

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATION  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
SEANCE DU 28 SEPTEMBRE 2020

Délibération : **2020-09- 76**  
OBJET : **INSTITUTION D'UN PERIMETRE D'ÉTUDE AU SENS DE  
L'ARTICLE L. 424-1 DU CODE DE L'URBANISME – ILOT  
CENTRAL DE LA MENARDAIS**  
Nomenclature : **2.3.1**

**En exercice** : 29

**Présents** : 27

**Pouvoirs** : 2

**Absents** : 0

**Votants** : 29

Annexe : ANNEXE-  
Périmètre d'étude.pdf

Le vingt-huit septembre deux mille vingt à 19 heures 30, le conseil municipal légalement convoqué le dix-huit septembre deux mille vingt s'est réuni à la mairie en séance publique sous la présidence de Alain ROYER, Maire.

**Les membres présents en séance :**

Alain ROYER, Catherine CADOU, Claude RINCE, Sylvie PERGELINE, Jean-Marc COLOMBAT, Magali LEMASSON, Thierry GICQUEL, Marie-Thérèse BERAGNE, Pascal LAVEANT, Yvon LERAT, Florence CABRESIN, Elisa DRION, Isabelle GROLLEAU, Augustin MOULINAS, Valérie ROBERT, Jérôme AMIAUD, Béatrice MIERMONT, Benjamin VACHET, Romain MONDEJAR, Catherine RENAUDEAU, Jean-Claude SALAU, Emmanuel RENOUX, Soumaya BAHIRAEI, Alain BLANCHARD, Hélène JALIN, Gwenn BOULZENNEC, Priscilla DECOTTIGNIES

**Les membres ayant donné un pouvoir :**

Mickaël MENDES donne pouvoir à Pascal LAVEANT,  
Margaux BOURRIAUD donne pouvoir à Béatrice MIERMONT,

**Rapporteur** : Jean-Marc COLOMBAT

Vu le Code général des collectivités territoriales (CGCT) ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.424-1 et R. 424-2 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes Erdre et Gesvres ;

Vu le plan intitulé « Périmètre d'étude de l'ilot central de La Ménardais » annexé à la présente délibération ;

Vu la présentation faite en commission Aménagement le 8 septembre 2020 ;

Il est exposé ce qui suit :

L'ilot central de La Ménardais se situe au cœur du village de La Ménardais, à proximité immédiate de la rue de Nantes (RD 537) axe structurant du territoire Treilliérais.

Cet ilot est morcelé entre plusieurs propriétaires et est constitué de parcelles non bâties et bâties mais sous occupées.

Ces conditions en font un secteur attractif pour les opérateurs privés.

Cet ilot est aujourd'hui concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP A53 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal) visant à la réalisation d'un programme mixte regroupant logements, commerces et équipements publics.

Un projet porté par un opérateur privé, et mettant en œuvre les orientations définies dans cette OAP a, lors de la délivrance du permis de construire, rencontré une vive opposition de la part des habitants

Accusé de réception en préfecture  
044-214402091-20200928-2020-09-76BIS-  
DE  
Date de télétransmission : 08/10/2020  
Date de réception préfecture : 08/10/2020

de La Ménardais. Les critiques portaient notamment sur la forme du projet (2 bâtiments collectifs) ainsi que sur la densité affichée.

Les difficultés rencontrées sur ce projet ont mis en évidence :

- la complexité pour un opérateur privé de réaliser une opération viable économiquement tout en diminuant sa densité,
- la nécessité de questionner le devenir de ce secteur, en lien avec le projet de tiers lieux porté par la collectivité,
- la nécessité d'associer les habitants du village de La Ménardais au projet d'aménagement.

Ainsi, considérant le fort potentiel de mutabilité de ce secteur, et considérant la nécessité de revoir les orientations inscrites à ce jour au PLUi, il est nécessaire pour la commune de se doter d'outils lui permettant de maîtriser le développement de cet îlot.

Il convient donc de mener sur ce secteur une étude qui permettra d'affiner la programmation souhaitée sur le secteur, sur la base des invariants de la commune - visant à favoriser l'offre en équipements publics et services - et de définir plusieurs scénarii d'aménagement, ce qui permettra d'aboutir à la présentation d'un projet d'aménagement sur ce secteur, préservant l'identité du village de La Ménardais. Le but est d'aboutir à la réalisation d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation, qui sera ensuite intégrée au PLUI lors d'une prochaine procédure de modification, gage de sécurisation du projet.

Ainsi, dans l'attente de cette nouvelle OAP, et afin de ne pas compromettre la faisabilité des opérations d'aménagement futures il s'avère nécessaire dès aujourd'hui d'instituer un périmètre d'étude au sens de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme.

Cette disposition permettra à la commune d'opposer, le cas échéant, un sursis à statuer aux demandes d'autorisations de travaux, de construction ou d'installation qui ne seraient pas en adéquation avec les dispositions futures issues des études engagées.

**Il est proposé aux membres du Conseil Municipal :**

- **DE PRENDRE EN CONSIDERATION** la mise à l'étude de l'aménagement de l'îlot central de La Ménardais,
- **D'APPROUVER** la délimitation du périmètre d'étude figurant sur le plan annexé à la présente délibération,
- **D'ACTER** qu'il pourra être prononcé sur ce périmètre un sursis à statuer sur les demandes d'autorisation de travaux, constructions ou installations à l'intérieur du périmètre ci-dessus défini, conformément à l'article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme,
- **D'ACTER** que le présent périmètre sera annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
- **D'ACTER** qu'en application de l'article R.424-24 du Code de l'Urbanisme la présente délibération sera affichée en Mairie et au siège de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres pendant 1 mois, et mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

**Délibération adoptée, POUR : 23 voix, CONTRE : 6 voix, ABSTENTION : 0 voix.**

Contre : Emmanuel RENOUX, Soumaya BAHIRAEI, Alain BLANCHARD, Hélène JALIN, Gwenn BOULZENNEC, Priscilla DECOTTIGNIES

Pour extrait conforme.

Treillières, le 28 septembre 2020  
Alain ROYER, Maire



Accusé de réception en préfecture  
044214402091-20200928-2020-09-76BIS-  
DE  
Date de télétransmission : 08/10/2020  
Date de réception préfecture : 08/10/2020