



PROCÈS VERBAL
CONSEIL MUNICIPAL
DU 5 MARS 2019

Le Conseil Municipal de NORT-SUR-ERDRE, dûment convoqué le 27 février, s'est réuni en séance ordinaire le mardi 5 mars 2019, sous la Présidence de M. le Maire, salle du Conseil, à 20h00.

Présents :

MMES : Delphine FOUCHARD, Françoise PROVOST, Lydie GUÉRON, Reine YESSO EBEMBE, Nathalie HERBRETEAU, Anne SAVARY, Nathalie CALVO, Marie-Noëlle PATERNOSTER, Isabelle CALENDREAU, Delphine GUÉRIN.

Mm. : Yves DAUVÉ, Guy DAVID, Sylvain LEFEUVRE, Didier LERAT, Cédric HOLLIER-LAROUSSE, Michel BROCHU, Frédéric COURTOIS, Pierrick GUÉGAN, Thierry PÉPIN, Laurent ODIN, Carlos MC ERLAIN, Bertrand HIBERT, Denys BOQUIEN, Bruno SARLET

Absents :

Mme Aïcha METLAINE a donné pouvoir à Mme Delphine FOUCHARD.
Mme Stéphanie TRÉLOHAN, a donné pouvoir à M. Bertrand HIBERT
Mme Charlotte COURTOIS a donné pouvoir à Mme Nathalie HERBRETEAU.
Mme Myriam POUPART a donné pouvoir à Mme Delphine GUÉRIN.
M. Emilien VARENNE.

24 présents, 5 absents, 4 pouvoirs, 28 votants.

M. Denys BOQUIEN a été élu secrétaire de séance.

Assistaient au titre des services :

M. Charles-Henri HERVE, Directeur Général des Services
Mme Isabelle GENESTE, Chef de Service Secrétariat Général
Mme Anne-Sophie BLOND, Chef de service Urbanisme et Aménagement de l'Espace.

ORDRE DU JOUR :

- 1 Avis sur le projet de PLUi arrêté le 28 novembre 2018
- 2 Questions diverses

M. le Maire précise le procès-verbal du Conseil Municipal du 05 février dernier sera validé lors du prochain Conseil le 26 mars prochain.

URBANISME

D1903018 – Avis sur le projet de PLUi arrêté le 28 novembre 2018

Monsieur le Maire 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 délibéré sur les orientations générales de ce document à deux reprises, le 02 mai 2017 et le 22 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.

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

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

II. 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 :**
- Limiter les impacts sur l'activité agricole en privilégiant le développement où le contexte urbain est le plus opportun,

- 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,
- Prévoir l'évolution des besoins en termes de d'équipements en recherchant l'optimisation des capacités existantes,
- 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 :**
 - Le projet repose sur l'armature urbaine délinée 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,
 - 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,
 - 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 :**
 - 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.

Au titre du PADD, le projet d'Erdre et Gesvres se fonde sur 3 axes transversaux :

- **AXE 1 - Stabiliser un canevas d'espaces agricoles et naturels comme fondation d'une identité territoriale périurbaine,**
- **AXE 2 - Organiser et développer un réseau de bourgs comme armature territoriale grâce à une approche partagée de l'aménagement,**
- **AXE 3 - Conforter la place d'Erdre et Gesvres à travers des grands projets et renforcer la coopération en lien avec les territoires voisins.**

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 règlementairement 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 éclésiastiques 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 proposés.

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 environnementale 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.

M. Bertrand HIBERT souhaite savoir, pour l'espace Charles De Gaulle, comment est calculée la hauteur des constructions à 15 mètres.

M. Guy DAVID répond que la hauteur est calculée à partir du niveau du terrain naturel, et ce quel que soit le projet architectural.

Mme Delphine GUERIN souhaite avoir des précisions sur la possibilité de démolir certains bâtiments de caractère, alors qu'au PLUi ils sont protégés.

M. Guy DAVID répond que, dans la rédaction d'origine, les bâtiments identifiés de caractère ne pouvaient pas être en partie démolis, ce qui peut poser problème si un bâtiment représente un risque d'effondrement. Il sera donc possible de recourir à une démolition partielle pour des raisons de sécurité. En tout état de cause, l'intégration paysagère et le respect du caractère du bâti devront être préservés.

Mme Marie-Noelle PATERNOSTER s'interroge sur la nécessité de disposer d'un arrêté de péril pour pouvoir être autorisé à démolir en partie ces bâtiments.

M. Guy DAVID précise que l'arrêté de péril n'est pas une condition dans la mesure où c'est M. le Maire qui en est détenteur le pouvoir de police. Le propriétaire du bien peut lui-même considérer que la démolition partielle est nécessaire à une remise en état du bâtiment.

M. Denys BOQUIEN souhaite savoir si le bâtiment de l'ex-minoterie fait partie des bâtiments classés.

M. Guy DAVID répond qu'elle a un intérêt patrimonial, mais elle n'est pas classée.

Mme Nathalie CALVO souhaite savoir si une activité de restauration pourra être autorisée sur la zone de loisirs autour du lycée.

M. Guy DAVID répond par l'affirmative au regard des dispositions réglementaires de la zone UL.

M. Michel BROCHU s'interroge sur la question du stationnement dans les zones d'habitat et précise que beaucoup de ménages ont deux véhicules.

M. Guy DAVID indique qu'à l'échelle d'une opération, il est prévu une place de stationnement par logement et une place supplémentaire « mutualisée » (publique) pour trois logements à destination des visiteurs.

M. Thierry PEPIN s'interroge sur l'autorité compétente qui peut répondre à une demande d'autorisation d'urbanisme.

M. Yves DAUVE répond que c'est le Maire ou son représentant qui signe les autorisations d'urbanisme. Le service instructeur est mutualisé entre les communes des trois communautés de communes : Nozay, Blain et Erdre et Gesvres. Le Maire peut suivre l'avis rendu par ce service ou à titre exceptionnel faire un avis divergent. Les autorisations d'urbanisme restent de la compétence du Maire.

Il précise que différents organismes vont aussi rendre un avis : le Pôle Métropolitain, le Schéma de COhérence Territoriale, la Chambre d'Agriculture... sur le projet de PLUi.

M. Guy DAVID informe que l'enquête publique se déroulera du 15 avril au 24 mai 2019. Trois permanences du commissaire enquêteur sont prévues à Nort-sur-Erdre les 19 avril de 8h30 à 12h, le 04 mai de 8h30 à 12h et le 21 mai de 15h30 à 19h30.

Après avoir entendu ce rapport,

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 ;

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 la délibération 2019-02 en date du 19 février 2019 du bureau du Pôle Métropolitain Nantes- Saint Nazaire,

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 ;

Après débats, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

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

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

- **FORMULE** les observations suivantes, pour l'essentiel en lien avec des erreurs matérielles, sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par le Conseil Communautaire du 28 novembre 2018 :

✓ Sur le zonage :

▪ Considérant,

- d'une part, l'orientation du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT tendant à favoriser le développement de l'emploi au sein des parcs d'activités comme la mixité fonctionnelle dans les centralités des pôles structurants par l'accueil de nouvelles activités économiques,
- d'autre part, l'objectif du PADD du PLUi, d'affirmer l'identité économique du territoire d'Erdre et Gesvres par l'amorce d'un ou plusieurs nouveaux parcs d'activités stratégiques complémentaires, notamment pour accueillir principalement les activités industrielles et artisanales de rayonnement,

La Commune affirme sa volonté de développer l'emploi et accueillir de nouvelles activités économiques sur son territoire.

Pour cela, le règlement du PLUi doit garantir la qualification et l'optimisation des sites d'activités existants (la Sangle et la Pancarte) ainsi que l'identification d'un potentiel foncier suffisant pour répondre à ces objectifs, tel que le secteur de la Cosnière, à proximité nord de la future déviation de Nort-sur-Erdre et inscrit au PLUi arrêté.

Au demeurant, et compte tenu de la délibération 2019-02 du bureau du Pôle Métropolitain émettant un avis favorable sur le projet de PLUi de la Communauté de communes Erdre et Gesvres et demandant à ce « *que les nouvelles zones d'activités soient compatibles avec les orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT relatives au principe de continuité de l'enveloppe urbaine et de protection des zones humides* », la

Commune souhaite que la faisabilité d'un classement en zone AUe du secteur nord du lieu-dit du Prutôt, dont la connexion prochaine au sud de la future déviation de Nort-sur-Erdre doit assurer la qualité de desserte en termes de transport, soit prise en compte.

- Erreur matérielle : Secteur du Lycée route d'Héric : Ajuster le périmètre du zonage UL aux équipements sportifs en cours de réalisation, sur l'ensemble de la parcelle communale YP 22 située au sud du secteur Lycée.
 - Pancarte 1 : La Commune réaffirme la vocation commerciale du secteur de la Pancarte 1 actuellement dédié aux enseignes commerciales ;
 - Modification de zonage : Espace Charles de Gaulle (modification de zonage) : Classer en zone UAb, les parcelles communales AX 174 et 175 (parking existant) afin de permettre des constructions à une hauteur maximale de 15 mètres au point le plus haut, compte tenu des contraintes techniques du site (encaissement du terrain).
 - Erreur matérielle : Rue de la Guénardière : Intégrer la totalité des parcelles AW 344 et 345 en zone UB comme le bâti existant (ensemble de logements).
 - Erreur matérielle : La Bricaudière : Ajuster le tracé de l'enveloppe du hameau de la Bricaudière à la méthodologie retenue au PLUI, en intégrant partiellement la parcelle BH 76 à la zone Ap.
- ✓ Sur le Règlement (Erreurs matérielles et observations visant à améliorer la bonne compréhension de dispositions) :
- Pancarte 1 : Adapter les règles de hauteur des bâtiments commerciaux en fonction des besoins ;
 - Secteur, rte d'Héric (CAP NORT et Lycée) : Préciser le règlement de la zone UL afin de permettre l'implantation d'activités de services liées aux loisirs.
 - Stationnement : En zones d'extension urbaine (zones 1AUa), prescrire seulement une place de stationnement par logement, plutôt que deux, afin notamment de faciliter la réalisation de collectifs sur ces secteurs. D'une manière générale, prévoir une réglementation relative au stationnement pour l'ensemble des zones identifiées au PLUI.
 - Bâtiments repérés au titre du L151-19 du Code l'Urbanisme correspondant aux bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial (manoirs, châteaux,...) : Prévoir la possibilité de démolir partiellement un bâtiment, dans une partie détériorée sujette à des problèmes de sécurité.
 - Secteurs identifiés en zone inondable (au titre de la cartographie d'Atlas produite au règlement du PLUI) :
En l'absence de Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI), préférer la mise en place d'une réglementation écrite plutôt que graphique pour identifier la zone à risque d'inondation.

Ainsi, conformément à l'atlas des zones inondables de la vallée de l'Erdre (en annexe du PLUi), du Plan de Gestion des Risques Inondation du Bassin de Loire-Bretagne (PGRI), il est important de règlementer la constructibilité des secteurs impactés dans les conditions suivantes :

- ❖ Pour être constructible, le terrain naturel doit avoir une cote NGF supérieure ou égale à 5,95 m.

- ❖ Pour les terrains dont la cote est située entre 5,95 et 6,95 :
 - au moins un accès devra être positionné à 6,95 m ou plus.
 - les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective sont autorisées à condition que la partie habitable soit située à une cote minimale de 6,95 m NGF, sol fini.
 - prendre en compte des mesures de réduction de la vulnérabilité du bâti vis-à-vis du risque inondation (réseaux électriques descendants, prises électriques en hauteur, matériaux des sols et des murs résistants à l'eau, surélévation de 40 cm pour les équipements lourds de type chaudière, etc...).

- En zone Ap, limiter la hauteur des habitations à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au point le plus haut, dans un souci d'harmonisation avec la réglementation des zones Uh, A et N.

- En zones A (agricole) et N (naturelle), octroyer les mêmes dérogations que dans les zones urbanisées, pour l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives des extensions et des annexes.

- ✓ Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP):
 - Ne pas soumettre un aménagement d'ensemble à certaines OAP en densification dont le foncier est en partie privé, afin de faciliter l'urbanisation par phasage, tout en respectant la programmation globale et notamment les objectifs en terme de production de logements. Les secteurs concernés sont les suivants :
 - A25 – secteur du Port
 - A28 – secteur du Quai St Georges
 - A29 – secteur Gare
 - A30 – secteur des Orionnais
 - A31 – secteur du Port Mulon
 - A33 – secteur Hôtel de Ville
 - A35 – secteur du Champ de Foire
 - Erreur matérielle : OAP A26 - Secteur route d'Issé : mettre en cohérence le zonage indiqué dans l'OAP et celui inscrit sur les plans de zonage du PLUi, soit en 2AU.

✓ Sur les Emplacements réservés :

- Chemin des Orionnais : création d'un emplacement réservé sur la parcelle AY 199 afin d'effectuer un élargissement du chemin des Orionnais dans le prolongement de l'existant au bénéfice de la Commune.
- Rue des Brosses : création d'un emplacement réservé sur la parcelle AY 236 afin d'effectuer un élargissement de la rue des Brosses dans le prolongement de l'existant au bénéfice de la Commune.
- Erreur matérielle : La Rabinière : mettre au profit du Département l'emplacement réservé n°26 pour la réalisation d'une liaison du village de la Rabinière à l'écluse de Pacoret.

✓ Sur les Servitudes :

- Périmètres de captage d'eau du Plessis Pas Brunet : reprendre au PLUi les prescriptions réglementaires liées aux périmètres « immédiat » et « rapproché » du captage d'eau potable.






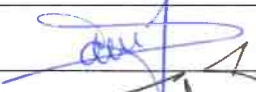


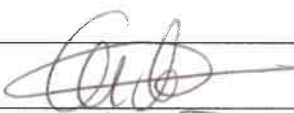

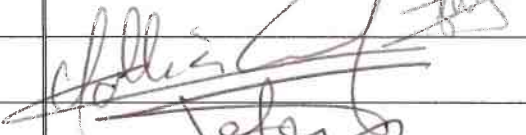


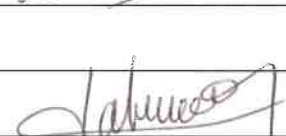
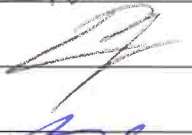

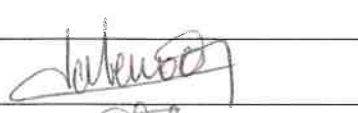





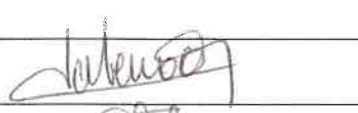





QUESTIONS DIVERSES

Aucune question diverse n'est abordée.

Toutes les questions à l'ordre du jour ayant été abordées, M. Yves DAUVE clôt la séance.

La séance est levée à 21h10

PROCES VERBAL DU 5 MARS 2019

<u>NOMS</u>	<u>SIGNATURES</u>
BOQUIEN Denys	
BROCHU Michel	
CALENDREAU Isabelle	
CALVO Nathalie	
COURTOIS Charlotte	
DAUVE Yves	
DAVID Guy	
FOUCHARD Delphine	
GUEGAN Pierrick	
GUERIN Delphine	
GUERON Lydie	
HERBRETEAU Nathalie	
HIBERT Bertrand	
HOLLIER-LAROUSSE Cédric	
LEFEUVRE Sylvain	
LERAT Didier	
MC ERLAIN Carlos	
METLAINE Aïcha	
ODIN Laurent	
PATERNOSTER Marie-Noëlle	
PEPIN Thierry	
POUPART Myriam	
PROVOST Françoise	
ROUSSEAU Nathalie	
SARLET Bruno	
SAVARY Anne	
TRELOHAN Stéphanie	
VARENNE Emilien	
YESSO EBEMBE Reine	