

Le 11 juin 2018 au siège de la CCEG

Présents : Sylvain Lefeuvre, Vice – Président en charge de l'aménagement du territoire à la CCEG  
Camille Herbreteau, Chargée de mission PLUI  
Marie Brazeau, animatrice du CD  
François-Xavier Lamotte, Michel Burckel, Michel Gautreau, Dominique Michenot, Brigitte Pascal, René Hamelin et Jacques Gautier membres du groupe de travail PLUI du Conseil de développement

Le Conseil de développement a souhaité aborder en particulier deux grands thèmes : les espaces naturels et agricoles et l'urbanisation.

**Certaines des interrogations ont eu des réponses satisfaisantes de la part de Sylvain Lefeuvre et Camille Herbreteau**

Espaces naturels et agricoles

- Les surfaces qui étaient réservées pour l'aéroport ont été réintégrées dans les espaces naturels et agricoles à protéger portant la surface à 39000 ha.
- Le classement des haies sur les espaces publics ou privés, visant à les protéger, s'est faite à partir de 3 critères d'intérêt : écologique, hydraulique ou paysager. Il faut 2 critères pour permettre d'identifier une haie à protéger. Ces haies apparaissent sur les plans et les vues aériennes. Pour abattre les arbres d'une haie ou d'un espace boisé protégé, il faut demander une autorisation, et tout arrachage impose une compensation (replantation du même linéaire).
- Les règles des zones A ou N ont les mêmes contraintes que le PEAN, mais le PEAN bénéficie d'un programme d'action, et reste beaucoup plus pérenne à long terme.

Urbanisation

- Les règles de densifications nous ont été clairement expliquées et nous semblent cohérentes et acceptables par le public.
- La définition des hameaux pouvant se densifier sans s'étendre à fait l'objet de nombreuses discussions entre les communes et les services d'Erdre et Gesvres ainsi qu'avec les services de l'Etat. De nombreux facteurs ont été pris en compte comme la dangerosité liée à une traversée routière. Il semble que les hameaux retenus donnent satisfaction.
- En ce qui concerne les possibilités d'extension dans les hameaux ou écarts dont les parcelles ne peuvent se diviser, l'augmentation de la surface à 30% limitée à 50 m<sup>2</sup> est justifiée par 2

arguments : la possibilité de créer un étage et il n'est pas souhaitable que l'extension soit plus importante que la construction initiale d'où la condition de proportionnalité.

- Les dispositions réglementaires prévues doivent permettre de limiter les constructions à 530 logements par an (l'ouverture de nouvelles zones constructibles est soumise à la révision du PLUI).

### **Certains points demanderaient à être mieux affirmés**

#### Espaces naturels et agricoles

- Comment préserver les sièges d'exploitation d'un changement de destination qui empêche de ce fait une nouvelle installation, faisant ainsi reculer le nombre d'exploitation favorisant par ailleurs la croissance des structures au détriment des petites exploitations et les circuits courts de proximité ?
- Les agriculteurs ont l'interdiction de construire des bâtiments d'élevage à moins de 100 m d'une habitation, il faudrait préciser à titre de réciprocité la même interdiction pour les extensions d'habitation en zone A.
- Comment faire respecter par les agriculteurs les zones naturelles protégées, qu'ils ont contribués à définir (trame verte et bleue, haies, zones humides) ?
- Comment préserver plus fortement Treillières de la pression foncière si la commune refuse d'intégrer le PEAN ?

#### Urbanisation

- Comment faire que la densification dans les zones urbanisables favorise le vivre ensemble ? Peut-on favoriser ou inciter les propriétaires à diviser intelligemment avec le concours d'urbanistes ou de conseils ?
- Comment sont anticipées les incidences sur les services, les dépenses communales, les réseaux, les voiries, la circulation ?
- La revitalisation des bourgs ne se traduit malheureusement pas dans les règles, c'est la volonté politique des élus qui peut créer des obligations aux lotisseurs.
- Comment le PLUI permet-il l'innovation en matière d'économie énergétique par l'implantation d'habitats légers par exemple ? Il serait inspirant de pouvoir permettre des aménagements innovants à partir du moment où ils cumulent des critères comme l'autonomie énergétique, en eau, en assainissement.

### **Quelques propositions du Conseil de développement**

#### Espaces naturels et agricoles

- Créer une « brigade verte » intercommunale, chargée à l'échelle du territoire de veiller au respect de la protection des espaces naturels ; les agents de l'Etat (police de l'eau par exemple) n'étant pas assez nombreux pour assurer cette mission.

- Rappeler et communiquer auprès des agriculteurs leurs obligations dans ce domaine : comment les espaces sont-ils protégés, comment les obligations des agriculteurs sont-elles contrôlées, comment sont-elles sanctionnées.
- Intégrer Treillières dans le PEAN pour préserver durablement ses espaces naturels et agricoles de la pression foncière et avoir une cohérence entre les communes du territoire.
- Prévoir des modalités participatives pour répertorier les éléments du patrimoine (Facebook par exemple), créer un Wiki territorial du patrimoine sur un mode collaboratif.

## Urbanisation

- Intégrer les mobilités actives et douces dans les documents
- Inciter à la récupération des eaux de pluies ou de ruissellements
- 25ha de zones réservées pour les besoins d'équipements (sportifs, scolaires, culturels), mais toutes les communes ont-elles prévu l'avenir ? Se doter et intégrer dans le PLUI un schéma des équipements communautaires et des équipements communaux mutualisables pour un aménagement du territoire cohérent en termes de services et de mobilité et optimisé en matière de consommation du foncier.
- Favoriser les projets d'habitats participatifs ou les projets innovants d'habitat léger par l'adaptation circonstanciée du règlement.

Enfin, pour le moment les services communautaires instruisent mais n'ont pas les moyens de faire appliquer le règlement qui deviendra communautaire. Afin de s'affranchir des pressions sur les communes, il nous semble qu'il serait cohérent que l'ensemble de la responsabilité du droit à construire revienne à la Communauté de communes.