

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 15 OCTOBRE 2018**

Délibération : **N° 2018-10-108**
PRESENTATION DES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU PROJET DE
 OBJET : **PLUI EN COURS D'ELABORATION AVANT L'ARRET EN CONSEIL**
COMMUNAUTAIRE
 Nomenclature : **2.1.3**

En exercice : 29 membres

Présents : 24

Pouvoirs : 5

Absents : 0

Votants : 29

Délibération comportant :

Annexe : /

Le quinze octobre deux mille dix-huit, 19h00, le Conseil Municipal légalement convoqué le cinq octobre deux mille dix huit, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Alain ROYER, Maire.

Les membres présents en séance :

Alain ROYER, Catherine CADOU, Gil RANNOU, Philippe LEBASTARD, Marie-Madeleine REGNIER, Jean-Claude SALAU, Catherine HENRY, Frédéric CHAPEAU, Florence CABRESIN, Magali LEMASSON, Thierry GICQUEL, Michel RINCE, Elisa DRION, Damien CLOUET, Isabelle GROLLEAU, Gwénola LEBRETON, Yvon LERAT, Catherine RENAUDEAU, Aurora ROOKE, Emmanuel RENOUX, Soumaya BAHIRAEI, Alain BLANCHARD, Jean-Pierre TUAL, Hélène JALIN

Les membres ayant donné un pouvoir :

Mickaël MENDES donne pouvoir à Alain ROYER, Lionel BROSSAULT donne pouvoir à Isabelle GROLLEAU, Chantal PERRUCHET donne pouvoir à Catherine HENRY, Valérie ROBERT donne pouvoir à Thierry GICQUEL, Christian LEMARCHAND donne pouvoir à Emmanuel RENOUX

Rapporteur : Monsieur Philippe LEBASTARD

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 5214-16 et suivants ;

Vu les Statuts d'Erdre et Gesvres et l'arrêté préfectoral en date du 31 janvier 2014 qui lui a transféré la compétence pour élaborer, réviser et suivre le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;

Vu le code de l'urbanisme, les articles L.153-1 et suivants, et notamment l'article L.153-8 relatif à la détermination des modalités de collaboration entre l'établissement public de coopération intercommunal et les communes membres ;

Vu la charte de gouvernance politique organisant les modalités de participation de chacune des communes membres de l'intercommunalité à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui a été approuvée en Conseil Communautaire du 13 novembre 2013 ;

Vu la conférence intercommunale des Maires qui s'est réunie le 10 décembre 2015 à l'initiative de son président pour examiner les modalités de la collaboration entre la communauté de communes et les communes membres ;

Vu la prescription du PLUi et la définition des objectifs et des modalités de concertation en Conseil Communautaire du 16 décembre 2015 ;

Accusé de réception en préfecture
 044-214402091-20181015-2018-10-108-DE
 Date de télétransmission : 18/10/2018
 Date de réception préfecture : 18/10/2018

Vu l'arrêt des modalités de collaboration entre la communauté de communes et les communes d'Erdres & Gesvres pour élaborer le PLUi en Conseil Communautaire du 16 décembre 2015 ;

Vu les débats qui ont eu lieu en Conseil Communautaire du 10 mai 2017 et 27 juin 2018 sur les orientations générales du PADD du PLUi faisant suite aux débats ayant eu lieu dans les Conseils Municipaux ;

Est exposé ce qui suit :

Philippe LEBASTARD rappelle que le Conseil Communautaire a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération du 16 décembre 2015 en fixant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation basées notamment sur la charte de gouvernance signée en 2014 par l'ensemble des communes. Cette délibération réaffirme les principes selon lesquels le futur PLUi devra se construire dans le même esprit de partage mutuel pour aboutir à un projet partagé respectant les intérêts de chacun dans une ambition communautaire. Il est ainsi rappelé que le PLUi doit être un cadre négocié pour traduire spatialement un projet politique communautaire et rendre possible les projets des communes. Ainsi, les communes ont une place pleine et entière dans l'élaboration du PLUi, en particulier en phase règlementaire considérant que la détermination des zonages doit se faire à partir de la connaissance fine de l'histoire et des situations de terrain dont les communes sont les plus à même d'en apprécier les enjeux locaux.

Avant l'arrêt du PLUi et dans le respect des modalités de co-construction du PLUi avec les communes, une présentation du projet de PLUi a lieu au sein de chaque conseil municipal, notamment pour présenter le contenu du projet de zonage, des orientations d'aménagement et de programmation et des futures règles du PLUi.

Un document de travail provisoire contenant le diagnostic, le projet d'aménagement et de développement durables, le projet de zonage, les orientations d'aménagement et de programmation et le projet de règlement a été mis à disposition de l'ensemble des élus municipaux afin qu'ils puissent en prendre connaissance dans la perspective de cette présentation.

Il est indiqué que le bureau communautaire élargi aux Maires qui s'est réuni le 6 septembre 2018 a acté la tenue de la présentation des principales dispositions du projet de PLUi en cours d'élaboration et notamment sur le zonage, les OAP et les dispositions du règlement.

C'est pourquoi, il est présenté en séance le contenu du projet de zonage, des Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteurs et thématiques ainsi que les contours du règlement.

Il ressort de cette présentation les éléments et échanges suivants :

Catherine HENRY souhaite s'exprimer au nom des propriétaires d'animaux afin de savoir de quelle manière les abris pour animaux seront gérés en zone agricole, le bien-être des animaux devant être pris en compte. En effet, la présence des agriculteurs est de moins en moins importante mais de plus en plus de petits producteurs apparaissent, ce qui contribue à l'entretien des terrains agricoles et au développement économique de la région.

Catherine HENRY souhaite savoir si la limitation de la superficie des annexes est figée ou si elle peut être débattue.

Philippe LEBASTARD précise que dans le cadre des modifications n°6 et 7 du PLU, la commune a demandé à permettre la création d'abris pour animaux en zone agricole mais qu'à ces deux reprises, la Chambre d'Agriculture et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) ont donné un avis défavorable.

Philippe LEBASTARD indique que ce sujet a été abordé en Comité de Pilotage – PLUi à l'échelle de la CCEG et que ce qui a été acté par les membres de ce Comité de Pilotage est

Accusé de réception en préfecture 044-214402091-20181015-2018-10-108-DE Date de télétransmission : 18/10/2018 Date de réception préfecture : 18/10/2018
--

ce qui a été présenté à l'instant et que le but de la réunion de ce soir n'est en effet pas d'en débattre.

Parmi les 11 autres communes, aucune n'a montré la même volonté que Treillières de permettre la création d'abris pour animaux en zone agricole.

L'objectif de la Chambre d'Agriculture est sans doute d'éviter les dérives pouvant être rencontrées comme la création d'un bâtiment pour l'élevage d'escargots qui se trouverait finalement par la suite transformé en logement alors qu'il se situe en zone agricole. Il paraît en effet juridiquement difficile de dissocier par exemple des éleveurs d'escargots et des éleveurs de chevaux, à partir du moment où ce n'est pas l'activité principale des propriétaires.

Philippe LEBASTARD indique que ce point sera remonté à la CCEG et que la commune pourra émettre un avis motivé sur le sujet au moment de la consultation des Personnes Publiques Associées après l'arrêt du PLUi même si au regard du Code de l'Urbanisme, et notamment de la loi MACRON, les constructions en zone agricole doivent être encadrées.

Aurora ROOKE souhaite savoir de quelle manière les 60m² et les 25m d'implantation par rapport à l'habitation ont été établis concernant les annexes en zone agricole.

Aurora ROOKE indique que la surface limitée de 60m² n'est pas adaptée à de grands terrains en zone agricole nécessitant, en plus des locaux pour le stationnement des véhicules, des locaux de stockage pour en assurer l'entretien. De plus, les 25m ne prennent pas en compte la topographie des terrains, le propriétaire d'un terrain en pente ne pourra donc finalement pas faire d'annexes.

Aurora ROOKE précise que la loi MACRON ne prévoit pas ces 60m² et ces 25m d'implantation.

Au regard de la règle définie, cela signifie que les propriétaires situés en zone agricole et bénéficiant déjà d'annexes de plus de 60m² ne pourront pas réaliser d'annexes supplémentaires.

Philippe LEBASTARD précise que le règlement proposé dans le PLUi sur ces terrains ne donne pas moins de droit que le règlement en vigueur dans le PLU. Il est précisé que la loi impose de limiter les constructions nouvelles en zone agricole et naturelle et que le seul moyen d'y remédier est de directement se rapprocher du ministère concerné.

Philippe LEBASTARD indique qu'il pourrait être demandé une surface d'annexes plus importante pour les propriétaires ayant déjà atteint le seuil des 60m².

Il ne faut pas oublier qu'en plus de ces 60m² d'annexes au total, les propriétaires pourront réaliser une extension de 30% de l'emprise au sol existante, dans la limite de 50m² d'emprise au sol. Un garage pourrait donc tout à fait être réalisé en extension de la construction principale.

Emmanuel RENOUX souhaite faire remonter les remarques suivantes :

- Il faudrait que soit plus traitée dans les différents volets du PLUi la problématique du transport public Est-Ouest à l'échelle de la CCEG. Il s'agit d'un point essentiel à traiter dans l'OAP – mobilité, notamment depuis l'abandon du projet de Tram-Train. En conséquence, il faut que le PLUi anticipe le plus tôt possible le foncier pour la réalisation d'une offre de transport public de Vigneux-de-Bretagne à la Chapelle-sur-Erdre ou vers Sucé-sur-Erdre, par exemple une ligne Lila 1^{er} reliant la ligne de Tram-Train existante. Cela questionne également sur le devenir de l'ancienne emprise ferroviaire sur l'ensemble de son linéaire, et pas que sur Treillières. Ne faut-il pas profiter du PLUi pour dessiner de façon plus claire l'usage de cette emprise ?
- Le PLUi peut-il prévoir un volet sur le développement numérique, notamment le développement de la fibre qui nécessite de passer sur du foncier privé, public, de voirie... ? La création anticipée d'emplacements réservés permettrait de développer la fibre dans les années à venir de manière plus aisée.
- Concernant les OAP sectorielles, deux priorités sont à faire ressortir :
 - o La mixité sociale : il est noté que les seuils du Programme Local de l'Habitat (PLH) sont bien respectés mais qu'il s'agit d'un minimum et que ces OAP pourraient en prévoir davantage. A ce jour, la commune manque

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20181015-2018-10-108-DE
Date de télétransmission : 18/10/2018
Date de réception préfecture : 18/10/2018

- de logements abordables, notamment les logements sociaux qui sont avant tout à destination de la population locale répondant à un besoin,
- Le rythme des constructions : de 2008 à 2012, il y a avait moins de 100 logements construits par an et de 2013 à 2020 avec les perspectives de logements faites, il devrait y avoir 150 logements construits par an. Ce rythme, non-raisonnable, va diluer le taux de logements sociaux à l'échelle du nombre de logements et va déliter la mixité sociale devant être assurée par la commune. Il faudrait donc que les OAP sectorielles prévoient une surface de plancher maximale, comme c'est le cas pour la densité minimale, afin de diminuer le rythme des constructions.

Jean-Pierre TUAL souhaite connaître les droits en terme d'extension qu'auront les bâtiments situés en zone agricole et pouvant changer de destination. Il ne faudrait en effet pas qu'une extension trop imposante vienne dénaturer le caractère patrimonial du bâtiment. Cela est surtout valable pour les petits bâtiments dont la surface ne permet pas de créer un logement.

Philippe LEBASTARD indique que ces bâtiments bénéficieront des mêmes droits que les logements situés en zone agricole, à savoir une extension de 30% de l'emprise au sol existante dans la limite de 50m² d'emprise au sol.
Il est également précisé qu'un des critères pour la réalisation de l'inventaire de ces bâtiments pouvant changer de destination est une surface minimale de 50m² d'emprise au sol. Les bâtiments ayant une emprise au sol inférieure à 50m² ne pourront donc pas être transformés en logement.

En conclusion, il est rappelé que les communes seront consultées sur le projet de PLUi après son arrêt en Conseil Communautaire. Le Conseil Municipal pourra émettre un avis « officiel » sur le projet de PLUi assorti éventuellement d'observations.

Considérant la présentation faite en commission Aménagement le 3 octobre 2018 ;

Il est proposé aux membres du Conseil municipal :

- D'ACTER la tenue de la présentation des principales dispositions du projet de PLUi en cours d'élaboration et notamment des documents relatifs aux futures règles

Le conseil municipal prend acte.

Pour extrait conforme.

Treillières, le 15 octobre 2018
Le Maire, Alain ROYER.



Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20181015-2018-10-108-DE
Date de télétransmission : 18/10/2018
Date de réception préfecture : 18/10/2018