



MAIRIE DE VILLENEUVE-EN-RETZ
DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

PROCES-VERBAL CONSEIL MUNICIPAL DU 04 FÉVRIER 2025	
Nombre de Conseillers en exercice : INSCRITS : 29 PRESENTS : 25 VOTANTS : 28	L'an deux mil vingt-quatre, le cinq février à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Villeneuve-en-Retz dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la salle polyvalente de Bourgneuf-en-Retz sous la présidence de Monsieur FERRER Jean-Bernard, maire. Date de convocation du Conseil Municipal : 28 Janvier 2025

Présents : Mesdames et Messieurs Jean-Bernard FERRER, Yves BLANCHARD, Laurent PIRAUD, Frédéric SUPIOT, Isabelle CALARD, Fabrice RONCIN, Patricia JOSSO, Ange SPANO, Nancy PINEAU, Axel GAYRAUD, Xavier LE LAY, Carole LECUYER, Carlos FOUCAUT, Guylaine MAHE, Laurent GAUTHIER, Stéphane ORY, Marie-Agnès PICOT-TESSIER, Alain DURRENS, Damien MOUSSET, Robert JOUANNO, Michel THABARD, Luc LEGER, René PROU, Gilbert GOUY, Hervé YDE.

Pouvoirs : Sandra MATHIAS donne pouvoir à Marie-Agnès PICOT-TESSIER, Michèle BONNAMY donne pouvoir à Fabrice RONCIN, Martine PRAUD donne pouvoir à Carole LECUYER.

Excusés :

Absents : Delphine HOUAS.

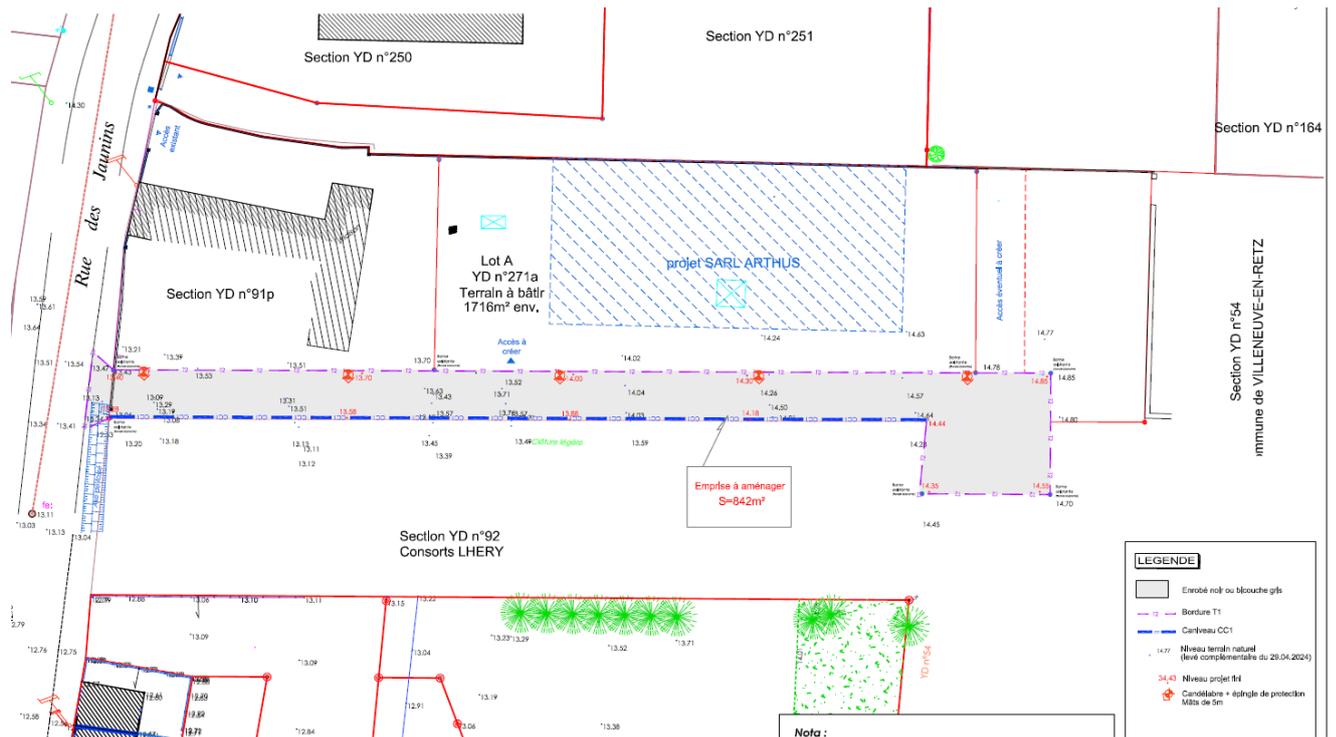
Secrétaire de séance : Fabrice RONCIN.

1. APPROBATION DU DERNIER COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 04 FEVRIER 2025

Monsieur le Maire demande aux conseillers municipaux de bien vouloir approuver le compte-rendu du précédent conseil municipal en date du 04 février 2025.

2. AFFAIRES FONCIERES : NOMS DE RUE

Laurent PIRAUD informe les conseillers qu'un nom de rue est à créer pour une opération d'aménagement urbain située perpendiculairement à la rue des jaunins. Le plan ci-dessous vous montre le lieu d'implantation de cette opération.



Un nom de rue est donc à créer.

La commission urbanisme propose la dénomination suivante : rue du clos de la brèche.

Après délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

- CREE le nom de rue suivant : Rue du clos de la brèche
- AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document relatif à cette affaire.

3. URBANISME : APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La version du Plan Local d'Urbanisme soumise au conseil municipal pour approbation était consultable à l'adresse suivante :

<https://laboitedelespace.fr/plu-de-villeneuve-en-retz/>

Mot de passe : 44580

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu l'arrêté préfectoral de création de la commune de Villeneuve-en-Retz en date du 22 septembre 2015

Vu la délibération du 10 novembre 2020 par laquelle le conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) initialement approuvé le 27 juillet 2010 et modifié le 25 septembre 2012 pour la commune de Fresnay-en-Retz et approuvé le 07 mars 2017 et modifié le 25 septembre 2012 pour la commune de Bourgneuf-en-Retz,

Vu cette même délibération du 10 novembre 2020 qui a fixé les objectifs poursuivis et a défini les modalités de concertation,

Vu les délibérations des 27 septembre 2022 et 19 décembre 2023 par lesquelles le conseil municipal a pris acte des débats portant sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

Vu la délibération du 28 mai 2024 par laquelle le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation avec le public et arrêté le projet le Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté municipal N° 24-09-246 du 28 septembre 2024 soumettant le projet de révision du PLU à l'enquête publique,

Vu les avis (exprès ou tacites) des Personnes Publiques Associées (PPA), de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur le projet de PLU arrêté,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur,

Vu les modifications apportées au projet à l'issue de l'enquête publique et de la consultation des services et organismes associés, présentées dans le tableau joint à la présente délibération (annexe 1),

Vu le dossier du PLU joint à la présente délibération, comprenant : les pièces administratives, le rapport de présentation, le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les plans de zonages (règlement graphique), le règlement écrit et les annexes

Laurent PIRAUD expose les éléments suivants :

Rappel de la procédure :

✚ Le Conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 10 novembre 2020. Les principaux objectifs évoqués dans la délibération étant :

- Création d'un document unique, ou l'on va imaginer et écrire notre commune de demain, pour les quinze ans à venir dans une volonté de développement durable.
- Apporter au document une écriture simple et interprétable pour tous les usagers.
- Délimiter les trames vertes et bleues, zones tampons avec l'urbanisation.
- Préserver les milieux naturels, les paysages notamment par le maintien ou la création de continuités écologiques.
- Maintenir des zones à vocation spécifiques agricoles tout en prenant en compte l'habitat et les activités existantes.
- Préserver et développer la qualité urbaine, architecturale et paysagère de la commune et plus particulièrement des entrées de ville.
- Assurer l'équilibre entre le développement et le renouvellement urbain, l'aménagement des espaces ruraux, la qualité de vie des habitants et la préservation des espaces naturels et forestiers.
- Redéfinir l'aménagement des espaces pour le développement des activités économiques et/ou de loisirs en adéquation avec l'identité de la commune et de la qualité de vie tant au cœur des bourgs que sur leur périphérie.

- Conforter les liaisons douces, par la création d'un maillage interconnecté entre les bourgs et à l'intérieur ainsi qu'avec les communes limitrophes.

Une étude a été conduite mettant en exergue les enjeux du territoire. Sur la base de ce diagnostic, ont été définies les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui ont fait l'objet de deux débats au sein du Conseil Municipal lors des séances du 27 septembre 2022 et du 19 décembre 2023.

Les orientations générales du PADD se déclinent en 4 grands axes, qui trouvent leur traduction dans le PLU :

- 1 – un équilibre de développement sur trois centralités
- 2 – une dynamique locale multipolaire
- 3 – un patrimoine bénéfique au cadre de vie
- 4 – un territoire de ressources

La traduction des orientations générales du PADD a été formalisée dans le projet de PLU arrêté en Conseil Municipal du 28 mai 2024.

Tout au long de la procédure une concertation auprès de l'ensemble de la population a permis d'aboutir à un projet de PLU veillant à mettre en avant l'intérêt général du développement et des orientations préconisées pour la commune. **Le bilan qui en a été dressé lors de la séance du Conseil Municipal du 28 mai 2024 démontre l'implication et l'intérêt des administrés.**

Le projet de PLU a été **soumis à évaluation environnementale et reçu par la MRAE en date du 14 juin 2024.**

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, **le projet de PLU arrêté a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées, à la CDPENAF et aux communes limitrophes.**

Les avis sont globalement favorables, pour certains assortis de réserves ou d'observations. Seul le Conseil Départemental émet un avis défavorable sur la marge de recul en zone urbanisée.

Pour les autres PPA, les sujets de préoccupations dominants sont les suivants :

- ✓ les questionnements soulevés en matière de développement de l'habitat : foncier disponible, densité, production de logements sociaux,
- ✓ le secteur des « Rivières » à reclasser,
- ✓ la prise en compte du PGRI (plan de gestion des risques d'inondation) doit être améliorée .
- ✓ le secteur STECAL Ai3 (gens du voyage) doit être diminué en surface
- ✓ des espaces boisés classés (EBC) seront modifiés et élargis face à la réalité de la continuité des boisements.

Le tribunal administratif de Nantes a désigné Monsieur Antoine LATASTE en tant que commissaire enquêteur. L'enquête publique s'est tenue du lundi 21 octobre 2024, 9h au vendredi 22 novembre 2024, 17h. Selon le rapport du commissaire, l'enquête s'est déroulée sans incident de quelque nature que ce soit. Au total et après suppression des doublons (3) et des demandes hors sujet (3), 50 observations formulées ont été exploitées. Il convient de souligner que le registre dématérialisé a totalisé 2238 visiteurs dont 1172 ont téléchargé des documents. Il y a eu 2733 pièces du dossier téléchargées.

Le 10 décembre 2024, la commune a adressé par courriel au commissaire enquêteur un mémoire en réponse à son procès-verbal de synthèse.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de PLU le 20 décembre 2024 sous réserve d'examiner en commission PLU les remarques faites lors de l'enquête publique. Le dossier établi en vue de l'approbation du PLU prend donc en compte cette réserve du commissaire enquêteur.

Le document a été modifié, suite à la commission PLU du 09 janvier 2025, pour intégrer des ajustements au projet de PLU arrêté qui ont été proposés dans le cadre du mémoire en réponse et par les avis reçus des PPA.

Modifications induites par la commission :

Il ressort de la prise en compte des avis des personnes publiques associées et des observations émises à l'enquête publique, les principales modifications suivantes :

- Ajustements du règlement graphique du PLU faisant suite aux observations des PPA et de celles émises lors de l'enquête publique :
 - Le secteur de la Gare de Bourgneuf a fait l'objet d'une étude avec Pornic Agglo, une prescription spécifique interdisant les constructions et aménagements est ajoutée.
 - Le secteur des « Rivières » est supprimé.
 - Le programme logement est revu et des densités ont été augmentées (anciennes serres, Sud Ostréa et ZAC de la Cabiterie). Certains pourcentages de logements sociaux ont été revus à la hausse notamment sur des projets déjà en cours.
 - Le site des Hauts Vents est conservé mais avec un échancier plus détaillé et phasé. Deux secteurs permettront de phaser l'opération.
 - Les fiches de changement de destination sont corrigées. Une fiche par bâtiments pouvant changer de destination a été annexée au règlement.
 - Des modifications et corrections ont été apportées au règlement notamment pour augmenter le droit d'extension des logements de fonction, pour autoriser des exhaussements de sols, pour autoriser l'arrachage de haies pour les entrées de parcelles agricole aux engins,
 - Le périmètre de la zone UC aux saline est élargi,
 - Le tracé des EBC est corrigé à la marge pour coller à la réalité,
 - Les périmètres des zones A et AN sont corrigés en fonction des sièges d'exploitation,
 - Le rapport de présentation est amélioré pour mieux justifier le projet. Les études capacitaires de l'AURAN ont été ajoutées,
 - Les STECAL sont corrigés selon les avis de la CDPENAF. Le secteur Ai3 pour l'aire des gens du voyage est réduit à 2 ha,
 - Concernant l'eau pluviale, des éléments du zonage assainissement ont été repris dans le règlement, afin de limiter le ruissellement,
 - Des emplacements réservés ont été ajoutés pour d'éventuels bassins de rétention et gestion des eaux pluviales,
 - Suite à la décision du tribunal administratif de Nantes sur les secteurs déjà urbanisés (SDU), la zone UH de la Noë Briord n'est pas conservée, elle passe en zone AN.
 - Les justifications de modération de la consommation d'espace sont complétées des ajustements apportés, permettant de confirmer le respect des objectifs définis en compatibilité avec le SCOT du Pays de Retz.

Le projet de PLU arrêté est modifié conformément à la liste des modifications ci-dessus. Les pièces du PLU sont complétées et rectifiées en conséquence.

Les dispositions produites dans le PLU répondent aux objectifs initiaux de la révision.

Le dossier établi en vue de l'approbation du PLU, annexé à la présente délibération, traduit les orientations générales. Il comprend le rapport de présentation, le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les plans de zonage (règlement graphique), le règlement écrit et les annexes.

Considérant que les avis formulés par les Personnes Publiques Associées et les résultats de ladite enquête publique justifient les modifications exposées précédemment et qu'elles ne remettent pas en cause les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable du projet de PLU arrêté,

Considérant que l'ensemble des pièces composant le PLU et celles relatives à la procédure conduisant à l'approbation du PLU étant tenu à la disposition des membres du Conseil,

Considérant le dossier de PLU tel qu'il est joint à la présente délibération, le Conseil municipal est appelé à approuver le document,

Robert JOUANNO : « Laurent, peux-tu préciser ce qu'est le STECAL s'il te plaît ? »

Laurent PIRAUD : « Secteur de taille et de capacité d'accueil limité. Les STECAL que nous avons sur Villeneuve sont la station essence, le moulin de l'Arzelier et l'aire d'accueil pour les gens du voyage, ce sont les trois STECAL que nous avons. Ce sont des endroits où l'on peut afficher un autre règlement, pour permettre l'extension ou l'adaptation de ces projets-là. Autrement la station si on la laissait en zone A ou N, c'était plutôt N là qui était fléché, il n'aurait aucune possibilité d'étendre son garage. Ce micro secteur permet des opérations, c'est en lien avec la loi littoral, elle interdit toute extension de ce type de projet, en affichant un STECAL on permet de faire des choses. »

Alain DURRENS : « l'abandon de la zone des rivières, cela veut dire que ces terrains-là ne sont plus constructibles ? »

Laurent PIRAUD : « Oui tout est arrêté, c'est figé, parce que c'est une zone humide. »

Alain DURRENS : « une zone humide là ? C'est le terrain le plus haut de du village et c'est une zone humide ? »

Laurent PIRAUD : « Les caractéristiques des zones humides ne sont pas celles qu'on pense. Pour parler du dernier retour, c'est le service de la DDTM qui passait sur la commune, et qui a vu à Saint-Cyr des personnes faire des carottages à gauche dans le terrain en face de l'entreprise FOUCHER. La personne, en tant que technicien, rien que visuellement, il a dit ça c'est une zone humide, c'est la caractéristique d'une zone humide donc je regarderai le projet quand il sortira. Ce sont les caractères de la terre, de ce qui a poussé, après il y a sûrement des erreurs, on ferait du maïs, on ferait des cultures autres, on changerait la physionomie de la terre, sur des cultures sur des longues années. Nous avons laissé des terrains en herbe, pour faire venir des herbes différentes, et après ça a des caractéristiques pédologiques. Et c'est dur oui c'est vrai, mais ces critères peuvent peut-être évoluer d'ici le prochain document, c'est une protection aussi de ces zones-là. »

Michel THABARD : « Pour l'aire d'accueil des gens du voyage, il faudra monter des sanitaires je suppose? »

Jean-Bernard FERRER : « Je vous ai rappelé en début de conseil, ce que j'avais dit au premier conseil municipal que je travaillerai toujours avec la loi et jamais contre la loi. Bien que la gestion des gens du voyage soit dévolue aux intercommunalités et les aires sur Pornic Agglo sont largement suffisantes, il y a des aires de grand passage, des aires de moyen passage, et des aires d'accueil autres. Aujourd'hui tout va bien, la seule chose c'est que toutes les communes, je dis bien toutes les communes de plus de 5000 habitants, et ça c'est la loi qui le dit, doivent avoir un zonage réservé pour les gens du voyage. Donc on réserve un endroit pour les gens du voyage, ce n'est pas pour autant que d'ici 10 ans il y aura quelque chose. Peut-être qu'il n'y aura jamais de gens du voyage ici, c'est un zonage qui est réservé pour les gens du voyage. Donc tous les bruits qui courent en disant qu'il va y avoir une aire de gens du voyage là, oui peut-être, mais pas aujourd'hui, ni demain, et encore moins après-demain. Il vaut mieux contrôler les gens du voyage, que de les subir comme on fait tous les ans aux étangs et qui nous coûte un bras, ce sont nos impôts qui payent tout ça. Donc ce zonage est réservé pour ça, ce n'est pas pour autant qu'il y en aura une un jour. »

Michel THABARD : « Quelles étaient les réserves de la Chambre d'Agriculture sur le PLU ? »

Laurent PIRAUD : « Il y avait des réserves sur la taille des logements de fonction, elle souhaitait qu'ils soient plus grands. Mais nous avons laissé la superficie maximale de 140 m². Il y avait également une notion de mettre les affouillements et exhaussements sous autorisation, tout affouillement et tout exhaussement il faut qu'il soit autorisé, ou qu'il soit lié à un projet. On voit des cordons de terre derrière des haies avec 2-3 mètres de haut qui ne sont même pas entretenables par les personnes qui le font, et toutes ces choses-là pourront être réglementées. Nous avons eu un cas dernièrement je ne dirais pas où c'est, ni dans quel village, mais sur la commune. Quelqu'un qui a acheté une terre agricole et qui en l'espace de 2 jours, jeudi-vendredi a décaissé et dès le samedi, ramenait des déchets pour combler en dessous et remettre la terre par-dessus. Heureusement qu'il y a la vigilance de l'ensemble des citoyens qui est là, qui étaient à proximité et qui nous ont alerté dès le lundi. Nous avons pu faire arrêter le chantier dès le lundi soir. Mais il faut être très rapide et les personnes ne pensaient pas faire de bêtises, ils enlevaient juste un peu de terre, il mettait un petit peu de poussière sous le tapis et puis remettait le tapis. Mais c'est ce que l'on vit au quotidien, c'est pour cela que j'appelle la population à être très vigilante et de prévenir très rapidement. Ça a pu se régler en une semaine parce qu'on l'a su directement, mais généralement quand ça commence à être enfoui c'est plus compliqué, nous l'avons vu sur d'autres cas, où il y a eu des feux. Beaucoup de haies sont répertoriées, souvent pour des problèmes d'accès, ou de passage de parcelle en parcelle agricole. Mettre cette notion de pouvoir arracher une partie, c'est à dire que même si la haie est protégée, d'avoir au moins un passage de parcelle en parcelle pour favoriser la l'usage agricole de ces parcelles. »

Hervé YDE : « J'ai lu le PLU, j'avais lu la première fois le 28 mai, et j'ai relu celui-là pour y voir les corrections. N'apparaissent plus ou alors j'ai loupé quelque chose, sur les retraits des bâtiments, sur les terrains d'habitation. »

Laurent PIRAUD : « Non il y en a plus. »

Hervé YDE : « C'est remplacé par une façade sur une limite séparative ? »

Laurent PIRAUD : « Oui. »

Hervé YDE : « Et le reste on fait comme on veut ? »

Laurent PIRAUD : « Oui »

Hervé YDE : « ça craint un peu quand même, parce que dans le document, dans les premières pages, pour tout ce qui applicable, l'ensemble du PLU et notamment sur les terrains de construction, il nous est présenté le Code civil avec les distances de visibilité par rapport aux fenêtres et c'est hallucinant. Parce qu'un bâtiment qui en plus est dans votre présentation, qui est bien faite puisqu'on voit un bâtiment avec deux étages, des fenêtres, et un autre bâtiment qui donne dessus à 1 mètre 90. »

Laurent PIRAUD : « Oui tout à fait. »

Hervé YDE : « Moi ça me choque, et je ne pense pas que ça aide au bien vivre entre guillemets, d'avoir des visibilités sur les terrains. J'en avais déjà parlé le 28 mai justement présentant un peu les risques et j'y reviendrai aussi après sur les hauteurs de bâtiment. Il n'y a plus de limite de propriété en fait, les gens vont faire comme ils veulent à partir du moment où ils ont mis un bâtiment contre une clôture ? »

Laurent PIRAUD : « Ils peuvent construire de bord à bord, ça permet cette chose-là. Si le voisin construit de bord à bord, il n'a pas de fenêtre chez le voisin. Le voisin qui arrive après, généralement ils prennent le Code civil ; s'ils ne veulent pas d'embrouilles avec le voisin. Ils construisent leur maison à côté et ils se mettent à 1 mètre 80 oui c'est vrai, mais ça permet plein de solutions de construction différente. C'est pour permettre de nouvelles façons de construire. »

Hervé YDE : « Je ne critique pas l'idée de faire plein de constructions. Mais je fais partie des gens qui vont être impactés, et en regardant les choses plus globalement, si on peut coller des bâtiments à 1 mètre des clôtures ou 1 mètre 50 des clôtures. Dans l'ancien PLU il y avait la disposition de 3 mètres plus une distance par rapport à la hauteur du bâtiment, ce qui faisait augmenter le recul des bâtiments haut, ce qui permettait un peu de les cacher et ça amortissait le tir. Là ce n'est plus le cas. »

Laurent PIRAUD : « Ça permet aussi de répondre à un objectif de non consommation d'espace et de densification. »

Hervé YDE : « Sur l'ensemble du projet si on regarde le terrain de la rue des Sarcelles, le pourcentage de construction il est de 70 % donc ça pose aucun problème de faire un tour large autour du terrain,

et où que ce soit. À partir du moment où on a des zones avec des pourcentages de construction qui même s'il est important, permet justement des distances par rapport aux limites séparatives. Donc globalement ils ne pourront pas construire sur l'ensemble du terrain parce que c'est limité à 70 %, mais l'intérêt d'aller coller des bâtiments sur des jardins, pour moi ce n'est pas constructif, et ça ne va pas favoriser le bien vivre ensemble à l'avenir. De mon point de vue, surtout que on peut le comprendre quand on est dans une ville comme Paris, Lille, Lyon, parce que c'est déjà entassé. Là nous sommes quand même dans une commune au bord de la mer. »

Laurent PIRAUD : « Dans la vision de l'urbanisation qu'il y a eu pendant 30 ans, mais si on prend ce qu'avaient fait nos aînés, il suffit de regarder le cœur du bourg. Rares sont les maisons non collées, si on voulait faire des percées pour rentrer dans cet espace, de fond de jardin et bien on aurait de la peine à trouver le passage. »

Hervé YDE : « Oui mais les fonds de jardin au centre de Bourgneuf, ils sont quand même relativement profonds enfin on le voit, il y a il y a un îlot de verdure il y a beaucoup de terrain. »

Laurent PIRAUD : « Oui mais c'est lié à la façon de vivre de l'époque. À l'époque chacun avait son jardin pour sa consommation personnelle, aujourd'hui nos évolutions de vie font que l'on est sur des terrains à 400-500 mètres carré, 300 même pour certains en longueur. 300 mètres en longueur avec des façades à 8 mètres, parfois même à 6 mètres. Donc nous sommes sur des choses hyper contraintes, et on ne sait pas demain si on ira vers ça, ce n'est pas l'objectif à chaque fois d'aller vers ça. On se doit de donner la possibilité de densifier, et de donner cette possibilité ça peut permettre sur un projet d'ensemble d'avoir des solutions sans vis-à-vis qui donne des beaux projets. »

Hervé YDE : « je trouve ça très bien mais du coup ce n'est écrit nulle part qu'il faut faire sans vis-à-vis, la question elle est même introduite. Je ne critique pas du tout quoi que ce soit ce n'est pas l'état d'esprit. Je dis juste que si la notion de vis-à-vis elle n'est pas intégrée, parce que d'un côté on a le code civil. Mais quand on regarde le Code civil, je conseille de le regarder c'est au tout début page 9, vous avez les distances avec les fenêtres. »

Michel THABARD : « Il y a l'angle de vision aussi. »

Hervé YDE : « Non mais 1 mètre 80 l'angle de vision tu peux mettre comme tu veux, tu vois chez le voisin. A un moment il n'y a pas de distance là. Après sur la taille des bâtiments il y a un cas sur Saint-Cyr, dans les dernières constructions, sur le terrain qui est au-delà du cimetière, il n'y a pas un bâtiment au fond là-bas ? Il n'y a pas des maisons qui donnent sur des jardins et qui sont assez proches ? »

Laurent PIRAUD : « Je ne serais pas dire, peut-être. »

Hervé YDE : « Voilà la question de la hauteur des bâtiments, et la question de la distance par rapport à l'alignement, nous l'avons perdu. Je ne m'en plain pas parce que je peux construire ce que je veux dans mon jardin. C'est plus pratique, j'en suis d'accord et je suis prêt à le faire. Mais par rapport à l'ensemble et de ce que ça va donner sur les jardins, le vis-à-vis il reste, et encore moi de mon côté et le terrain est très large, donc le projet qui est en cours et sur lequel vous avez fait le permis de construire, il va au-delà du nombre de logements à l'hectare puisqu'on est déjà très bien, je pense 45 logements sur la zone on est bien au-dessus de ce qu'était proposé dans le tableau qui est à 30 logements. D'après ce que j'ai vu il n'est plutôt pas mal fait, hormis pour quelques maisons où c'est très compliqué, il est pas mal fait. Le risque c'est qu'à un moment ça peut passer et que ce n'est pas forcément ce qu'il y a de mieux pour la population. »

Laurent PIRAUD : « Les règles de hauteur qui sont appliquées, on peut prendre ce projet-là, c'est du R+1 simple, c'est-à-dire que c'est ce que monsieur tout le monde fait. Est-ce que la personne qui arrive avec son R+1 dans un terrain nu, se pose la question de son voisin qui a un R à côté ; je ne pense pas, il dit moi je respecte le règlement je fais mon R+1. Il ne s'est pas posé la question si ça allait gêner son voisin sa fenêtre de chambre du haut où il va le soir pour dormir si cela allait déranger. »

Hervé YDE : « C'est ce que j'ai expliqué l'autre fois ça ne me posait pas de problème, maintenant on est dans la zone UM on est passé de 6 m à la gouttière et 4 m au-dessus du toit. Quand on voit ce qui se fait ailleurs et j'avais présenté ce qui se passait avec CLAMART, on peut carrément mettre un appart donc c'est plus un R+ 1 ça devient R+ 2. »

Laurent PIRAUD : « Oui dans une zone non pavillonnaire. »

Hervé YDE : « Je considère que la zone de la rue des Sarcelles, la zone du sud Ostréa et la zone des serres c'est les mêmes zones que les zones UB. Ce n'est que des maisons avec très peu de maisons en R+1. »

Laurent PIRAUD : « Aujourd'hui mais c'est une erreur d'une époque pour moi. C'est une erreur que l'on a fait dans les années 2000. On disait qu'il fallait minimum 800 mètres carré pour faire une maison dans le secteur, lorsqu'on s'éloignait du bourg et après il fallait 1000 ou 1500 mètres carré pour faire construire à la campagne c'est une erreur. Aujourd'hui la correction va être très dure, là nous allons à l'envers. Pour moi c'est plus simple de dire j'habite dans le bourg de BOURGNEUF, j'ai une densité à 45 logements à l'hectare. J'ai un R+ 2 et devant chez moi j'ai un espace vert, j'ai quelque chose pour les enfants, quelque chose où je peux vivre dans mon quartier, ma voiture je ne la prends que pour aller travailler, parce que je ne travaille pas sur ma commune, je n'ai pas mon travail ailleurs, et que tout le reste je peux le faire à pied. C'est beaucoup plus simple que d'aller s'éloigner dans la zone des rivières ou à la mesure à l'autre bout, et prendre sa voiture à chaque instant. C'est une évolution de vie, on est loin d'être prêt avant 2050, mais on y sera. Pour moi ce secteur il faut qu'il change, ce n'est plus un secteur de pavillon des années 2000. Il faut qu'il y ait une mutation. »

Jean-Bernard FERRER : « De toute manière si on ne commence pas ce travail aujourd'hui, et si on attend pour le faire la chute sera encore plus dure. Parce que le jour où il faudra vraiment densifier, parce qu'on ne pourra plus faire que ça, c'est ça que l'on oublie. Aujourd'hui tu cites une certaine ville, il ne faut pas rêver actuellement sur Bourgneuf nous n'avons pratiquement plus rien pour construire. Donc il faudra bien densifier, et il n'y a pas que sur Bourgneuf. Vous prenez Chauvé, ou Rouans par exemple il n'y a pratiquement plus rien à construire. Donc il faut bien trouver des solutions pour pouvoir offrir de l'habitat à nos jeunes, qui travaillent et qui veulent rester dans le pays, et c'est ça le plus difficile. J'entends tout ce qu'est dit et tout le monde a raison de toute manière, mais il faut bien enclencher le système, c'est ce que disait Laurent tout de suite. Il faut inverser la vapeur pour pouvoir aller vers, de toute manière un jour ou l'autre on sera forcé d'y aller, on sera obligé de le faire. Si on attend comme on l'a toujours fait ça ne va pas le faire. Moi j'ai pas mal bourlingué dans ma vie j'ai connu pas mal de villes moyennes ou de grandes villes où il n'y avait que du pavillonnaire, aujourd'hui on y revient et il n'y a plus aucun pavillon, ce ne sont que des immeubles. C'est ce qui se passera un jour, je ne dis pas que c'est demain que ça se passera à Bourgneuf, mais le jour où on ne pourra plus construire et que Bourgneuf sera performant, Villeneuve-en-Retz sera bien obligé de trouver des solutions pour pouvoir habiter quelque part. »

Hervé YDE : « Ça je suis complètement d'accord et je pense que la densification est nécessaire. Maintenant la prise en compte de l'existant et les règles par rapport au vis-à-vis, c'est pour ne pas laisser construire n'importe comment. Oui il y a une commission urbanisme qui est là pour ça et qui fait le job et c'est très bien, mais il y a un moment si on peut verrouiller, le fait que les gens qui sont là, ça va se passer pour le cas de la rue des Cygnes et le sud Ostréa ou là, vu la taille du terrain il va falloir réfléchir sérieusement comment mettre les maisons pour que ça soit le moins impactant possible, pour les personnes qui sont déjà là, sans pour autant toucher au nombre de maisons. Ce n'est pas une histoire de nombre de logement, la question c'est vraiment la prise en compte, elle est prise en compte dans le cas du Code civil mais c'est ridicule. »

Laurent PIRAUD : « Il y a le code civil mais il y a aussi les OAP, là sur les secteurs où il n'y a rien donc la friche de la serre, le terrain communal derrière l'école, et puis celui qui fait la liaison avec la rue des hérons. Ici c'est déjà encadré avec des notions d'éloignement par rapport aux constructions d'aujourd'hui. Ça s'est déjà inscrit dans l'OAP avec de la végétalisation, des arbres bien sûr s'ils ne sont pas plantés. »

Hervé YDE : « Pas sur celle des Sarcelles. »

Laurent PIRAUD : « Rue des Sarcelles, le permis est déjà fait. Là nous l'avons enlevé parce qu'elle est faite, elle est signée, donc il n'y avait plus trop d'intérêt à la travailler plus, puisque normalement le projet sort. »

Hervé YDE : « Mais du coup y faire attention sur la zone Ostréa sud. »

Laurent PIRAUD : « Ostréa sud c'est indiqué dans l'OAP. Il y a des notions de franges paysagères pour ne pas impacter les fonds de jardin déjà présent. »

Gilbert GOUY : « Nous n'avons pas parlé du Code de l'Urbanisme qu'est-ce qu'il dit. il dit en limite de propriété ou à 3 mètres. »

Hervé YDE : « C'est fini ça. »

Yann PIGOT : « Ce sont les règles du POS et du PLU de 1980 ça s'est terminé. »

Gilbert GOUY : « Nous pouvons à un mètre 50 maintenant ? »

Laurent PIRAUD : « Maintenant oui. »

Gilbert GOUY : « il y a plus de notion de passage des secours ? »

Laurent PIRAUD : « Non c'est terminé. Ça évolue à chaque fois »

Gilbert GOUY : « Avec des terrains de 450 m²... »

Laurent PIRAUD : « Même moins maintenant parce qu'avec des façades parfois de 8 mètres, ils sont obligés déjà de construire bord à bord. S'ils veulent une notion d'accès vers l'arrière, ça leur permet d'avoir un passage de brouette le long de leur maison, pour moi c'est mieux. Mais je comprends bien que ça serait mieux d'avoir 12 mètres de façade mais ça c'est un doux rêve, aujourd'hui ce n'est plus dans l'air du temps, donc il faut accepter ça et cette notion de ne pas l'avoir mise, ça permet cela, de pouvoir aller dans son fond de jardin sans passer par le garage et la salle à manger. »

Hervé YDE : « Moi je reste sur mes histoires de hauteur de bâtiment, à 6 et 9 mètres pour éviter d'avoir un étage dans la toiture sur les zones UM, UAB, 1AUB et 1AUM. Reproduire ce que vous avez fait pour la zone UB. »

Yann PIGOT : « Nous l'avons déjà fait c'était 9 et 13 mètres au départ. »

Laurent PIRAUD : « Oui on était à l'arrêt, sur 9 et 13 mètres. »

Hervé YDE : « Moi je demande si on peut passer à 6 et 9 mètres. C'est juste que l'on parle bien de R + 1 et que si le toit il fait 4 mètres on passe à un R + 2. Il y a des architectes qui font un truc nickel, ça rentre dedans et on est sur un R+2. »

Laurent PIRAUD : « Je parle de vision de du futur, c'est-à-dire que demain à Villeneuve un aménageur arrive. Donc le propriétaire il a, je vais prendre l'exemple de la friche des serres. Le propriétaire estime que son terrain vaut 800 000 – 900 000 euros, et nous on a une imposition sur ce secteur-là à 33 % de social, on impose un tiers de social. Moi je suis promoteur j'arrive là-dessus, je me dis je ne sais pas ce que je vais faire, alors si je peux proposer une mixité c'est-à-dire que je fais un R +1 avec du social, des personnes qui habitent, et je me dis que le toit je vais le valoriser en faisant des beaux logements T4 avec des grandes terrasses pour permettre à mon opération qu'elle soit rentable. Je pense qu'à Villeneuve ça peut être très joli d'avoir des choses comme ça, moi je le vois dans ce sens-là parce qu'un projet de demain, ils vont se tourmenter la tête, je ne suis pas aménageur, je suis juste un ancien élu maintenant, avec quelques connaissances. Pour moi ça va être compliqué de sortir des choses, donc de leur permettre d'offrir des beaux appartements en haut qui seront, peut-être impactant au voisinage. Les gens cherchent à se protéger dans les deux sens, ceux qui seront en haut n'auront pas envie d'être vu du bas et de la même façon dans l'autre sens. »

Hervé YDE : « C'est moins problématique quand on est vu du bas que quand on est vu par le haut. »

Laurent PIRAUD : « On est dans des vis-à-vis, le but n'est pas d'aller regarder ses voisins, la recherche des gens, ce n'est pas d'observer ses voisins ce n'est pas des miradors. D'offrir ce type de nouveau logement pour moi c'est une façon d'urbaniser, plus joliment, que de trop aplatir. On va consommer de l'espace et ce n'est pas le but rechercher dans tout ce qu'on nous a demandé et tout ce qu'on a écrit. Je veux bien admettre une erreur sur la zone 1AUM, mais pour moi il faut toujours rester sur du 6 et 10 mètres, pour permettre des aménagements de toiture. Dans cette zone on a dû mettre 9 et 13 mètres, donc sur la zone 1 AUM oui on pourrait. C'est la zone située au sud de Saint-Cyr, c'est vrai que cette zone là je ne sais pas pourquoi elle nous a échappé. Mais pour moi il faut rester sur du 6 et 10 mètres, parce qu'il faut absolument autoriser quelque chose au-dessus. Et nous avons plein de secteurs, là nous avons mis la route de Machecoul à Bourgneuf, les maisons du premier rideau, dans un esprit comme le dit Monsieur le Maire, peut-être que dans 10 ans il y aura des mutations. C'est-à-dire qu'il y a des gens qui achèteront ces maisons-là, et c'est le lieu pour montrer des choses, avec la largeur de la voie les vis-à-vis s'écrasent par la largeur de la voie. Derrière il y aura des choses moins hautes et il y aura toujours une recherche de vis-à-vis et on descendra au fur à mesure vers la zone pavillonnaire où tu es. Il faut accepter de monter un petit peu autour, et on est bien dans le bourg de

Bourgneuf. Nous avons trop d'étalement pour moi, mais c'est vrai que j'admets un oubli sur la zone 1 AUM, pour moi il faut toujours rester à 6 et 10 mètres, on peut trancher là-dessus. Mais écraser trop les bâtiments ça veut dire que l'on a plus de de comble aménageable. »

Hervé YDE : « Ce n'est plus des combles aménageables. »

Laurent PIRAUD : « Oui dans ce que tu avais présenté. »

Hervé YDE : « Ce n'est pas la même chose d'avoir des chambres. »

Laurent PIRAUD : « Je ne pense pas qu'à Villeneuve un aménageur viendra présenter le projet que tu avais présenté au conseil. »

Hervé YDE : « Moi sincèrement je me méfie quand on voit ce qui se passe. »

Laurent PIRAUD : « Nous sommes à Villeneuve, il faut le vendre à Villeneuve, en 2040 je pense qu'on le vendra, mais avant je crois qu'on aura de la peine, mais je peux me tromper. A un moment le promoteur quand il vient, il faut qu'il vende et s'il a des choses comme tu avais présenté, s'il met un truc comme ça il va galérer pour vendre. Alors que s'il offre des grandes terrasses je pense qu'il a plus de chance de le vendre, que d'avoir un truc qui arrive au ras, qui fait presque un R+ 2. Pour moi nous sommes à Villeneuve quand même, je veux bien admettre qu'on monte, je ne pense pas qu'ils feront des projets comme ça. Il faut garder cette possibilité parce que ça peut servir pour un dénivelé, ça peut servir pour plein de choses. »

Hervé YDE : « Je veux porter un amendement par rapport à ça, c'est mon point de vue. »

Laurent PIRAUD : « Je rappelle, que le document du PLU c'est un document de compromis, s'il n'y avait que les règles de Laurent qui étaient dedans, je ne voterai même pas ce soir. On ne sera pas d'accord sur tout, c'est un esprit général, c'est un intérêt général, c'est une association d'intérêt privé. C'est les discussions, les échanges, on a tous apporté notre petite pierre à l'édifice, et puis de cette petite pierre on a construit, avec des règles des choses qui nous sont imposées.

On arrive à un document, qui ressemble à ce qu'on est, à ce vers quoi on veut tendre, et c'est vrai que ce n'est pas forcément acceptable aujourd'hui parce que nous n'avons pas cette vision de mur. Le mur on ne le voit pas encore, on dit oui c'est bien peut-être chez les autres chez nous, ça peut encore attendre, et là il est temps de se dire que le mur c'est 2050, et 2050 c'est demain. »

Hervé YDE : « Vu ce qu'ils annoncent sur les montées des eaux, 2050 à mon avis, mais tu as raison de rajouter. »

Laurent PIRAUD : « C'est là quand les événements nous tomberont dessus que l'on verra, mince si j'avais su que, mais nous n'y sommes pas encore. »

Hervé YDE : « Je pose un amendement sur les hauteurs de bâtiment. Le principe de l'amendement c'est que moi je vous propose ce que j'ai dit, on vote et puis ça rentre dans le circuit c'est le principe de l'amendement. »

Axel GAYRAUD : « Est-ce que vous avez posé cette remarque là à l'enquête publique ? »

Hervé YDE : « La remarque je la pose depuis le 28 mai. »

Axel GAYRAUD : « Donc elle a aussi été traitée à l'enquête publique ? »

Hervé YDE : « Oui. »

Axel GAYRAUD : « Il y a eu la réponse apportée à l'enquête publique ? »

Hervé YDE : « Oui mais le principe du vote d'un PLU, c'est que lorsqu'on n'est pas d'accord on peut amender. On fait un amendement en disant moi je ne suis pas d'accord, et il y a d'autres gens sur la commune qui ne sont pas d'accord. Je ne mets pas en cause le PLU, je dis juste que sur les hauteurs de bâtiment sur ces zones-là, j'estime qu'on peut faire un effort après c'est un choix. On parle de choix politique, c'est-à-dire qu'à un moment on fait le choix de répondre à ce que dit l'État et voir plus, il y a des communes où ils vont mettre 20 mètres et ça ne leur posera pas de problème. il y a des communes qui ne vont pas le faire du tout, parce que font le choix de se dire, non, nous on veut rester une commune rurale, et on veut rester dans le schéma, et on fera comme on veut. C'est un choix ce que disait Laurent, il a raison c'est un document sur lequel on est plus ou moins d'accord, en fonction de ce qu'on fait pour la commune, ce que l'on fait pour les gens qui habitent, on le fait pour le commerce et on le fait pour tout un tas de choses. Le principe de l'amendement c'est de questionner le conseil municipal, en disant, je considère, comme Laurent l'a dit pour lui il faut faire 10 mètres, moi je

considère que l'on fasse 9 mètres avec des toits en pente à 26° pour éviter ça dans les zones UM, pas dans la zone UMR et ni dans les zones UMC, j'ai bien dit UM, 1AUB, et 1AUM et dans la zone UB aussi. »
Axel GAYRAUD : « Sur le fond je peux être d'accord avec vous sur la forme j'ai l'impression qu'on a déjà fait le débat plusieurs fois. »

Le conseiller municipal Hervé YDE propose donc un qu'amendement sur les hauteurs possibles des constructions dans le projet de plan local d'urbanisme soit voté.

Il propose de passer les hauteurs maximums des constructions à 6 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage avec une pente de toiture de 26°, sur les zones UM (sauf UMc et UMr), 1AUB, 1AUM et Uap.

L'amendement est refusé par 1 voix pour (Hervé YDE), 2 abstentions (Damien MOUSSET et Alain DURRENS) et 25 voix contre.

Monsieur le Maire propose ensuite de passer au vote sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, par 24 voix pour, 3 abstentions (Damien MOUSSET, Alain DURRENS, Frédéric SUPIOT) et 1 voix contre (Hervé YDE),

- *DECIDE d'approuver le plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération*
- *INDIQUE que :*
 - *La présente délibération et toutes les pièces composant le dossier du plu annexé à cette dernière seront transmises à Monsieur le préfet du département de la Loire-Atlantique*
 - *Le dossier du PLU tel qu'il est approuvé par le Conseil municipal est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituelles d'ouverture et par voie électronique*
 - *Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, mention de cet affichage sera publiée dans un journal diffusé dans le département et par voie électronique*
- *PRECISE que la présente délibération et les dispositions engendrées par le PLU seront exécutoires après réception par le préfet du département et sa publication sur le Géoportail de l'urbanisme.*

4. AFFAIRES DIVERSES

 Date des prochains conseils municipaux (sous réserve) :

- 25/02/2025
- 01/04/2025

 Questions des élus :

« Groupe Villeneuve pour Tous »

Question N° 1 :

Par le passé, nous avons déjà évoqué le manque d'accès à divers comptes-rendus sur « Transferts Sécurisés ».

Nous avons d'ailleurs plusieurs fois parlé de ce manque de transparence.

Hélas, nous ne voyons aucun progrès. En effet, par exemple, pour la « commission finance », aucun compte rendu ne sont accessibles.

Comptez-vous y remédier d'ici la fin de votre mandat ?

Jean-Bernard FERRER : je tiens à apporter quelques précisions. Effectivement, certains comptes rendus manquent, mais bon nombre s'y trouvent 184 au total depuis le début du mandat, sans compter les CR de conseil au nombre de 33. Si c'est cela que vous appelez un manque de transparence, je pense que vos propos ont dépassé votre pensée, ou que nous n'avons pas la même définition du mot « transparence » car lors de l'ancienne mandature, il n'y avait aucun CR. Nous n'avons donc pas à rougir de ce qui est fait aujourd'hui, malgré certains manquements, nous faisons le maximum et en toute transparence.

Si je reprends votre exemple sur les finances, outre les commissions, il y a le ROB, DOB et autres instances qui sont le reflet même des commissions finances et qui sont débattues lors des conseils municipaux. Le parfait n'existe pas, n'existera jamais, mais je peux vous assurer que nous continuerons à agir pour le bien-être et le bien vivre à Villeneuve en Retz et en toute transparence comme nous l'avons toujours fait.

Question N° 2 :

Pornic Agglo a communiqué sur les nouveaux horaires des déchetteries.

Nous constatons que les déchetteries de la Blavetière à Pornic et des Merles à la Bernerie gardent la même amplitude d'ouverture, ainsi que les mêmes horaires.

A l'inverse, d'autres comme celles de Chaumes en Retz et de Villeneuve en Retz perdent du temps d'ouverture.

Jean-Bernard FERRER : Effectivement, Pornic Agglo a communiqué sur les nouveaux horaires des déchetteries, et relayé sur la page Facebook de la mairie. Les propos que vous avancez sont quelque peu erronés, en effet, je vous cite, « nous constatons que les déchetteries de la Blavetière à Pornic et des Merles à la Bernerie gardent la même amplitude d'ouverture, ainsi que les mêmes horaires. Pour la déchetterie de la Blavetière à Pornic, votre info est fautive, car les horaires d'ouverture supplémentaires en haute saison (01 avril au 31 octobre) ont été supprimés c'est à dire que la déchetterie n'est plus ouverte les matins en semaine, ni le dimanche matin et ce à compter du 01 avril 2025. Pour les autres comme celles de Chaumes en Retz et de Villeneuve en Retz elles perdent 1/2 journée d'ouverture.

Pouvez-vous nous indiquer, Monsieur le Maire, votre combat mis en place, et comment avez-vous défendu les intérêts de notre commune dans les discussions avec Pornic Agglo, pour le choix de ces nouveaux horaires et surtout vis-à-vis de la diminution du temps d'ouverture.

Jean-Bernard FERRER : Personnellement, je ne combats pas, nous discutons et trouvons des solutions. Concernant les nouveaux horaires applicables depuis ce 1er janvier, ceux-ci ont été travaillés en commission gestion des déchets à laquelle Patricia JOSSO a participé le 18 janvier 2024.

En effet, dans le cadre de la définition des orientations du nouveau marché d'exploitation des déchetteries au 1er janvier 2025, les membres de la commission ont étudié différentes orientations et ce dans le but d'optimiser les coûts de gestion, **c'est à dire nos impôts.**

L'un des leviers étudiés a été l'adaptation des horaires d'ouverture des déchetteries. Après consultation sur la fréquentation des usagers et étude de leurs besoins, tout comme la déchetterie de la Blavetière à Pornic, dont les horaires d'ouverture

supplémentaires en haute saison (01 avril au 31 octobre) ont été supprimés c'est à dire que la déchetterie n'est plus ouverte les matins en semaine, ni le dimanche matin.

Patricia a défendu avec mon accord total, une ouverture de la déchetterie Des Jaunins le samedi matin en plus du samedi après-midi en remplacement des créneaux du lundi et mercredi. Cela correspond mieux aux besoins des usagers travaillant en semaine et désengorgera la déchetterie le samedi après-midi.