



Commune de Château-Thébaud
Département de Loire-Atlantique (44)

Procédure de modification du PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation

	Prescription	Arrêt	Approbation
Élaboration	04.11.2002	06.12.2004	09.01.2006
Modification n°1			11.06.2007
Révision simplifiée n°1			11.06.2007
Modification n°2			12.09.2011
Modification n°3	08.12.2014		08.06.2015

1. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE	3
1.1. INTRODUCTION	4
1.2. CHOIX DE LA PROCEDURE	5
1.3. RAPPELS D'ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE	6
2. OUVERTURE A L'URBANISATION DE DEUX ZONES 2AU	9
2.1. RAPIDE DESCRIPTIF DU PROJET ET LOCALISATION DES DEUX ZONES	10
2.3. JUSTIFICATIONS ET INTERETS DU PROJET	15
2.4. FAISABILITE DU PROJET	27
2.5. ÉVALUATION GÉNÉRALES DES INCIDENCES DU PROJET	32
2.5.1. JUSTIFICATION DE L'ABSENCE D'IMPACTS N2000	32
2.5.2. INCIDENCES GÉNÉRALES DU PROJET	32
2.6. MODIFICATION A APPORTER AU PLU SUITE A L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE PLUSIEURS ZONES 2AU	33
3. MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU.....	36
3.1. MODIFICATIONS DU RÉGLEMENT.....	37
3.2. IMPACTS DES MODIFICATIONS	43
4. ANNEXES	45

1. Éléments de contexte et choix de la procédure

1.1. INTRODUCTION

La commune de Château-Thébaud est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du **09 janvier 2006**.

Depuis son application, le PLU a fait l'objet d'une **révision simplifiée** et **deux modifications** :

- Délibération du **11 juin 2007** de révision et de modification du PLU portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités du Butay ainsi que la création d'un sous-secteur UEs réservé à l'implantation d'une unité de traitement des eaux usées, et de modifications réglementaires (les clôtures, annexes des logements, toitures terrasses, etc...),
- Délibération du **12 septembre 2011 approuvant la modification n°2 du PLU** portant sur la mise en adéquation avec les nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme notamment la loi Grenelle II du 12 juillet 2010, pour la création d'un sous-secteur Ua à la zone urbaine dans le centre-bourg ainsi que des modifications réglementaires pour prendre en compte l'émergence de nouvelles techniques de construction et en simplifier la compréhension.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire. Ainsi, le Conseil Municipal a décidé de lancer une procédure de modification du PLU lors de sa séance du 8 décembre 2014.

La commune dispose aujourd'hui **d'une offre foncière insuffisante** au regard des enjeux liés à son **positionnement et à l'attractivité** qu'elle exerce. D'autre part, l'entrée en vigueur de certaines dispositions de la loi ALUR au 1^{er} juillet 2015, notamment celles liées aux zones à urbaniser de plus de 9 ans ne pouvant plus être ouvertes à l'urbanisation par procédures de modification mais de révision, risque d'amplifier le retard pris par la commune en matière de production de logements par rapport aux objectifs initialement fixés au SCoT notamment.

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme porte donc sur 3 éléments :

- L'ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AU afin de répondre aux besoins en logements et au développement de la commune ;
- Des modifications réglementaires portant sur les points suivants : les clôtures, l'emprise au sol des annexes, les stationnements et les marges de recul, en zone UE notamment ;

1.2. CHOIX DE LA PROCEDURE

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L. 123-13-1 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification.

Article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification [...] lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. La procédure de modification est engagée à l'initiative [...] du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées [...] avant l'ouverture de l'enquête publique [...].*

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée [...] du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.»

NB : *La note d'analyse justifiant de l'incapacité à mobiliser le foncier au sein des zones déjà urbanisées est jointe à la présente notice.*

***Au titre de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme :**

« Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque [...] la commune envisage :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. »*

Les dispositions proposées portent bien sur des ouvertures à l'urbanisation (modification des documents graphiques du règlement), des adaptations réglementaires et la création d'orientations d'aménagement et de programmation (l'ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AU nécessitant la création d'orientations d'aménagement et de programmation en adéquation avec le Grenelle de l'environnement : les OAP peuvent traiter des questions d'aménagement dans un secteur ou un quartier).

Les **modifications envisagées** :

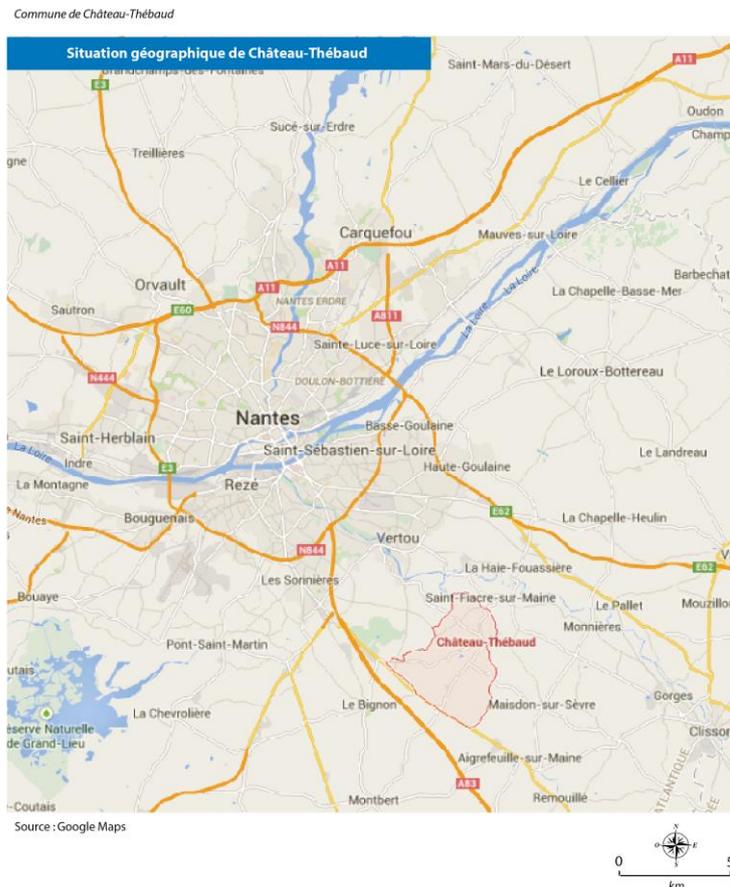
- Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

1.3. RAPPELS D'ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

Source : rapport de présentation du PLU de Château-Thébaud

La commune de Château-Thébaud est localisée au Sud-Est de l'Agglomération Nantaise, à une quinzaine de kilomètres des portes du périurbain Nantais.

Au cœur du vignoble Sèvre et Maine, Château-Thébaud est à la fois une commune rurale et urbaine. En effet, sous la pression urbaine de Nantes et de son agglomération, la fonction résidentielle s'est largement développée ces dernières années. Toutefois, l'agriculture et en particulier la viticulture gardent tout leur poids dans le paysage et dans l'identité de Château-Thébaud.



La trame urbaine dans la partie ancienne du bourg de Château-Thébaud est très serrée, la bâti est dense ne laissant que très peu d'espace pour quelques rares petits jardins. Le souci d'économie de l'espace, lié à la proximité des terroirs viticoles, est lisible dans cette organisation spatiale traditionnelle. En effet, les maisons qui, le plus souvent, comptent deux ou trois niveaux, sont construites le long des rues très étroites.

La vocation agricole et viticole qui caractérise depuis longtemps la commune de Château-Thébaud se traduit par la présence d'un habitat ancien dispersé. Il est constitué de hameaux regroupant 5 à 10 maisons, de fermes isolées et de quelques maisons de maître construites au cœur des grandes propriétés viticoles. Depuis une trentaine d'années, les extensions urbaines ne se sont pas inscrites dans l'organisation spatiale traditionnelle de Château-Thébaud, en effet, le bourg ne représente que 20% de la population. C'est donc un bâti pavillonnaire qui s'est développé autour du bourg, soit dans le cadre d'opérations de lotissements, soit sur des parcelles individuelles sous forme de mitage essentiellement, en effet, la commune compte pas moins de 140 villages et hameaux.

La carte (*en page suivante*) illustre les différentes « tâches d'urbanisation » en différenciant le bourg et les villages/hameaux sans faire la distinction de ces derniers.

La rareté des terrains a contribué à la hausse des prix, ce qui a eu pour conséquence de nombreuses divisions parcellaires pour des constructions en second, voire en troisième rideau, et ce, au détriment d'une urbanisation

cohérente. Enfin, dans les écarts, l'urbanisation récente se présente sous forme d'un mitage important de l'espace par des constructions qui s'échelonnent le plus souvent le long des axes de communication, transformant certains hameaux ruraux en de véritables pôles d'habitat aggloméré.

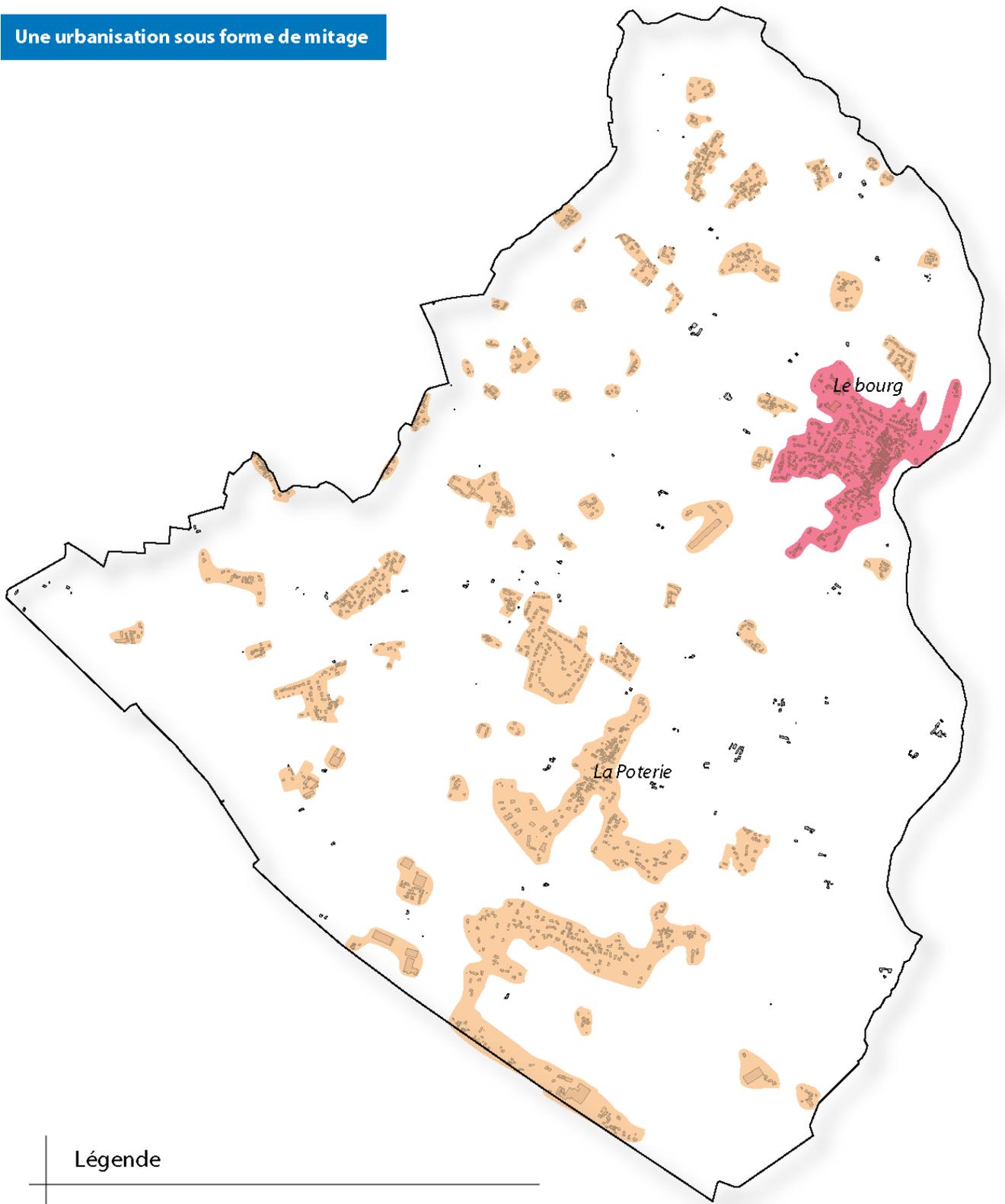
On recense donc trois principales catégories de bâti sur la commune : le bourg ancien, les écarts agricoles et viticoles et les extensions urbaines.

Le PADD de 2006 prévoit de « **phaser le développement de l'urbanisation, pour les futurs quartiers d'habitat** ». Il indique que les futurs quartiers d'habitations se situeront essentiellement autour de trois sites « *le bourg, dans le respect du périmètre AOC, les villages de la Poterie et du Moulinier* ».

La Poterie est l'un des villages les plus importants sur le territoire de Château-Thébaud, en effet, il compte environ **80 habitations**.

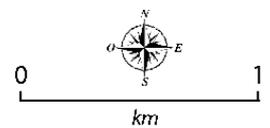


Une urbanisation sous forme de mitage



Légende

-  Tâche urbaine du bourg
-  Tâche urbaine villages & hameaux confondus



2. Ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AU

2.1. RAPIDE DESCRIPTIF DU PROJET ET LOCALISATION DES DEUX ZONES

L'espace à vocation principale d'habitat se décline en deux secteurs qui permettront de phaser l'urbanisation. Le secteur 1AU répond aux besoins à court terme et le secteur 2AU à ceux à moyen terme. Conformément à l'article R 123-6 du Code de l'Urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU sera subordonnée à une **modification du PLU**.

La modification que la commune de Château-Thébaud souhaite apporter à son PLU concerne, entre autres, l'ouverture à l'urbanisation des zones suivantes :

- La zone 2AU des Landes ;
- La zone 2AU de la Poterie : « route du Plessis ».

La municipalité souhaite accueillir une population jeune (primo-accédant) afin de dynamiser la commune, faire vivre les commerces, les services et assurer un renouvellement régulier de la population.

Zonage au PLU actuel : zones 1AU et 2AU

La carte, en page suivante de la notice, présente les différentes zones 1AU et 2AU du PLU actuel sur le territoire de Château-Thébaud.

Une zone 1AU, déjà aménagée figure au zonage actuel. Cette zone se situe Impasse du Clos de la Butterie.

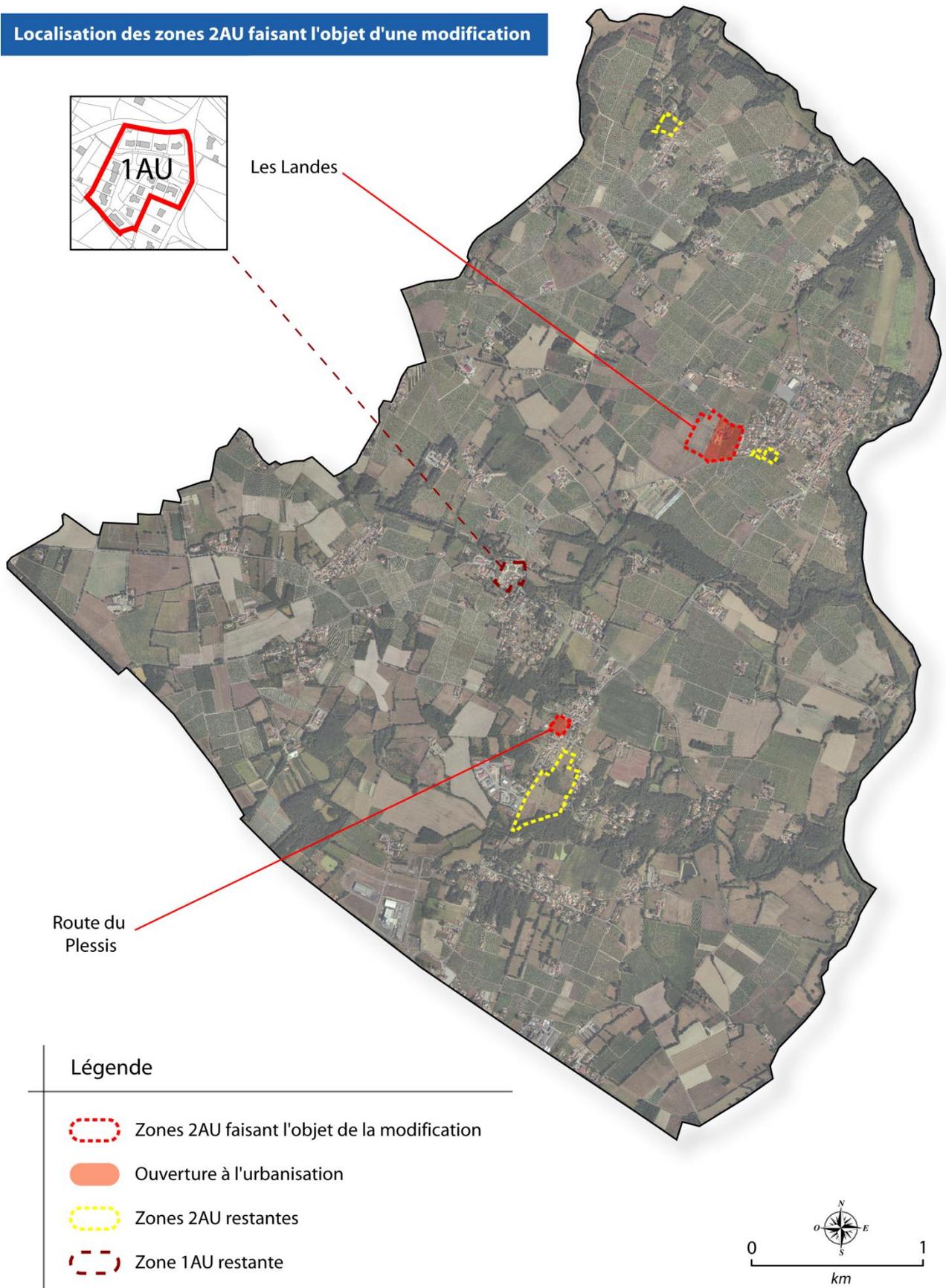


Vue aérienne de la zone 1AU au PLU actuel

De fait, sur le territoire de Château-Thébaud, les potentiels d'urbanisation se situent exclusivement en zone 2AU. Deux de ces secteurs font l'objet de la présente modification. L'ouverture à l'urbanisation (partielle ou totale) de ces deux sites représente une **surface d'environ 2,69 hectares**.

Au regard des objectifs de densité fixés par le PLU et le futur SCoT et de l'application de ces densités au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, ce foncier doit permettre la création **d'environ 47 à 52 logements** suivant des objectifs de densité de logements différenciés (*18 à 20 logements à l'hectare pour les opérations d'aménagement d'ensemble situées en centre-bourg et 16 à 18 logements à l'hectare pour les opérations d'aménagement d'ensemble situées dans les villages*) ; soit, en comptant quelques constructions dans les espaces interstitiels des zones urbanisées, un **décali d'environ 4 ans de constructions pour que la commune réalise ses objectifs et ceux définis par le futur SCoT**.

Localisation des zones 2AU faisant l'objet d'une modification

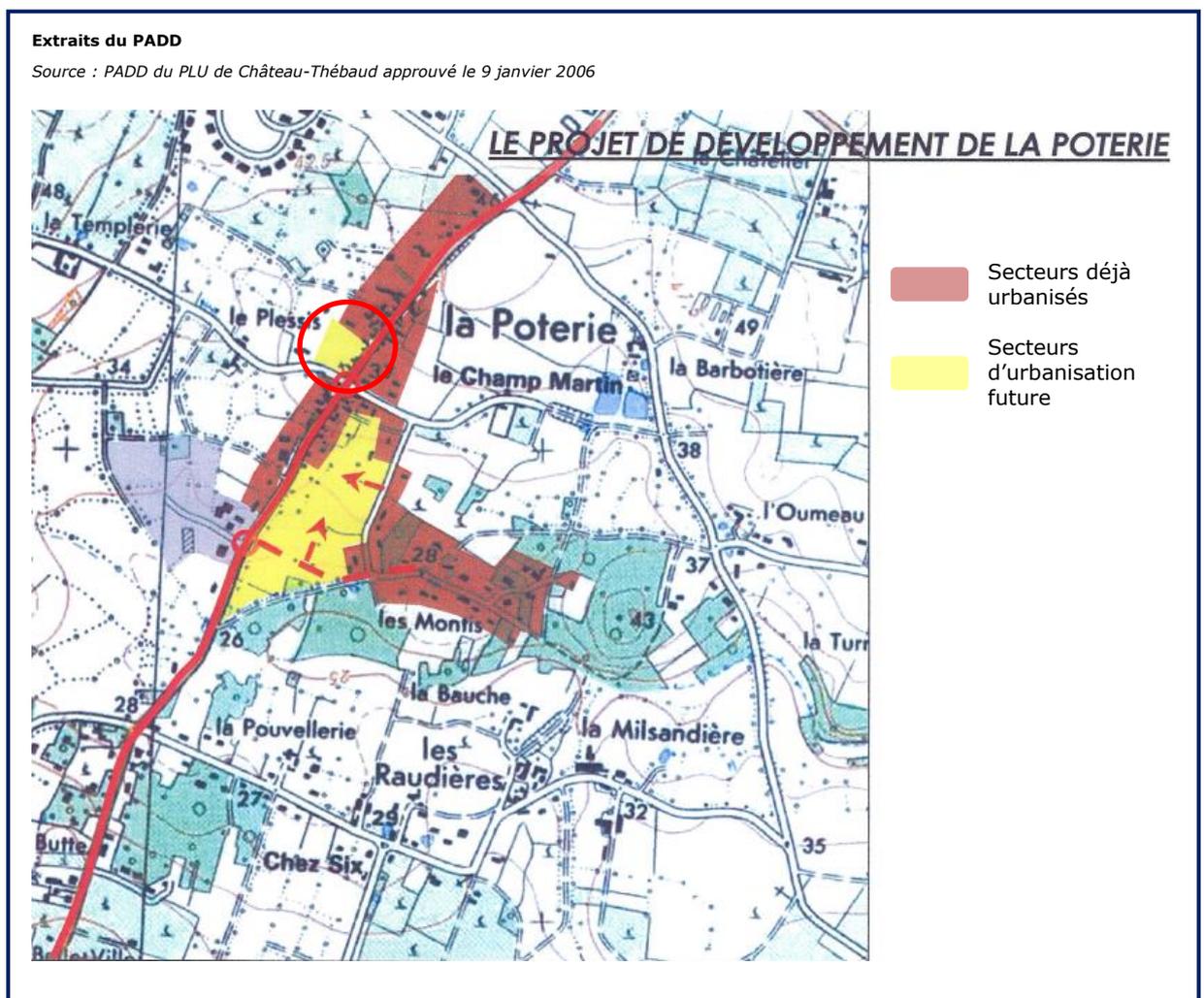


2.2. LE RESPECT DES CARACTERISTIQUES D'UNE PROCEDURE DE MODIFICATION

Pour rappel, la modification envisagée ne doit pas conduire à **3 éléments** :

1. La modification envisagée ne doit pas porter atteinte aux orientations définies par le PADD.

Ce n'est pas le cas ici. En effet, le PADD identifie le secteur de la Poterie comme devant faire l'objet d'un projet de développement ainsi que les principales zones d'urbanisation futures inscrites dans le plan de zonage (comme le justifie la carte ci-dessous).



La Poterie apparaît, dans le PADD, comme le village qui doit être développé en priorité : il fait par ailleurs l'objet d'un schéma de développement, pouvant s'apparenter à une Orientation d'Aménagement. L'ouverture à l'urbanisation visée dans le cadre de la présente modification ne porte pas atteinte à ce schéma d'aménagement.

Extraits du PADD

Source : PADD du PLU de Château-Thébaud approuvé le 9 janvier 2006

1- Prévoir un développement harmonieux des futures zones d'habitat et des équipements

La réflexion sur le Projet d'Aménagement et de Développement de la Commune a permis de prévoir, pour le moyen terme, les secteurs voués au développement de l'urbanisation, pour les futurs quartiers d'habitat, mais également pour le renforcement des équipements publics et des espaces « de respiration ».

Ainsi, les futurs quartiers d'habitation se situeront essentiellement autour de trois sites, comme l'indique le schéma ci-contre :

- Le Bourg, dans le respect du périmètre A.O.C.
- Le village de la Poterie
- Et le Moulinier

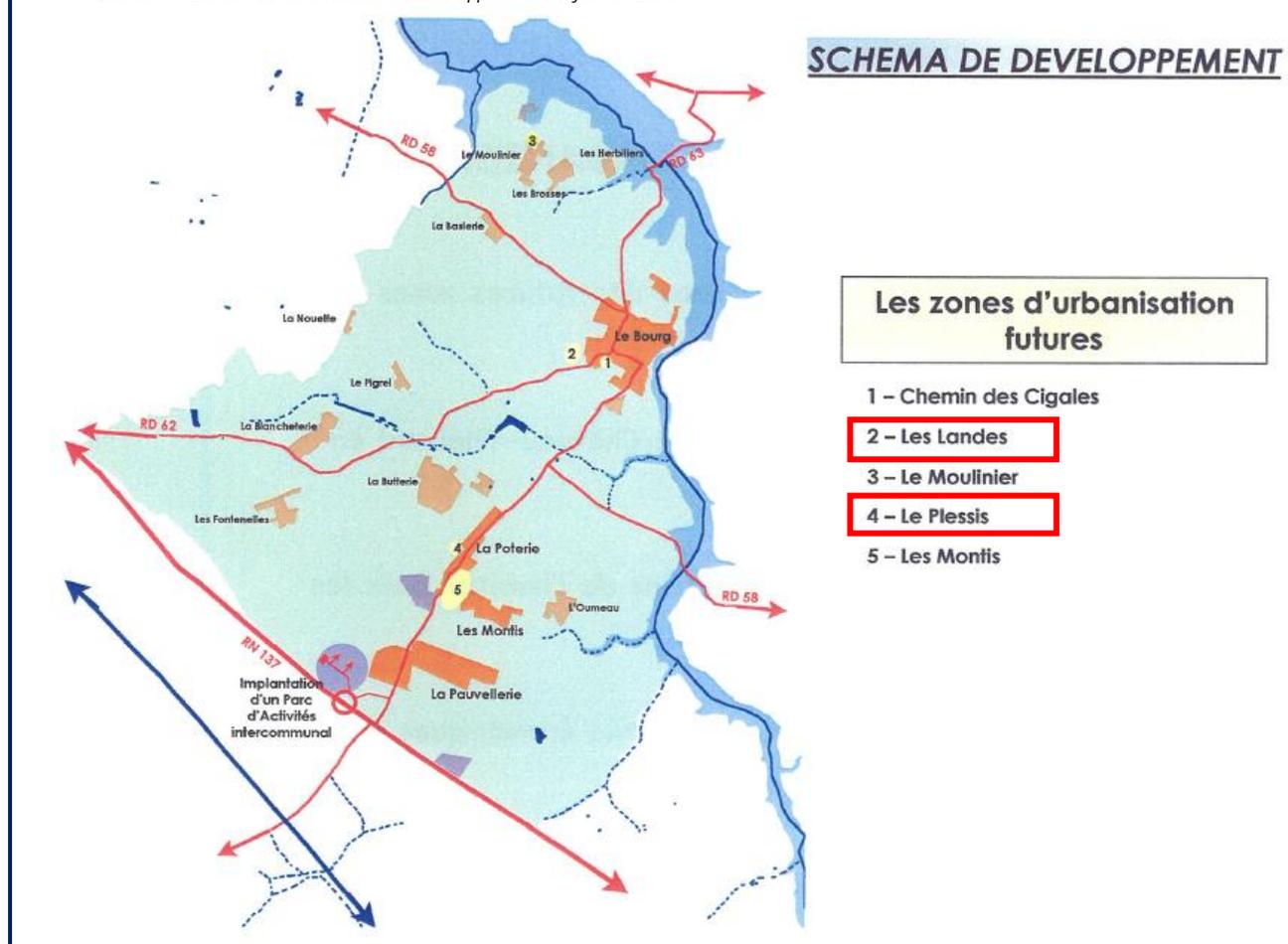
Ils seront en continuité de la trame actuelle, en appui sur des axes existants ou sur de futures liaisons transversales.

La zone d'activités, qui aujourd'hui accueille de petites et moyennes entreprises industrielles et artisanales, répond à une demande locale, son périmètre est maintenu tel qu'il est proposé dans le P.O.S.

Il est en outre projeté un parc d'activités intercommunal le long de la RD 137.

Extraits du PADD

Source : PADD du PLU de Château-Thébaud approuvé le 9 janvier 2006



L'urbanisation des zones 2AU faisant l'objet de la modification n°3 du PLU était déjà prévue au PADD comme le justifie la carte précédente du schéma de développement sur les zones d'urbanisation futures.

2. La modification envisagée ne doit pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

Ces zones étaient déjà identifiées comme zones à urbaniser au PLU actuel. Il n'y a donc pas de réduction de zone agricole ou naturelle.

En outre, ces zones ne font l'objet d'aucune protection de boisement au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme (EBC).

3. La modification envisagée ne doit pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs n'entraîne aucune réduction de protection telle que définit ci-dessus. Elle n'entraîne pas non plus d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisances. Il s'agit en effet de projets à vocation d'habitat ne générant pas de nuisances.

2.3. JUSTIFICATIONS ET INTERETS DU PROJET

En matière de foncier disponible, la commune ne dispose que d'une seule zone 1AU ayant déjà fait l'objet d'un aménagement. De plus, la commune est relativement contrainte dans les secteurs déjà urbanisés avec un potentiel d'une trentaine de constructions dans les zones U et Ua sur un foncier d'environ 1,4 hectare (*inventaire des dents creuses **potentielles** annexé à la présente notice de présentation et ayant servi à la prise d'une délibération **motivée** par le Conseil Municipal conduisant à l'ouverture à l'urbanisation des zones concernées par la présente modification*).

D'autre part, une grande partie des « dents creuses » dans les zones Nh définies au PLU a été comblée. Ce sont les mêmes possibilités dans les zones Nh que pour les U et Ua, et cela sans que la commune ne dispose réellement du foncier, d'où la difficulté de mobiliser du foncier diffus sur de petites parcelles. Si l'on considère que la plupart de ces parcelles connaissent une rétention foncière et que dans une temporalité relativement courte, celles-ci ne seront que très partiellement disponibles, **il convient, à court terme, d'ouvrir à l'urbanisation d'autres secteurs.**

La rareté des terrains disponibles a contribué à la hausse des prix du foncier, ce qui a eu pour conséquence de nombreuses divisions parcellaires pour des constructions en second, voire en troisième rideau, et ce, au détriment d'une urbanisation cohérente. La modification n°2 de 2011 a adapté le règlement du PLU afin d'interdire les constructions à plus de 30 mètres de la voie publique car la majorité de ces divisions avaient lieu dans des hameaux, ce qui allait à l'encontre des dispositions du Grenelle de l'Environnement (dispositions confirmées par la loi ALUR de mars 2014) et contribuait à accentuer la dangerosité et les accès sur les RD.

Le Grenelle de l'Environnement vise en effet une densification autour des bourgs afin notamment, de limiter les déplacements motorisés et la consommation des terres agricoles. Le bourg de Château-Thébaud représente environ 20% de la population de la commune, ce qui entraîne de nombreuses difficultés (ramassage scolaire, équipements publics...). De fait, la commune encourage depuis ces dernières années la construction dans l'enveloppe urbaine. Elle a elle-même créé 3 logements privés ainsi que 3 logements seniors en 2014 et réfléchit à la création d'un pôle commercial dans le bourg afin de redynamiser les commerces et les services locaux.

► **Articulation de l'urbanisation avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale en cours de révision**

Château-Thébaud est identifiée au SCoT en tant que polarité intermédiaire.

Les **centralités intermédiaires**, organisent un développement maîtrisé en lien avec leurs capacités, afin de pouvoir jouer un rôle polarisant sur des services, commerces de centre ville ou autres aménités spécifiques:

- Boussay, **Château-Thébaud**, La Chapelle-Heulin, Le Landreau, Le Pallet, Maisdon-sur-Sèvre, Remouillé, Saint-Hilaire-de-Clisson, Saint-Lumine-de-Clisson.

Extraits du DOO - Source : DOO du SCoT2

La création de logements supplémentaires est un objectif fondamental pour la commune, afin de renouveler sa population d'une part et de pérenniser ses équipements d'autre part. La commune dispose de deux écoles, une privée et une publique. L'école publique a connu **deux fermetures de classes en 2008 et 2013**, ce qui fait qu'elle dispose de 11 classes dont 8 sont actuellement utilisées.

D'autre part, la charge organique observée pour la station d'épuration du bourg correspond à **43% de sa capacité nominale** : elle apparaît donc sous-utilisée.

La commune a, par ailleurs, **créé une bibliothèque municipale** qui peut accueillir de nouveaux arrivants. Elle dispose d'un **restaurant scolaire et d'un accueil périscolaire**, qui sont deux structures récentes, adaptées à des évolutions démographiques positives de la commune.

Afin de répondre aux enjeux définis ci-avant, le SCoT 2 prévoit la création de 312 logements pour Château-Thébaud d'ici 2025/2030 (tableau ci-contre) soit en moyenne 25 logements par an dont 25% des nouveaux logements devront se faire dans l'enveloppe urbaine. Entre 2003 et 2012, 164 logements ont été commencés (voir tableau et graphique page suivante), ce qui représente 16 logements par an au cours de cette période. Le différentiel entre objectif de production de logements fixé au SCoT dans le cadre de la constitution d'une polarité intermédiaire et le rythme réel de production de logements est encore plus marqué sur les dernières années en raison de l'absence de foncier disponible. L'ouverture à l'urbanisation des deux zones 2AU visées par la présente modification, et devant contribuer à la réalisation d'environ 50 logements, permettra de rattraper le retard pris par la commune par rapport aux objectifs du SCoT et de son propre PLU.

Le rapport de présentation de 2006 prévoyait le rythme de construction suivant :

« À l'horizon 2020, en suivant l'hypothèse moyenne, le rythme de construction serait d'environ 21 nouveaux logements par an. Ce rythme semble correspondre à « l'attractivité moyenne » de la commune, référence à prendre en compte pour une approche prospective. Prenant en compte ce paramètre, la commune a choisi de maintenir des capacités d'accueil suffisantes en quantité et qualitativement maîtrisables.

La volonté municipale est de maîtriser la croissance démographique. Ainsi, la commune doit offrir des potentialités de l'ordre de 21 résidences principales en moyenne par an. Ce qui correspond à 210 nouvelles habitations dans les 10 ans à venir. »

La création de 50 logements environ (suivant les objectifs de densité différenciés retenus), correspond en effet à la production estimée pour 3 à 4 ans. Les temps d'acquisition foncière / définition du programme / viabilisation / commercialisation ne pourront permettre le rattrapage du retard pris qu'à compter de 2016 – 2017 au plus tôt.

Extraits du DOO - Source : DOO du SCoT2

	CC	Communes	Nombre total de logements (valeur indicative)	
équilibre	CCLD	La Chapelle-Basse-Mer / Le Loroux-Bottereau / St-Julien-de-Concelles	2 208	
		La Chapelle-Basse-Mer	480	
		Le Loroux-Bottereau	972	
			St-Julien-de-Concelles	756
	CCVC	Clisson / Gétigné / Gorges	1 920	
	CCV	Vallet	1 056	
	CCVC	Viellevigne	504	
	CCCSMG	La Haye-Fouassière	540	
	CCVC	Aigrefeuille-sur-Maine	480	
	CCSMG	Haute-Goulaine	480	
		Sous-total	7 188	
intermédiaire	CCVC	Boussay	252	
	CCV	La Chapelle-Heulin	276	
	CCSMG	Château-Thébaud	312	
	CCLD	Le Landreau	276	
	CCVC	Maisdon-sur-Sèvre	252	
	CCV	Le Pallet	264	
	CCVC	Remouillé	168	
	CCVC	St Hilaire-de-Clisson	180	
	CCVC	St Lumine-de-Clisson	180	
			Sous-total	2 160
proximité	CCLD	Barbechat	120	
	CCV	La Boissière-du-Doré	120	
	CCVC	Monnières	192	
	CCV	Mouzillon	228	
	CCVC	La Planche	228	
	CCV	La Regrippière	132	
	CCLD	La Remaudière (*)	132	
	CCSMG	St-Fiacre-sur-Maine	120	
		Sous-total	1 272	
		Total SCoT	10 620	

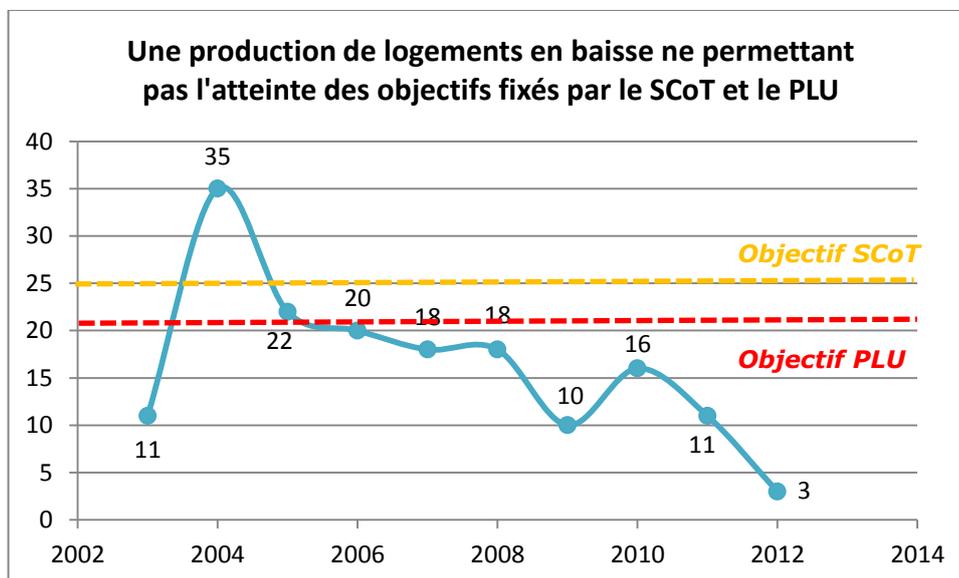
(*) : pour la commune de la Remaudière, le nombre de logements pourra être augmenté de 30 unités dans l'enveloppe urbaine en accompagnement du développement du parc d'activités

► Rythme de construction à Château-Thébaud entre 2003 et 2012 :

	Nombre de logements commencés individuels purs	Nombre de logements commencés individuels groupés	Nombre de logements commencés collectifs	Nombre de logements commencés en résidence	Total nombre de logements
2012	3	0	0	0	3
2011	11	0	0	0	11
2010	13	3	0	0	16
2009	8	2	0	0	10
2008	17	1	0	0	18
2007	16	2	0	0	18
2006	15	5	0	0	20
2005	4	3	15	0	22
2004	12	11	12	0	35
2003	11	0	0	0	11
Total					164

Données Sit@del 2003 – 2012

Source : DREAL Pays-de-la-Loire



Données Sit@del 2003 – 2012

Source : DREAL Pays-de-la-Loire

► **Quelle répartition de la densité à l'échelle communale ?**

Le SCoT définit un **objectif de densité moyenne de 18 logements / hectare pour la commune de Château Thébaud**. Toutefois, il apparaît opportun de réfléchir à la mise en œuvre d'une densité différenciée entre centre-bourg et villages pour des raisons de proximité des infrastructures de transports en commun, des services, équipements, commerces, de dangerosité des accès...

- De même, pour les extensions en continuités qui s'avèreraient nécessaires, des objectifs de densité urbaine raisonnée et de qualité, à appliquer à l'échelle de l'ensemble des extensions de la commune sont mis en œuvre :
 - pôles des centralités d'équilibre structurantes : 25 logements/ ha pour Clisson et Vallet, 27 pour Le Loroux-Bottereau.
() : Pour le pôle Clisson/Gorges/Gétigné, la production de logement est mutualisée mais pour s'adapter à leur morphologie urbaine Gorges et Gétigné ont un objectif de densité de 20 logements/ha.*
 - autres centralités d'équilibre (dans pôles structurants et d'avenir) : 20 logements/ha
 - **centralités intermédiaires : 18 logements/ ha**
 - centralités de proximité : 14 logements/ ha

Extraits du DOO
Source : DOO du SCoT2

✕ **Orientation retenue : objectif de densité plus élevé dans le bourg par rapport au village, soit entre 18 et 20 logements à l'hectare pour le bourg et entre 16 et 18 logements à l'hectare pour le village de la Poterie**

Secteurs II AU ouverts à l'urbanisation dans la modification n°3	Surface	Densité	Potentiel
Les Landes	2 hectares	Entre 18 et 20 logements/ha	Entre 36 et 40 logements
Route du Plessis	0,69 hectare	Entre 16 et 18 logements/ha	Entre 11 et 12 logements

Total : Entre **47** et **52** logements

2.3.1 La zone des Landes

La zone 2AU des Landes est située près de la RD 62 en continuité du bourg et s'avère stratégique pour le développement de la commune et la réalisation des projets précédemment énoncés. L'ouverture à l'urbanisation est partielle pour cette zone. En effet, la vue aérienne ci-dessous précise que seule la partie située à l'est de l'ancienne exploitation agricole est concernée par l'ouverture à l'urbanisation.

1 La zone sera donc desservie par deux axes, le premier en direction de la RD 137 (Axe Nantes-Montaigu) par la RD 62 et l'autre en direction du bourg par une voie communale.

Des marges de recul de 25 mètres sont imposées par le règlement départemental de voirie de la Loire Atlantique ainsi que par le règlement du PLU actuel afin de limiter les nuisances liées au flux de véhicules sur la RD 62.

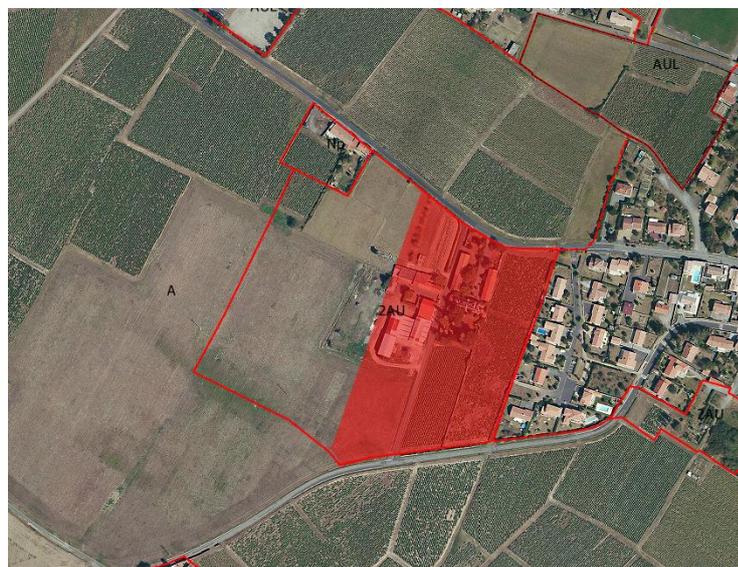
Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

a) Le nu des façades de toutes constructions doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

- **RD 62 et 63**
 - en agglomération : 5 m
 - hors agglomération : 25 m
- Autres voies existantes : 5 m

Extraits du Règlement

Source : Règlement du PLU de Château-Thébaud approuvé le 9 janvier 2006



Zone 2AU Les Landes

Légende

- Partie de la zone 2AU concernée par la modification du PLU

2 L'ouverture à l'urbanisation envisagée couvre une superficie de 2,6 hectares dont 2 non bâti. Comme précisé précédemment, seule la partie située à l'est de l'ancienne exploitation agricole, et colorée en rouge sur la vue aérienne ci-dessus est concernée par la modification du PLU.

Le SCoT 2 qui sera vraisemblablement validé en 2015 et avec lequel le PLU devra être compatible, prévoit un objectif de densité de minimum 18 logements à l'hectare. Comme abordé précédemment, l'objectif de densité dans le bourg sera plus élevé de l'ordre de 18 à 20 logements à l'hectare soit environ 36 à 40 logements potentiellement réalisables sur cette zone.

Un pourcentage de logements sociaux sera appliqué sur cette zone afin de répondre aux objectifs du SCoT soit 20% de logements sociaux et 10% de logements en accession sociale à la propriété par opération, comme le précise le DOO du SCoT 2 ci-dessous : cette programmation sera garantie à travers l’Orientation d’Aménagement et de Programmation relative au secteur « Les Landes ».

Nantais

Objectif

Pour permettre à tous de pouvoir disposer d'un logement, notamment pour les jeunes ménages, et être un territoire socialement équilibré, toutes les communes participent à la production de logements aidés. Les logements aidés sont des logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété..

Mise en œuvre

- La production de logement totale devra comprendre a minima les pourcentages de logements locatifs sociaux suivants :
 - 20% pour les pôles de centralités d'équilibre (hormis Haute-Goulaine, qui est soumise à l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation, et doit disposer de 25% de logements sociaux),
 - 10% pour les centralités intermédiaires.
- La création de logements locatifs sociaux est équilibrée en fonction des besoins, entre types d'offres locatives (Prêt Locatif à Usage Social, Prêt Locatif Aidé d'Intégration, Prêt Locatif Social, foyers).
- L'accession aidée est également encouragée mais dans le cadre d'opérations significatives permettant de mutualiser le coût foncier. En fonction des besoins et du marché les indicateurs suivants sont recherchés :
 - 15% des opérations de plus de 3000 m² surface plancher pour les pôles de centralités d'équilibre structurants et les centralités d'équilibre d'avenir.
 - 10 % des opérations de plus de 3000 m² pour les centralités intermédiaire.
- Il est possible de réaliser une part moins importante d'accession aidée au profit d'une augmentation de la part de logements locatifs sociaux.

Extraits du PADD
Source : DOO du SCoT 2 actuellement à l'enquête publique

3 La zone des Landes se localise en continuité de l'enveloppe urbaine. Comme abordé précédemment, l'offre dans l'enveloppe urbaine est limitée, l'urbanisation se fait dans le prolongement de l'urbanisation déjà existante. Ce nouveau secteur saura répondre à la volonté de voir s'étoffer l'agglomération afin de conserver sa vitalité et son rôle de « centralité » sur un territoire où l'habitat dispersé est fortement développé.

Mise en œuvre

Le SCOT définit des objectifs a minima de création de logement dans l'enveloppe urbaine des bourgs que les communes, lorsqu'elles le peuvent, sont appelées à renforcer :

- 40% pour Le Loroux-Bottreau, Vallet et l'ensemble Clisson/Gorges/Gétigné, en tant que pôles de centralité d'équilibre structurant
- 30% de l'offre de logement pour autres centralités d'équilibre (avenir..), et pour Le Pallet (gare), où l'objectif est à phaser dans le temps avec la montée en puissance du pôle multimodal et du fait de contraintes ainsi que d'une position de la gare en dehors de l'enveloppe urbaine.
- 25% de l'offre de logement pour les centralités intermédiaires et pour les centralités de proximité

Extraits du PADD
Source : PADD du PLU approuvé le 9 janvier 2006

La collectivité opte donc pour un développement très limité de l'habitat en dehors de l'agglomération du Bourg et du secteur de la Poterie comme l'indique le schéma ci-contre. Il s'agit d'une urbanisation pour le long terme dans le prolongement du village existant. L'aménagement de l'entrée du village permettra la desserte de ce futur quartier ainsi qu'une sécurisation routière.

Extraits du PADD

Source : PADD du PLU approuvé le 9 janvier 2006

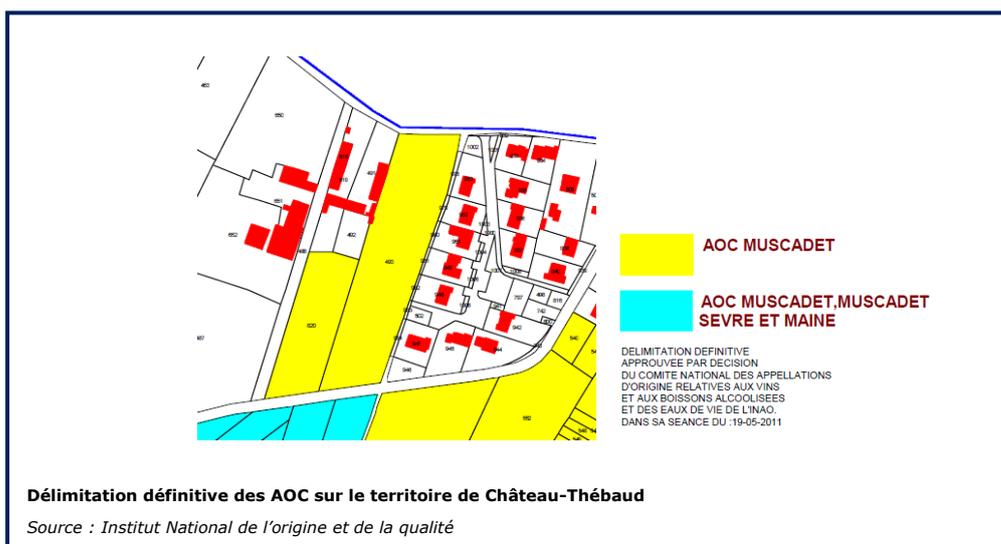
A cet effet, la constructibilité, autour du Bourg et dans les écarts, est limitée et ne doit pas, lorsqu'elle est prévue, gêner l'activité agricole et viticole.

Le secteur des Landes est localisé à l'Ouest du centre-bourg. Il s'étend de part et d'autre d'une voie communale autour du lieu-dit « Les Landes », ancienne exploitation agricole.

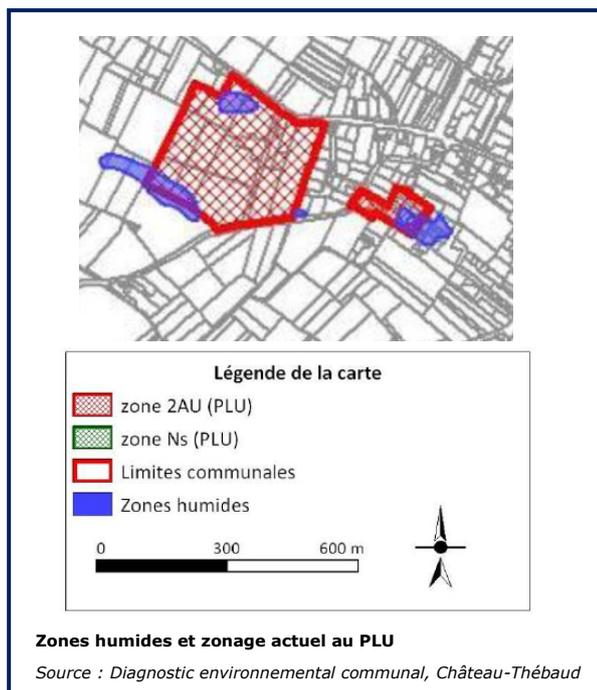
Cet espace, d'une superficie de 5,3 hectares, aujourd'hui inclus dans le périmètre des Appellations d'Origine Contrôlée, est en partie planté en vigne.

Le Syndicat de Défense des Appellations d'Origine Contrôlées (SDAOC) a donné un avis favorable à ce projet, dans la mesure où cette « extension du Bourg concerne principalement des terres non plantées en vigne et qui, selon les services de l'I.N.A.O, ne seront pas forcément maintenues dans le niveau d'appellation Sèvre et Maine après redéfinition » (Source : Rapport de présentation page 65, PLU Château-Thébaud).

Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation est partielle et ne concerne pas toute la zone 2AU du PLU.



4 La partie de la zone 2AU des Landes concernée par la présente ouverture à l'urbanisation n'est pas concernée par les zones humides identifiées dans le cadre de l'inventaire communal.



5 La zone des Landes se localise à proximité immédiate du cœur de ville et d'équipements structurants : l'entrée de la zone est située à 300 mètres du commerce alimentaire général et des deux écoles.

6 Le fonctionnement de la station d'épuration est satisfaisant : les rendements épuratoires ainsi que les normes de rejets sont respectés sur la période 2010 à 2012 (auto surveillance). En période de pointe, la charge organique observée (710 équivalent habitants) correspond à 43% de la capacité nominale de la station d'épuration (1 700 équivalent habitants). La STEP est donc en mesure d'accueillir les 40 ou 38 logements programmés (soit 75 habitants environ) supplémentaires.

État initial de l'environnement :

Biodiversité / Continuités écologiques	<ul style="list-style-type: none">- Pas de zonages environnementaux à proximité immédiate (à 500 de la ZNIEFF 2)- Potentialités écologiques plutôt faibles au sein d'un espace en lisière de la zone urbaine et déjà occupé par des zones bâties- Pas d'enjeu de continuités écologiques- Pas de zones humides recensées à l'inventaire communal
Agriculture	<ul style="list-style-type: none">- Plusieurs parcelles agricoles recensées sur le site
Énergie/ Bioclimatisme	<ul style="list-style-type: none">- Relief peu marqué
Gestion de l'eau & Réseaux	<ul style="list-style-type: none">- Plan d'eau de faible superficie associé à un fossé au Sud-Est- Présence des réseaux à proximité (bourg)
Paysage & Patrimoine	<ul style="list-style-type: none">- Mur de pierre et grille en bordure Sud du site- Bâti ancien d'intérêt
Risques & Nuisances	<ul style="list-style-type: none">- Pas de risques recensés- Nuisances sonores liées à la route départementale
Mobilité & Modes doux	<ul style="list-style-type: none">- Site à proximité du bourg (moins de 300 m)- Existence d'un réseau de liaisons douces
Préconisations	<ul style="list-style-type: none">- Veiller à la préservation des éléments d'intérêt patrimonial (mur, grille, bâti)

2.3.2 Le secteur de la Poterie

✓ « Route du Plessis »

Le second secteur est situé à l'intersection de la rue de la Templierie et de la rue de la Poterie. Il demandera un aménagement spécifique pour sécuriser les entrées et sorties du nouveau quartier qui sera réalisé.

1 La zone « route du Plessis » constitue une surface suffisamment vaste du potentiel urbanisable permettant de recevoir du logement.

En effet, la municipalité prévoit d'urbaniser toute la zone 2AU, à savoir environ 0,79 hectare sachant qu'avec l'existant (*équipement et bâti*), on peut estimer la surface restante à urbaniser à 0,69 hectare. Ainsi avec une densité de 16 à 18 logements à l'hectare, 11 à 12 logements pourront être construits sur ce secteur. Toutefois, contrairement au secteur des Landes qui est situé en continuité du bourg, le pourcentage de logements sociaux ne sera pas appliqué sur cette zone puisqu'elle est considérée comme étant un village. Il est donc plus intéressant de développer les constructions de logements sociaux dans le bourg, desservi par les transports scolaires, à proximité des commerces et équipements que dans les villages plus éloignés du bourg.

Cependant, 10% de logements en accession sociale à la propriété sont inscrits dans la programmation de l'OAP.

2 La zone « route du Plessis » se localise au sein du village de la Poterie, dans l'enveloppe urbaine existante. Il est donc réaffirmé ici le principe de non extension de l'ouverture à l'urbanisation envisagée puisque la zone « route du Plessis » est située au sein de l'enveloppe urbaine du village de la Poterie.

En effet, cette zone est entièrement entourée d'habitations déjà existantes dans une zone agglomérée, de plus cette « dent creuse » n'a pas de vocation agricole. Par ailleurs, l'OAP (page 28 de la présente notice) précise que l'aménagement porte sur l'intégralité du périmètre de l'OAP. Les parcelles situées au Nord de la zone sont à intégrer d'un seul tenant.

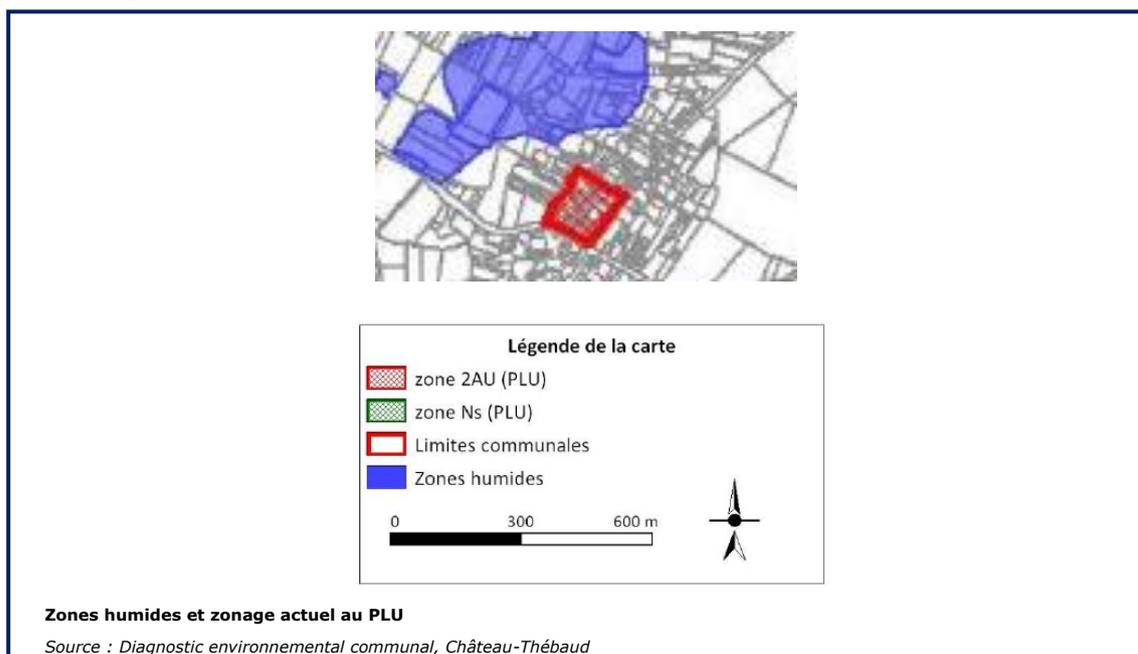


Zone 2AU « Route du Plessis »

Légende

 Partie de la zone 2AU concernée par la modification du PLU

3 Au vu de l'inventaire de 2011 sur les zones humides, la zone 2AU en question n'est pas concernée par le périmètre défini comme le justifie la carte suivante.



4 Le fonctionnement de la station d'épuration est satisfaisant. En période de pointe, la charge organique observée est de 365 équivalents habitants. **Le taux de remplissage de la station d'épuration s'établit à 64%.**

La construction de 11 à 12 logements (soit 20 habitants supplémentaires environ) peut être acceptée par la STEP.

5 La ligne haute tension située sur le site va être déplacée afin de pouvoir aménager la zone.

État initial de l'environnement :

Biodiversité / Continuités écologiques	<ul style="list-style-type: none">- Espaces boisés au Nord et à l'Ouest formant une « ceinture verte », offrant à plus large échelle une continuité écologique potentielle liée à la trame boisée- Plans d'eau au Nord (hors site)- Potentialité écologique faible sur le site (espace cultivé et exploité, en bordure de route)
Agriculture	<ul style="list-style-type: none">- Pas de parcelles agricoles recensées mais exploitation de certaines parcelles observées (fauchage)
Énergie/ Bioclimatisme	<ul style="list-style-type: none">- Peu de relief
Gestion de l'eau & Réseaux	<ul style="list-style-type: none">- Pas de cours d'eau sur le site ni à proximité- Réseaux en bordure du site
Paysage & Patrimoine	<ul style="list-style-type: none">- Présence d'une croix en bordure sud du site
Risques & Nuisances	<ul style="list-style-type: none">- Présence d'un bâtiment artisanal abandonné en tôles au nord
Mobilité & Modes doux	<ul style="list-style-type: none">- Site éloigné du bourg mais situé au sein d'un village- Présence d'un arrêt de bus le long de la route départementale, le long du site
Préconisations	<ul style="list-style-type: none">- Veiller à la préservation des éléments patrimoniaux et des espaces boisés afin de conserver la fonctionnalité écologique de la trame boisée dans le secteur

2.4. FAISABILITE DU PROJET

Pour que les zones 1AU puissent autoriser des constructions, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est nécessaire.

L'OAP inscrit notamment des principes :

- D'accessibilité à la zone
- D'occupation du sol
- De préservation des éléments de nature et du patrimoine végétal de la zone
- De création d'aménagement paysager en frange des zones déjà bâties au pourtour de la zone permettant de garantir une insertion optimale du projet dans son environnement.
- De programmation en logements
- De densité
- De mixité sociale
- ...

Création des orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU initial ne comprend pas d'Orientations d'Aménagement. Le Code de l'Urbanisme rend obligatoire la réalisation d'OAP sur les zones AU ouvertes à l'urbanisation. Des OAP ont donc été réalisées pour chacune des deux zones ouvertes à l'urbanisation. Une pièce spécifique « Orientations d'Aménagement et de Programmation » est créée et jointe au dossier de PLU.

1. Les Landes

Chiffres clés

PROGRAMMATION :

Superficie totale de l'opération : 2,6 hectares

Superficie réelle aménageable de l'opération (voirie et espaces publics deduits) : 2 hectares

Densité à atteindre sur la partie aménageable de l'opération : entre 18 et 20 logements / hectare

Programmation minimale à atteindre en matière de logements : entre 36 et 40 logements

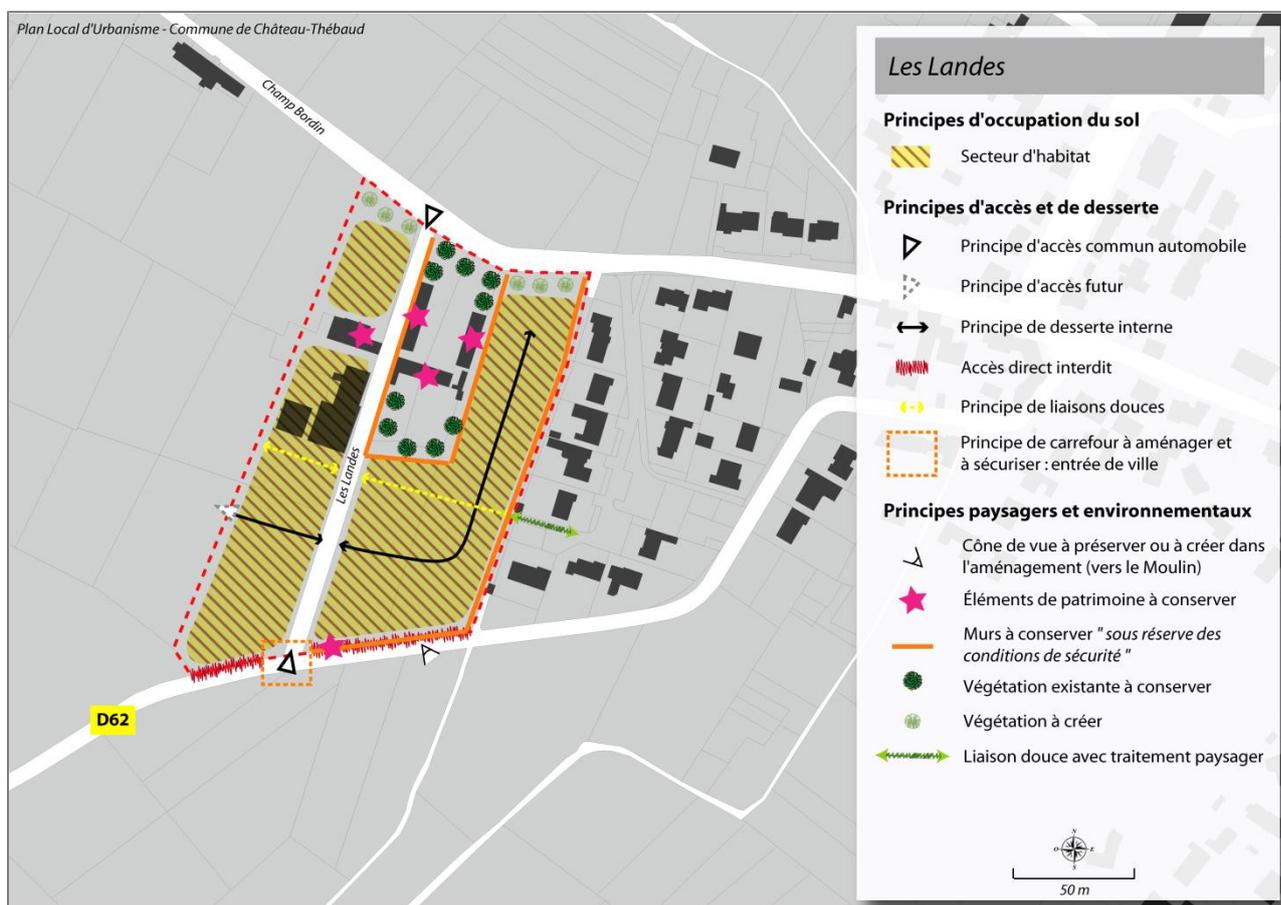
MIXITE SOCIALE :

Objectif de 20% de logements sociaux à l'échelle de l'opération

Objectif de 10% de logements en accession sociale à la propriété

Nombre de logements sociaux à produire à l'échelle de l'opération : 7 à 8 logements

Nombre de logements en accession sociale à la propriété à l'échelle de l'opération : 3 à 4 logements



PRINCIPES URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL POUR LE SECTEUR DES LANDES

Cet espace représente un des secteurs privilégié pour le développement urbain à vocation principale d'habitat, l'objectif est de réaliser une couture urbaine afin de relier le nouveau quartier au reste du bourg.

- ▶ Principe de densification du tissu urbain en cohérence avec les objectifs du SCoT ;
- ▶ Inscrire une trame verte en cœur d'opération prenant appui sur les boisements existants ;
- ▶ Principe de liaisons douces vers le quartier d'habitation déjà existant ;
- ▶ Limiter les nuisances liées à la route départementale par un traitement paysager : l'accès direct sur la RD 62 sera interdit ;
- ▶ Sécuriser le carrefour de sortie du centre-bourg par un aménagement spécifique sur le RD 62 ;
- ▶ Préserver le patrimoine paysager et architectural recensé sur site (grille, mur et bâti) sous réserve du respect de conditions de sécurité et de visibilité satisfaisantes;
- ▶ Préserver le cône de vue vers le Moulin.
- ▶ Garantir la cohérence de l'aménagement par la mise en œuvre d'une opération d'ensemble portant sur l'intégralité du périmètre de la zone 1AU (hors éléments bâtis conservés et jardins associés, voies existantes...).

2. La Poterie, « Route du Plessis »

Chiffres clés

PROGRAMMATION :

Superficie totale de l'opération : 0,79 hectare

Superficie réelle aménageable de l'opération (voirie et espaces publics deduits) : 0,69 hectare

Densité à atteindre sur la partie aménageable de l'opération : entre 16 à 18 logements / hectare

Programmation minimale à atteindre en matière de logements : entre 11 à 12 logements

MIXITE SOCIALE :

Objectif de 10% de logements en accession sociale à la propriété



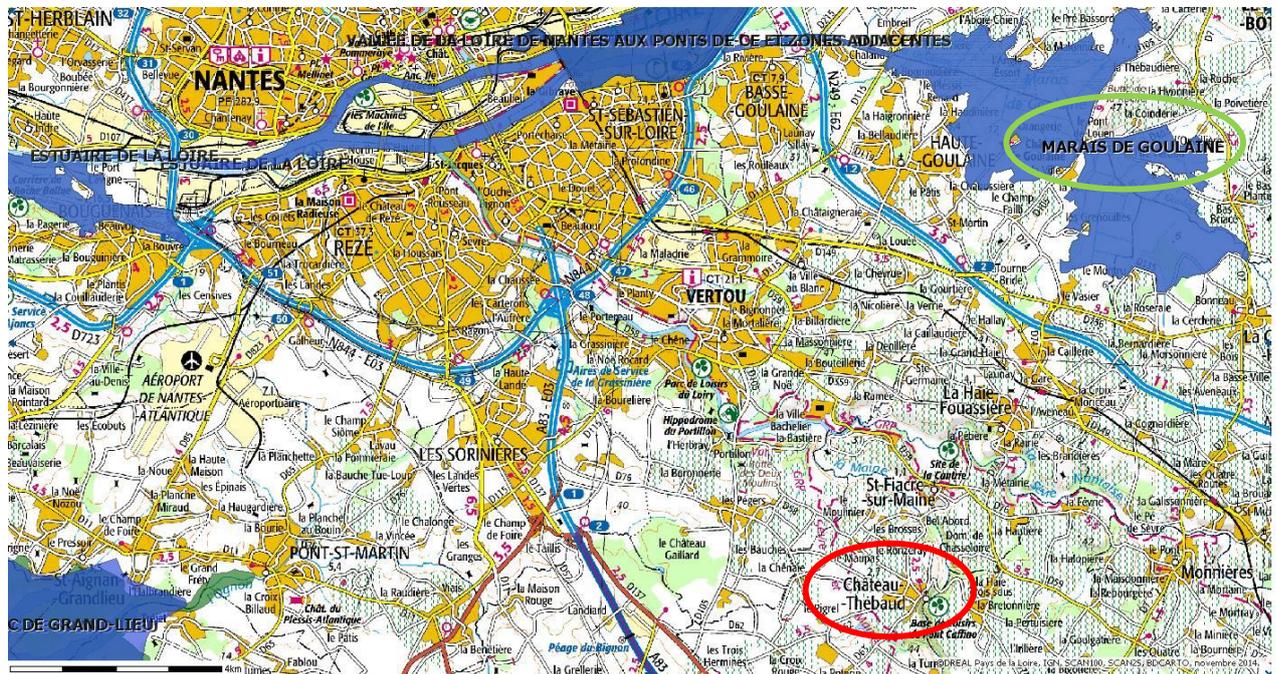
PRINCIPES URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL POUR LE SECTEUR DE LA POTERIE « Route du Plessis »

Le site est une zone 1AU de moins d'un hectare, 6 900 m² au total si l'on enlève le bâti et les équipements existants sur site.

- ▶ Habitat essentiellement individuel au regard du positionnement du secteur et du type de tissu au sein duquel il s'inscrit ;
- ▶ Inscrire une trame verte en cœur d'opération prenant appui sur les boisements existants ;
- ▶ Préserver le patrimoine architectural recensé sur site (calvaire situé à l'angle de la RD 63 et la dent creuse) ;
- ▶ L'aménagement porte sur l'intégralité du périmètre de l'OAP en intégrant les bâtiments existant au Nord de la zone (la maison d'habitation existante rue de la Poterie est exclue de cet aménagement d'un seul tenant (maison conservée)) ;
- ▶ L'entrée au sein du quartier pourra s'effectuer depuis la rue de la Poterie ou la route du Plessis. La sortie du quartier ne pourra s'effectuer que sur la rue de la Poterie. En effet, une sortie route du Plessis ne permettrait pas de garantir de bonnes conditions de sécurité au niveau du carrefour entre la route du Plessis et la rue de la Poterie.

2.5. ÉVALUATION GÉNÉRALES DES INCIDENCES DU PROJET

2.5.1. JUSTIFICATION DE L'ABSENCE D'IMPACTS N2000



Natura 2000
Directive Oiseaux
■ Zones de Protection Spéciale (ZPS)
Directive Habitats
■ Zones Spéciales de Conservation (ZSC) surfaciques
★ Zones Spéciales de Conservation (ZSC) ponctuels
■ Sites d'Importance Communautaire (SIC) surfaciques
★ Sites d'Importance Communautaire (SIC) ponctuels

La carte ci-dessus (source : DREAL Pays-de-La-Loire) présente les zones Natura 2000 situées sur le département.

Les deux zones de projets sont essentiellement occupées par :

- Des surfaces de vignes ;
- Des prairies ponctuées de quelques arbres ;
- Des boisements (friche viticole).

Ces sites ne présentent pas de milieux similaires à ceux recensés sur les sites Natura 2000 (vastes pelouses sur sable décalcifié des bras annexes, mares, forêts alluviales). Enfin, aucune des espèces recensées sur le site Natura 2000 n'a été observée sur les sites de projets lors des prospections de terrain.

Le site Natura 2000 le plus proche est « Marais de Goulaine » qui se situe à environ 5 km de Château-Thébaud.

2.5.2. INCIDENCES GÉNÉRALES DU PROJET

Au titre de l'article R121-16 du Code de l'Urbanisme, font l'objet d'une évaluation environnementale, les procédures d'évolution (y compris modification) des documents d'urbanisme « qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ».

Les éléments présentés ci-avant permettent de conclure à l'absence d'impacts significatifs d'habitat sur le site Natura 2000 situé à environ 5 km des secteurs de projets.

En conclusion, à Château-Thébaud, le projet d'ouverture de deux zones 2AU n'a aucune incidence sur la zone Natura 2000. La réalisation d'une évaluation environnementale à ce titre n'apparaît donc pas nécessaire.

2.6. MODIFICATION A APPORTER AU PLU SUITE A L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE PLUSIEURS ZONES 2AU

L'ouverture à l'urbanisation des deux zones 2AU entraîne des modifications sur **4 pièces du PLU** (rapport de présentation, OAP, règlement et zonage).

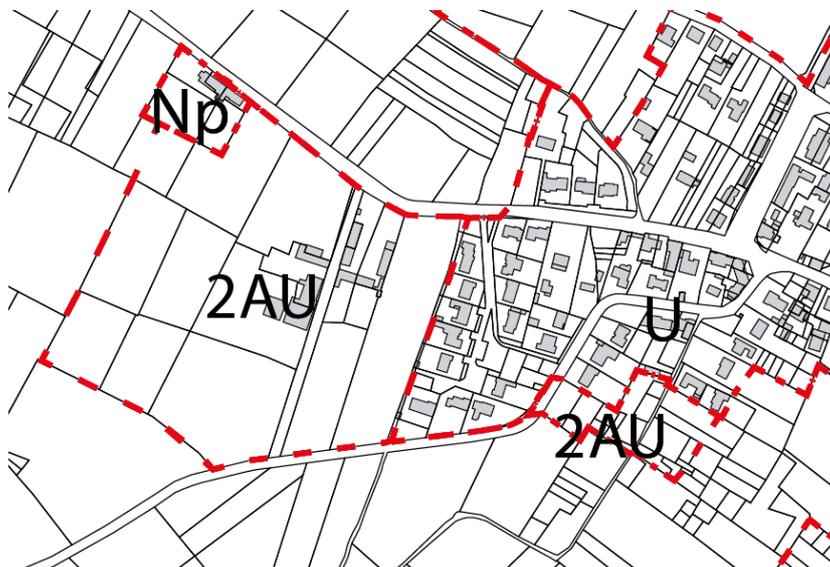
1. Modifications du rapport de présentation

- Tableau comparatif avant / après modification n°3 du PLU

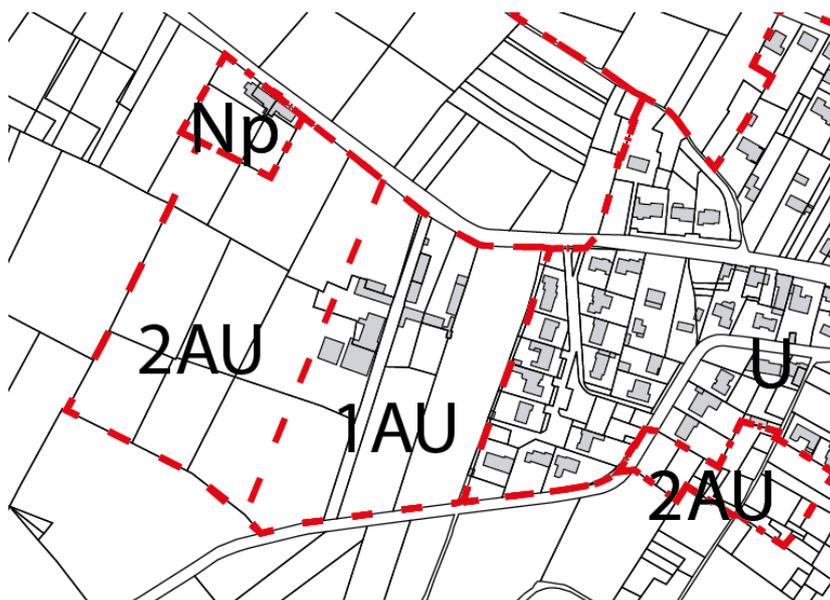
	Avant modification du PLU		Après modification du PLU	
	Surface (en ha)	Part du territoire	Surface (en ha)	Part du territoire
1AU	1,95	0,11%	5,54	0,31%
1AUe	18,48	1,05%	18,48	1,05%
2AU	15,60	0,88%	12,01	0,68%
AUL	10,66	0,60%	10,66	0,60%
Total AU	46,69	2,64%	46,69	2,64%
A	1 319,19	74,62%	1 319,19	74,62%
Total A	1 319,19	74,62%	1 319,19	74,62%
Nh	28,79	1,63%	28,79	1,63%
Np	139,50	7,89%	139,50	7,89%
Ns	186,70	10,56%	186,70	10,56%
Nse	1,07	0,06%	1,07	0,06%
Total N	356,06	20,14%	356,06	20,14%
U	25,58	1,45%	25,58	1,45%
UA	7,12	0,40%	7,12	0,40%
UE	11,61	0,66%	11,61	0,66%
UEs	1,60	0,09%	1,60	0,09%
Total U	45,91	2,60%	45,91	2,60%
Total	1 767,85	100,00%	1 767,85	100,00%

2. Modifications des documents graphiques du règlement

Zonage de la zone « Les Landes » avant la modification n°3



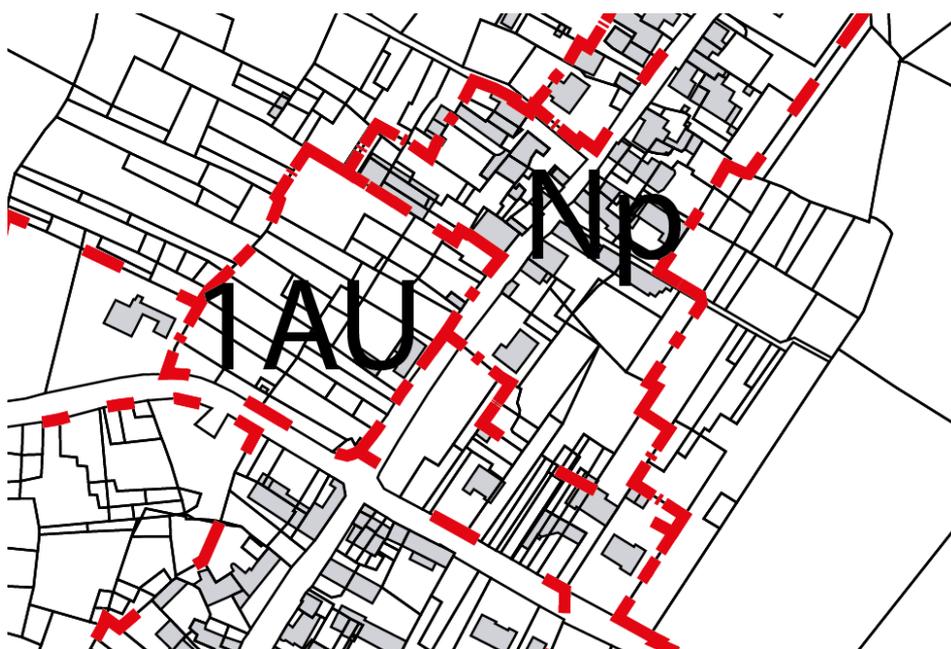
Zonage de la zone « Les Landes » après la modification n°3



Zonage de la zone « route du Plessis » avant la modification n°3



Zonage de la zone « route du Plessis » après la modification n°3



3. Modifications réglementaires du PLU

3.1. MODIFICATIONS DU REGLEMENT

Il convient d'actualiser le règlement sur l'intitulé des zones à urbaniser. En rouge dans la troisième colonne du tableau suivant apparaissent les éléments modifiés.

Zone et articles concernés	Texte avant la modification	Texte après la modification
Zones U, UE et AU Article 11 sur les clôtures		11.3 – Clôtures Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, et notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits. Par ailleurs, les haies et les clôtures ne peuvent en aucun cas empiéter sur le domaine public routier départemental.
Zones A et N Article 11 sur les clôtures		c) Clôtures Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, et notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits. Par ailleurs, les haies et les clôtures ne peuvent en aucun cas empiéter sur le domaine public routier départemental.
Zones U et AU Article 11 sur les clôtures	5. Clôtures 11.3 - Clôtures 11.3.1. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. 11.3.2. En façade et à l'intérieur de la marge de recul, les clôtures doivent être constituées : - soit par une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive, - soit par un muret de pierres ou enduit, d'une hauteur maximale de 1 m éventuellement doublé d'une haie vive, - soit par des lisses de bois d'une hauteur maximale de 1 m éventuellement doublées d'une haie vive. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,40 m. 11.3.3. En limite séparative, au-delà de la marge de recul et en fonds de	5. Clôtures 11.3 - Clôtures 11.3.1. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. 11.3.2. En façade et à l'intérieur de la marge de recul, les clôtures doivent être constituées : - soit par une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive, - soit par un muret de pierres ou enduit, d'une hauteur maximale de 1 m éventuellement doublé d'une haie vive, - soit par des lisses de bois d'une hauteur maximale de 1 m éventuellement doublées d'une haie vive. - soit par des matériaux de qualité s'intégrant dans l'environnement déjà existant. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,40 m. 11.3.3. En limite séparative, au-delà de la

	<p>parcelles, les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit par une haie vive, - soit par une grille ou un grillage doublé d'une haie vive, - soit par des lisses de bois ou des brandes doublées d'une haie vive. - soit par un mur de parpaing enduit ou murs en pierre, <p>La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.</p> <p>11.3.4. Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit par une haie vive, - soit par une grille ou un grillage doublé d'une haie vive, - soit par des lisses de bois ou des brandes doublées d'une haie vive. <p>La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.</p> <p>Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.</p>	<p>marge de recul et en fonds de parcelles, les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit par une haie vive, - soit par une grille ou un grillage doublé d'une haie vive, - soit par des lisses de bois ou des brandes doublées d'une haie vive. - soit par un mur de parpaing enduit ou murs en pierre, - soit par des matériaux de qualité s'intégrant dans l'environnement déjà existant. <p>La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.</p> <p>11.3.4. Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit par une haie vive, - soit par une grille ou un grillage doublé d'une haie vive, - soit par des lisses de bois ou des brandes doublées d'une haie vive. - soit par des matériaux de qualité s'intégrant dans l'environnement déjà existant. <p>La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.</p> <p>Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.</p>
<p>JUSTIFICATIONS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il s'agit en effet de donner davantage de souplesse aux porteurs de projet, dans le respect de l'exigence du recours à des matériaux de qualité s'intégrant au paysage environnant. 		
<p>Zone A</p> <p>Article 11 sur les clôtures</p>	<p>c) Clôtures</p> <p>c.1. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.</p> <p>c.2. En façade et à l'intérieur de la marge de recul, les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit par une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive, - soit par un muret de pierres ou enduit, d'une hauteur maximale de 1 m éventuellement doublé d'une haie vive, - soit par des lisses de bois doublées d'une haie vive. <p>La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,40 m.</p>	<p>c) Clôtures</p> <p>c.1. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.</p> <p>c.2. En façade et à l'intérieur de la marge de recul, les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit par une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive, - soit par un muret de pierres ou enduit, d'une hauteur maximale de 1 m éventuellement doublé d'une haie vive, - soit par des lisses de bois doublées d'une haie vive. - soit par des matériaux de qualité s'intégrant dans l'environnement déjà existant.

	<p>c.3. Au-delà des marges de recul et en fonds de parcelle, les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit par une haie vive, - soit par une grille ou un grillage doublé d'une haie vive, - soit par des lisses de bois doublées d'une haie vive. <p>La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.</p> <p>c.4. Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, inspiré par les haies bocagères traditionnelles de la région s'intégrant au mieux dans l'environnement. Les végétaux de type cupressus, thuyas, lauriers palme... sont à éviter.</p>	<p>La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,40 m.</p> <p>c.3. Au-delà des marges de recul et en fonds de parcelle, les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit par une haie vive, - soit par une grille ou un grillage doublé d'une haie vive, - soit par des lisses de bois doublées d'une haie vive. - soit par des matériaux de qualité s'intégrant dans l'environnement déjà existant. <p>La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.</p> <p>c.4. Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, inspiré par les haies bocagères traditionnelles de la région s'intégrant au mieux dans l'environnement. Les végétaux de type cupressus, thuyas, lauriers palme... sont à éviter.</p>
<p>JUSTIFICATIONS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il s'agit en effet de donner davantage de souplesse aux porteurs de projet, dans le respect de l'exigence du recours à des matériaux de qualité s'intégrant au paysage environnant. 		
<p>Zone N</p> <p>Article 11 sur les clôtures</p>	<p>c) Clôtures</p> <p>c.1. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.</p> <p>c.2. En façade et à l'intérieur de la marge de recul, les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit par une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive, - soit par un muret de pierres ou enduit, d'une hauteur maximale de 1 m éventuellement doublé d'une haie vive, - soit par des lisses de bois doublées d'une haie vive. <p>La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,40 m.</p> <p>c.3. Au-delà des marges de recul et en fonds de parcelle, les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit par un mur ou un muret d'une hauteur maximale de 1 m doublé d'une haie vive, - soit par une haie vive, - soit par une grille ou un grillage doublé d'une haie vive, - soit par des lisses de bois doublées d'une 	<p>c) Clôtures</p> <p>c.1. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.</p> <p>c.2. En façade et à l'intérieur de la marge de recul, les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit par une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive, - soit par un muret de pierres ou enduit, d'une hauteur maximale de 1 m éventuellement doublé d'une haie vive, - soit par des lisses de bois doublées d'une haie vive. - soit par des matériaux de qualité s'intégrant dans l'environnement déjà existant. <p>La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,40 m.</p> <p>c.3. Au-delà des marges de recul et en fonds de parcelle, les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit par une haie vive, - soit par une grille ou un grillage doublé d'une haie vive, - soit par des lisses de bois doublées d'une

	<p>haie vive. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.</p> <p>c.4. Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, inspiré par les haies bocagères traditionnelles de la région s'intégrant au mieux dans l'environnement. Les végétaux de type cupressus, thuyas, lauriers palme... sont à éviter.</p>	<p>haie vive. - soit par des matériaux de qualité s'intégrant dans l'environnement déjà existant. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.</p> <p>c.4. Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, inspiré par les haies bocagères traditionnelles de la région s'intégrant au mieux dans l'environnement. Les végétaux de type cupressus, thuyas, lauriers palme... sont à éviter.</p>
	<p>JUSTIFICATIONS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il s'agit en effet de donner davantage de souplesse aux porteurs de projet, dans le respect de l'exigence du recours à des matériaux de qualité s'intégrant au paysage environnant. 	
<p>Zone N</p> <p>Article 2 sur l'occupation et l'utilisation du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p>2. Les annexes : secteurs Np et Nh</p> <p>L'extension ou la construction d'annexes à la construction principale, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'emprise au sol (ou le cumul de l'emprise au sol) des annexes n'excède pas 50 m², - qu'elles soient édifiées sur le même îlot de propriété et à une distance n'excédant pas 30 m de la construction principale existante, - qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti et naturel existant, - qu'elles ne soient pas constitutives ou transformées en logements. 	<p>2. Les annexes : secteurs Np et Nh</p> <p>L'extension ou la construction d'annexes à la construction principale, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'emprise au sol (ou le cumul de l'emprise au sol) des annexes n'excède pas 50 m² par rapport à l'emprise au sol existante à la date de l'approbation du PLU (09.01.2006), - qu'elles soient édifiées sur le même îlot de propriété et à une distance n'excédant pas 30 m de la construction principale existante, - qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti et naturel existant, - qu'elles ne soient pas constitutives ou transformées en logements.
	<p>JUSTIFICATIONS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La modification du PLU permet une augmentation de l'emprise au sol qui n'excède pas 50 m². Cet accroissement est estimé par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de l'approbation du PLU. Cette extension maximale de 50m² peut toutefois être réalisée par phase successive. Cette modification a pour objectif de ne pas figer l'évolution de ceux qui disposent déjà à la date d'approbation du seuil maximum d'annexes imposé par le PLU et qui ne pourront, par conséquent, plus les faire évoluer. 	
<p>Zone U</p> <p>ARTICLE U 12 – Réalisation d'aires de stationnement</p>	<p>12.1 Constructions à usage d'habitation</p> <p>Un garage ou une place de stationnement par logement.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.</p>	<p>12.1 Constructions à usage d'habitation</p> <p>En zone U :</p> <p>Un garage ou une place de stationnement par logement.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le</p>

	<p>En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, il sera fait application des dispositions des articles L332-6-1-2 b et suivants du Code de l'Urbanisme et de l'article L332-7-1 du code de l'urbanisme.</p>	<p>projet.</p> <p>En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, il sera fait application des dispositions des articles L332-6-1-2 b et suivants du Code de l'Urbanisme et de l'article L332-7-1 du code de l'urbanisme.</p> <p><u>En sous-secteur Ua :</u></p> <p>Un garage ou une place de stationnement par logement.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.</p> <p><i>Dispositions particulières :</i> En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, une dérogation pourra être acceptée.</p> <p>Les changements de destination doivent conserver les places de stationnement déjà existantes.</p>
	<p>JUSTIFICATIONS :</p> <p>Depuis le 1er janvier 2015, la commune ne peut plus exiger de Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement en zone Urbaine si le projet ne respecte pas les obligations minimales fixées par le document d'urbanisme.</p> <p>Il s'agit ici de ne pas entraver la possibilité de réutiliser du bâti existant en centre-bourg et dans les villages qui ne disposerait pas du nombre minimal de places de stationnement exigées. La présente modification introduit ainsi la possibilité de recourir à une dérogation en cas d'impossibilité technique à l'atteinte des objectifs.</p> <p>De la même manière, les changements de destination ne sont pas concernés.</p>	
<p>Zone N</p> <p>ARTICLE N 12 – Réalisation d'aires de stationnement</p>	<p>A) Dispositions générales :</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.</p> <p>En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, il sera fait application des dispositions des articles L332-6-1-2 b et suivants du Code de l'Urbanisme et de l'article L332-7-1 du code de l'urbanisme.</p>	<p>A) Dispositions générales :</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.</p> <p>En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, il sera fait application des dispositions des articles L332-6-1-2 b et suivants du Code de l'Urbanisme et de l'article L332-7-1 du code de l'urbanisme.</p> <p>La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un</p>

	<p>La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m² y compris les accès.</p>	<p>garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m² y compris les accès.</p>
	<p>JUSTIFICATIONS :</p> <p>Depuis le 1er janvier 2015, la commune ne peut plus exiger de Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement en zone Urbaine si le projet ne respecte pas les obligations minimales fixées par le document d'urbanisme.</p>	
<p>Zone UE</p> <p>ARTICLE UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques</p>	<p>Hors agglomération, les marges de recul par rapport à l'axe de la route doit être de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 m : RD 105 - 25 m : RD 58, 62, 63 et 76 <p>Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - RD 137 : 75 m - Autres voies : 10 m <p>Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent également être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante.</p> <p>Par ailleurs, le retrait de 75 m par rapport à la RD 137 ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, - aux réseaux d'intérêt public, - à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions, dans la continuité du bâti existant. <p>Dans les cas visés ci-dessus, les constructions devront respecter un recul minimal de 35 m par rapport à l'axe de la RD 137.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Hors zones urbanisées <p>Les constructions doivent présenter un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 137. Toutefois, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hors agglomération <p>Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul :</p> <ul style="list-style-type: none"> - RD 137 : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie - RD 58, 62, 63 76 et 105 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie - Autres voies : 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie <p>Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s). Par ailleurs, ces extensions et annexes ne devront pas entraver la visibilité des usagers de la route ni être concernées par des nuisances sonores au regard de l'occupation future de la construction. Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits</p> <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité) ; - les serres agricoles devront également respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale ;

		<ul style="list-style-type: none"> - l'implantation des éoliennes doit respecter le Règlement de la voirie départementale qui stipule que « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât de l'éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelque soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation ». Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes sont soumis à la distance de sécurité précitée, à savoir 7 mètres à compter du bord de la chaussée. - ces marges de recul ne concernent pas les réseaux d'intérêt public <p>• Dans les autres cas</p> <p>Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul :</p> <ul style="list-style-type: none"> - RD 137 : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie - Autres voies : 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie <p>Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s). Par ailleurs, ces extensions et annexes ne devront pas entraver la visibilité des usagers de la route ni être concernées par des nuisances sonores au regard de l'occupation future de la construction. Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits</p> <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ces marges de recul ne concernent pas les réseaux d'intérêt public
<p>JUSTIFICATIONS :</p> <p>L'article 6 de la zone UE a été mis à jour de telle sorte que les constructions existantes situées à moins de 35 m de l'axe de la RD 137 puissent faire l'objet d'extensions, sans réduire le recul existant (constructions à vocation économique d'importance à échelle locale). Par ailleurs, la présente modification intègre les recommandations du Département quant à la rédaction de l'article 6, le long des routes départementales.</p>		

3.2. IMPACTS DES MODIFICATIONS

Ces modifications ne présentent pas d'incidences négatives sur les thématiques environnementales puisqu'il s'agit de modifications règlementaires concernant les clôtures, les annexes ainsi que les stationnements en U, UE, AU, Np et Nh.

4. Annexes

Inventaire des dents creuses de la commune

Inventaire de 2011 :

Nombre de zones identifiées :	22
Surface totale repérée :	environ 3,3 ha (33 001 m ²)
Possibilité de construction :	au minimum 39 logements

Actualisation de l'inventaire en 2015 :

Nombre de zones urbanisés :	6
Nombre de zones en cours d'urbanisation :	5
Nombre de zones non constructibles :	4
Surface totale restante repérée :	environ 1,4 ha (14 710m ²)
Possibilité de constructions :	26 logements (ratio de 18 lgts / hectares)

Conclusion :

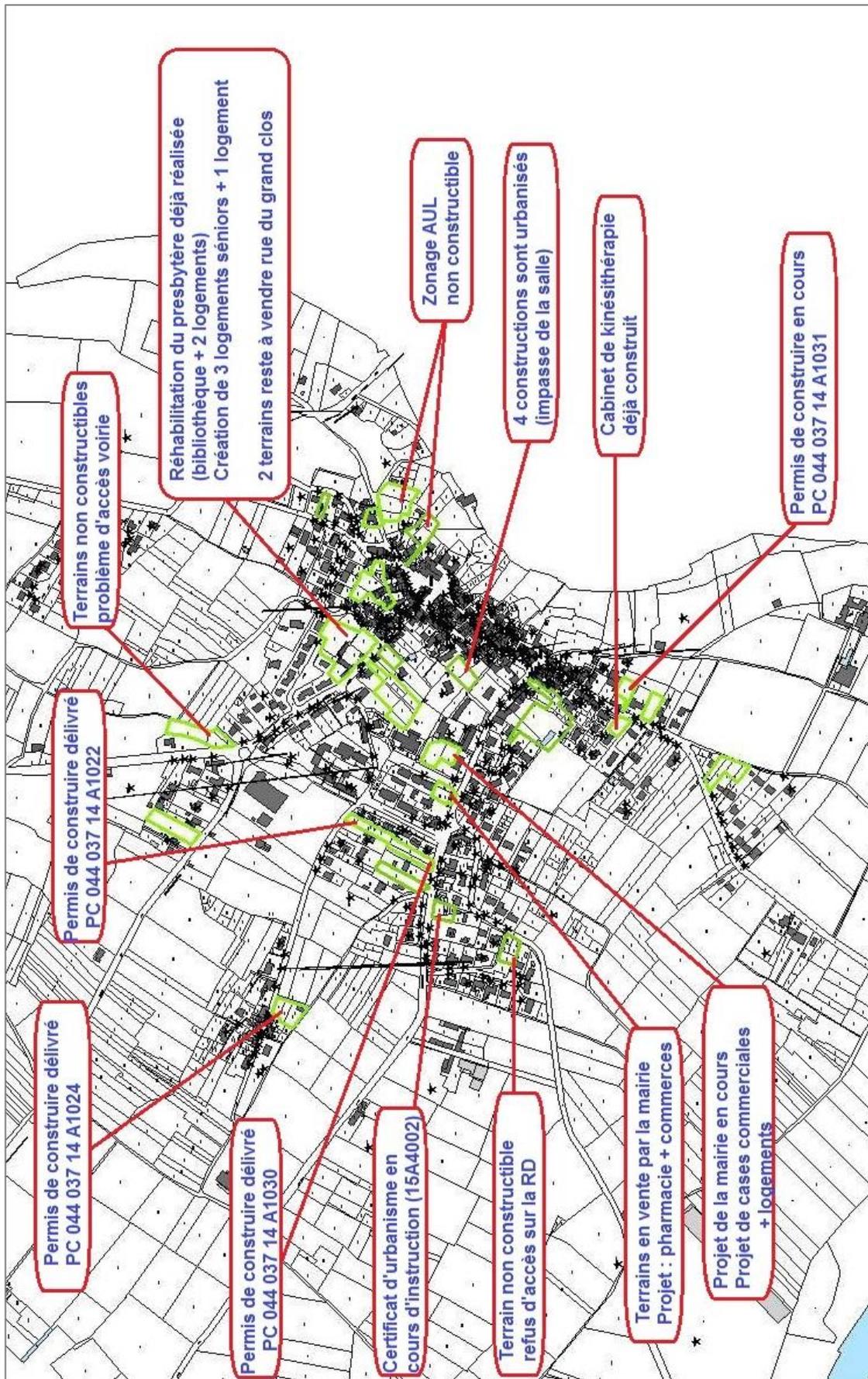
*Le SCoT 2, prévoit la création de 312 logements pour Château-Thébaud d'ici 2025/2030, soit en moyenne 25 logements par an. Il faut noter que 25% des nouveaux logements devront se faire dans l'enveloppe urbaine (**soit 78 logements**).*

En l'état actuel des choses, la commune ne peut réaliser seulement 26 logements potentiels soit 33% des objectifs du SCoT 2.

Il est à noter que la commune ne dispose d'aucune réserve foncière sur les terrains concernés.

La commune a agi pour la densification dans la zone urbaine durant les cinq dernières années :

- *Le Patronage : création de 6 logements sociaux*
- *Réhabilitation du presbytère : création d'une bibliothèque + deux logements locatifs*
- *Annexe du presbytère : Création de 3 logements seniors et d'un locatif*
- *Rue du prieuré : La commune met en vente deux terrains pour une pharmacie et une profession libérale*
- *Rue du prieuré : La commune a comme projet de créer des cases commerciales et des logements à l'étage*
- *Rue du grand clos : La commune va mettre en vente deux terrains à construire d'environ 300 m².*



Carte des dents creuses actualisée en février 2015