

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 28 septembre 2015**

OBJET

**11 – AVIS SUR LA MODIFICATION N°6 DU PLAN LOCAL DE
L'URBANISME**

N° 2015-09-11

NOMENCLATURE : 2/3/1

L'an deux mille quinze, le vingt-huit septembre à dix-neuf heures et trente minutes,

Le Conseil Municipal légalement convoqué le dix-huit septembre 2015, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Alain ROYER, Maire.

Présents : 27

Votants : 29

Alain ROYER, Catherine CADOU, Gil RANNOU, Frédéric CHAPEAU, Elisa DRION, Marie-Madeleine REGNIER, Mickaël MENDES, Catherine HENRY, Philippe LEBASTARD, Florence CABRESIN, Damien CLOUET, Magali LEMASSON, Thierry GICQUEL, Michel RINCE, Yvon LERAT, Catherine RENAUDEAU, Isabelle GROLLEAU, Lionel BROSSAULT, Valérie ROBERT, Gwénola LEBRETON, Chantal PERRUCHET, Aurora ROOKE, Emmanuel RENOUX, Soumaya BAHIRAEI, Alain BLANCHARD, Jean-Pierre TUAL, Joëlle CHESNAIS.

Pouvoirs : 2

Jean-Claude SALAU donne pouvoir à Alain ROYER

Martine MOREL donne pouvoir à Joëlle CHESNAIS

Nombre de membres :

en exercice.....29

présents.....27

ayant un pouvoir...2

votants.....29

Délibération

Rapporteur : Philippe LEBASTARD

Vu le Code d'Urbanisme et notamment ses articles L 123-13-1 et L 123-18,

Vu l'arrêté préfectoral exécutoire en date du 31 janvier 2014 modifiant les statuts de la CCEG et lui confiant la compétence élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme,

Vu le PLU de la commune de Treillières approuvé le 1^{er} juillet 2010,

Vu la modification n°1 du PLU approuvée en date du 21 février 2011,

Vu les modifications n°2 et 3 du PLU approuvées en date du 26 juin 2012,

Vu la modification n°4 du PLU approuvée en date du 18 novembre 2013,

Vu la modification simplifiée n°1 du PLU approuvée en date du 4 mars 2015,

Vu la modification n°5 du PLU approuvée en date du 24 juin 2015,

Vu l'arrêté du Président de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres en date du 14 avril 2015 prescrivant la modification n°6 du PLU,

Vu l'arrêté du Président de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres en date du 13 mai 2015 prescrivant l'enquête publique,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 3 juin au 3 juillet 2015,

Publié le 30/09/15

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20150928-2015-09-28-DE11-
DE
Date de télétransmission : 30/09/2015
Date de réception préfecture : 30/09/2015

Vu les pièces du dossier de modification,

Vu les avis des Personnes Publiques Associées,

Vu le rapport, les conclusions et l'avis du Commissaire-Enquêteur,

Vu la validation du Comité de Suivi en charge de l'évolution des PLU en date du 27 août 2015 pour l'approbation de la modification n°6 lors du prochain Conseil Communautaire,

Vu l'avis de la Commission Aménagement en date du 14 septembre 2015,

Il est exposé ce qui suit :

1/ Objectifs et contenu de la modification

La loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) modifie l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et supprime le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La suppression de ces dispositifs réglementaires a affecté le PLU puisque depuis la date de publication au Journal Officiel de la loi, le 27 mars 2014, ces dispositifs ne s'appliquent plus et ne sont plus opposables aux autorisations d'urbanisme.

Sur la commune, la gestion de la densité s'appuyait fortement sur le COS. La suppression de cet outil combinée à la cadence très élevée des permis de construire entraîne, à ce jour, de nombreuses divisions parcellaires sur des secteurs variés et notamment sur les zones de hameaux Uh. Certains nouveaux accès sont susceptibles de poser des problèmes de sécurité ou de congestion de routes faiblement calibrées.

Dans ce contexte et afin de pallier à la suppression de ces outils, de nouvelles règles sont instaurées dans le cadre de cette modification.

Ce nouveau dispositif s'appuie notamment sur la mise en place de Coefficients d'Emprise au Sol (CES), et sur les règles suivantes :

- l'augmentation des largeurs de voirie et d'accès en Uh et Ub,
- la réglementation des accès en zone Ub et Uh,
- l'inscription d'un CES de 0,4 en Ub et Uh.

2/ Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

6 personnes publiques associées ont répondu à la consultation dont les propos sont résumés ci-après :

- la Région Pays de la Loire : Pas d'observation

- l'Agence Régionale de Santé des Pays de la Loire : Pas d'observation

- La commune de Treillières : demande l'instauration d'un coefficient d'emprise au sol de 0,4 dans la zone 1AUh qui sera à terme intégrée à la zone Ub.

Cette observation sera prise en compte lors de l'approbation de la modification du PLU.

- la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique : a demandé la suppression de l'alinéa autorisant la réalisation d'abris pour animaux en zone agricole, en application de l'article R 123-7 du Code de l'Urbanisme « *en zone A, peuvent seules être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole...* ».

Cette observation sera prise en compte lors de l'approbation de la modification du PLU.

Accusé de réception en préfecture 044-214402091-20150928-2015-09-28-DE11- DE Date de télétransmission : 30/09/2015 Date de réception préfecture : 30/09/2015
--

- le département de Loire-Atlantique : a émis un avis favorable et les remarques suivantes :

- apporter les précisions suivantes à l'article 3 « Accès – Voirie » : « Hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur les RD 75 et 537. *Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départemental peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic* ».

L'interdiction de créer de nouveaux accès sur les RD 75 et 537 sera rajoutée en Uh et existe déjà en Ub. La dernière partie sera prise en compte lors de l'approbation de la modification du PLU dans les zones Ua, Ub, Uh, Ue et 1 AUh.

- ajouter à l'article 4 « Eaux usées domestiques et industrielles » : « En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome sera admis [...] être mis hors circuit. *Le long des routes départementales, le rejet de ces dispositifs dans les fossés, sous réserves de l'absence d'un autre exutoire et de l'obtention d'une permission de voirie, pourra être autorisé* ».

Cette observation sera prise en compte lors de l'approbation de la modification du PLU dans les zones Ua, Ub, Uh et Ue.

- ajouter à l'article 11 « Clôtures » : « *Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits*».

Cette observation sera prise en compte lors de l'approbation de la modification du PLU dans les zones Ua, Ub, Uh, Ue et 1 AUh.

- la Direction Départementale des Territoires et de la Mer :

- a indiqué que l'instauration d'un CES de 0,4 en Ub et en Uh n'était pas suffisante pour limiter la forte parcellisation de ces secteurs.

La modification de la largeur d'accès et l'instauration d'un coefficient d'imperméabilisation viennent s'ajouter au CES et permettront d'apporter une densification raisonnée.

- a indiqué que l'instauration d'un CES de 0,4 en Ub était contraire à la loi ALUR et devait être une mesure temporaire.

En conséquence, il conviendra dans le cadre de l'élaboration du PLUi d'engager une réflexion sur la densité,

- a demandé la suppression de l'alinéa autorisant la réalisation d'abris pour animaux en zone agricole, en application de l'article R 123-7 du Code de l'Urbanisme « *en zone A, peuvent seules être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole...* ».

Cette dernière observation sera prise en compte lors de l'approbation de la modification du PLU.

3/ Enquête publique et avis du Commissaire-Enquêteur

L'enquête publique s'est déroulée du 3 juin au 3 juillet 2015 inclus. Le registre comporte deux observations et quatre courriers y sont annexés.

Certaines remarques ont été jugées sans lien direct avec l'objet de la modification n°6 du PLU soumise à enquête publique.

Une personne a proposé des règles supplémentaires pour assurer une densification raisonnée tout en précisant que les règles proposées étaient claires et objectives.

Les autres remarques concernent la faisabilité de projets personnels au regard de la modification n°6.

Dans son rapport, datant du 16 juillet 2015, le Commissaire-Enquêteur a émis un avis favorable à l'approbation du projet de modification n°6 du PLU sous réserve de supprimer l'alinéa permettant de réaliser des abris pour animaux en zone agricole.

Publié le 30/09/15

Agencé de réception en préfecture
044-214402091-20150928-2015-09-28-DE11-
Date de télétransmission : 30/09/2015
Date de réception préfecture : 30/09/2015

4/ Commission Aménagement

Les remarques faites dans le cadre de l'enquête ont été présentées en Commission Aménagement réunie le 14 septembre 2015.

La Commission a émis un avis favorable sur les conclusions de l'enquête publique et propose de modifier le dossier d'enquête conformément aux observations validées ci-dessus.

5/ Conclusion

Au vu des conclusions du Commissaire-Enquêteur, des avis des PPA et de l'avis de la Commission Aménagement, le dossier de modification soumis à l'approbation sera modifié conformément aux observations validées ci-dessus.

La commune doit désormais rendre un avis sur le projet de modification en vue de son approbation par le Conseil Communautaire.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité de 29 Voix pour décide :

- D'EMETTRE un avis favorable au projet d'approbation de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme sous réserve de prendre en compte les observations validées ci-dessus.

Pour extrait conforme,

Le 28 septembre 2015,

**Le Maire,
Alain ROYER**

