

# Compte-rendu de réunion :

## Examen conjoint de la procédure de mise en compatibilité des PLU de Grandchamp des Fontaines et Treillières par déclaration de projet

### 17 mai 2018

Communauté de Communes Erdre et Gesvres

Début de la réunion à 10h00 et clôture à 11h15

Nom Prénom	Organisme / Collectivité	Présents	Excusés.
Sylvain LEFEUVRE	Vice-Président Erdre et Gesvres	X	
Philippe EUZENAT	Vice-Président Erdre et Gesvres	X	
Alain ROYER	Maire de Treillières	X	
Philippe LEBASTARD	Adjoint urbanisme et agriculture Treillières	X	
François OUVRARD	Maire de Grandchamp des Fontaines	X	
Fanny FORTIER	Service urbanisme Treillières	X	
Rose Hélène CHARRIAU	Service urbanisme Grandchamp des Fontaines	X	
Jean-René THIBAUT	DDTM	X	
Jean-Marc MOSNY	DDTM	X	
Janine PILARD	Chambre d'Agriculture	X	
Thierry MICHAUD	Conseil Départemental	X	
Auréli BEAUCHENE	Conseil Départemental	X	
Gilles BRANCHEREAU	Conseil Départemental	X	
Anne BERNARD	CCI Nantes / Saint-Nazaire	X	
Claire MOULINIE	Pôle Métropolitain	X	
Yann GRIT	Agence ECCE TERRA	X	
Philippe MENARD	Directeur aménagement CCEG	X	
Estelle TISSOT	Développement économique CCEG	X	
Solène MICHELOT	Chargée de Mission aménagement / Urbanisme - CCEG		X

#### OBJET DE LA REUNION :

Examen conjoint de la procédure de mise en compatibilité des PLU de Grandchamp des Fontaines et Treillières par déclaration de projet concernant le projet d'aménagement économique de Belle Etoile.

#### COMPTE RENDU DE LA REUNION :

Le bureau d'études et la CCEG présentent (Cf. support de présentation joint):

- La procédure de déclaration de projet et son calendrier ;
- Le projet sur le site du Belle Etoile et son intérêt général ;
- Les impacts sur l'environnement et les mesures de compensation ;
- Les avis de l'autorité environnementale.

#### ✓ **Avis du Conseil Départemental (transmis par mail le 16 mai 2018)**

« L'article 6 du règlement des différentes zones concernées pour le projet de ZAC reprend bien les marges de recul préconisées par le schéma routier départemental, à savoir une marge de recul minimale de 25 mètres par rapport à l'axe des RD 26 et 537.

Toutefois, il convient de préciser, concernant les cas de dérogations :

- En bordure de route départementale, pour les projets de construction nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie, il convient, conformément à l'article 36 du règlement de la voirie départementale, de respecter une distance minimale de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée.
- Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de chaussée.
- Elle est préconisée par le guide du service d'études sur les transports, les routes et leurs aménagements (SETRA), intitulé « recommandations techniques pour la conception générale et la géométrie de la route – aménagement des routes principales » (ARP).
- Concernant la dérogation relative aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la marge de recul de 25 mètres doit être respectée en bordure des routes départementales (concernant le PLU de Grandchamp-des-Fontaines) ».

Par ailleurs, il est indiqué au cours de la réunion que la desserte de l'ilot nord par le giratoire existant devra être étudiée le moment venu avec le Département. On évitera également les accès de lots trop proches de ce giratoire.

- Réponse CCEG : ces points seront pris en compte. L'accès sur l'ilot nord sera travaillé en concertation avec le Département, comme habituellement.

✓ **Avis de la commune de Treillières (formulé au cours de la réunion)**

Les cellules commerciales sont limitées à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente pour éviter de concurrencer les centres bourgs.

Il serait intéressant d'intégrer dans le PLU que la division des cellules ultérieurement est interdite.

- Réponse CCEG : dans le document d'urbanisme, il est précisé que les cellules commerciales et les services doivent avoir une surface de vente au moins égale à 300 m<sup>2</sup>. En revanche, en cas de division, il n'y aura pas obligatoirement de permis de construire et donc pas de possibilité de contrôle. Le PLU n'est donc pas le meilleur outil pour cela. Il y a cependant un **cahier des charges de cession de terrains** qui permettra d'encadrer ce point, ainsi que les activités autorisées. Il s'agira bien de moyennes surfaces et en aucun cas de commerces de proximité. Une liste limitative a été réalisée en partenariat avec les communes. En cas de non-respect de ces dispositions, le code civil s'applique (article 1103 du code civil : les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont fait).

Intervention de la CCI : il est possible de préciser que les divisions sont interdites dans l'OAP

- Réponse CCEG : ce point va être étudié

✓ **Avis de la DDTM (formulé au cours de la réunion)**

L'enjeu principal est le maintien du **corridor écologique**, qui est respecté dans le dossier.

Linéaire de haies : pourquoi ne pas préciser dans le PLU qu'on maintiendra le boisement de l'ilot central ainsi que la haie traversante au sein de ce même ilot et la haie limitrophe avec le riverain ?

- Réponse CCEG : cet ilot ayant vocation à être sanctuarisé, les boisements seront conservés. Cela sera ajouté dans le dossier final

Question sur la vocation de l'ilot central : il pourrait être confié en gestion à un agriculteur. Est-ce que cela remettrait en cause le zonage NA be ?

- Réponse CCEG : l'entretien pourra être confié à un agriculteur mais le zonage restera inchangé

Remarque sur l'OAP : les voiries en impasse peuvent être soumises à discussion. Est-ce que le principe est figé ?

- Réponse CCEG : ce sont des schémas de principe sur l'ilot nord. Seule la voirie de l'ilot sud est aujourd'hui figée. Le découpage se fera au gré des demandes de terrains. Les voies en impasse seront nécessaires au vu de la configuration des lieux mais cela sera à adapter.

Dans le secteur artisanal, il est permis de faire des logements d'astreinte / de gardiennage de 30 m<sup>2</sup> maximum. Risque de dérive à l'avenir car on ne peut pas contrôler ce point sans les plans intérieurs des bâtiments.

- Réponse CCEG : c'est en effet un risque mais qui existerait même si la destination habitation était refusée dans l'ilot. Il semble malgré tout important de pouvoir maintenir cette règle de logement d'astreinte ou de local de gardien nécessaire aux besoins de l'activité économique.

✓ **Avis de la chambre d'agriculture (formulé au cours de la réunion)**

Une étude agricole est en cours. Quand sera-t-elle déposée ?

- Réponse CCEG : courant juin

Elle est pratiquement finalisée. Reste la question de l'agriculteur qui sera en charge d'entretenir la zone humide par convention.

Comme l'ilot Nord sera réalisé par tranches, il est souhaitable que l'agriculteur puisse exploiter le plus longtemps possible les parcelles.

- Réponse CCEG : il est en occupation gratuite depuis des années et la communication est bonne avec lui. Des échanges réguliers ont lieu comme cela a été le cas dernièrement avec l'intervention de la DRAC. Ce point sera donc bien pris en compte.

La notice sera modifiée pour intégrer les remarques dans le cadre du dossier d'approbation.

La déclaration de projet pour mise en compatibilité des PLU fera l'objet d'une enquête publique conjointe avec l'autorisation environnementale du 18 juin au 20 juillet 2018.

La procédure de mise en compatibilité des PLU par déclaration de projet sera soumise à l'approbation du conseil communautaire le 26 septembre 2018. Au préalable, les conseils municipaux devront avoir donné un avis favorable sur le contenu des évolutions de leur PLU.