

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 11 MARS 2019

Délibération : **N° 2019-03- 18**
OBJET : **AVIS SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL ARRETE LE 28 NOVEMBRE 2018**
Nomenclature : **2.1.3**

En exercice : 29 membres

Présents : 27

Pouvoirs : 5

Absents : 2

Votants : 27

Délibération comportant :

Annexe : /

Le onze mars deux mille dix-neuf, 19h00, le Conseil Municipal légalement convoqué le premier mars deux mille dix-neuf, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Alain ROYER, Maire.

Les membres présents en séance :

Alain ROYER, Gil RANNOU, Philippe LEBASTARD, Marie-Madeleine REGNIER, Jean-Claude SALAU, Florence CABRESIN, Magali LEMASSON, Thierry GICQUEL, Michel RINCE, Elisa DRION, Damien CLOUET, Isabelle GROLLEAU, Yvon LERAT, Catherine RENAUDEAU, Valérie ROBERT, Aurora ROOKE, Emmanuel RENOUX, Soumaya BAHIRAEI, Alain BLANCHARD, Jean-Pierre TUAL, Gwenn BOULZENNEC, Héléne JALIN

Les membres ayant donné un pouvoir :

Catherine CADOU donne pouvoir à Florence CABRESIN, Mickaël MENDES donne pouvoir à Alain ROYER, Catherine HENRY donne pouvoir à Isabelle GROLLEAU, Frédéric CHAPEAU donne pouvoir à Philippe LEBASTARD, Chantal PERRUCHET donne pouvoir à Thierry GICQUEL

Les membres absents : Lionel BROSSAULT, Gwénola LEBRETON

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
044-214402091-20190311-2019-03-18-DE
Date de télétransmission : 12/03/2019
Date de réception préfecture : 12/03/2019

Vu le porter à connaissance de l'Etat adressé au président d'Erdre & Gesvres transmis le 15 avril 2016 et sa mise à jour transmise le 27 mars 2018 concernant la décision d'abandonner le transfert de l'aéroport de Nantes Atlantique à Notre-Dame-des-Landes ;

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

Vu les délibérations des Conseils Municipaux des communes membres de la communauté de communes d'Erdre & Gesvres débattant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en date du :

- Casson en date du 25 avril 2017 et du 29 mai 2018,
- Fay-de-Bretagne en date du 10 avril 2017 et du 14 mai 2018,
- Grandchamp-des-Fontaines en date du 2 mai 2017 et du 18 juin 2018,
- Héric en date du 24 avril 2017 et du 18 juin 2018,
- Les Touches en date du 28 avril 2017 et du 17 mai 2018,
- Notre-Dame-des-Landes en date du 27 avril 2017 et du 29 mai 2018,
- Nort-sur-Erdre en date du 2 mai 2017 et du 22 mai 2018,
- Petit-Mars en date du 28 avril 2017 et du 8 juin 2018,
- Saint-Mars-du-Désert en date du 25 avril 2017 et du 23 mai 2018,
- Sucé-sur-Erdre en date du 3 mai 2017 et du 29 mai 2018,
- Treillières en date du 24 avril 2017 et du 28 mai 2018,
- Vigneux-de-Bretagne en date du 2 mai 2017 et du 29 mai 2018.

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 ;

Vu le bilan de la concertation préalable et l'arrêt du projet de PLUi au Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ;

Vu le projet de PLUi arrêté joint à la présente délibération et transmis le 13 décembre 2018 pour avis de la commune en qualité de commune appartenant à la Communauté de Communes d'Erdre & Gesvres ;

Vu les articles L.153-15 et R.153-5 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la note explicative de synthèse ci-dessous contenant les informations relatives à l'objet de la présente délibération ;

Vu la présentation faite en Commission Aménagement le 27 février 2019 ;

Il est exposé ce qui suit :

I. **Contexte dans lequel intervient cette délibération**

Philippe LEBASTARD rappelle que le Conseil Communautaire d'Erdre et Gesvres 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.

A l'issue de la phase d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20190311-2019-03-18-DE
Date de télétransmission : 12/03/2019
Date de réception préfecture : 12/03/2019

délibéré sur les orientations générales de ce document à deux reprises, les 24 avril 2017 et 28 mai 2018.

Le Conseil Communautaire a également débattu de ces orientations le 10 mai 2017 puis le 27 juin 2018.

En effet, un deuxième temps de débat a été nécessaire suite la décision du Premier Ministre du 17 janvier 2018 relatif à l'abandon du projet de nouvel aéroport sur la commune de Notre-Dame-des-Landes.

Le processus d'élaboration du PLUi s'est alors poursuivi par la phase d'écriture de l'ensemble des pièces réglementaires, aboutissant à la constitution du dossier d'arrêt du projet, adopté par le Conseil Communautaire le 28 novembre 2018.

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 eu 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. Ainsi chaque commune a pu acter la tenue de la présentation des dispositions majeures du PLUi ayant donné lieu à quelques observations notamment sur la compréhension du dossier.

S'est alors ouverte la phase de consultation officielle de l'ensemble des Personnes Publiques Associées et organismes concernés qui sont appelés à faire connaître leurs observations éventuelles sur l'arrêt du projet de PLUi dans le délai maximal de 3 mois à compter de sa réception.

Durant cette période, les communes membres de la communauté de communes d'Erdre & Gesvres sont également appelées à faire part de leurs observations éventuelles sur l'arrêt du projet de PLUi, conformément aux articles L.153-15 et R.153-5 du code de l'urbanisme.

Au terme de cette phase de consultation des Personnes Publiques Associées, des organismes concernés et des communes s'ouvrira l'enquête publique afin de recueillir l'avis de toute personne, association, ... souhaitant s'exprimer sur ce projet.

Enfin, le projet de PLUi pourra être modifié pour tenir compte des différents avis et observations qui auront été joints au dossier d'enquête publique, des remarques et des propositions formulées par la population pendant l'enquête publique et du rapport de la commission d'enquête. Ce projet sera soumis pour approbation au Conseil Communautaire après présentation en Conférence des Maires, conformément aux dispositions de l'article L.153-21 du code de l'urbanisme.

C'est dans ce cadre que le Conseil Municipal est amené à se prononcer sur l'arrêt du projet de PLUi afin d'émettre un avis. Les élus ont été informés de la mise à disposition des pièces relatives à l'arrêt du projet.

II. Le contenu du projet de PLUi soumis à l'avis de la commune

Le projet du PLUi est constitué des documents suivants :

- Le rapport de présentation qui comprend le diagnostic et l'état initial de l'environnement, la justification des choix et l'analyse de leurs incidences sur l'environnement,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui formalise les choix politiques pour le développement d'Erdre & Gesvres au travers de 3 grands axes,
- Le règlement avec sa partie graphique (plans de zonage) et les règles écrites : application du règlement commun et prise en compte des spécificités locales à travers les outils graphiques,
- Les OAP sectorielles : la prise en compte des choix communaux sur les secteurs de projets stratégiques,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques applicables sur l'ensemble du territoire : OAP Cadre de vie et OAP Mobilités,
- L'évaluation environnementale du PLUi,

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20190311-2019-03-18-DE
Date de télétransmission : 12/03/2019
Date de réception préfecture : 12/03/2019

- Les annexes opposables à l'acte de construire et les annexes informatives,
- Les pièces administratives.

III. Présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté en date du 28 novembre 2018 et les principaux choix retenus

Le document qui est soumis pour avis de la commune est le résultat d'un travail collectif de longue haleine qui a fortement mobilisé autour des élus du territoire un ensemble d'acteurs institutionnels ou non ainsi que de nombreux citoyens du territoire.

Le projet a été élaboré à partir des enjeux identifiés à l'issue du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement qui ont guidé les orientations stratégiques du PADD et leur traduction réglementaire. C'est à la lumière de ces mêmes enjeux qu'a été réalisée l'évaluation environnementale.

Le PLUi s'est construit sur la base du PADD, qui comprend des orientations stratégiques thématiques et sectorielles dont il a fallu ensuite assurer la traduction par l'élaboration des pièces réglementaires.

Le projet spatial s'appuie notamment sur :

- **Favoriser le développement d'Erdre & Gesvres vers des solutions moins consommatrices en espaces agricoles et naturels, pour :**
 - o Limiter les impacts sur l'activité agricole en privilégiant le développement où le contexte urbain est le plus opportun,
 - o Permettre l'accueil à minima de 30 % des objectifs de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine en privilégiant le renouvellement urbain, l'utilisation des « dents creuses » et la densification des tissus bâtis,
 - o Prévoir l'évolution des besoins en termes d'équipements en recherchant l'optimisation des capacités existantes,
 - o Inciter à l'optimisation des parcs d'activités économiques existants et futurs.
- **Conforter les centralités et améliorer leur accessibilité par tous les modes de déplacement :**
 - o Le projet repose sur l'armature urbaine déclinée à travers les pôles structurants, les pôles intermédiaires et les pôles de proximité, reliés entre eux par un réseau performant d'infrastructures de transports collectifs, routiers et déplacements doux,
 - o Chaque centralité s'organise de façon à permettre la mixité fonctionnelle dans les projets menés au sein des centralités afin de favoriser le dynamisme dans ces secteurs stratégiques et à enjeux des communes,
 - o Faire de ces quartiers des lieux de rencontres et d'échanges en faveur de la ville des courtes distances
- **Prioriser les localisations d'urbanisation préférentielle :**
 - o Chaque commune doit pouvoir bénéficier d'un potentiel de développement urbain pour et répondre à la nécessité d'accueillir cette population. Dans le même temps, chaque commune doit participer à l'effort de construction nécessaire pour assurer le dynamisme démographique et économique d'Erdre & Gesvres. Ce développement doit toutefois être maîtrisé et phasé dans le temps. Le projet spatial favorise donc l'urbanisation :
 - Au sein des enveloppes urbaines des bourgs,
 - Puis au travers des extensions urbaines identifiées pour chaque commune.

La traduction des orientations en matière de production de logements :

Le PLUi veille donc, en conséquence, à traduire ces objectifs à son échelle et au regard de son projet spatial par la réduction de 35 % du rythme annuel de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers tel que défini par le SCoT en lien avec les objectifs de production de logements (environ 530 logements par an d'ici 2030) déclinés dans l'armature urbaine avec notamment :

- **Pour les pôles structurants** : l'accueil d'au moins 45% de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Nort sur Erdre, Treillières et Grandchamp des Fontaines) et comprenant un objectif minimal de 25% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 25 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.
- **Pour les pôles intermédiaires** : l'accueil de 30 à 40 % de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Héric, Saint mars du Désert, Vigneux de Bretagne et Sucé sur Erdre) et comprenant un objectif minimal de 20% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 20 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.
- **Pour les pôles de proximité** : l'accueil d'environ 20 % de la production totale de logements déclinée pour chaque commune concernée (Fay de Bretagne, Petit Mars, Casson, les Touches et Notre Dame des Landes) et comprenant un objectif minimal de 15% de logements locatifs sociaux et un objectif de densité de 15 logements/ha en zone à urbaniser pouvant être décliné selon les secteurs proposés.

Cette production se décline spatialement au sein des enveloppes urbaines pour au minimum 30% des besoins avec pour objectif d'atteindre environ 50%. En dehors de ces enveloppes, le projet permet un développement de l'habitat :

- Dans les secteurs d'extension avec un potentiel défini en cohérence avec l'objectif de réduction de consommation foncière. La détermination de ces secteurs a été réalisée au regard de leur situation, leur accessibilité, leur proximité aux équipements, la cohérence du développement de chacun des bourgs et des enjeux environnementaux.
- Dans les villages identifiés au SCOT (la Ménardais et la Paquelais) avec un potentiel d'extension maîtrisé de leur enveloppe.
- Dans les hameaux constructibles mais en encadrant leur évolution : aucune extension de ces hameaux n'est proposée en compatibilité avec le SCOT, le potentiel est défini au regard des règles fixées au PLUi visant à maîtriser la densification sur ces secteurs. Les secteurs proposés comme constructibles ont été défini au regard d'un ensemble de critères fixés au PADD (taille minimale, forme urbaine, desserte, enjeux environnementaux, ...). Conformément aux orientations du SCOT, le PLUi s'est attaché à maîtriser le potentiel de ces secteurs urbanisés en zone rurale : 42 secteurs sont ainsi proposés comme répondant aux critères définis.
- En dehors de ces secteurs : les bâtiments identifiés en raison de leur intérêt patrimonial et selon les critères fixés (emprise minimale de 50 m², incidences sur le fonctionnement de l'agriculture, ...) pourront permettre la création de logements dans le respect de la procédure qui les concerne (avis CDPENAF, ...). Les logements de tiers situés en zone agricole et naturelle pourront évoluer mais dans un cadre maîtrisé défini par le règlement et sans créer de nouveaux logements.

Afin d'organiser le développement de cette offre, il a été proposé la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant à préciser le programme de construction envisagée en traduisant les objectifs de mixité fonctionnelle définis au PADD. Elles permettent de proposer une plus grande diversité de l'offre d'habitat que ce soit en termes de mixité sociale mais également de typologie de l'offre répondant à un enjeu majeur pour le territoire.

Les OAP définissent également les principes d'aménagement de ces secteurs en matière de formes urbaines, de déplacements, de prise en compte de la trame verte et bleue, d'implantation, ...

Près de 150 secteurs font ainsi l'objet d'OAP avec lesquelles les projets d'aménagement et de constructions devront être compatibles. Elles visent à permettre une urbanisation cohérente en lien avec le tissu urbain dans lequel elle s'insère et dans le respect des orientations définies par le PADD.

En prise avec les enjeux environnementaux et de qualité de vie, une OAP thématique permet de mettre en avant la notion de « Nature en ville » et vise à améliorer l'adéquation entre développement urbain et le cadre de vie dans lequel il s'inscrit. Cette OAP se décline sur chaque bourg et permet d'identifier les enjeux à intégrer aux projets à venir.

En lien avec le développement de l'offre de logements, le PLUi prévoit également l'évolution des besoins en termes d'équipements et d'infrastructures en recherchant l'optimisation des capacités existantes. Les principaux secteurs d'équipement existants sont identifiés au PLUi pour permettre leur évolution et il est également prévu plusieurs secteurs d'extension pour permettre l'implantation de nouveaux équipements répondant aux besoins de la croissance démographique ou de nouveaux services. Ont également été identifiées les secteurs à vocation de loisirs.

La traduction des orientations pour la prise en compte des milieux agricoles et naturels :

Le projet de PLUi au travers de ces orientations s'attache à limiter l'impact du développement sur ces milieux.

Ainsi près de 40 000 ha (78% du territoire) sont identifiés en zone agricole pour permettre la préservation de ces espaces et le développement de cette activité traduit notamment dans les règles qui s'y appliquent. L'ancienne emprise aéroportuaire y a notamment été en grande partie réintégrée. L'évolution des constructions de tiers y est strictement encadrée avec un principe d'évolution maîtrisée. Une approche spécifique a été menée sur les abords des zones urbaines afin d'affirmer la vocation agricole tout en limitant le développement de bâtiments d'exploitation à proximité de ces secteurs bâtis.

La trame verte et bleue d'Erdre & Gesvres s'attache quant à elle au maintien des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité identifiés en cohérence avec les orientations du SCoT de façon à protéger les réservoirs majeurs et complémentaires au travers de règles adaptées. Elle est retraduite réglementairement au travers d'un ensemble de dispositions. Ainsi environ 8 000 ha sont inscrits en zone naturelle au PLUi, la constructibilité y est strictement encadrée avec pour objectif de préserver ces secteurs à enjeux environnementaux. D'autres dispositions viennent compléter ce zonage pour renforcer la protection des espaces et les éléments participant à cette trame verte et bleue :

- L'ensemble des zones humides potentielles recensées est identifié et font l'objet de mesures de préservation définies par le règlement.
- La trame verte structurant le territoire a fait l'objet d'inventaires identifiant les haies et boisements à préserver en les repérant en tant qu'espace boisé classé ou au titre de la loi Paysage.
- Les cours d'eau identifiés font l'objet de mesures spécifiques pour limiter la construction à leurs abords.
- Certains secteurs dont la fonction agricole est reconnue font l'objet de mesures spécifiques pour prendre en compte également l'enjeu environnemental à l'instar des secteurs identifiés dans la Directive Territoriale d'Aménagement pour lesquels est proposé un règlement spécifique.

L'identification de secteur de tailles et de capacité limitée (STECAL) au sein des milieux agricoles et naturels :

Il est recensé sur l'ensemble du territoire un ensemble de secteurs en zone rurale où se sont développés des activités spécifiques : golf de Vigneux, activités de carrières, activités artisanales isolées, ... du fait de son histoire, du secteur visé favorable à ce type d'implantation, ... Afin de leur permettre d'évoluer, il a été proposé la création de STECAL pour permettre une évolution strictement maîtrisée dans le respect des dispositions fixées par la loi. Le principe vise à permettre à ces secteurs qui participent à la vie du territoire d'évoluer tout en encadrant leur développement au regard de leur situation en zone rurale. Il en est recensé environ 150 sur le territoire. Sont notamment identifiés les secteurs de loisirs de plein air, ceux dédiés au camping, au golf, aux activités économiques (activités isolées, carrières, ...), à l'accueil des gens du voyages (aire ou terrains familiaux), aux activités équestres ou encore aux déchèteries. Il peut s'agir également d'identifier des secteurs présentant un enjeu patrimonial spécifique comme certains châteaux ou manoirs et encore les maisons éclusières du canal. Chaque type de STECAL fait l'objet d'un règlement spécifique visant à encadrer son développement

La traduction des orientations pour le développement économique :

Celui-ci s'inscrit dans la stratégie plus globale qui figure au SCoT et dans la stratégie définie à l'échelle de la Communauté de Communes. Elle permet de renforcer le tissu local à travers l'accueil des activités et du commerce dans les bourgs en complémentarité des parcs d'activités mais également en organisant l'extension du parc d'activité majeur d'intérêt métropolitain d'Erette Grande Haie, l'aménagement de nouveaux parcs d'activités stratégiques complémentaires et l'optimisation et qualification des parcs existants.

La traduction réglementaire vise à favoriser la densification des secteurs existants par des règles permettant une optimisation du foncier. Les secteurs d'extension proposés visent à permettre la mise en œuvre de la stratégie économique du territoire et à poursuivre la dynamique existante. La traduction de ces réflexions s'inscrit dans des réflexions à long terme pour le développement cohérent de ces espaces et en particulier des parcs stratégiques.

Le volet commercial fait l'objet d'une traduction spécifique au PLUi par la reconnaissance de secteurs dédiés en lien avec les ZACOM identifiées au SCOT mais également d'une réflexion sur le rôle du commerce dans les centralités qui a conduit à identifier des secteurs ou linéaires où l'implantation des commerces doit être privilégiée ou au contraire limitée.

Le projet vise aussi à affirmer un pôle touristique à l'échelle de la collectivité autour de ses atouts et en particulier l'Erdre mais en prenant également en compte les spécificités existantes (bocage, canal, ...). Le volet réglementaire vise à permettre le développement de cette activité en confortant celles existantes et en permettant le développement de nouveaux projets.

La prise en compte des mobilités :

Le PLUi fait également des questions de mobilités un axe central dans la réflexion sur l'aménagement du territoire en lien avec les territoires voisins et vise en priorité à réduire la part modale des déplacements motorisés à travers une localisation adaptée des futurs projets d'aménagements (notamment dans les secteurs gare en tant que quartiers emblématiques et exemplaires). Il s'appuie en cela sur les orientations du Plan Global de Déplacement mis en œuvre sur la Communauté de Communes. Cela se traduit notamment par la prise en compte des « grands projets » d'infrastructure au travers d'emplacements réservés comme la déviation de Nort sur Erdre ou le projet concernant la RD 178.

Le projet traduit également un ensemble d'orientations en faveur des « mobilités actives » que ce soit au travers des emplacements réservés, des OAP ou du règlement visant à

développer ces réseaux au sein et vers les bourgs mais aussi entre commune ou vers les autres territoires.

Une OAP thématique vise spécifiquement la question des mobilités en définissant notamment les orientations à suivre en terme d'aménagement au regard de la fonction des axes concernés et des enjeux en faveur des mobilités actives.

La prise en compte des nuisances et risques :

Pour la mise en œuvre de ce projet, il est également essentiel d'intégrer ces problématiques. Ainsi le PLUi s'est attaché à intégrer l'ensemble des éléments potentiellement sources de nuisances et/ou risques. Il s'agit notamment de la prise en compte des zones de nuisances sonores, de la prise en compte du risque inondation sur les secteurs concernés et faisant l'objet d'un encadrement des possibilités de construction ou encore de la mise en place de marges de recul par rapport aux voies pour intégrer les nuisances liées.

Le développement durable et la performance énergétique :

Le PLUi s'inscrit dans une politique de performance énergétique visant à réduire la consommation des énergies fossiles. Les orientations en matière d'urbanisme visent notamment à proposer un développement favorisant la proximité entre habitats et services en lien avec les réseaux de transports en commun favorisant le report modal et donc la réduction de la consommation d'énergie.

Il s'attache également à valoriser le potentiel en matière d'énergie renouvelable (bocage, solaire et éolien) notamment dans les projets de construction mais également en encourageant le mix énergétique sur le territoire.

La traduction règlementaire du projet :

Le règlement intègre le cadre défini par la réforme nationale de modernisation des PLU : nouvelle structure du règlement, simplification et clarification des règles, accompagnement à l'émergence de projets, mixité sociale et fonctionnelle, ...

Le projet de règlement intègre ces dispositions qui permettent de faire évoluer les pratiques en passant d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projet traduit par la combinaison des règles aux OAP proposées.

L'évaluation environnementale du PLUi :

Le PLUi fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a permis au cours de l'élaboration du projet d'intégrer les enjeux liés. Les orientations aux différentes étapes ont ainsi pu évoluer afin de garantir la meilleure prise en compte possible du contexte environnemental du territoire mais aussi pour favoriser le développement d'un urbanisme plus respectueux de ses enjeux.

Le projet de PLUi est compatible avec le SCoT Nantes-Saint Nazaire et le PLH en vigueur. Il a été écrit en cohérence avec le Plan Global de Déplacement d'Erdre & Gesvres et l'élaboration du Plan Climat Air Energie Territorial.

Après analyse du projet de PLUi, Philippe LEBASTARD présente les points qu'il est proposé de faire remonter à la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres pour modifications avant l'approbation du PLUi.

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20190311-2019-03-18-DE
Date de télétransmission : 12/03/2019
Date de réception préfecture : 12/03/2019

Il est proposé aux membres du Conseil Municipal :

- **D'ACTER** la consultation de la commune sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ;

- **D'EMETTRE** un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 ;

- **DE FORMULER** les observations suivantes au regard des erreurs matérielles principalement :

➤ **Sur le rapport de présentation :**

- Oubli : un travail ayant été réalisé à l'échelle de chaque commune concernant la prise en compte de la nature en ville, il faudrait intégrer le guide méthodologique de la trame verte et bleue et de la nature en ville en annexe du rapport de présentation ;

➤ **Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

- Remarques générales :
 - supprimer la référence au nombre de logements minimum à créer ainsi que la mention de densité minimale afin de respecter les objectifs chiffrés du PADD en terme de production de logements,
 - préciser que les phasages mentionnés sur certaines OAP n'imposent pas qu'une phase soit réalisée avant une autre et qu'elles soient réalisées par un même porteur de projet ;
- OAP 38, 39, 40, 42, 43, 44, 52 : préciser que ces secteurs ne sont pas concernés par une opération d'ensemble ;
- OAP 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44 et 45 : préciser que la gestion des déchets pourra être réalisée par l'installation de conteneurs enterrés et que pour les logements collectifs, un local couvert destiné au stockage des déchets en attente des collectes devra être aménagé sur l'unité foncière ;
- OAP A 36 : prévoir un aménagement en deux phases (phase 1 : Ouest du périmètre de l'OAP ; phase 2 : Est du périmètre de l'OAP) ;
- OAP A 37 : ajouter une phase d'aménagement supplémentaire sur la partie située le long de la rue de Rennes et située en zone U sur le règlement graphique ;
- Erreur matérielle : OAP A 40 : faire figurer l'alignement souhaité sur la partie Sud de la rue de la Mairie en s'alignant sur le bâtiment déjà existant sur la parcelle AP 172 ;
- Erreur matérielle : OAP A 41 : modifier l'OAP afin de tenir compte du Permis d'Aménager accordé avant l'approbation du PLUi ;
- Erreurs matérielles : OAP A 42 :
 - modifier l'OAP afin de tenir compte du Permis d'Aménager accordé avant l'approbation du PLUi ;
 - corriger la hauteur maximale indiquée afin d'être en cohérence avec le règlement écrit de la zone UB (R+1+C/A) ;
- Erreur matérielle : OAP A 53 : modifier l'implantation de commerces en rez-de-chaussée ainsi que le périmètre marchand afin de ne pas imposer le commerce le long de la RD 537 ;
- Erreur matérielle : OAP D 06 : modifier l'OAP afin de tenir compte de la mise en compatibilité des PLU de Treillières et de Grandchamp-des-Fontaines en date du 26 septembre 2018 (ajouts de haies à créer ou à préserver, ajouts des

Accuse de réception en Préfecture
044-214402091-20190311-2019-03-18-DE
Date de télétransmission : 12/03/2019
Date de réception préfecture : 12/03/2019

accès interdits sur les RD 537 et 26, ajout de l'interdiction de subdiviser les cellules commerciales...);

➤ Erreurs matérielles à rectifier sur le règlement écrit :

- Pages 5, 36 et 42 : mentionner la zone UBa figurant au règlement graphique et correspondant à la zone urbaine du village de la Ménardais pour laquelle un coefficient d'emprise au sol de 25% doit être appliqué afin de préserver le cadre de vie de ce village ;
- Pages 14 et 37 – Usages des sols et destination des constructions – Occupations et utilisation du sol – Artisanat et commerce de détail : remplacer « *les commerces sont uniquement autorisés à l'intérieur du périmètre marchand défini au plan de zonage dans la limite de 300m² de surface de vente* » par « la création de nouveaux commerces est uniquement autorisée à l'intérieur du périmètre marchand défini au plan de zonage dans la limite de 300m² de surface de vente. Les cellules commerciales existantes en dehors de ce périmètre marchand, à la date d'approbation du PLUi, pourront bénéficier d'une extension dans la limite de 30% de la surface de vente par cellule commerciale » ;
- Page 40 – Implantation et volumétrie – Par rapport aux emprises publiques et voies existantes et à créer : mentionner que pour la zone UBa, les implantations différentes inscrites au plan de zonage permettent des alignements des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Pages 36 à 54 : adapter les règles pour la zone UBz1 afin d'intégrer le règlement actuel de la ZAC de Vireloup ;
- Pages 40 et 41 – Implantation et volumétrie – Par rapport aux emprises publiques et voies existantes et à créer : indiquer qu'un retrait de 10m par rapport à l'ancienne emprise ferroviaire ayant vocation de voie verte structurante s'appliquera pour les constructions principales et annexes (sauf pour les annexes légères sans fondations) ;
- Pages 52 et 84 – Desserte par les voies publiques ou privées – Voie de circulation : indiquer, comme pour la zone UA, que les nouvelles voies de circulation en sens unique devront présenter une largeur minimale de 3 mètres ;
- Page 75 – Implantation et volumétrie – Par rapport aux emprises publiques et voies existantes et à créer : remplacer « *le nu des façades des constructions principales doit être implanté dans une bande située entre 0 et 20m par rapport à l'alignement des voies* » par « *le nu des façades des constructions principales doit être implanté dans une bande située entre 5 et 20m par rapport à l'alignement des voies* » afin d'être en cohérence avec la règle « *l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques sera à 5 m minimum* » ;
- Pages 110 à 122 et 189 à 201 : adapter les règles pour les zones UEz1, 1AUEz1 et 1AUEz2 afin d'intégrer les règles issues de la mise en compatibilité des PLU actuels de Treillières et Grandchamp-des-Fontaines dans le cadre de la création de la ZAC de la Belle-Etoile ;
- Pages 118 et 196 – Stationnement : imposer le stationnement sécurisé et couvert des vélos à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 200m² de surface de plancher pour l'ensemble des destinations autorisées dans la zone et pas uniquement pour les équipements publics et d'intérêt collectif ;
- Pages 134 et 153 – Usages des sols et destination des constructions – Occupations et utilisation du sol – Artisanat et commerce de détail : interdire cette destination pour la commune de Treillières ;

- Page 225 – Usages des sols et destination des constructions – Occupations et utilisation du sol – Logement : indiquer pour la zone Ntf, comme pour les autres zones, que c'est sous condition de ne pas créer de nouveaux logements ;
 - Page 226 – Usages des sols et destination des constructions – Occupations et utilisation du sol – Les annexes : indiquer pour la zone Ntf, comme pour les autres zones, que l'emprise au sol maximum des annexes est une superficie cumulée, y compris les annexes existantes avant la date d'approbation du PLUi ;
 - Page 257 – Chapitre 6 – Changement de destination des constructions existantes en zone A et N au titre des articles L. 151-11 et L.151-19 du Code de l'Urbanisme : préciser que les logements créés par changement de destination sont soumis à la création de deux places de stationnement aériennes par logement créé ;
 - Desserte par les voies publiques ou privées – Accès : indiquer que la création d'accès est interdite le long de la RD 537 ;
- Erreurs matérielles à rectifier sur le règlement graphique :
- Faire apparaître les linéaires commerciaux mentionnés dans le règlement écrit ;
 - Classer les parcelles AO 212 à 228, AO 233 et une partie de la parcelle AO 2 en zone N au lieu de la zone NP car ces parcelles ne sont pas liées au parc du château ;
 - Classer les parcelles ZP 171, YB 422, YB 423, YH 108, YH 258 en zone U au sein de l'enveloppe urbaine en appliquant 25m de recul par rapport aux constructions principales issues des mêmes unités foncières ;
 - Classer la parcelle ZY 63 en zone UH au sein de l'enveloppe urbaine car il s'agit d'une dent creuse ;
 - Classer les parcelles ZW 193 et 196 en zone UB car il s'agit d'une parcelle bâtie ;
 - Classer la parcelle YC 132 en zone UBa conformément au Permis d'Aménager accordé en 2018 et dont les travaux ont commencé à ce jour ;
 - Classer la parcelle D 2619 en zone UH conformément au périmètre du Permis d'Aménager accordé en 2017 et dont les travaux ont commencé à ce jour ;
 - Supprimer l'élément du patrimoine naturel à protéger apparaissant sur la tranche 1 de la ZAC de Vireloup car il s'agit de simples bassins de rétention ;
 - Faire apparaître les zones humides existantes et à conserver issues du Dossier Loi sur l'Eau de la ZAC de Vireloup ;
 - Classer les parcelles AD 152 et 154 en élément de patrimoine naturel à préserver ;
 - Supprimer l'Espace Boisé Classé identifié sur la partie non-boisée de la parcelle YH 108 ;
 - Intégrer la modification du tracé du linéaire hydrographique situé au Sud de la Gergaudière suite à la mise à jour de la cartographie des cours d'eau réalisée par la DDTM ;
- Sur les emplacements réservés :
- Modifier l'emplacement réservé n°8 en le réduisant sur la parcelle AR 31 et en intégrant les parcelles AR 161 et 162 ;
 - Supprimer l'emplacement réservé n°32 ;
 - Modifier l'emplacement réservé n°48 afin que le cheminement piéton ne soit localisé que sur la parcelle ZV 212 ;

- Erreurs matérielles à rectifier sur les haies à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :
 - Supprimer les haies identifiées sur les parcelles ZT 39, ZT 40, ZX 24, ZX 27, YD 109, YE 55, ZP 21, YN 53 ;
 - Corriger la localisation de la haie identifiée sur la parcelle YE 42 ;
 - Identifier des haies à protéger sur les parcelles ZY 85, ZY 101 ;

- Erreurs matérielles à rectifier sur les bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :
 - Supprimer les bâtiments repérés sur les parcelles AH 160, D 880, D 881 et au Sud de la parcelle YN 53 ;
 - Identifier des bâtiments à protéger sur les parcelles AP 16, AP 73, AP 151, ZV 36, AI 55, AI 57, AL 120, ZT 177, ZT 178, ZY 145, YA 322, ZY 221, ZY 216, ZY 145, AR 17, AR 1, AS 142, ZP 162, ZP 164, AO 215, AO 216, AO 222, AO 223, AO 224, B 936, B 462, YK 324, YK 151, YK 325, YA 64, YC 17, YC 172 et YB 201

- Erreur matérielle à rectifier sur les changements de destination des constructions existantes en zone A et N au titre des articles L. 151-11 et L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :
 - Identifier un changement de destination sur la parcelle ZY 228 ;

- Erreur matérielle à rectifier sur les annexes :
 - Annexe 5.2.4 ZAC VIREL3 : remplacer cette pièce par le plan des tranches 3 et 4 de la ZAC de Vireloup ;

- PROCÉDE aux mesures de publicité et d'affichage prévues par la réglementation en vigueur.

Délibération adoptée par 21 voix Pour et 6 voix Contre, Abstention : 0.

Contre : Emmanuel RENOUX, Soumaya BAHIRAEI, Alain BLANCHARD, Jean-Pierre TUAL, Gwenn BOULZENNEC, Hélène JALIN.

Pour extrait conforme.

Treillières, le 11 mars 2019
Le Maire, Alain ROYER.



Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20190311-2019-03-18-DE
Date de télétransmission : 12/03/2019
Date de réception préfecture : 12/03/2019