du mois de janvier.

- Un participant demande si la mairie va continuer de garder en charge l'élaboration du PLU. Il se demande si un transfert vers la station d'épuration commune prévue avec Rouans est programmé. Il s'interroge également sur le devenir des trois lagunes de la commune.

Mme la maire indique que sur l'agglomération, les communes travaillent avec les services instructeurs de l'agglomération, mais qu'un PLUi n'est à ce jour pas envisagé.

Pierre Pignon (Pornic agglo – Pays de Retz) indique que s'agissant du devenir des lagunes, la question sera soumise au service concerné.

Mme la maire indique que trouver le bon terrain pour la construction de la nouvelle station d'épuration hors zone humide a été problématique. Sur Vue, les zones humides très nombreuses ont contraint la présence de la station sur la commune. Elle précise que les habitants seront informés du début des travaux.

- Un participant exprime des inquiétudes quant à la réalisation de la station d'épuration.

Pierre Pignon (Pornic agglo – Pays de Retz) indique qu'un nouveau plan pluriannuel des finances a récemment été validé. Celui-ci permettra à la collectivité d'assurer les différents travaux prévus, dont ceux de la future station d'épuration commune entre Rouans et Vue.

*[suite à la réunion publique, le retour de Pornic agglo – Pays de Retz est le suivant : la future station d'épuration de Rouans et Vue est inscrite au plan pluriannuel d'investissement de l'agglomération avec des travaux envisagés, à ce stade des réflexions, en 2027.*

*La commune et l'agglomération travailleront ensemble dans les prochaines années pour réfléchir au devenir des lagunes de la commune de Vue, qui constituent des espaces privilégiés pour une renaturation.]*

- Un participant remarque que le logement est un élément important. Vue se situe en base arrière de Nantes et à proximité du littoral. Une population jeune, avec des revenus plus faibles, est en besoin de logements sur le territoire. Sur le secteur de l'Oisilière, des logements sociaux ont été fait permettant l'accueil d'autres strates de la population. Il serait également nécessaire de retrouver des logements d'urgence. La commune est attractive et le logement est une clé en lien direct avec l'économie.
- Un participant demande ce qui va être fait de la lagune.

Pierre Pignon (Pornic agglo – Pays de Retz) s'informe auprès du service concerné.

## UNE STRATEGIE QUI REPOSE SUR 3 AXES

Guillaume Kirrmann (Ouest Am') présente les thématiques imposées par le Code de l'Urbanisme et les 3 axes du PADD.

### **Axe 1 - Valoriser l'organisation multipolaire dans un environnement de très grande qualité**

Guillaume Kirrmann (Ouest Am') entame la présentation de l'axe 1.

- Une participante se demande si les prochaines tranches de la ZAC sont comprises dans le calcul lié à la maîtrise de la consommation d'espace.

Guillaume Kirrmann (Ouest Am') indique les tranches sont comprises dans le calcul de la consommation d'espace, au titre de la période de référence passée (2011-2021) ; cependant, pour ouvrir des espaces à l'urbanisation, la commune devra justifier les zones d'extensions envisagées au regard de son évolution démographique et de ses besoins en logements.

A l'issue de ce temps de présentation, deux questions sont posées aux participants :

- Est-ce que les motivations de l'organisation envisagée pour demain vous paraissent claires ?
- Que pensez-vous de l'orientation de valorisation des patrimoines (environnement, patrimoine humain) ?

Les participants échangent par tablées, puis un temps de restitution en plénière intervient. Au cours de ce temps, les éléments suivants sont relevés :

- Un participant se demande quelles sont les possibilités pour respecter le patrimoine bâti sur la commune, pour le conserver et le valoriser. Il indique également que des problèmes d'accès et de circulation automobile vont se poser dans le cas d'une densification.

Guillaume Kirrmann (Ouest Am') indique qu'au sujet du patrimoine, le Code de l'Urbanisme permet d'identifier des bâtiments et du petit patrimoine à protéger, interdisant ainsi toute destruction. Le PLU ne peut cependant pas imposer des restaurations.

- Un participant indique que dans les hameaux, il n'y aura plus de terrains constructibles. Il note que cela pose un problème d'égalité de traitement. Il regrette l'absence d'assainissement collectif sur ces secteurs.

Mme la maire indique que dans les hameaux il n'y a déjà pratiquement plus de dents creuses. A cet égard, des études ont été faites aux regards de la législation. Elle indique qu'elle a bien conscience des contraintes que cette réglementation impose.

Concernant l'assainissement, Mme la maire note que les zones plus distantes du bourg sont en assainissement individuel, car le raccordement aux réseaux est trop coûteux. Une étude a été réalisée pour agrandir la zone d'assainissement collectif.

- Un participant remarque que le PLU montre une photographie évolutive de la commune. Il indique que les périmètres qui vont être établis permettront de discuter plus finement. Il évoque un projet d'éoliennes sur la commune de Vue. Plusieurs éoliennes étaient prévues assez loin des habitations.

Pierre Pignon (Pornic agglo – Pays de Retz) présente l'outil numérique mis en place pour identifier le patrimoine, et précise que les informations seront prochainement disponibles pour que chacun puisse y participer activement (application utilisable par téléphone portable, sans nécessiter le téléchargement d'une application ou créer de compte personnel).

## ***Axe 2 - Renforcer la centralité principale et la zone d'activité***

Mathilde Le Bouch (Ouest Am') entame la présentation de l'axe 2.

- Une participante demande ce que signifie la « dent creuse ».

Guillaume Kirrmann (Ouest Am') indique qu'une dent creuse est un espace non bâti se situant au cœur d'espace bâti. Il indique que plusieurs critères sont à prendre en compte (continuité de l'urbanisation...).

A l'issue de ce temps de présentation, une question est posée aux participants :

- Quels types de logements développer ? Quelle demande ?

Les participants échangent par tablées, puis un temps de restitution en plénière intervient. Au cours de ce temps, les éléments suivants sont relevés :

- Un participant note que la ZAC abrite un projet scolaire, et se demande si sa réalisation au sein de cet espace est judicieuse. Il se demande si le zonage actuel permettra également ce type d'équipement.

Guillaume Kirrmann (Ouest Am') indique qu'aujourd'hui la zone Ua est une zone de centralité où les équipements sont souvent autorisés.

- Un participant relève que les logements doivent répondre aux besoins de la population de Vue. Il se pose la question du devenir de l'actuel l'équipement scolaire si le projet se réalise. Il indique que des logements pourraient être envisagés à cet endroit.
- Une participante se demande si permettre des constructions plus en hauteur est souhaitable avec les problématiques de stationnement pouvant en découler.

Guillaume Kirrmann (Ouest Am') indique que le cœur historique abrite une densité d'au moins 30 à 40 logements/ha. Les formes urbaines de demain pourront respecter la densité imposée en s'inscrivant dans les formes urbaines inspirées du bourg.

- Un participant indique qu'un terrain de 500 m<sup>2</sup> permet difficilement d'accueillir 2 voitures.

Guillaume Kirrmann (Ouest Am') indique que le modèle de construction est important pour permettre le stationnement sur l'espace privé, mais aussi des espaces de vie extérieurs. Il indique que ces règles doivent amener les aménageurs et les constructeurs à se poser des questions sur les manières de faire.

- Un participant note que l'école sera difficilement déplaçable car elle impose de gérer les flux qui vont avec.
- Une participante se demande si un commerce de proximité pourrait trouver sa place dans le bourg.
- Un participant note que les collectivités peuvent s'appuyer et solliciter des études de la CCI, pour évaluer l'opportunité d'implanter un commerce.
- Un participant se demande si un projet de ce type serait viable.

### ***Axe 3 - Pérenniser l'espace rural***

Guillaume Kirrmann (Ouest Am') présente le troisième axe.

A l'issue de ce temps de présentation, un dernier temps d'échanges s'ouvre en plénière.

- Une participante demande si des éléments sont modifiable une fois le PLU validé.

Guillaume Kirrmann (Ouest Am') indique que le PLU peut connaître des ajustements s'inscrivant dans les orientations du PADD.

- Un participant note l'absence de projet sur les lagunes : elles pourraient accueillir un projet de plan d'eau.

Guillaume Kirrmann (Ouest Am') précise que le PADD peut favoriser des projets qui ne sont pas forcément ciblés dans l'immédiat.

- Un participant remarque que le carrefour desservant la ZAC possède une bretelle en vue d'un projet d'aménagement. Il s'agira ainsi de réfléchir particulièrement à la destination de ces espaces (notamment côté nord).
- Une participante indique que le transport en commun est un réel handicap sur la commune.

Mme la maire indique que la Région gèrait un service de transport à la demande. Pornic agglo – Pays de Retz a repris ce service dans son schéma. Il s'agit d'un service à la demande fonctionnant de 7h à 19,h du lundi au vendredi. Elle déplore que la ligne Aléop ne passe pas toutes les heures sur la commune. Une ligne de covoiturage est en réflexion pour accéder à d'autres services.

- Un participant remarque que les services de Nantes métropoles ne sont pas très loin.

## CONCLUSION

- Un participant demande si un compte rendu sera disponible.

Mme la maire indique que le compte rendu sera disponible.

- Une participante demande si d'autres réunion seront prévues.

Mme la maire indique qu'au moins une autre réunion est prévue pour informer les habitants de l'avancé du PLU.

En l'absence d'autre observation, Mme le maire clôt la réunion publique en remerciant les participants de leur présence.