

Mairie de CHATEAU-THEBAUD

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

CONSEIL MUNICIPAL REUNION DU 27 MARS 2025

Le vingt-sept mars deux mille vingt-cinq à vingt heures, le Conseil Municipal légalement convoqué, conformément aux articles L 2121.10 et L 2121.11 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Alain BLAISE, Maire,

Nombre de conseillers municipaux en exercice : **22**

Date d'envoi et de publication de la convocation du Conseil Municipal : **21 mars 2025**

Date de publication : **03 avril 2025**

Étaient présents :

M. BLAISE Alain
M. BOUSSONNIERE Jean-Michel
Mme LECORNET Valérie
M. TOUZEAU Nicolas
Mme HERMON Viviane
M. COCHIN Thierry

M. GOURAUD Patrick
Mme LEHUCHER Laurence
M. PRUDHOMME Christophe
M. MATHE Christophe
Mme DEGOSSE Lysiane
Mme ELINEAU Nathalie

Mme AUGER Edwige
Mme LEMAITRE Séverine
Mme MAISON Sophie
M. MORISSEAU Thomas

Absents :

M. DROUARD Pascal qui a donné un pouvoir à M. BLAISE Alain
Mme DELPORTE Karine qui a donné un pouvoir à M. GOURAUD Patrick
Mme MOREAU Francine qui a donné un pouvoir à M. BOUSSONNIERE Jean-Michel
Mme BRILLOUET Corinne qui a donné un pouvoir à Mme AUGER Edwige
M. ROBIN Denis Corinne qui a donné un pouvoir à Mme HERMON Viviane
M. LANDREAU Guillaume

Secrétaire : Mme LEHUCHER Laurence

1 Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L153-21 à L153-23 et suivants ;
Vu la délibération du 20 mai 2021 prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme et ses modalités de concertation ;
Vu les délibérations du 09 juin 2023 et du 21 mars 2024 actant des débats sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date 27 juin 2024 par laquelle le Conseil Municipal a tiré le Bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU ;
Vu les avis émis par les personnes publiques associées et consultées après la transmission du projet de PLU arrêté ;
Vu l'avis de la MRAe au titre de l'Evaluation environnementale en date du 17 octobre 2024 ;
Vu l'avis émis par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 08 octobre 2024 ;
Vu l'arrêté municipal n°2024_10_23 du maire de Château-Thébaud en date du 23 octobre 2024 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal ;
Vu le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur relatifs à l'enquête publique ;
Vu la note explicative de synthèse annexée à la présente délibération présentant les modifications apportées au projet arrêté le 27 juin 2024 ;

Considérant que les avis des Personnes Publiques Associées et que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur justifient des adaptations du projet de PLU, en particulier sur les points suivants :

- Rapport de présentation :
 - Apport de corrections, compléments et précisions.

- Orientations d'Aménagement et de Programmation :
 - Ajustement de l'OAP « La Cigale » (intégration de l'enjeu relatif à la prise d'eau située au nord-est, renforcement des objectifs de mixité sociale de l'habitat, renforcement du type de traitement paysager attendu au contact de l'espace viticole) ;
- Règlement écrit :
 - Ajustement de la règle de recul dans les zones d'activités ; ajustement de la règle de recul vis-à-vis des RD en secteur Ah ; intégration renforcée des règles de recul attendus par le Département (locaux techniques, affouillements et exhaussements) ; actualisation d'une définition du lexique ; correction d'erreurs matérielles dans certaines fiches « changement de destination » ;
- Règlement graphique (zonage) :
 - Renforcement de la protection du patrimoine historique en centre-bourg ; suppression d'une protection erronée relative à un « mur et porche à protéger » ; réduction du périmètre Ns situé sur la route de Caffino ; élargissement d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés sur le STECAL NL2 du Rafflay ; identification des marges de recul de 25 m sur la Blanchetterie, Le Clos de la Butterie et la Pouvelerie ; élargissement du périmètre de l'OAP « La Cigale » afin d'intégrer la prise en compte de la pièce d'eau située au nord-est ; ajustements visant à renforcer la lisibilité des documents.

Considérant que les modifications, rappelées ci-dessus et précisées dans la note explicative de synthèse annexée à la présente délibération, ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ;

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme,

Suite à une question de Mme Lysiane DEGOSSE sur la fréquentation du public lors de l'enquête, M. COCHIN indique que 52 personnes (ou groupe de personnes) sont venues voir le commissaire enquêteur et nous avons reçu en plus 60 contributions lors de la durée de l'enquête publique. M. Nicolas TOUZEAU se demande quelle est la durée de vie d'un PLU et comment cela se passe en cas de PLUI (PLU intercommunal). M. COCHIN précise qu'en général un PLU est d'environ 10 ans et concernant le PLUI, il se substitue en principe aux PLU en vigueur.

Considérant qu'il n'y a plus de questions à ce sujet M. le Maire et M. Cochin rapporteurs du présent délibéré demandent à l'assemblée de bien vouloir se prononcer ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité (21 votants), le Conseil Municipal :

➤ **APPROUVE** le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Conformément à l'article R. 153-21 du Code de l'Urbanisme et à l'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, la présente délibération fera l'objet d'une publication sur le site internet de la collectivité. En complément un affichage en mairie pendant un mois sera mis en place. Mention de cette publication sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

Conformément à l'article L. 153-23 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme et la délibération qui l'approuve seront publiés sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du présent code.

Sous réserve qu'il ait été procédé à la publication précédemment mentionnée, et dans la mesure où le plan porte sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, le PLU et la présente délibération seront exécutoires dès accomplissement des mesures de publicité.

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public sur le site internet de la commune et en Mairie de Château-Thébaud aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture, conformément aux articles R. 153-20 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Pour extrait conforme au registre,
A Château-Thébaud, le jeudi 3 avril 2025,

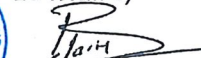
Le Secrétaire de séance

Nom et prénom : *Lehuicher Laurence*

Signature :



Le Maire,



Alain Blaise

AR-Préfecture de Nantes

Acte certifié exécutoire

044-214400376-20250403-5-DE

Réception par le Préfet : 03-04-2025

Publication le : 03-04-2025

Note explicative de synthèse
Annexe à la délibération du 27 mars 2025
approuvant le Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Château-Thébaud

DESCRIPTIF DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PROJET ARRETE

Les modifications proposées au projet de PLU arrêté ont pour but de prendre en compte les avis émis par la MRAe et les PPA, ainsi que les remarques issues de l'enquête publique retranscrites dans le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

L'économie générale du projet de PLU arrêté le 27 juin 2024 n'est pas bouleversée par ces modifications.

Les modifications portent sur les pièces suivantes du PLU :

- Les pièces administratives
- Le Rapport de présentation
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Le règlement écrit
- Le règlement graphique
- Les annexes

NB : en plus du descriptif ci-après, des corrections de forme (erreurs de frappe, légende...) ont pu être apportées dans différents documents.

1. Pièces administratives

NB : les ajouts relatifs aux pièces administratives sont purement formels.

- Ajout des avis de la MRAe, des Personnes Publiques Associées et de la CDPENAF.
- Ajout du rapport et des conclusions du Commissaire-enquêteur.

2. Rapport de présentation

NB : en complément des ajustements listés ci-après, d'autres ajustements du Rapport de présentation ont pu être réalisés dans une logique de cohérence avec les évolutions portant sur les autres pièces du dossier.

A l'appui de l'avis de la MRAe

- Actualisation de données (patrimoine naturel, consommation d'espace...).
- **Renforcement des justifications relatives aux choix d'urbanisation.**

- Renforcement des justifications relatives à la compatibilité avec le PLH.
- Renforcement du volet relatif aux indicateurs de suivi.

A l'appui de l'avis de la Préfecture

- Actualisation de données (consommation d'espace, patrimoine, trame vert et bleu / investigations écologiques, risques, sites et sols pollués...).
- Intégration d'une information relative au secteur de la Jaunaie, expliquant pourquoi il ne fait pas l'objet d'OAP (Permis de construire délivrés)
- Intégration d'une information relative au SCOT, « *actuellement en cours de Révision* ».
- Renforcement des indicateurs de suivi.

A l'appui de l'avis du Département

- Complément de données (mobilités douces, réseau routier départemental, énergie, nuisances sonores).

A l'appui de l'avis de la MRAe, de la Préfecture et du Département

- Intégration du diagnostic des gisements fonciers au niveau des Parcs d'Activités.

A l'appui de l'avis de Clisson Sèvre Maine Agglo

- Actualisation de données (éolien, eau potable).

A l'appui des éléments relevés précédemment :

- Ajustements du Résumé non technique (mise en cohérence avec les évolutions apportées au corps du Rapport de présentation).

3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Aucun ajustement n'a été apporté au PADD.

4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

A l'appui de l'avis de la Préfecture, de la MRAe

- Ajustement de l'OAP « La Cigale », en précisant le type de traitement paysager attendu en limite sud du secteur (haie pluri-strates dense).

A l'appui de l'avis de la Préfecture

- Correction de la portée de l'OAP n°4 : « *îlot de fraîcheur* », et non « *habitat* ».
- Renforcement des objectifs de programmation en matière de mixité sociale de l'habitat : passage de 4 logements sociaux/aidés à 12 logements locatifs sociaux sur l'OAP « La Cigale » (OAP n°7).

A l'appui de l'enquête publique

- Elargissement du périmètre de l'OAP « La Cigale » sur la pièce d'eau localisée au nord-est de celle-ci, afin d'inscrire la recommandation que l'alimentation en

eau de cette pièce d'eau devra être prise en compte dans le cadre de l'opération sur le secteur de la Cigale.

5. Le règlement écrit

A l'appui de l'avis de la Préfecture

- Retrait de la mention d'une zone 2AU, en l'absence de zone de ce type prévue au PLU (au niveau des Dispositions générales comme au niveau des Dispositions spécifiques).

A l'appui de l'avis de Clisson Sèvre Maine Agglo et de la CCI

- Ajustement de la règle de recul par rapport aux autres voies que les RD : implantation à une distance minimale « *de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies* », et non « *de 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies* ».

A l'appui de l'avis du Département

- Mention du réseau routier départemental parmi les motifs d'identification des règles graphiques d'implantation.
- Explicitation du fait que les locaux techniques liés aux aménagements du réseau routier départemental figurent dans les « aménagements routiers annexes », pour lesquels des dispositions spécifiques sont possibles en termes d'affouillements et d'exhaussements des sols.
- Intégration de la marge de recul de 7 m minimum pour les ouvrages techniques le long du réseau routier départementale.
- Adaptation des marges de recul en secteur Ah : recul obligatoire de 25 m par rapport à l'axe des RD, sauf pour le secteur Ah de la Poterie.

A l'appui de l'enquête publique

- Correction d'erreurs matérielles sur des fiches « changement de destination » (cases non cochées au niveau de certains critères, alors qu'elles devraient l'être).
- Actualisation de la définition « habitat individuel ou collectif ».

6. Le règlement graphique (zonage)

A l'appui de l'avis de la Préfecture

- Renforcement des modalités de prise en compte du patrimoine historique : préservation des façades du cœur de bourg par le biais d'une identification complémentaire sur le règlement graphique.
- Ajustements de forme visant une meilleure lecture du règlement graphique : colorimétrie des zones 1AU, matérialisation des amorces des limites communales voisines et inscription des noms des communes concernées.

A l'appui de l'avis de la Préfecture, de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture

- Réduction du périmètre Ns localisé route de Caffino (à proximité du bourg).

A l'appui de l'avis de la CDPENAF

- Elargissement de la protection au titre des Espaces Boisés Classés en limite Est du STECAL NL2 du Château du Rafflay.

A l'appui de l'avis du Département

- Identification des marges de recul de 25 m vis-à-vis des RD62 et RD63 en secteur Ah : sur la Blanchetterie, Le Clos de la Butterie et la Pouvellerie.

A l'appui de l'enquête publique

- Elargissement du périmètre de l'OAP de la Cigale, en lien avec l'ajustement du contenu de cette OAP (cf. 4. *Les Orientations d'Aménagement et de Programmation*).
- Suppression d'une protection erronée relative à un « mur et porche à protéger ».

7. Les annexes

A l'appui de l'enquête publique

- Mise en adéquation du plan et de la liste des servitudes.

ÉCONOMIE GENERALE DU PROJET

Conformément à l'article L153-21 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU arrêté ne peut être modifié que pour tenir compte des avis de la MRAe et des PPA qui ont été joints au dossier, des observations du public émises lors de l'enquête publique et du rapport du commissaire-enquêteur.

Ces modifications peuvent être effectuées dès lors qu'elles ne remettent pas en cause l'économie générale du projet arrêté.

1. Les pièces administratives

En vue de l'Approbation du PLU, les pièces administratives ont été complétées par les avis des Personnes Publiques Associées, par l'avis CDPENAF, par l'avis de la MRAe et par le rapport et les conclusions du Commissaire-enquêteur.

2. Le Rapport de présentation

Il n'a été modifié que pour apporter des corrections mineures, des précisions ou des compléments aux justifications, systématiquement en lien avec les avis MRAe / PPA ou les remarques issues de l'enquête publique.

3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Aucun ajustement n'a été apporté. Les orientations et objectifs du projet de PLU arrêté ne sont pas remis en cause.

4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les évolutions apportées visent des ajustements en matière de programmation (renforcement des objectifs de mixité sociale de l'habitat) ou dans une perspective d'amélioration de la prise en compte d'enjeux environnementaux.

5. Le règlement écrit

Les évolutions apportées visent notamment à renforcer l'optimisation du foncier à vocation économique, ou encore la prise en compte des enjeux le long du réseau routier départemental.

6. Le règlement graphique

Les évolutions apportées visent notamment à renforcer la prise en compte des enjeux patrimoniaux sur le cœur historique, des enjeux paysagers/écologiques (extension d'EBC), ou encore des enjeux le long du réseau routier départemental.

7. Les annexes

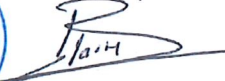
Les ajustements des annexes visent une meilleure connaissance des sujets concernés.

En conclusion

Les adaptations apportées au PLU arrêté ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.



Le Maire,



Alain Blaise