

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 23 SEPTEMBRE 2025

Délibération : **2025-09-108**
OBJET : **INSTITUTION D'UN PERIMETRE D'ETUDE – 42 RUE DE LA LEVEE
DES DONS**

Nomenclature : 2.3.1

En exercice : 33
Présents : 25
Pouvoirs : 6

Le vingt-trois septembre deux mille vingt-cinq à 19 heures 00, le conseil municipal légalement convoqué le 17 septembre deux mille vingt-cinq s'est réuni à la mairie en séance publique sous la présidence de Alain ROYER, Maire.

Absents : 2
Votants : 31

Les membres présents en séance :
Alain ROYER, Isabelle GROLLEAU, Yvon LERAT, Elisa DRION, Béatrice MIERMONT, Benjamin VACHET, Romain MONDEJAR, Valérie ROBERT, Philippe BICHON, Aurélie CLOITRE, Henri BRODU, Laura FLEURY, Gautier HAMEL, Charly LECOQ, Dinenthi SAVARY, Eléna JOSIE, Gwenn BOULZENNEC, Claire BOURGOIS, Erwan LE CLORENNEC, Grégory PIHEL, Estelle ROUSSEAU, Soumaya BAHIRAEI, Pascal LAVEANT, Sylvie PERGELINE, Florence CABRESIN.

Délibération comportant :
- *Annexe – Institution
périmètre d'étude 42
rue de la Levée des Dons*

Le ou les membre(s) ayant donné(s) un pouvoir :
Claude RINCE donne pouvoir à Aurélie CLOITRE, Catherine RENAUDEAU donne pouvoir à Isabelle GROLLEAU, Sandrine CLOUET (RINCE) donne pouvoir à Romain MONDEJAR, Guillaume GEBERT donne pouvoir à Alain ROYER, Françoise RICHARD donne pouvoir à Henri BRODU, Frédéric CHAPEAU donne pouvoir à Yvon LERAT.

Le ou les membres absent(s) : Michaël MENDES, Laura FLEURY

Rapporteur : Alain ROYER

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 du 42 rue de la Levée des Dons » annexé à la présente délibération ;

Dans le cadre de la cession de la parcelle cadastrée section AE n°159 d'une superficie de 1,075 hectares, située au 42 rue de la Levée des Dons, la commune de Treillières a été sollicitée par des aménageurs concernant l'aménagement de ladite parcelle.

Celle-ci est classée en zone Uba au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), ce qui permet :

- une construction **habitat individuel** emprise au sol de 25 %,

044-214402091-20250923-2025-09-108-DE
Date de télétransmission : 25/09/2025
Date de réception préfecture : 25/09/2025

- une hauteur des constructions principales qui ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au point le plus haut de la construction soit R+1+combles ou attique.

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

En effet, une centaine de logements pourraient être construits dans ce secteur situé en périphérie du territoire treilliérais, assez éloigné des équipements et transports en commun.

Il convient de mener sur ce secteur une étude qui permettra d'affiner la programmation souhaitée, sur la base des invariants de la commune visant notamment à :

- répondre aux besoins de la commune en termes de logements, leur typologie, la mixité attendue, répondant notamment aux objectifs du Plan Local de l'Habitat
- préserver le cadre de vie tout en favorisant la production de nouvelles formes urbaines et architecturales de qualité.

Plusieurs scénarii d'aménagement seront définis, ce qui permettra d'aboutir à la présentation d'un projet d'aménagement sur ce secteur, préservant l'identité du village de la Ménardais et restant en cohérence avec le développement harmonieux de la commune. Il s'agit d'aboutir ainsi à la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, qui sera ensuite intégrée au PLUi lors d'une prochaine procédure de modification, gage de sécurisation de la nature du projet.

Dans l'attente de cette 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.

Vu l'avis de la commission « Aménagement, Environnement, Transition Energétique, Agriculture » du 9 septembre 2025.

Il est proposé aux membres du Conseil Municipal :

- **DE PRENDRE en considération la mise à l'étude du foncier cadastrée AE n°159 situé au 42 rue de la Levée des Dons,**
- **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 trois mois, et mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.**

Accusé de réception en préfecture
N° 2025-09233-0001
Date de télétransmission : 25/09/2025
Date de dépôt en préfecture : 25/09/2025

Le Conseil Municipal ADOPTE cette délibération : 20 voix « POUR » et 11 abstentions.
Abstention(s) : Gwenn BOULZENNEC, Soumaya BAHIRAEI, Erwan LE CLORENNEC, Claire BOURGOIS, Grégory PIHEL, Estelle ROUSSEAU Pascal LAVEANT, Sylvie PERGELINE, Florence CABRESIN, Benjamin VACHET, Gautier HAMEL

Pour extrait conforme.

Treillières, le 23 septembre 2025

Alain ROYER, Maire



Secrétaire de Séance,
Béatrice MIERMONT



Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20250923-2025-09-108-DE
Date de télétransmission : 25/09/2025
Date de réception préfecture : 25/09/2025

ANNEXE – Périmètre d'étude du 42 rue de la Levée des Dons



Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20250923-2025-09-108-DE
Date de télétransmission : 25/09/2025
Date de réception préfecture : 25/09/2025

0 50m