

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHÂTEAU-THEBAUD

## CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

### AVIS DE CLISSON SEVRE ET MAINE AGGLO

#### DIAGNOSTIC/ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- Les données font référence au RPQS 2019. Les données devront être actualisées. (page 39– cycle de l'eau)
- Le schéma régional éolien réalisé il y a 11 ans, nécessiterait d'être mis à jour pour confirmer le potentiel éolien sur la commune de Château Thébaud. De plus, le parc éolien de Boussay est entré en service en janvier 2020 (page 94 – PCAET)

#### RAPPORT DE PRESENTATION/PADD

- L'objectif de 140 logements sur 10 ans dont 14 logements sociaux (soit environ 14 logements dont 1 à 2 sociaux par an) est compatible avec les objectifs du PLH 2021-2027 en vigueur qui prévoient une production de 8 logements par an dont 1 logement social. Par ailleurs, le PLU affiche un objectif de diversification de l'offre de logements (petits logements, logements adaptés pour les seniors, pour les jeunes, etc.), ce qui est cohérent avec les orientations du PLH.
- Un travail de spatialisation de l'habitat a permis d'identifier le potentiel 'pratique' de constructibilité à 135 logements dont 70 en enveloppe urbain, 51 en extension et le reste en changement de destination. Le potentiel foncier de la commune permet donc d'atteindre les objectifs de production de logements définis dans le PADD, et donc ceux prévus par le PLH.
- Les 7 OAP à destination habitat représentent au total un potentiel de 117 logements, dont 20 logements sociaux minimum ainsi qu'une offre de logement à destination de personnes âgées indépendantes.
- Ainsi le projet de PLU n'appelle pas de remarques particulières vis-à-vis de sa compatibilité avec le PLH.

#### REGLEMENT

##### Règlement écrit

- Dans le cas des haies bocagères et boisements, le PCAET encourage le développement de l'agroforesterie et la plantation de haies (page 9 – PCAET)
- Le PCAET encourage dans le cadre des procédures de révision de PLU à intégrer des obligations en lien avec la maîtrise de la dépense énergétique, avec, en conditions de réalisation, des exemples : intégration d'énergies renouvelables, isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, orientation des bâtiments (page 17 – PCAET).
- Dans le cas des surfaces non imperméabilisées, le PCAET encourage l'utilisation de matériaux perméables, et de limiter l'imperméabilisation des sols, avec des exemples de prescriptions : conservation de parcelles végétalisées en zones urbanisées, gestion des eaux pluviales à la parcelle, maintien des zones humides, possibilité de développer des toitures végétalisées (page 21 – PCAET).
- Le schéma directeur des eaux pluviales est en cours de réalisation par 'Clisson Sèvre et Maine Agglo. Des prescriptions seront fixées dans le cadre du schéma directeur pour les 16 communes du territoire et annexées aux PLU avant fin 2025. Les conclusions du schéma directeur des eaux pluviales qui viendront fixer des règles en matière d'imperméabilisation et de gestion des eaux pluviales seront donc prochainement transmises à la commune. (page 21 – cycle de l'eau)

- Le règlement de la zone UE prévoit une distance d'implantation minimale des constructions de 10 mètres par rapport à l'axe des voies (autres que les RD). En poursuivant un objectif de densification des parcs d'activités dans un contexte de raréfaction du foncier, 'Clisson Sèvre et Maine Agglo' souhaite que les constructions puissent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies. (page 38 – DEVECO).

Le règlement de la zone UE pourra donc être modifié ainsi : « *Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment doit s'implanter à une distance minimale :*

- *De 35 mètres par rapport à l'axe de la RD137 ;*
- *De 25 mètres par rapport à l'axe des autres RD ;*
- *De 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies »*

### **Règlement graphique**

- Les propositions d'aménagements de mode doux qui ne reprennent pas en totalité le Schéma Vélo communautaire, mais viennent en complémentarité en tant qu'itinéraires plus locaux, sont pertinentes et cohérentes par rapport au développement des modes doux à différentes échelles (transport et mobilité).