



Les Touches

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
RÉUNION DE CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 22 JUIN 2023

Le jeudi 22 juin 2023 à 20h00, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni salle du Conseil aux Touches, sous la présidence de madame Laurence GUILLEMIN, Maire de la commune DES TOUCHES.

Présents : Laurence GUILLEMIN, Stanislas BOMME, Bruno VEYRAND, Maryse LASQUELLEC, Martine BARON (arrivée à 20h40), Anthony DOURNEAU, Marie RAVASSARD, Aurélien LEDUC, Maryse LEDUC, Aurore MICHEL, Catherine SCHEFFER, Marina AUBRY, Thierry VITRE, Aurélien MONNIER.

Absents excusés : Floranne DAUFFY (pouvoir à Laurence GUILLEMIN), Frédéric BOUCAULT (pouvoir à Stanislas BOMME), Patrick CHOUPIN (pouvoir à Aurélien LEDUC), Hugues GEFFRAY (pouvoir à Aurore MICHEL), Jean-Michel ROGER (pouvoir à Thierry VITRE).

Nombre de membres en exercice : 19

Secrétaire de séance : Stanislas BOMME

Date de convocation : 15/06/2023

Date d'affichage : 15/06/2023

N° 230622-06

OBJET : Instauration d'un périmètre d'étude sur le secteur « OAP-Route des Mazures »

Vote : Pour : 19 – Contre : 0- Abstention : 0

Lors de l'élaboration du PLUi, le secteur dénommé « OAP – Route des Mazures » a été identifié comme étant un potentiel gisement en vue de la réalisation de logements. Il s'agit d'une emprise non bâtie, d'environ 6400 m², située en entrée Est du bourg, et bordée par la route départementale des Mazures et un chemin agricole. Le secteur présente un couvert végétal et arboré important sur sa partie sud.



Les abords du site sont caractérisés à l'Ouest par un tissu bâti lâche et peu dense, et à l'Est et au Sud par une vaste zone agricole. Une opération d'aménagement est en cours de réalisation à l'ouest avec une densité d'environ 15 logements par hectare.

Accusé de réception en préfecture
044-214402059-20230622-23_00060-DE
Date de télétransmission : 28/06/2023
Date de réception préfecture : 28/06/2023

Le secteur des Mazures a, lors de l'élaboration du PLUi, fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP C26). Cette OAP prévoit notamment la réalisation d'environ 10 logements, la réalisation d'une voirie s'appuyant sur le chemin du Moulin des Buttes et la préservation de la végétation existante.

Plus récemment, dans le cadre de la démarche d'intégration des enjeux du Plan Climat Air Energie Territorial dans le PLUi, menée en 2022, un travail spécifique a été mené sur certaines OAP sectorielles du territoire d'Erdre et Gesvres. Ce travail avait pour objectif de décliner les ambitions territoriales à l'échelle de secteurs à enjeux, en adaptant certains principes aux caractéristiques des sites, à savoir :

- Le renforcement de la végétation existante pour son rôle paysager, écologique et climatique,
- La recherche de formes urbaines compactes,
- La recherche d'un objectif d'exemplarité énergétique et environnementale,
- La priorisation des modes doux et des continuités piétonnes et cyclables,
- La priorisation d'aménagements sobres et perméables.

Ce travail a permis de mettre davantage en évidence les enjeux importants du secteur des Mazures, compte tenu de ses caractéristiques, et à réinterroger les principes définis dans l'OAP actuelle. Ces enjeux sont les suivants :

- La préservation de la végétation et la limitation de l'imperméabilisation,
- La limitation de la place de la voiture à l'échelle de l'opération,
- L'insertion dans le tissu existant, entre pavillonnaire peu dense et zone agricole.

De ces enjeux, ont émergés de nouveaux principes d'aménagement qu'il conviendra de traduire dans les pièces du PLUi afin d'être opposables aux futures autorisations d'urbanisme. Une procédure de modification n° 4 du PLUi a été prescrite le 2 novembre 2022 en ce sens.

Parallèlement, la commune a échangé avec des opérateurs privés en vue de la mise en œuvre de ce projet. Les projets présentés à ce jour ne permettent pas de garantir la qualité urbaine, architecturale et paysagère du projet souhaité par la commune. Ils démontrent par ailleurs une complexité à réaliser une opération viable économiquement.

Dans ces conditions, la commune souhaite étudier plus finement la faisabilité opérationnelle du projet d'aménagement, afin d'une part de fiabiliser les orientations d'aménagement et de programmation envisagée (préciser les formes urbaines, les principes de desserte, ...), et d'aider les porteurs de projets à prendre conscience du potentiel de ce secteur et de concevoir un projet s'inscrivant dans une dynamique partagée.

Dans ces conditions, et afin de ne pas compromettre la faisabilité de cette opération, il s'avère nécessaire de prendre en considération le projet d'aménagement des Mazures, et de délimiter un périmètre d'étude sur le site des Mazures.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'acter la mise en œuvre d'un périmètre d'étude sur les emprises délimitées par le plan joint au présent projet de délibération.

Conformément à l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, ce périmètre permettra de surseoir à statuer sur les autorisations d'urbanisme portant sur des travaux ou constructions de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse la réalisation de cette opération.

La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité conformément à l'article R.424-24 du Code de l'Urbanisme (affichage en mairie et au siège de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres pendant 1 mois et mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département) et figurera en annexe du PLUi en application de l'article R.151-52 13° du même Code.

Ainsi,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les article L. 300-1 et L. 424-1,

Vu la délibération du Conseil Communautaire d'Erdre et Gesvres en date du 18 décembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Erdre et Gesvres,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 2 novembre 2022 prescrivant la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme d'Erdre et Gesvres,

Considérant les enjeux importants définis sur le secteur des Mazures,

Considérant la nécessité de préciser les principes de d'aménagement et de programmation,

Considérant que dans l'attente de la matérialisation de ce projet dans le PLUi, pour ne pas obérer la réalisation des objectifs de la commune sur ce secteur, un périmètre d'étude doit être institué.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **DECIDE** de prendre en considération le projet d'aménagement,
- **DECIDE** d'instaurer un périmètre d'étude sur le secteur des Mazures selon le secteur délimité en annexe
- **ACTE** qu'il peut 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.

Le Maire,
Laurence GUILLEMIN

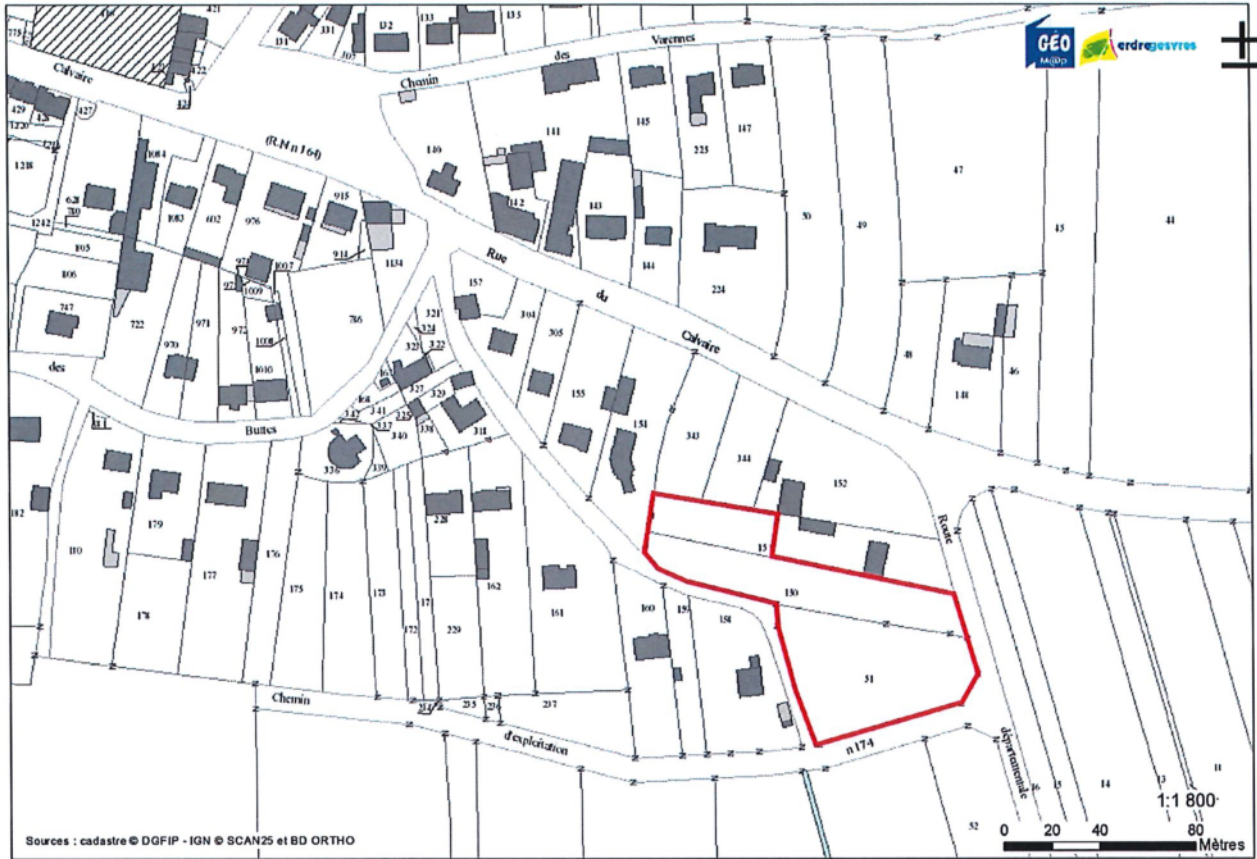


La secrétaire de séance,
Stanislas BOMME



*Délibération rendue exécutoire,
Transmise à la sous-préfecture de Châteaubriant le
Publiée le
Document certifié conforme,*

ANNEXE



06/06/2023

Accusé de réception en préfecture
044-214402059-20230622-23_00060-DE
Date de télétransmission : 28/06/2023
Date de réception préfecture : 28/06/2023