

Département de Loire-Atlantique (44)

Commune de
Château-Thébaud

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	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

Les Landes (Diagnostic)

ÉTAT INITIAL DU SITE

- Description du site

Le site des Landes est localisé près du bourg de Château-Thébaud, l'entrée de la zone est située à 300 mètres du commerce alimentaire général et des deux écoles.

D'une superficie de plus de 2,6 hectares dont 2 hectares non bâti, le site présente pour l'essentiel des zones de cultures de vignes.

Le bâti correspond à une ancienne ferme agricole qui aujourd'hui fait office de bâtiments de stockage.

Lors du recensement des zones humides et des haies de 2011, la commune a constaté la faible présence de zones humides dans ce secteur et aucune sur le sous-secteur envisagé.



Plantation de vignes



Bâtiments de stockage

Les Landes (Diagnostic)

Biodiversité / Continuités écologiques	- 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	- Plusieurs parcelles agricoles recensées sur le site
Énergie/ Bioclimatisme	- Relief peu marqué
Gestion de l'eau & Réseaux	- Plan d'eau de faible superficie associé à un fossé au Sud-Est - Présence des réseaux à proximité (bourg)
Paysage & Patrimoine	- Mur de pierre et grille en bordure Sud du site - Bâti ancien d'intérêt
Risques & Nuisances	- Pas de risques recensés - Nuisances sonores liées à la route départementale
Mobilité & Modes doux	- Site à proximité du bourg (moins de 300 m) - Existence d'un réseau de liaisons douces
Préconisations	- Veiller à la préservation des éléments d'intérêt patrimonial (mur, grille, bâti)

Les Landes (Diagnostic)



**Mur à conserver sous réserves
(sécurité, visibilité)**



Mur avec grille à conserver sous réserves (sécurité, visibilité)

Les Landes (OAP)

PRINCIPES URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

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 visibilité satisfaisantes ;
- ▶ Préserver le cône de vue vers le Moulin.
- ▶ L'aménagement de la zone devra s'effectuer d'un seul tenant, sur l'ensemble du périmètre de l'Orientation d'Aménagement défini page suivante (hors secteurs déjà bâtis et conservés dans le cadre du projet, voiries existantes...)

Chiffres clés

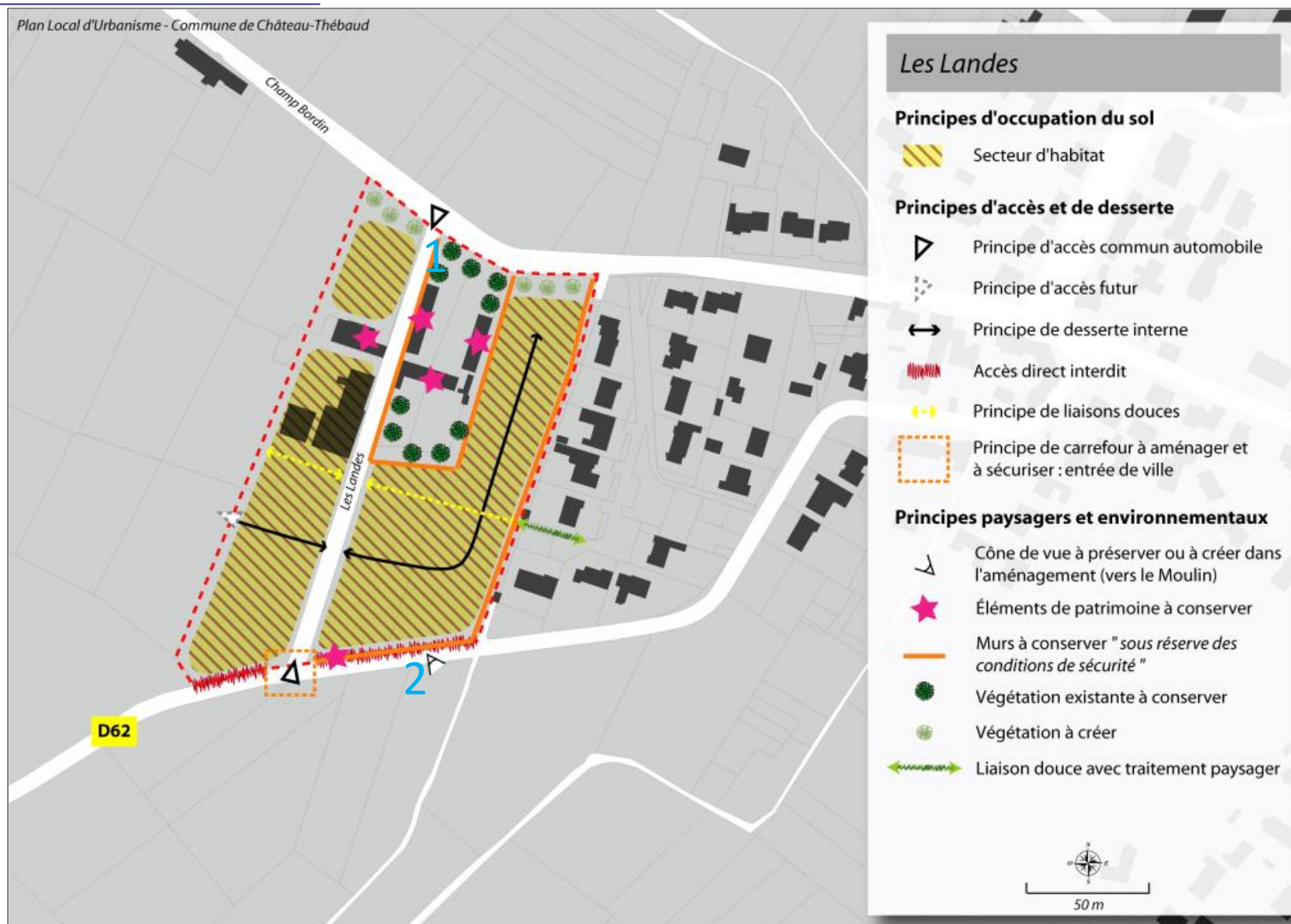
PROGRAMMATION :

- 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 à 20 logements / hectare**
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : **entre 36 à 40 logements**

MIXITE SOCIALE :

- Objectif de l'ordre de 20% de logements sociaux à l'échelle de l'opération
- Objectif de l'ordre de 10% de logements en accession sociale à la propriété

Les Landes (OAP)



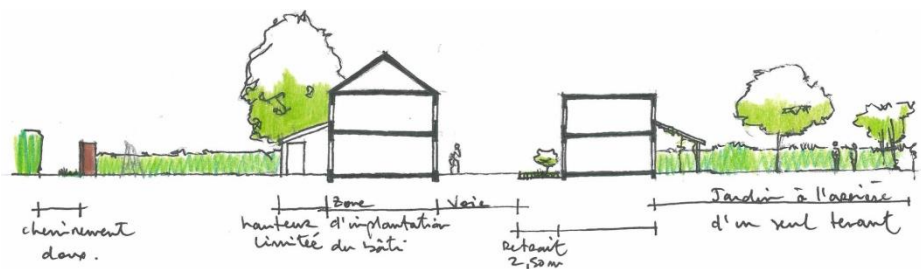
Les Landes : Propositions d'aménagements

Les voies douces

Les espaces exclusivement réservés aux modes doux devront être clairement identifiés, notamment par l'usage de la végétation et du mobilier urbain, mais également par leur gabarit. Les voies douces doivent favoriser les déplacements inter et intra quartiers et faciliter l'accessibilité des équipements et des commerces de proximité.

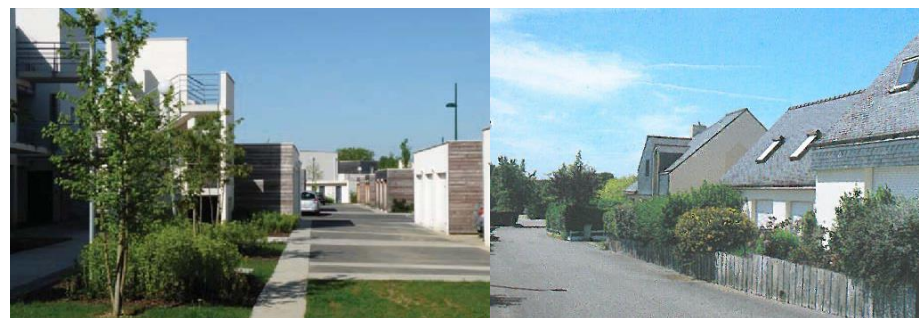


Exemples de voies douces (source : CAUE 76, CERTU)



Préserver l'intimité des espaces privés

Les transitions entre espaces privés et publics doivent permettre de préserver l'intimité de chacun. Côté rue, favoriser l'implantation du bâti en semi-mitoyenneté le long des voies de desserte permet de faire barrage au regard des passants. L'intimité du jardin, situé à l'arrière du jardin et d'un seul tenant, est ainsi protégée. Côté jardin, la vie privée peut être préservée, d'une part, par les éléments bâtis (annexes, murs de clôtures) et, d'autre part, par la trame végétale (haies, massifs boisés) qui limitent les vis-à-vis par rapport au voisinage.



Exemple de traitement des limites côté rue (source CAUE 44 / CAUE 56)



Exemple de traitement des limites côté jardin (source CAUE 56 / CERTU)

« Route du Plessis » (Diagnostic)

ÉTAT INITIAL DU SITE

- Description du site

Le site « Route du Plessis » se situe au Sud du bourg dans le village de la Poterie, de type rue celui-ci est composé en majorité d'habitations.

La zone est entourée par des constructions et est située dans une zone agglomérée. Cette « *dent creuse* » n'a pas de vocation agricole d'où la possibilité de l'urbaniser.



Nord du site « Route du Plessis »



Site « Route du Plessis »

« Route du Plessis » (Diagnostic)

Biodiversité / Continuités écologiques	- 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	- Pas de parcelles agricoles recensées mais exploitation de certaines parcelles observées (fauchage)
Énergie/ Bioclimatisme	- Peu de relief
Gestion de l'eau & Réseaux	- Pas de cours d'eau sur le site ni à proximité - Réseaux en bordure du site
Paysage & Patrimoine	- Présence d'une croix en bordure sud du site
Risques & Nuisances	- Pas de risques et nuisances recensés
Mobilité & Modes doux	- 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	- Veiller à la préservation des éléments patrimoniaux et des espaces boisés afin de conserver la fonctionnalité écologique de la trame boisée dans le secteur

« Route du Plessis » (Diagnostic)



Boisement à conserver



Calvaire à conserver



Bâtiments à intégrer dans le périmètre de l'OAP

« Route du Plessis » (OAP)

PRINCIPES URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Le site est une zone 2AU 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 boisée en frange d'opération ;
- ▶ Préserver le patrimoine architectural recensé sur site (calvaire situé à l'angle de la RD 63 et la dent creuse) ;
- ▶ **Un accès entrée / sortie ou sortie uniquement sera aménagé sur la rue de la Poterie. Un accès entrée uniquement pourra être aménagé route du Plessis. Pour des raisons de sécurité liées au carrefour entre la rue de la Poterie et la rue du Plessis, le plan de circulation devra interdire la sortie de véhicules sur la route du Plessis.**
- ▶ L'aménagement de la zone devra s'effectuer d'un seul tenant, sur l'ensemble du périmètre de l'Orientation d'Aménagement défini page suivante (hors secteurs déjà bâtis et conservés dans le cadre du projet (maisons existantes donnant sur la rue de la Poterie et intégrées au périmètre par exemple), voiries existantes...). L'aménagement de cette zone devra nécessairement intégrer les bâtiments existants situés au Nord du site, et donc leur démolition en vue de la création d'une voie d'accès.

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 l'ordre de 10% de logements en accession sociale à la propriété

« Route du Plessis » (OAP)

