

**Département de
Loire-Atlantique
Commune de
Château-Thébaud**



**Révision du
PLAN LOCAL
D'URBANISME
DOSSIER D'ARRET**

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	20.05.2021	27.06.2024	XX.XX.XXXX

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES

5 boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce 2.2

Explication des choix retenus



LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)..... 4

1 SYNTHÈSE DU PROJET COMMUNAL : LES AXES DU PADD 4

2 LE SCENARIO COMMUNAL : POPULATION & LOGEMENT 5

2.1 *La dynamique démographique & les besoins en logements*..... 5

2.1.1 Etablissement du « point de départ » au plan démographique 5

2.1.2 Les hypothèses démographiques et résidentielles 5

2.1.3 Les scénarios travaillés 6

2.1.4 Le choix communal 6

2.2 *La spatialisation des besoins en logements* 7

2.2.1 Un choix délibéré de recentrage sur le bourg 7

2.2.2 Une recherche de diversification des modes d'habiter 8

2.2.3 Un jalon évident : la prise en compte du potentiel existant 8

2.2.4 Un choix complexe dans l'identification des secteurs d'extension : la nécessité d'une analyse multicritères et d'une approche en termes d'incidences cumulées 9

2.2.5 Conclusion relative à la spatialisation de l'habitat 13

3 LE SCENARIO COMMUNAL : EQUIPEMENTS..... 16

4 LE SCENARIO COMMUNAL : LES ACTIVITES..... 17

4.1 *Commerces et services de proximité*..... 17

4.2 *Artisanat et industrie* 17

4.3 *Activités et usages non agricoles isolés en campagne*..... 17

5 LE SCENARIO COMMUNAL : VALORISER LES RESSOURCES TERRITORIALES 17

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 18

1 MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN..... 19

1.1 *Mesures d'optimisation du foncier à vocation principale d'habitat ..* 19

1.1.1 à travers les objectifs de densité 19

1.1.2 à travers le phasage à l'échelle des opérations 20

1.2 *Maîtrise de la consommation d'espace dans le temps* 20

2 RECHERCHER UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS 21

3 AMELIORER ET ANTICIPER LA SITUATION AUTOUR DES MOBILITES 21

4 INSERER LES FUTURES OPERATIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE, PRENDRE COMPTE LES ENJEUX PATRIMONIAUX..... 22

5 INTEGRER LES ENJEUX RELATIFS A L'URBANISME FAVORABLE A LA SANTE 22

6 PRESERVER LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE 23

7 PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX AGRICOLES ET VITICOLES 23

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT) 24

1 BILAN DES SUPERFICIES 24

1 EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES 25

1.1 *La zone U*..... 25

1.1.1 Le secteur U et le sous-secteur U1..... 25

1.1.2 Le secteur Ue 25

1.2 *La zone AU*..... 26

1.3 *La zone A* 26

1.3.1 Le secteur A..... 27

1.3.2 Le secteur Ah..... 27

1.4 *La zone N*..... 28

2 EXPOSE DES MOTIFS D'ECRITURE DU REGLEMENT ECRIT 30

2.1 *Esprit du règlement écrit*..... 30

2.2 *Les zones urbaines et à urbaniser* 31

2.2.1 Les secteurs à vocation généraliste et d'équipements (U et 1AU)..... 31

2.2.2 Les secteurs à vocation économique (Ue) 32

2.3 *Les zones agricoles* 32

2.4 *Les zones naturelles*..... 33

3 LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES 35

3.1 *La préservation des éléments constitutifs de la trame verte, bleue et noire* 35

3.1.1 Les boisements..... 35

3.1.2 Les arbres remarquables..... 35

3.1.3 Les haies, arbres, alignements d'arbre et boisements..... 35

3.1.4 Les zones humides 36

3.1.5 Les cours d'eau..... 37

3.1.6 Les mares 37

3.2 *Les mesures de préservation de l'identité locale et des paysages* 38

3.2.1 Les éléments de bâtis et urbains identifiés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme 38

3.2.2 Les jardins à protéger..... 39

3.3	Les mesures d'appui a la vitalite, aux usages et aux projets du territoire	39
3.3.1	Les périmètres soumis a orientation d'aménagement et de programmation	39
3.3.2	Les changements de destination	39
3.3.3	Les LINEAIRES DE PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE.....	40
3.3.4	Les liaisons douces.....	40
3.3.5	IA TRAME aoc.....	40
3.3.6	Les emplacements réserves.....	40
3.3.7	Les règles graphiques d'implantation.....	41
3.3.8	Le classement des infrastructures sonores.....	41

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

1 SYNTHÈSE DU PROJET COMMUNAL : LES AXES DU PADD

L'identification des enjeux (cf. Diagnostic socio-économique et Etat initial de l'environnement), croisée avec les enjeux supra-communaux (Loi « Climat & Résilience », orientations du SCOT en vigueur et du SCOT en cours de Révision, Programme Local de l'Habitat...) et avec les orientations communales, ont permis d'élaborer la stratégie territoriale pour la prochaine décennie.

Les objectifs communaux sont détaillés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) selon 3 axes :

Axe 1 : Valoriser les ressources du territoire

- Considérer le foncier comme une ressource rare
- S'appuyer sur un cadre paysager, écologique et patrimonial de très grande qualité
- Conforter et développer le maillage des itinéraires pédestres et cyclables du territoire
- Tenir compte des réseaux et infrastructures pour envisager l'avenir

Axe 2 : Conforter l'activité dans ses différentes composantes

- Favoriser le maintien des activités agricoles et viticoles
- Consolider l'armature commerciale du bourg (cf. Axe 3)
- Conforter les Parcs d'Activités
- S'appuyer sur la dynamique touristique pour faire rayonner le territoire
- Evaluer l'opportunité d'une confortation des activités et usages non agricoles isolés en campagne

Axe 3 : Organiser les mutations du bourg en tenant compte du croisement d'un ensemble d'enjeux

- Viser un rythme démographique proche de la période antérieure
- Rechercher une diversification de l'offre en logements
- Consolider le bourg

2 LE SCENARIO COMMUNAL : POPULATION & LOGEMENT

2.1 LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE & LES BESOINS EN LOGEMENTS

2.1.1 ETABLISSEMENT DU « POINT DE DEPART » AU PLAN DEMOGRAPHIQUE

Au 1^{er} janvier 2021, l'Insee estimait la population communale à 3147 habitants, chaque logement étant occupé en moyenne par 2.51 habitants.

En prolongeant la tendance observée depuis 2010 (+0.8%/an entre 2010 et 2015 ; +0.9%/an entre 2015 et 2021), on peut estimer que la population de Château-Thébaud s'élève à **environ 3255 habitants au 1^{er} janvier 2025, date prévisionnelle d'entrée en vigueur du nouveau PLU.**

Cette donnée démographique de 3255 habitants constitue un « point de départ » raisonnable pour établir les hypothèses en matière démographique et résidentielle.

2.1.2 LES HYPOTHESES DEMOGRAPHIQUES ET RESIDENTIELLES

Le tableau suivant précise les hypothèses démographiques et résidentielles envisagées pour établir le scénario :

Objet	Constat	Hypothèse
Taille des ménages	Diminution de la taille des ménages : 2.51 habitants/ménage en 2021, contre 2.56 habitants/ménage en 2010 et 2.59 habitants/ménage en 2015	Poursuite de la diminution de la taille des ménages, mais de manière faible grâce à l'accueil de jeunes ménages (avec ou sans enfants) et une politique de création de logements adaptés aux seniors (venant libérer de grands logements sous-occupés) : passage à 2.49 habitants/ménage Point d'appui à l'argumentaire : la capacité du territoire à augmenter le nombre d'habitants par ménage entre 2010 et 2015 malgré un rythme de construction modeste sur cette période
Logements vacants	72 logements vacants en 2021 correspondant à 5.4% du parc de logements (données Insee) 3 logements (données MAJIC) : une donnée en concordance avec les observations locales et un marché tendu (très forte attractivité du territoire en lien avec la proximité de l'agglomération nantaise, le cadre de vie qualitatif, l'image de la commune et le niveau d'équipements)	Une absence de perspective de mobilisation du parc de logements vacants dans le cadre de la stratégie communale : au regard de la tension extrêmement importante, celui-ci ne peut contribuer de manière significative à l'accueil de nouveaux habitants, expliquant le fait que cet élément n'est pas intégré dans les scénarios travaillés ci-après.

2.1.3 LES SCENARIOS TRAVAILLES

Les scénarios travaillés dans le PADD l’ont été sur la base des données Insee disponibles à ce moment-ci : les données 2013-2019 mettaient en avant une dynamique démographique très forte, de l’ordre de 1%/an sur la période 2008-2013 et de 1.3%/an sur la période 2013-2019¹.

Sur ces bases, plusieurs projections ont été envisagées : ralentissement de la dynamique autour de 0.7%/an, maintien d’une dynamique similaire autour de 1.2 à 1.3%/an.

2.1.4 LE CHOIX COMMUNAL

Les projections démographiques ont permis d’évaluer le nombre de logements à produire dans les différentes configurations. Il a permis aux élus de **considérer un chiffre de l’ordre de 13 à 14 logements/an, concordant avec le rythme de construction de la période 2010-2019** (13 logements/an d’après les données SITADEL). Il convient de relever qu’**une orientation à 14 logements/an correspond à l’hypothèse basse actuellement travaillée pour la commune de Château-Thébaud, dans le cadre de la Révision du SCOT du Vignoble nantais.**

La remise à plat du scénario liée à l’évolution des données Insee permet de consolider **le scénario final, synthétisé dans le tableau ci-contre**. Ce scénario est **cohérent avec le PADD**, avec une perspective de 3578 habitants en 2025 (« dépasser les 3600 habitants d’ici la moitié des années 2030 » dans le PADD) et de 140 nouveaux logements à produire sur 10 ans (« réalisation d’environ 13 à 14 logements par an (en moyenne) » dans le PADD).

Objet	Donnée	Commentaire
« Point de départ »	3255 habitants au 1 ^{er} janvier 2025	Evaluation de ce « point de départ » démographique sur la base d’une projection des données Insee les plus récentes
Rythme d’évolution de la population	0.95%/an, induisant un « point d’arrivée » démographique autour de 3578 habitants	Rythme « recalé » entre les hypothèses initiales (basée sur des données Insee présentant une forte dynamique démographique) et l’hypothèse finale
Besoin lié au desserrement des ménages	Passage de 2.51 à 2.49 habitants/ménage, induisant un besoin de l’ordre de 10 logements	Cf. explication dans le tableau précédent
Besoin lié à l’accueil de nouveaux habitants à 10 ans	Accueil de 323 habitants supplémentaires entre 2025 et 2035, induisant un besoin de l’ordre de 130 logements	Base : évolution de la population 2025-2035 et desserrement des ménages à 2.49 habitants/ménage
Besoin total en logements	140 logements sur 10 ans, soit une moyenne de 14 logements/an	Un rythme de production de logements similaire à la période 2010-2019 (données SITADEL)

¹ Les données Insee ont depuis été réajustées, et affichent un rythme de l’ordre de 0.8 à 0.9%/an, respectivement sur les périodes 2010-2015 et 2015-2021, soit un rythme moindre.

2.2 LA SPATIALISATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Dans le cadre de la spatialisation de l'offre en logements, la Commune a tenu compte de quatre éléments :

- Le **recentrage de l'urbanisation sur le bourg** ;
- L'enjeu de **diversification de l'offre en logements** ;
- La **prise en compte du potentiel de gisements fonciers du bourg** ;
- La **complexité du choix d'identification des secteurs d'extension, au regard des éléments locaux**.

2.2.1 UN CHOIX DELIBERE DE RECENTRAGE SUR LE BOURG

Le territoire présente une organisation particulière, avec :

- Le bourg, centralité principale, lieu de concentration de l'habitat, des commerces, des services et des équipements du territoire ;
- L'espace rural, valorisé par l'agriculture et la viticulture, au sein duquel se trouvent aussi d'une part un habitat diffus et d'autre part des ensembles bâtis (qui présentent à la fois une compacité de l'urbanisation et un nombre élevé de logements existants).

Le sujet de la **répartition de l'habitat futur à l'échelle du territoire** a été interrogé dans le cadre de la définition de la stratégie, avec deux options : d'un côté un recentrage intégral sur le bourg, de l'autre une ouverture vers les principaux ensembles bâtis en campagne. La question s'est d'autant plus posée que plusieurs écarts et ensembles bâtis sont raccordés à l'assainissement collectif.

Pour autant, **le choix opéré a été de retenir un recentrage de l'habitat futur sur le bourg** (au sein de l'enveloppe urbaine et par le biais d'extensions en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine), tout en permettant la mutation de bâtiments précisément identifiés dans l'espace rural (changement de destination de bâtiment repérés à l'appui d'un panel

de critères objectifs). Ce choix s'est notamment appuyé sur le cumul des éléments suivants :

- Du point de vue **des équipements, des commerces et des services**, la confortation du bourg a été considérée comme souhaitable ; or, une plus grande concentration de l'habitat sur le bourg est de nature à appuyer cette dynamique ;
- Parmi les équipements publics, **le sujet de l'assainissement collectif des eaux usées** a été particulièrement sensible :
 - En effet, le système d'assainissement des eaux usées auquel sont raccordés les principaux ensembles bâtis en campagne (la Poterie, la Butterie...) n'est actuellement **plus en mesure d'assumer le raccordement de nouveaux logements sans travaux conséquents**. Or, ces travaux impliquent des **arbitrages** au niveau intercommunal (en termes de priorisation entre communes, de budget...), sachant que la compétence « assainissement relève de Clisson Sèvre Maine Agglo (CSMA) et que le zonage d'assainissement des eaux usées est en cours de réalisation.
 - Parallèlement, le système d'assainissement des eaux usées du bourg de Château-Thébaud est **largement dimensionné** pour l'accueil de nouveaux logements. Cet élément est entré en résonance avec le premier sujet relevé (confortation des équipements, commerces et services).
- Du point de vue des **mobilités**, le recentrage de l'urbanisation sur le bourg a aussi été considéré comme un élément pertinent (**facilitation du recours aux modes actifs** – piétons et vélos – pour les petits déplacements du quotidien) ;
- La possibilité d'identifier des bâtiments pouvant changer de destination en campagne est construite en **complémentarité avec l'offre de logements du bourg**. Son utilisation s'inscrit dans une

logique conjointe de **limitation des ruines en campagne** (par la valorisation de ce bâti) et de **diversification des types d'habitat** (cf. partie ci-après). Cette ouverture reste **mesurée par rapport au nombre de logements à produire** (estimation de 14 bâtiments mutant vers l'habitat sur le terme du PLU, soit environ 10% des besoins en logements).

Le choix de recentrage de l'habitat sur le bourg a, par conséquent, induit le fait de ne pas identifier, ni même maintenir, de zones constructibles pour l'habitat en-dehors du bourg.

2.2.2 UNE RECHERCHE DE DIVERSIFICATION DES MODES D'HABITER

Le recentrage de l'habitat futur sur le bourg s'accompagne, dans la stratégie résidentielle, d'une recherche de **diversification des modes d'habiter** :

- Sur le bourg, cette diversification est marquée par :
 - Des objectifs de densité différenciés, impliquant des **formes urbaines variées** ;
 - Une **mixité sociale de l'habitat** : si le PADD vise « *au moins 14 logements sociaux/aidés* », au moins 20 logements sociaux/aidés sont identifiés dans les OAP (soit près de 15% des besoins en logements) ; on peut également relever l'absence de remise en question du nombre de logements sociaux sur le secteur des Javelles (où une OAP à très long terme est envisagée) ;
 - L'objectif de produire un **habitat à destination des seniors**, élément qui se cristallise dans l'OAP relative au nouveau quartier, est particulièrement important : il s'agit tout à la fois d'**accompagner le vieillissement** et de **favoriser la remise sur le marché de grands logements sous-occupés** par rapport à leur capacité ;

- Enfin, le recours à la possibilité d'identifier des **bâtiments pouvant changer de destination en campagne** s'inscrit aussi dans une logique de **diversification des types d'habitat** (réhabilitation de l'ancien, jardin potentiellement plus important que sur le bourg...), dès lors que ces bâtiments remplissent un ensemble de critères objectifs (en termes d'impacts sur l'agriculture, d'état du bâtiment, de raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité...).

2.2.3 UN JALON EVIDENT : LA PRISE EN COMPTE DU POTENTIEL EXISTANT

La stratégie communale a pleinement intégré le contexte de sobriété foncière porté depuis la loi dite « Climat & résilience » d'août 2021, ainsi que le signale la première orientation de l'Axe 1 du PADD : *Considérer le foncier comme une ressource rare*. A cet égard, avant même que soit retenue la décision d'un recentrage de l'habitat sur le bourg (cf. partie 2.2.1 ci-avant), **la prise en compte du potentiel de gisements fonciers du bourg** a été considérée comme nécessaire dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de limitation des prélèvements d'espaces à vocation agricole ou naturelle. Le **potentiel en changements de destination** a également été intégré dans la réflexion.

Concernant le potentiel sur le bourg

L'enjeu relatif à la mobilisation du potentiel repose sur **la capacité de mutation de ce potentiel**. La question de **la temporalité** dans laquelle cette mutation pourrait être opérée est également essentielle, puisqu'il s'agit de se projeter sur la prochaine décennie. Ces deux facteurs ont conduit à définir une méthodologie visant à estimer le volume de logements qui pourraient être produits sur le terme du PLU, spécifiquement au niveau du bourg. Cette méthodologie est présentée dans le Diagnostic territorial et l'Etat initial de l'environnement (cf. pièce 2.1).

Dans le cadre de la stratégie relative à l’habitat, les conclusions de l’analyse relative aux gisements fonciers ont été **actualisées en intégrant le travail sur les OAP en densification / renouvellement urbain** : là où l’analyse initiale a donné une estimation du nombre de logements qui pourraient être réalisés dans l’enveloppe urbaine, le travail sur les OAP en densification / renouvellement urbain a permis d’**affiner les perspectives sur les secteurs identifiés comme stratégiques** au regard de leur localisation et/ou de leur superficie dans l’enveloppe urbaine. Il a ainsi permis d’identifier un potentiel théorique de 115 logements dans l’enveloppe urbaine (contre 71 logements dans l’analyse initiale) et un potentiel pratique de 70 logements dans l’enveloppe urbaine (contre 33 logements dans l’analyse initiale)². Ce net renforcement en faveur d’une optimisation de l’enveloppe urbaine s’appuie sur un travail fin, notamment sur des secteurs de renouvellement urbain.

Concernant le potentiel en changements de destination

A ce niveau, l’enjeu porte sur une **évaluation du nombre de bâtiments qui pourraient changer de destination vers du logement sur la décennie que couvre le PLU**.

Afin d’estimer ce volume, le principe a été d’observer le nombre de bâtiments ayant muté sur la dernière décennie et de considérer qu’il devrait être similaire, en moyenne, sur la prochaine décennie. Cette approche est indépendante du nombre de bâtiments identifiés dans le projet de PLU, élément qui est d’autant plus justifié que le premier PLU de Château-

Thébaud permettait aussi une mutation de bâtiments qui n’ont pas changé de destination à ce stade.

Sur cette base, il est estimé que **14 bâtiments devraient muter** vers du logement sur la prochaine décennie.

Bilan intermédiaire

La conjugaison de l’analyse du potentiel du bourg et de l’évaluation du potentiel en changements de destination permet d’estimer que l’existant permettra la production de 84 nouveaux logements (cf. tableaux et carte figurant dans la conclusion relative à la spatialisation de l’habitat, section 2.2.5 ci-après).

Sur cette base, et en lien avec la stratégie de recentrage de l’habitat sur le bourg, il a été possible de cibler le nombre de logements à réaliser en extension de l’enveloppe urbaine (cf. partie suivante).

2.2.4 UN CHOIX COMPLEXE DANS L’IDENTIFICATION DES SECTEURS D’EXTENSION : LA NECESSITE D’UNE ANALYSE MULTICRITERES ET D’UNE APPROCHE EN TERMES D’INCIDENCES CUMULEES

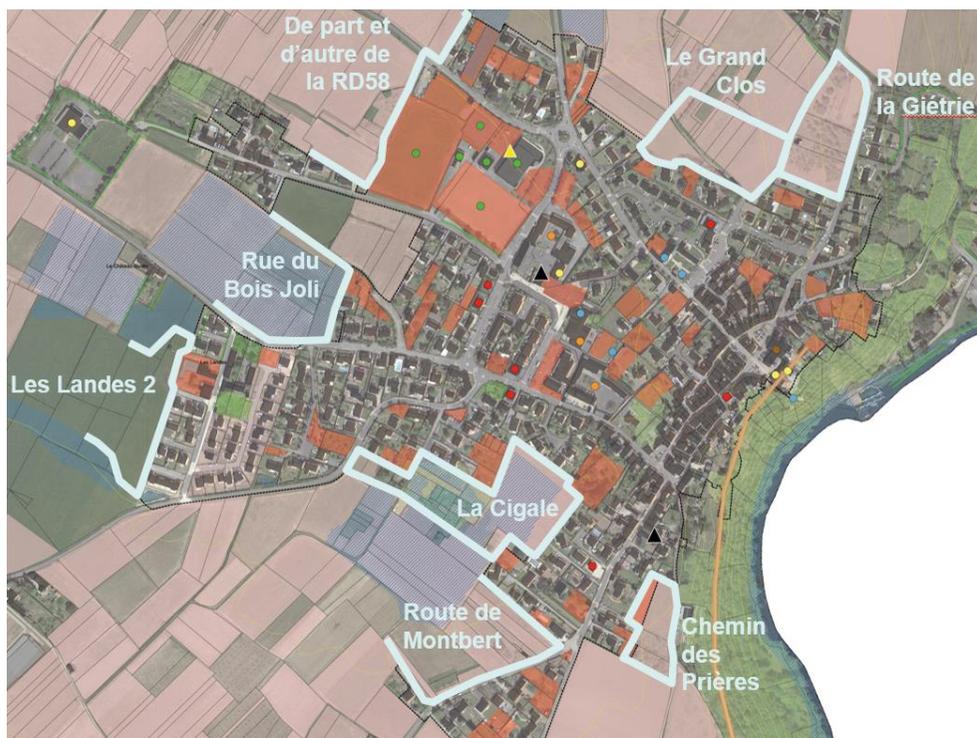
L’identification des secteurs d’extension du bourg, en réponse aux besoins en logements (140 logements sur la décennie du PLU), s’est avérée **particulièrement complexe en termes de spatialisation**.

La frange est du bourg a d’emblée été retirée des possibilités, au regard

² Pour la distinction entre « potentiel théorique » et « potentiel pratique », cf. l’analyse des gisements fonciers dans le Diagnostic territorial et l’Etat initial de l’environnement (cf. pièce 2.1). La différence entre ces deux valeurs intègre la dimension temporelle, à travers la notion de « faisabilité » (c’est-à-dire de probabilité de mobilisation d’un gisement foncier sur le terme du PLU en tenant compte d’un ensemble de critères objectifs).

de la **topographie** (vallée de la Maine). Par ailleurs, l'identification d'un secteur d'urbanisation future au niveau du **Chemin des Prières** est apparue logique (grande proximité du centre historique et des secteurs de commerces et d'équipements, absence d'impact sur l'agriculture, interface très limitée avec la viticulture au sud, absence d'impact sur les paysages au vu de son imbrication entre bourg et vallée de la Maine).

Dès lors, les directions envisageables pour le développement urbain ont été explorées à l'appui d'une **grille multicritères**. La complexité a résidé dans le fait qu'**aucune direction ne présente pas d'inconvénient**. Les éléments rédhibitoires les plus forts figurent en rouge dans le tableau ci-après.



Secteur	Avantages	Inconvénients
Route de la Giéttrie (au nord-est du bourg)	Permettrait de raccorder à l'assainissement collectif les habitations existantes le long de la route (en face du secteur de la route de la Giéttrie), en cas d'opération dans ce secteur. Parcelles AOC, mais accord de principe de l'INAO. Absence de zones humides.	Secteur excentré par rapport aux commerces / services / équipements. Accès au secteur par la rue du Grand Clos : impact sur une partie de parcelle viticole de grand intérêt pour renforcer le chemin rural existant et en faire une voie d'accès. Passage de l'ensemble des véhicules en plein cœur historique (encombrement).
Le Grand Clos (au nord du bourg)	/	Secteur excentré par rapport aux commerces / services / équipements. Parcelles AOC de grande valeur.
RD58 (au nord-ouest du bourg)	Emplacement à proximité immédiate des commerces, services et équipements.	Parcelles AOC de grande valeur.
Rue du Bois Joli (au sud du nouveau terrain synthétique)	Emplacement à proximité immédiate des commerces, services et équipements.	Proximité du terrain synthétique. Parcelles AOC. Zones humides sur tout le secteur.
	Possibilité de sortie vers l'agglomération nantaise sans passer par le bourg (avantage en termes de moindre encombrement du bourg, inconvénients en termes de facilité de recours aux commerces et services du bourg dans les réflexes du quotidien).	

Secteur	Avantages	Inconvénients
Les Landes 2 (à l'ouest du bourg)	Voirie déjà anticipée dans le cadre du lotissement des Landes. Absence d'AOC.	<p>Secteur excentré par rapport aux commerces / services / équipements.</p> <p>Impact très fort sur les paysages (visibilité, pas d'élément du paysage pour servir d'appui en termes d'intégration).</p> <p>Foncier agricole. Impact fort sur l'agriculture en termes de surfaces d'épandage perdues.</p> <p>Présence de zones humides assez rapidement vers l'ouest (implique d'identifier une bande constructible relativement limitée, sachant que la constructibilité du secteur sera aussi fortement limitée par la Zone de Non Traitement liée à l'agriculture).</p>
	Possibilité de sortie vers l'agglomération nantaise sans passer par le bourg (avantage en termes de moindre encombrement du bourg, inconvénients en termes de facilité de recours aux commerces et services du bourg dans les réflexes du quotidien).	

Secteur	Avantages	Inconvénients
La Cigale (au sud du bourg)	<p>Emplacement à proximité immédiate des commerces, services et équipements.</p> <p>Très faibles impacts paysagers (au regard de l'imbrication du secteur dans le bourg).</p> <p>Parcelles AOC, mais accord de principe de l'INAO.</p>	Zones humides sur une partie importante du secteur, présence d'un bois.
Route de Montbert (au sud du bourg)	Permettrait de raccorder à l'assainissement collectif les habitations existantes le long de la route (entre la route de Montbert et la rue du Prineau), en cas d'opération dans ce secteur.	<p>Secteur excentré par rapport aux commerces / services / équipements.</p> <p>Parcelles AOC de grande valeur. Impact marqué sur les paysages (visibilité, pas d'élément du paysage pour servir d'appui en termes d'intégration).</p>

Au regard des enjeux viticoles, et après échanges avec l'INAO, les cinq secteurs suivants ont été exclus des hypothèses de spatialisation :

- Route de la Giétrie (au nord-est du bourg) ;
- Le Grand Clos (au nord du bourg) ;
- De part et d'autre de la RD58 (au nord-ouest du bourg) ;
- Rue du Bois Joli (au sud du nouveau terrain synthétique) ;
- Route de Montbert (au sud du bourg).

Dès lors, l'analyse s'est portée sur le secteur des Landes 2 (à l'ouest du bourg, dans le prolongement du lotissement des Landes) et sur le secteur de la Cigale. Au regard des besoins en logements en extension du bourg, considérant par ailleurs la confirmation de l'identification du secteur du Chemin des Prières, **un seul de ces deux secteurs est nécessaire**. Une approche en termes d'incidences cumulées a donc été mise en œuvre, sur la base des thématiques de l'Évaluation environnementale :

Thématique	Les Landes 2 (à l'ouest du bourg)	La Cigale (au sud du bourg)
Sobriété foncière	0 (consommation d'espace similaire : même nombre de logements, densité probablement similaire)	0 (consommation d'espace similaire : même nombre de logements, densité probablement similaire)
Agriculture	-- (enjeu sur le foncier agricole et sur l'épandage)	0 (absence d'enjeu agricole)
Viticulture	0 (absence d'enjeu viticole)	- (validation par l'INAO, mais implique recul de la Zone de Non Traitement) 0 (en cas de mesure de réduction de l'impact vis-à-vis des parcelles viticoles au sud du secteur)
Milieux naturels et biodiversité	0 (absence d'enjeux spécifiques si le périmètre est contenu)	-- (zone humide et bois) - (en cas de protection du bois au titre des mesures d'évitement)

Thématique	Les Landes 2 (à l'ouest du bourg)	La Cigale (au sud du bourg)
Cycle de l'eau	0 (raccordable à l'assainissement collectif)	0 (raccordable à l'assainissement collectif)
Paysages et patrimoine	-- (impact extrêmement fort, absence d'élément de paysage pour faciliter l'intégration du site)	+ (secteur imbriqué dans le tissu urbain)
Energie, qualité de l'air, émission de GES	- (distance par rapport aux commerces, services et équipements)	+ (proximité immédiate des commerces, services et équipements)
Déchets	0 (déchets globalement similaires, quel que soit le secteur retenu)	0 (déchets globalement similaires, quel que soit le secteur retenu)
Risques naturels	0 (absence de risque)	0 (absence de risque)
Risques technologiques	0 (absence de risque)	0 (absence de risque)
Nuisances sonores	0 (absence d'enjeu spécifique)	0 (absence d'enjeu spécifique)

Grille de lecture du tableau :

- Un « 0 » indique une absence d'incidence pour le secteur concerné, ou une incidence similaire entre les deux secteurs ;
- Un « + » indique une incidence positive, et un « ++ » une incidence très positive ;
- Un « - » indique une incidence négative, et un « -- » une incidence très négative.

Il en ressort que :

- Le secteur des Landes 2 cumule cinq « - » mais aucun « + », soit **une note de -5** ;
- Le secteur de la Cigale cumule un à trois « - » et deux « + », soit **une note de -1 à +1**.

A l'appui de ces éléments, **le secteur de la Cigale a été retenu**. Deux mesures d'évitement ont été confirmées par ailleurs : la protection du bois et la mise en place d'une frange paysagère au contact de l'espace viticole, éléments permettant de parvenir à une note globale de +1 pour le secteur de la Cigale, sachant par ailleurs qu'au regard des éléments relevés pour le secteur des Landes 2, celui-ci ne peut présenter de mesures suffisantes pour parvenir à une note globale positive.

2.2.5 CONCLUSION RELATIVE A LA SPATIALISATION DE L'HABITAT

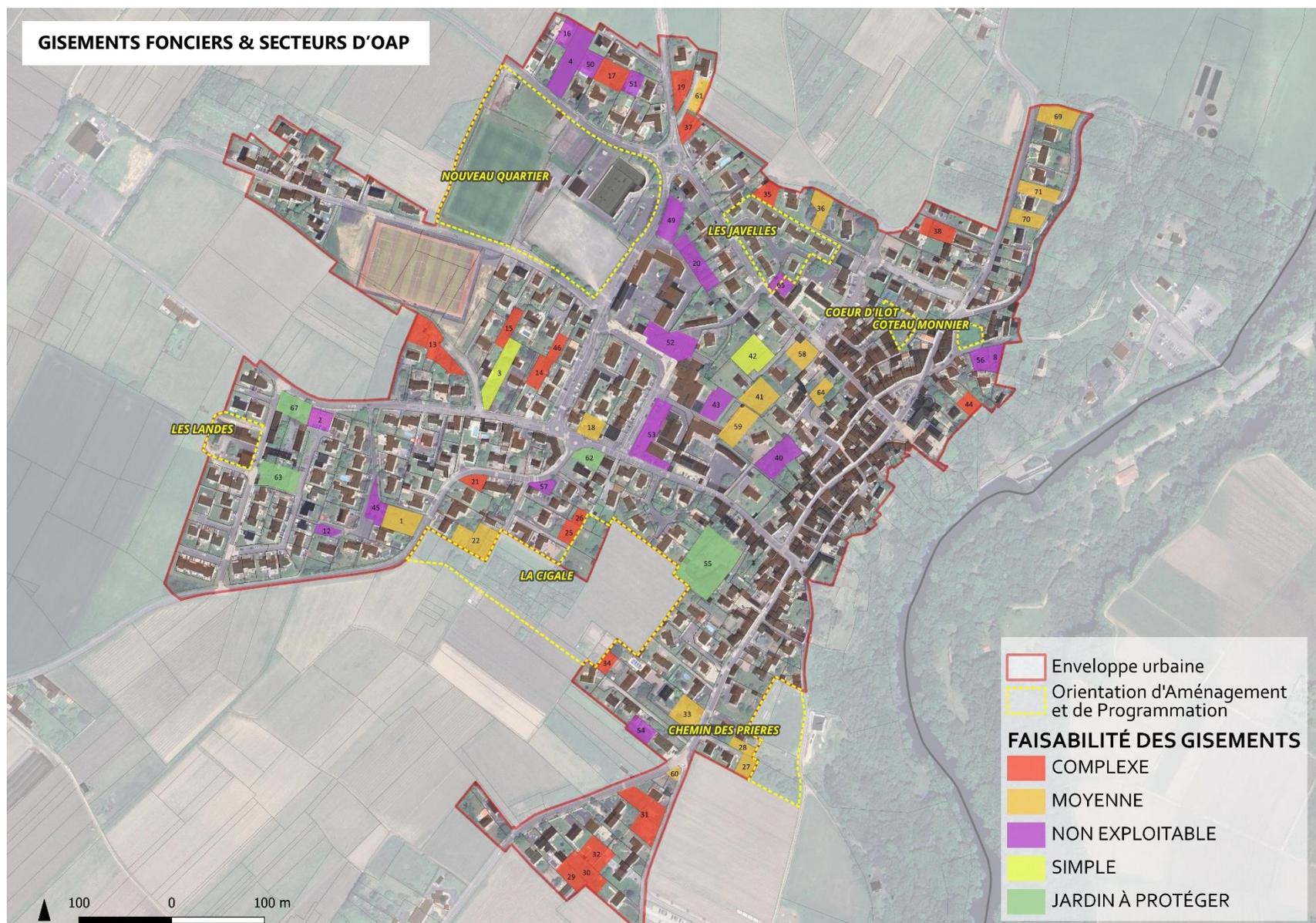
Les tableaux et la carte ci-après offrent une perspective consolidée du projet communal en matière d'habitat.

Le premier tableau précise l'évolution du nombre de logements réalisables en enveloppe urbaine, entre d'une part l'analyse figurant dans l'Etat initial de l'environnement, et d'autre part la stratégie retenue par le territoire. Il met en avant le travail réalisé au niveau des OAP (moins de gisements identifiés hors OAP, combiné à une optimisation plus forte du foncier grâce aux OAP).

	Etat initial de l'environnement		Stratégie communale retenue	
	Potentiel « théorique »	Potentiel « pratique »	Potentiel « théorique »	Potentiel « pratique »
Dans les gisements « simples »	19 logements (faisabilité : 80%)	15 logements	4 logements (faisabilité : 80%)	3 logements
Dans les gisements « moyens »	23 logements (faisabilité : 50%)	12 logements	22 logements (faisabilité : 50%)	11 logements
Dans les gisements « complexes »	29 logements (faisabilité : 20%)	6 logements	23 logements (faisabilité : 20%)	5 logements
Total gisements	71 logements	33 logements	49 logements	19 logements
Au sein des OAP	/ (relève de la stratégie communale)	/ (relève de la stratégie communale)	66 logements (faisabilité variant entre 0% et 100%, cf. tableau de synthèse suivant)	51 logements
Total	71 logements	33 logements	115 logements	70 logements

Le second tableau détaille l'ensemble de la constructibilité (gisements du bourg en enveloppe urbaine, dans les OAP comme en-dehors des OAP ; extensions du bourg ; changements de destination). Il est directement associé à la carte du bourg qui suit, carte qui reprend à la fois les gisements hors OAP et en OAP dans l'enveloppe urbaine (en lien avec les deux colonnes de droite du premier tableau) ainsi que les gisements en OAP en extension.

	Secteur d'OAP	Superficie du secteur d'OAP* (en ha)	Superficie de programmation** (en ha)	Logements déjà existants sur le secteur	Potentiel théorique*** (nombre minimum de logements complémentaires)	Objectif de densité (minimum, en logements/ha)	Niveau de faisabilité	Potentiel pratique**** (nombre de logements)
Densification / renouvellement urbain	Nouveau quartier - Secteur 1	1,5	0,81	0	45	56	100%	45
	Les Landes - Secteur 2	0,26	0,22	1	6	32	20%	2
	Les Javelles - Secteur 3	0,61	0,61	13	7	33	0%	0
	Coteau Monnier - Secteur 5	0,06	0,06	0	3	51	100%	3
	La Cigale - Secteur 7 (sous-secteurs 7c)	Totalité du périmètre : 2,4 ha	0,22	0	5	23	20%	1
	Total secteurs d'OAP		1,92		66	42	/	51
	Faisabilité simple	/	/	/	4	/	80%	3
	Faisabilité moyenne	/	/	/	22	/	50%	11
	Faisabilité complexe	/	/	/	23	/	20%	5
	Total "Autres gisements diffus"		/		49	/		19
Total "densification / renouvellement urbain"			/		115	/	/	70
	Chemin des Prières - Secteur 6	0,57	0,51	0	16	30	100%	16
	La Cigale - Secteur 7 (sous-secteurs 7b)	Totalité du périmètre : 2,4 ha	1,22	0	30	25	100%	30
	La Cigale - Secteur 7 (sous-secteurs 7a)	Totalité du périmètre : 2,4 ha	0,2	0	5	25	100%	5
	Total	0,57	1,93		51	26	/	51
Total "extensions de l'urbanisation"			1,93		51	26	/	51
Changements de destination	Changements de destination	/	/		56	/	Prolongement de la tendance des dernières années	14
Total "changements de destination"			/		56	/	/	14
TOTAL			/		222	/	/	135
dont total périmètre OAP			3,85		117	34,3	/	102



Pour les gisements hors OAP, le tableau s'appuie strictement sur l'approche mobilisée au titre de l'Etat initial de l'environnement (20% pour les gisements « complexes », 50% pour les gisements « moyens », 80% pour les gisements « simples »). Pour les OAP (en densification / renouvellement urbain comme en extension), les coefficients de pondération affichés tiennent compte de la projection dans le temps :

- Ainsi, le secteur des Javelles se voit affecter un niveau de faisabilité de 0%, pour tenir compte du fait que la concrétisation d'une opération de renouvellement urbain / densification sur ce quartier se profilera nécessairement au-delà de la décennie ;
- Le secteur des Landes se voit affecter un niveau de faisabilité de 20% (c'est-à-dire une probabilité de 20% que ce secteur connaisse une mutation sur la prochaine décennie), pour tenir compte de la complexité à mobiliser ce foncier (opération impliquant une opération complète de renouvellement urbain sur un secteur qui est actuellement habité) ;
- Le secteur de la Cigale, dans son sous-secteur 7c, se voit affecter un niveau de faisabilité de 20% : il s'agit de considérer la complexité à mobiliser ce foncier dans son ensemble alors qu'il est détenu par plusieurs propriétaires et qu'il correspond à des fonds de jardins. Ce coefficient est d'autant plus justifié que les OAP visent une opération d'ensemble à ce niveau, afin d'organiser au mieux ce secteur et d'optimiser le foncier) ;
- Les autres secteurs présentent un niveau de faisabilité de 100%, considérant qu'ils devraient être aménagés sur le terme du PLU :
 - Le secteur du nouveau quartier, où une opération de renouvellement urbain marquante est envisagée, est par ailleurs propriété communale. Cet aspect facilitera la concrétisation de cette opération, sachant que le projet est déjà en cours de réflexion au titre de la phase opérationnelle ;

- Il est considéré que le secteur du Coteau Monnier sera aménagé au regard de la pression foncière existante sur le territoire, d'autant qu'il s'agit d'une parcelle unique ;
- Il est considéré que l'ensemble des secteurs d'extension seront aménagés, sachant que la réalisation d'une opération sur la Cigale implique une anticipation forte au regard des enjeux (multiples propriétaires, prise en compte des enjeux environnementaux au titre de la séquence « éviter-réduire-compenser » en phase opérationnelle, aménagement de la voie de desserte...).

Au final, la stratégie retenue au titre de l'habitat présente **135 logements** sur le terme du PLU, **dont 70 logements en enveloppe urbaine** (plus des deux tiers étant concernés par des OAP en densification ou renouvellement urbain), **soit environ la moitié des besoins**. Les extensions de l'urbanisation représentent 51 logements (soit un peu plus d'un tiers des besoins), et les changements de destination viennent compléter l'offre (10% des besoins).

3 LE SCENARIO COMMUNAL : EQUIPEMENTS

La commune est particulièrement bien dotée en équipements scolaires et sportifs. L'objectif est de conforter ces équipements, que ce soit par le biais de l'accueil de nouveaux ménages (cf. section précédente) ou par la confirmation du périmètre qui leur est dédié.

Un sujet mérite d'être relevé : le cas des ouvrages de traitement des eaux usées desservant certains ensembles habités en campagne (La Poterie...). Certains d'entre eux nécessiteraient une adaptation au regard de leurs caractéristiques actuelles. Cet élément est travaillé par le biais du zonage d'assainissement des eaux usées en cours de réalisation à l'échelle de CSMA, sachant que c'est cette collectivité qui est compétente en la matière. Les

ouvrages de traitement des eaux usées sont systématiquement identifiés dans un secteur spécifique au règlement graphique (zonage) afin de mener les travaux qui seraient envisagés dans le cadre de cette étude.

Aucun besoin en équipements ne nécessite d'identification d'un foncier spécifique.

4 LE SCENARIO COMMUNAL : LES ACTIVITES

4.1 COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

En lien avec les éléments relevés précédemment, il s'agit de conforter la centralité commerciale et de services pour maintenir un bourg vivant et attractif. La localisation de la très grande partie de l'habitat futur contribue à cette orientation.

4.2 ARTISANAT ET INDUSTRIE

Afin de soutenir l'activité locale, pourvoyeuse d'emplois, l'objectif est de conforter les 3 Zones d'Activités du territoire (la Basse-Poterie, le Butay, la Jaunaie). Sur le Butay, l'enjeu est de renforcer la capacité d'accueil de nouvelles entreprises, en lien avec la stratégie intercommunale. Sur la Jaunaie, il s'agit d'accompagner l'arrivée d'une nouvelle activité qui permet de redonner vie à la friche économique de ce site.

Le besoin foncier figurant au PADD est « d'environ 3.5 hectares », sachant que le zonage permet de préciser que la consommation d'espace à vocation économique sera de l'ordre de 3.47 hectares (1.07 ha sur le Butay, 2.4 ha sur la Jaunaie).

4.3 ACTIVITES ET USAGES NON AGRICOLES ISOLES EN CAMPAGNE

Dans une logique d'accompagnement des activités et usages non agricoles en campagne, le PADD ouvre la possibilité de définir des règles de constructibilité limitée en mentionnant quelques exemples (non exhaustifs). Le projet de règlement (graphique et écrit) s'appuie sur cette disposition pour identifier des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

5 LE SCENARIO COMMUNAL : VALORISER LES RESSOURCES TERRITORIALES

Au regard des enjeux identifiés, le PADD vise une valorisation des ressources locales :

- Agriculture & viticulture, sachant que ce sujet qui se rapproche tout autant des activités économiques (cf. partie précédente) que de la présente partie (au titre de la vitalité du territoire, de l'entretien des paysages, du cadre de vie) ;
- Paysages & patrimoine, d'autant plus au regard :
 - Des bâtis et ensembles patrimoniaux, tant sur le bourg que dans l'espace rural, ainsi que des éléments de petit patrimoine, qui sont autant de marqueurs de l'histoire et de l'identité du territoire ;
 - Des paysages naturels (vallée de la Maine...).
- Trame verte, bleue & noire : en lien avec les enjeux de biodiversité, mais aussi avec le sujet des paysages et du cadre de vie ;
- Tourisme, notamment en lien avec la Maine (belvédère, Pont Caffino) et le tissu viticole du territoire.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place :

- **Les OAP « sectorielles »** portent sur des périmètres localisés sur le bourg (avec des secteurs essentiellement à vocation résidentielle) et sur la ZA du Butay (à vocation d'activités économiques) ;
- **Les OAP « thématiques »** portent sur des thèmes-clés. Elles peuvent concerner tout ou partie du territoire communal.

Les **OAP « sectorielles »** peuvent contenir **des « prescriptions »** (de portée réglementaire forte) **ou des « recommandations »** (de portée incitative). Les **OAP « thématiques »** ont une portée de « recommandations » (portée informative ou pédagogique).

Au total, **8 secteurs font l'objet d'OAP « sectorielles »** (cf. carte de localisation ci-après) :

- 1 secteur à vocation mixte (notamment habitat et pôle santé) ;
- 6 secteurs à vocation résidentielle ;
- 1 secteur à vocation d'activités économiques.

Sur le bourg, les OAP sectorielles portent sur quatre typologies de sites : secteurs de densification (Coteau Monnier), secteurs de renouvellement urbain (nouveau quartier, les Landes, les Javelles), secteurs d'extension (la

Cigale, Chemin des Prières), secteur à préserver de l'urbanisation en cœur de bourg (cœur d'îlot).

Concernant les OAP « thématiques », 3 catégories peuvent être distingués :

- Interface avec l'agriculture et la viticulture ;
- Maraîchage ;
- Continuités écologiques : trame verte, bleue et noire.

Localisation des secteurs du bourg présentant des OAP « sectorielles »



En conformité avec les orientations du PADD, les principes suivants ont été retenus :

- Maîtriser la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain ;
- Rechercher une diversification de l'offre en logements ;
- Insérer les futures opérations dans l'environnement et le paysage, prendre compte les enjeux patrimoniaux ;
- Améliorer et anticiper la situation autour des mobilités ;
- Intégrer les enjeux relatifs à l'urbanisme favorable à la santé ;
- Préserver la trame verte, bleue et noire ;
- Prendre en compte les enjeux agricoles et viticoles.

1 MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Ce principe concerne toutes les zones d'urbanisation future à vocation mixte ou d'habitat, ainsi que plusieurs secteurs localisés au sein de la zone U. Il convient de relever que la majorité des OAP présentant une vocation résidentielle portent sur des secteurs de renouvellement urbain (3 OAP) ou de densification (1 OAP).

1.1 MESURES D'OPTIMISATION DU FONCIER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Le Préambule des OAP spécifie la philosophie générale des OAP, notamment en termes de phasage dans le temps et dans l'espace, ainsi

que du point de vue des propriétaires des parcelles concernées par des OAP.

1.1.1 A TRAVERS LES OBJECTIFS DE DENSITE

Chaque secteur à vocation d'habitat se voit individuellement attribuer des objectifs de programmation précise, en densité minimale moyenne à respecter et en nombre minimum de logements à produire. Ces objectifs ont été établis en tenant compte :

- De la localisation du secteur, en visant des objectifs de densité plus forts sur des secteurs de renouvellement urbain localisés en cœur de bourg (30 logements/ha dans le secteur du nouveau quartier, 32 logements/ha sur le secteur des Landes, ou encore 33 logements/ha dans le secteur des Javelles) ou sur des secteurs d'optimisation stratégique au regard de leur localisation au contact du cœur historique (50 logements/ha sur le secteur du Coteau Monnier) ;
- Du tissu urbain environnant, afin de s'inscrire en cohérence avec les paysages environnants tout en recherchant une densification renforcée (autres secteurs d'OAP, avec une densité variant entre 23 et 30 logements/ha).

En moyenne, la densité est de 42 logements/ha pour les secteurs de densification/renouvellement urbain et de 26 logements/ha pour les secteurs d'extension ; elle est de **30.4 logements/ha pour l'ensemble des secteurs d'OAP.**

1.1.2 A TRAVERS LE PHASAGE A L'ECHELLE DES OPERATIONS

L'ensemble des opérations envisagées à travers les OAP « sectorielles » à vocation d'habitat se voient imposer des modalités de mise en œuvre parmi les modalités suivantes :

- **Obligation d'une opération d'ensemble en une seule et même phase :**
 - Les Landes, pour tenir compte de la superficie réduite du secteur ;
 - Le Coteau Monnier, au regard de la position de la parcelle en cœur de bourg mais aussi de sa surface restreinte ;
- **Obligation d'une opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases :**
 - Le nouveau quartier, au regard de la superficie et des enjeux de cohérence à l'échelle de ce secteur ;
 - Les Javelles, afin de réaménager progressivement ce secteur nécessitant potentiellement des démolitions-reconstructions de logements existants.
 - Le Chemin des Prières, sur un secteur en extension de bourg ;
 - La Cigale, secteur divisé en sous-secteurs qui pourront constituer d'une opération plus globale.

Ces principes, complétés par les autres aspects traités dans les OAP (mobilités, paysage...) visent à garantir une optimisation du foncier par une organisation cohérente à l'échelle de chaque site ou partie de site dès lors que cela s'avère nécessaire.

1.2 MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DANS LE TEMPS

Les opérations envisagées à travers les OAP « sectorielles » à vocation d'habitat font systématiquement l'objet d'un **phasage dans le temps, à travers un échéancier de programmation à valeur prescriptive.**

Dans une logique portée sur une priorité au renouvellement urbain, les éléments suivants ont été définis :

- A court-moyen terme, une opération conséquente de renouvellement urbain est prévue (nouveau quartier avec environ 45 logements), avec parallèlement une opération en extension de l'urbanisation (Chemin des Prières représentant environ un tiers des futurs logements en extension sur le terme du PLU, et surtout moins de logements que sur le nouveau quartier). Ces éléments induisent que **dans le premier pas de temps du PLU, 60% des nouveaux logements du bourg se feront en renouvellement urbain ;**
- A moyen-long terme, les enjeux se porteront sur le secteur de la Cigale (en densification avec le sous-secteur 7c, en extension de l'urbanisation avec les sous-secteurs 7a et 7b) ;
- Pour le secteur des Javelles, la temporalité est envisagée au-delà du PLU dans la mesure où ce quartier n'arrivera dans le giron communal qu'à partir de 2033 et dans la mesure où sa reconfiguration impliquera un travail fin de conception et de concertation ;
- Pour les Landes comme le Coteau Monnier, aucune temporalité n'est définie, considérant que l'urbanisation des ces secteurs de renouvellement urbain / densification peut intervenir à tout moment et que la production de logements sur ces secteurs ne bouleverserait pas le rythme de production annuel à rechercher (au regard du nombre de logements attendus).

Le chevauchement des périodes autour du « moyen terme » est prévu afin de garantir une **adaptabilité du phasage**.

2 RECHERCHER UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

De manière systématique, les OAP sectorielles à vocation d'habitat fixent des recommandations en termes de **formes urbaines** (individuel, individuel groupé, intermédiaire, collectif). Si les OAP de la majorité des secteurs préconisent des formes de type individuel, individuel groupé, intermédiaire et collectif, l'habitat individuel n'est pas ciblé pour le secteur de Coteau Monnier. Sa superficie ainsi que sa localisation invitent à privilégier des formes urbaines plus denses.

Complémentairement, les objectifs de diversification de l'habitat sont portés par :

- L'intégration d'objectifs de mixité sociale avec la **production de 20 logements sociaux/aidés (soit plus de 14% des besoins en logements)** : 8 logements sur l'OAP Nouveau Quartier, 4 logements sur chaque OAP suivante : Les Landes, le Chemin des Prières et la Cigale ;
- L'intégration de **logements à destination des seniors** (OAP du Nouveau Quartier), leur nombre étant à définir dans le cadre du projet opérationnel actuellement en cours de définition.

Par ces moyens, il s'agit explicitement de concrétiser la recherche d'une diversification de l'offre en logements, à travers des objectifs qui s'appliqueront nécessairement lors de la mise en œuvre d'opérations d'aménagement dans ces secteurs.

3 AMELIORER ET ANTICIPER LA SITUATION AUTOUR DES MOBILITES

Ce principe concerne six axes spécifiques :

- **L'anticipation de l'organisation des secteurs de développement à vocation d'habitat, que ce soit sur le plan de la desserte interne ou sur les liens avec le réseau viaire existant.** Il s'agit ici d'organiser le développement de l'urbanisation de manière cohérente sur le plan des mobilités, en connexion avec les enjeux d'optimisation du foncier.
- **L'anticipation de l'organisation des secteurs de développement à vocation mixte,** notamment afin de favoriser le développement des circulations douces à l'échelle du site. (Nouveau Quartier).
- **L'anticipation concernant la question de la sécurité.** Cette démarche se traduit dans les OAP par :
 - **L'identification d'intersection à sécuriser** afin d'améliorer la situation existante (intersection entre la voie de desserte et le rue du Bignon (RD62) sur l'OAP « La Cigale »)
 - **L'identification de voies piétonnes à ménager** au niveau de l'OAP « Chemin des Prières », avec un enjeu identifié sur le chemin des Prières ;
 - **L'identification de principes d'accès à traiter**, là où des lots pourraient directement se connecter sur les voies et emprises publiques existantes (notamment sur l'OAP du Coteau Monnier ou l'OAP du Chemin des Prières) ;
- **L'accent porté sur le renforcement de l'armature des continuités douces, en favorisant les perméabilités au sein du tissu urbain afin de renforcer la mobilité inter-quartiers** (identification de principe permettant de relier des voies existantes dans de nombreuses OAP) ;

- **L'identification d'espaces dédiés au stationnement** (identification de principe) ; c'est par exemple le cas sur l'OAP du Nouveau Quartier.

4 INSERER LES FUTURES OPERATIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE, PRENDRE COMPTE LES ENJEUX PATRIMONIAUX

De manière générale, les OAP abordent **les enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux** : il s'agit de considérer que les futures opérations doivent **tenir compte de l'identité des sites et de leurs abords**. Dans cette perspective, les OAP identifient les éléments suivants :

- Au niveau de plusieurs secteurs d'OAP, des **haies à préserver** (Le Butay), des **principes de transition paysagère à mettre en œuvre** (Nouveau Quartier, Les Landes, La Cigale) ou encore un **boisement à préserver** (Chemin des Prières) sont identifiés, afin de viser une intégration harmonieuse des futurs projets avec leur environnement ;
- Des **murs à préserver** sont localisés au sein des sites d'OAP, **pour des motifs patrimoniaux**. C'est le cas sur l'OAP du Coteau Monnier, du Chemin des Prières et de La Cigale ;

Complémentairement, afin de **favoriser un cadre de vie de qualité pour les futurs habitants**, les OAP fixent des principes pour la mise en œuvre des opérations futures :

- Une **diversité de formes urbaines** ;

- Des orientations en matière de structuration de l'espace public, dans une logique d'**organisation des paysages urbains** ; ponctuellement, ces orientations peuvent être appuyées par l'identification d'espaces à privilégier pour l'implantation de logements intermédiaires et/ou collectifs (Nouveau quartier, les Javelles, les Landes) ;
- La **préservation d'un îlot de fraîcheur** au contact du cœur historique, dans l'OAP Cœur d'îlot.

5 INTEGRER LES ENJEUX RELATIFS A L'URBANISME FAVORABLE A LA SANTE

Les OAP intègrent directement les enjeux relatifs à **l'Urbanisme Favorable à la Santé** par :

- **La préservation d'îlots de fraîcheur** notamment dans le cadre de l'OAP Cœur d'îlot
- **L'amélioration et l'anticipation de la situation autour des mobilités** (cf. section précédente), qui présentera également un intérêt du point de vue énergétique et de la réduction d'émissions de gaz à effet de serre, en contribuant à limiter le recours systématique aux véhicules motorisés ;
- **La préservation des haies existantes, l'obligation de définir une transition paysagère ou la préservation d'un boisement** sur les franges de certains secteurs à vocation d'habitat : outre leur intérêt paysager et écologique, ces haies permettront de limiter l'exposition de la population aux risques d'émission de pesticides d'origine agricole ou viticole.

6 PRESERVER LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE

Les OAP « sectorielles » intègrent des éléments-clés, notamment autour de la protection des haies ou encore l'identification des zones humides. A cet égard, on peut notamment relever l'OAP du Coteau Monnier et l'OAP de la Cigale, où il est prescrit de prendre en compte la mare et les zones humides identifiées en phase opérationnelle selon la démarche « Eviter-réduire-compenser ». Cette formulation s'avère particulièrement nécessaire sur le secteur de la Cigale, quasi-intégralement identifié en zone humide, pour une question de traçabilité de l'enjeu en vue d'une véritable prise en compte. Pour mémoire, ce secteur a été identifié au regard d'une analyse croisée de multiples critères (cf. la partie précédente relative aux choix retenus pour établir le PADD, ainsi que la *Pièce 2.3 – Evaluation environnementale*). L'OAP vient ici rappeler l'enjeu de manière claire.

Par ailleurs, une OAP « thématique » vise la protection de la trame verte, bleue et noire :

- En rappelant que le volet « trame verte » et le volet « trame bleue » sont portés par le règlement (graphique et écrit) ;
- En mettant dès lors l'accent sur **l'intégration des enjeux relatifs à la trame noire**, avec :
 - La conservation et la protection des **corridors et noyaux écologiques nocturnes** ;
 - La gestion de **l'éclairage artificiel** ;
 - La **prise en compte des chiroptères** concernant les zones de repos.

7 PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX AGRICOLES ET VITICOLES

Outre l'inscription systématique en place d'espace de « transition paysagère à organiser » à l'interface des secteurs d'urbanisation et des parcelles agricoles ou viticoles (visant une meilleure cohabitation), dans les OAP « sectorielles », deux OAP « thématiques » sont spécifiquement mises en place concernant les enjeux agricoles et viticoles :

- L'OAP « Interface avec l'agriculture et la viticulture » vient renforcer les dispositions des OAP « sectorielles » en s'appliquant plus largement à l'échelle du territoire communal. Elles portent des dispositions visant à faciliter la cohabitation (recommandation de réaliser des clôtures végétales sur l'ensemble des secteurs d'interface, recul des piscines par rapport aux parcelles agricoles et viticoles)
- L'OAP « Maraîchage » a pour fonction d'accompagner l'implantation des structures maraîchères (serres et Grands Abris Plastiques), en particulier au plan paysager, afin d'en limiter les impacts. Cette OAP s'appuie très largement sur le volet « maraîchage » de la *Charte pour la prise en compte de l'Agriculture dans l'Aménagement du territoire* de Loire-Atlantique (août 2013).

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT)

1 BILAN DES SUPERFICIES

Le tableau ci-contre présente l'évolution des superficies entre le PLU de 2006 et le projet de PLU.

Il permet de souligner deux grandes tendances :

- D'une part, les zones urbaines et à urbaniser diminuent globalement de presque 17 hectares, en lien avec les objectifs de sobriété foncière définis par le Code de l'Urbanisme ;
- D'autre part, les zones naturelles augmentent significativement, essentiellement par effet de « vase communicant » avec les zones agricoles, en lien avec les objectifs de préservation des milieux naturels et des paysages.

Ces éléments sont justifiés par les orientations exposées dans la partie 1 du présent document, et expliqués dans la suite de la présente partie.

PLU de 2006		Projet de PLU		Différence
Typologie de zone	Superficie (en ha)	Typologie de zone	Superficie (en ha)	
ZONES URBAINES	45,96	ZONES URBAINES	73,50	27,54
UA	7,13	U	37,46	8,88
U	25,61	U1	4,16	
UE	11,62	Ue	31,89	18,67
UEs	1,60			
ZONES A URBANISER	46,55	ZONES A URBANISER	2,10	-44,45
1AU (habitat)	5,54	1AU	2,10	-3,44
2AU (habitat)	11,84	/	0	-11,84
1AUe (économique)	18,50	/	0	-18,50
AUL (loisirs)	10,67	/	0	-10,67
ZONES AGRICOLES	1 320,41	ZONES AGRICOLES	1 077,42	-242,99
A	1320,41	A	1 018,66	-301,75
/	0	Ah	58,76	58,76
ZONES NATURELLES	350,10	ZONES NATURELLES	611,89	261,79
Ns	186,81	N	592,78	405,97
Nse	1,08	/	0	-1,08
Np	133,40	/	0	-133,40
Nh	28,81	/	0	-28,81
/	0	Ngv	0,10	0,10
/	0	NL1	1,55	1,55
/	0	NL2	1,03	1,03
/	0	Nr	0,80	0,80
/	0	Ns	6,06	6,06
/	0	Nt	8,51	8,51
/	0	Nt1	0,17	0,17
/	0	Nt2	0,89	0,89
TOTAL	1 763,02		1 764,92	

1 EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

1.1 LA ZONE U

La zone U est composée de 2 types de secteurs : U et Ue.

Elle s'appuie sur le bourg compris dans son enveloppe urbaine (secteur U) et sur les trois Parcs d'Activités (secteur Ue).

1.1.1 LE SECTEUR U ET LE SOUS-SECTEUR U1

Vocation principale du secteur

Le secteur U correspond à l'enveloppe urbaine du bourg, comprenant à la fois son tissu urbain ancien et les extensions contemporaines. Il constitue donc un secteur déjà urbanisé. Il présente une vocation principale d'habitat ; les vocations de services et d'activités compatibles avec l'habitat sont plus précisément localisées dans certains quartiers.

Au niveau du tissu ancien, les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Elles sont généralement édifiées en recul des voies et en retrait des limites séparatives par ailleurs.

Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Seul fait exception le sous-secteur U1, qui correspond à une partie du bourg non raccordée à l'assainissement collectif.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur U et de son sous-secteur U1 correspond à l'enveloppe urbaine. Elle s'appuie sur l'enveloppe urbaine du SCOT actuellement en vigueur, en l'ajustant ponctuellement pour tenir compte de

l'occupation des sols (secteur bâti ou non, proximité des autres habitations du bourg dans une logique de continuité bâtie, nouveau terrain synthétique) et de la topographie (notamment en frange est du bourg).

Le secteur U comprend également l'Espace Bois Joli, équipement communal localisé à l'ouest du bourg.

La délimitation du sous-secteur U1 s'appuie sur l'enveloppe urbaine dans ses parties non raccordées à l'assainissement collectif.

Le règlement écrit, notamment à travers le Plan des destinations et sous-destinations, vient préciser les possibilités à l'intérieur du secteur U et de son sous-secteur U1, en différenciant des périmètres aux vocations bien identifiées (cf. justifications relatives au règlement écrit).

1.1.2 LE SECTEUR Ue

Vocation principale du secteur

Le secteur Ue correspond aux secteurs spécialisés pour l'accueil d'activités. C'est un secteur déjà urbanisé, destiné aux activités économiques : industrie (sous conditions), entrepôt, bureaux (sous conditions), commerce de gros, restauration (uniquement sur la ZA du Butay).

Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur Ue s'appuie sur les principaux espaces à vocation d'activités :

- Le périmètre Ue correspondant à la ZA de la Basse Poterie reprend exactement les secteurs actuellement aménagés.
- Le périmètre Ue correspondant à la ZA du Butay reprend les secteurs actuellement aménagés, ainsi qu'une parcelle intercommunale à l'ouest (parcelle faisant l'objet d'une OAP).

- Le périmètre Ue correspondant à la ZA de la Jaunaie reprend les secteurs actuellement aménagés, ainsi que les espaces concernés par un projet économique imminent, qui permettra la reprise des bâtiments en friche sur cette ZA.

Le règlement écrit, notamment à travers le Plan des destinations et sous-destinations, vient préciser les possibilités à l'intérieur du secteur Ue en faisant une distinction entre les Zones d'Activités (cf. justifications relatives au règlement écrit).

1.2 LA ZONE AU

La zone AU se compose de secteurs, destinés à l'urbanisation future.

La superficie globale des zones AU a été définie en cohérence avec les besoins communaux pour la prochaine décennie.

Vocation principale du secteur

La zone AU comprend uniquement des secteurs 1AU destinés à l'urbanisation future à vocation principale d'habitat. Aucun secteur 1AU n'est classé en 2AU, dans la mesure où les réseaux existants (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces secteurs. Dans cette perspective, l'échéancier des OAP revêt une portée prescriptive afin d'organiser dans le temps la mobilisation de ces secteurs.

L'aménagement de chaque secteur 1AU doit être mené en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les informations écrites ou graphiques contenues dans les OAP définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Exposé des motifs de délimitation

La superficie globale des zones 1AU correspond aux besoins communaux en termes de capacité d'accueil à horizon d'une décennie.

Elle tient compte de la capacité de renouvellement urbain et de densification, ainsi que de la capacité à produire de nouveaux logements par le biais du changement de destination.

Sur le plan de la localisation, les secteurs 1AU se situent en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine. Ce positionnement favorise l'usage des équipements et le recours aux modes actifs pour les petits déplacements du quotidien. Il permet également une meilleure insertion des opérations dans leur environnement.

Deux secteurs 1AU sont identifiés :

- Le secteur 1AU localisé en limite sud-est du bourg, accueillera une opération d'ensemble d'au moins 16 logements. Il est concerné par une OAP spécifique (Chemin des Prières). L'échéancier de programmation des OAP vise une urbanisation sur la première moitié de la décennie couverte par le PLU (court-moyen terme).
- Le secteur 1AU, localisé en entrée sud du bourg, a pour objectif la création de logements en proximité direct des services, commerces et équipements. Il est concerné par une OAP spécifique (La Cigale). L'échéancier de programmation des OAP vise une urbanisation sur la seconde moitié de la décennie couverte par le PLU (moyen-long terme), dans une logique de lissage de la production de logements dans le temps.

1.3 LA ZONE A

La zone agricole est dite « zone A ». En plus du secteur A (sans indice), elle présente 1 type de secteur indicé : le secteur Ah.

1.3.1 LE SECTEUR A

Vocation principale du secteur

Le secteur A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le Code de l'Urbanisme précise que « *peuvent être autorisées, en zone A :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. » (R151-23).*

Sur le territoire communal, la zone A se caractérise par la présence :

- De terrains cultivés ou non,
- De constructions et installations liées à l'exploitation agricole,
- De constructions et installations non liées à l'exploitation agricole (notamment des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, un habitat diffus et des activités non agricoles isolées) pour lesquelles le développement est interdit, limité ou strictement encadré.

Exposé des motifs de délimitation

Le secteur A correspond aux parties de territoire affectées strictement aux **activités agricoles-viticoles**, et aux **constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Le secteur A comprend

également les écarts habités hors agglomération, à l'exception des principaux ensembles d'habitat groupé localisés en campagne.

- **L'objectif du secteur A** est de garantir la pérennité de l'activité agricole et viticole, en particulier sur les espaces identifiés comme tels. Il correspond aux espaces agricoles, y compris les sièges et sites d'exploitations agricoles inventoriés lors du diagnostic agricole mené avec les exploitants et les élus.
- En correspondance avec l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme, qui mentionne la possible présence de « *bâtiments d'habitation* » en zone agricole A, **le secteur A comprend également des constructions non liées à l'activité agricole et notamment des habitations sous forme d'habitat diffus**. L'habitat diffus est défini par opposition au pôle urbain, aggloméré, présentant une compacité d'urbanisation forte, à la hiérarchie viaire marquée, et présentant une mixité fonctionnelle (notamment la présence de commerces, services et équipements). En campagne (c'est-à-dire en-dehors du pôle urbain), **le caractère diffus de l'habitat justifie le fait de ne pas le classer en zone U**, quand bien même certains secteurs d'habitat diffus sont raccordés à l'assainissement collectif (en concordance avec l'article R151-22 qui précise que la zone A peut comprendre des secteurs « *équipés ou non* »).

1.3.2 LE SECTEUR AH

Vocation principale du secteur

Le secteur Ah correspond aux principaux ensembles d'habitat groupé localisés en campagne, sans potentiel agronomique, biologique ou économique des terrains pour l'activité agricole.

Sa constructibilité est encadrée exactement au même titre qu'en secteur A pour l'habitat existant, signifiant que le secteur Ah n'est pas constitutif d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation des secteurs Ah s'est appuyée sur les éléments suivants :

- Continuité du bâti (moins de 50 m de distance entre constructions, de proche en proche) ;
- Présence d'au moins 25 bâtiments d'une emprise au sol supérieure à 50 m² au sein d'un même continuum bâti. Le seuil des 50 m² d'emprise au sol a été retenu en considérant qu'il s'agit généralement d'une habitation lorsqu'on se trouve dans un ensemble de plus de 25 bâtiments de ce type).

Dès lors qu'un continuum bâti d'au moins 25 logements est identifié, un périmètre Ah est délimité sur la base d'un croisement de critères, en premier lieu l'occupation des sols et l'appui sur les limites cadastrales ; le respect d'une distance entre la limite du secteur Ah et les habitations peut intervenir en cas de terrain de très grande superficie.

Huit ensembles ont été identifiés sur la base de ces critères, donnant lieu à l'identification de neuf secteurs Ah :

- Trois ensembles de plus de 50 logements (La Butterie / Le Pas Breton, La Poterie, La Pouvellerie / Huche Loup). Le secteur La Butterie / Le Pas Breton a donné lieu à l'identification de deux secteurs Ah distincts sur le règlement graphique afin de tenir compte du chemin communal qui se trouve entre les deux ;
- Trois ensembles de plus de 30 logements (Les Fontenelles, La Blanchetterie, Le Moulinier) ;
- Deux ensembles de plus de 25 logements : Les Brosses, La Giétrie).

1.4 LA ZONE N

Vocation principale de la zone

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le Code de l'Urbanisme précise que « *peuvent être autorisées, en zone N :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. ».* (R151-25).

Sur le territoire communal, la zone N se caractérise par la présence :

- De terrains exploités ou non par l'agriculture,
- De constructions et installations, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière (notamment des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, un habitat diffus et des activités non agricoles isolées), pour lesquelles le développement est limité ou strictement encadré.

Exposé des motifs de délimitation

Le secteur N (zone N sans l'utilisation d'indice) correspond aux espaces naturels à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux, à l'exception de la confortation mesurée des habitations existantes. Sa délimitation s'appuie sur le réseau hydrographique principal et ses espaces connexes (vallée de la Maine et ses affluents sur le territoire communal), ainsi que sur les grands ensembles de zones humides / boisements / secteurs de bocage de plus forte densité. Le long du réseau hydrographique, et notamment le long de la Maine en particulier, l'identification s'est faite en tenant compte des enjeux topographiques et paysagers.

La zone N comprend également les 5 secteurs indicés suivants :

- **Le secteur Ngv** correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), correspondant à un terrain familial des gens du voyage.
- **Le secteur NL** correspondent à des secteurs destinés à des équipements scolaires. Ils se divisent en deux sous-secteurs NL1 (La Palcelière, non constitutif d'un STECAL) et NL2 (Le Rafflay, correspondant à un STECAL).
- **Le secteur Nr** constitue un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), correspondant à hôtel et un restaurant localisés sur un même site.
- **Le secteur Nt** correspond à un secteur à vocation touristique, au niveau de Caffino ; il comprend un sous-secteur Nt1 et un sous-secteur Nt2, correspondant à des STECAL.
- **Les secteur Ns** correspondent à des secteurs destinés aux équipements publics ou d'intérêt collectif isolés (station d'épuration, équipement de traitement...)

En correspondance avec l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme, qui mentionne la possible présence de « *bâtiments d'habitation* » en zone agricole N, **le secteur N comprend également des habitations sous forme d'habitat diffus**. De la même manière qu'en secteur A, l'habitat diffus est défini par opposition au pôle urbain, aggloméré, présentant une compacité d'urbanisation forte, à la hiérarchie viaire marquée, et présentant une mixité fonctionnelle (notamment la présence de commerces, services et équipements). En campagne (c'est-à-dire en-dehors du pôle urbain), **le caractère diffus de l'habitat justifie le fait de ne pas le classer en zone U**, quand bien même certains secteurs d'habitat diffus sont raccordés à l'assainissement collectif (en concordance avec l'article R151-24 qui précise que la zone N peut comprendre des secteurs « *équipés ou non* »).

2 EXPOSE DES MOTIFS D'ECRITURE DU REGLEMENT ECRIT

2.1 ESPRIT DU REGLEMENT ECRIT

La rédaction du règlement écrit s'est appuyée sur les principes suivants :

- Réglementer clairement ce que la commune ne veut pas autoriser ;
- Réglementer ce que la commune est capable de faire respecter ;
- Fixer des règles générales permettant au besoin un échange tripartite élu / pétitionnaire / service instructeur.

Dans une **logique de simplification**, un certain nombre de dispositions classiquement mentionnées dans les règles de chacune des zones figurent :

- Dans les **Dispositions générales**, en particulier :
 - Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage (Espaces Boisés Classés, zones humides, haies, marges de recul...);
 - Les dispositions génériques en matière d'application des règles de construction, de reconstruction, de démolition
 - Les dispositions relatives à des adaptations mineures ;
 - Les dispositions génériques concernant les affouillements et exhaussements des sols.
- Dans les **Dispositions communes à toutes les zones**, en particulier :
 - Les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : principes généraux, façades, toitures, clôtures. **Au besoin, un renvoi à certaines zones ou à des plans réglementaires** figurant dans les Dispositions spécifiques à chaque zone est inscrit **pour venir préciser les règles**. Ces dispositions visent notamment à **définir les**

- **conditions de maintien et de renforcement de la qualité des paysages**, et à **favoriser l'insertion paysagère des futurs projets en fonction de leur contexte** (avec par exemple des règles différenciées pour les clôtures entre le secteur U, le secteur Ue, ou encore les zones A et N).
- Les dispositions en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions. Ces dispositions visent notamment à **limiter l'imperméabilisation** (en privilégiant les surfaces perméables ou drainantes), à **favoriser la biodiversité locale** (en demandant de privilégier les essences locales et en interdisant des espèces invasives listées en annexe du règlement écrit), ou encore à **intégrer les projets dans leur environnement immédiat** (par exemple les aires de stationnement ou les aires de stockage).
- Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement : **afin d'avoir une entrée globale par typologie** (en s'appuyant sur les destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme), et en faisant **au besoin un renvoi vers des plans réglementaires** figurant dans les Dispositions spécifiques à chaque zone est inscrit **pour venir préciser les règles**. Ces dispositions visent notamment à **garantir un stationnement adapté au contexte**, réalisé sur les parcelles et non sur le domaine privé, et à **favoriser la présence des vélos dans les mobilités de demain**.
- Les dispositions en matière de desserte par les voies publiques ou privées (desserte, accès...) et de desserte par les réseaux (eau potable, eaux usées, pluvial, numérique...). Il s'agit à ce niveau de **s'adapter aux projets tout en fixant des impératifs essentiels**, afin de fournir aux futurs usagers

des conditions de vie de qualité (par exemple : enjeu de **santé publique** et de **limitation des incidences sur le milieu récepteur** concernant les règles en matière d'eau potable et d'eaux usées, enjeux **paysagers** concernant l'obligation de mise en souterrain des réseaux électriques dans les opérations d'aménagement d'ensemble).

Les Dispositions spécifiques viennent préciser les règles en matière de destinations et sous-destinations, de hauteurs, d'implantations, de constructibilité limitée en-dehors des zones U et AU. Elles passent notamment par des tableaux de synthèse, voire des cartes réglementaires insérées dans le règlement écrit, **afin de travailler en finesse ces différents sujets**.

Dans une **logique de lisibilité** du document, un Lexique précise les termes utilisés dans le corps du règlement écrit.

Enfin, deux annexes viennent compléter le règlement écrit : une annexe relative aux changements de destination (avec présentation d'une fiche par bâtiment, permettant de justifier leur inscription au regard des critères retenus) et une annexe relative aux plantations afin de préciser les dispositions du règlement écrit (plantations recommandées, espèces interdites).

2.2 LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

La zone urbaine est composée :

- D'un secteur U et de son sous-secteur U1 en l'absence d'assainissement collectif sur le bourg, à vocation généraliste et d'équipements ;
- D'un secteur Ue à vocation économique.

La zone à urbaniser est uniquement à vocation principale d'habitat.

Dans toutes les zones U et AU, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sans contraintes particulières.

2.2.1 LES SECTEURS A VOCATION GENERALISTE ET D'EQUIPEMENTS (U ET 1AU)

Le secteur U (et son sous-secteur U1) et la zone 1AU correspondent exclusivement au bourg et à l'espace Bois Joli (à l'ouest du bourg).

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites, sont précisées par un plan réglementaire intitulé « Le bourg - Destinations et sous-destinations ». Les éléments suivants peuvent être relevés :

- Un **secteur historique** permettant d'accueillir notamment l'habitat, mais aussi les commerces et services de proximité ;
- Un **secteur de centralité complémentaire** identifié dans le prolongement du centre historique, pour **tenir compte des nouveaux espaces de centralité à l'échelle** (pôle commercial existant, activités de services le long de la rue des Sports, projet de consolidation de cet espace de centralité sur le nouveau quartier à la jonction de la rue des Sports et de la rue de la Haie) ;
- Deux **secteurs spécifiques à vocation d'équipement**, autour des écoles et autour de l'espace Bois Joli. Ces secteurs sont les seuls de la commune, avec les STECAL NL1 (La Placelière) et NL2 (Le Rafflay), où sont autorisés les établissements scolaires afin de **tenir compte des particularités locales** ;
- Un **secteur résidentiel** couvrant le reste de l'enveloppe urbaine : l'habitat y est autorisé, mais les activités commerciales et de services n'y sont pas envisageables ;

- Deux secteurs localisés en continuité de l’enveloppe urbaine actuelle, correspondant aux secteurs de **projet d’extension de l’urbanisation**, où la priorité porte sur **l’accueil de nouveaux logements, justifiant le resserrement des autres possibilités en termes de destinations et sous-destinations**.

Les volumétries et implantations sont encadrées en tenant compte des caractéristiques urbaines et paysagères du **centre historique** et du **secteur périphérique** (afin de **maintenir des paysages homogènes** par rapport à l’existant) et en venant **accompagner les possibilités de densification** (avec l’enjeu d’articuler optimisation du foncier, le maintien de l’intimité, l’ensoleillement entre parcelles...). Complémentairement :

- La compatibilité avec les OAP est obligatoire (**enjeu de définition d’une organisation spatiale cohérente, logique d’optimisation du foncier**) ;
- Des dispositions particulières sont définies en termes de hauteurs et de modalités d’implantation, notamment afin de :
 - Permettre l’implantation des constructions dans le prolongement de constructions existantes, même si elles ne sont pas dans les reculs et retraits fixés : **logique d’intégration paysagère** ;
 - Permettre des implantations différentes en cas de terrains bordés de plusieurs voies : **favoriser une implantation contextualisée du bâti**.

2.2.2 LES SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE (Ue)

Le secteur Ue correspond exclusivement aux espaces à vocation économique.

Les destinations et sous-destinations sont également réglementées à travers un plan réglementaire, intitulé « Zones d’activités - Destinations et sous-

destinations ». Les destinations et sous-destinations autorisées visent la confortation de ces parcs d’activités à vocation artisanale et industrielle. L’industrie est autorisée sous réserve de ne pas relever de l’activité extractive et manufacturière du secteur primaire, **en lien avec la vocation de ces zones**. Les bureaux doivent nécessairement être liés à d’autres activités existantes, dans la mesure où il ne s’agit pas de développer d’activités strictement tertiaires. La seule différence entre les trois Zones d’Activités porte sur la restauration, autorisée dans la ZA du Butay (en lien avec **l’existant**) et interdite dans les ZA de la Basse Poterie et de la Jaunaie.

Les hauteurs ne sont pas limitées, en lien avec le **caractère économique** de ces secteurs.

Les implantations sont encadrées vis-à-vis des voies publiques. Vis-à-vis des limites séparatives, elles permettent une **optimisation du foncier économique**, dès lors que cela est conjugué avec les enjeux de **sécurité** (mur coupe-feu).

Les règles de clôtures sont adaptées afin de donner de la souplesse.

2.3 LES ZONES AGRICOLES

La zone A présente 2 types de secteurs : A et Ah.

Les différences entre ces secteurs portent surtout sur les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions, ou interdites : en secteur A, les bâtiments à destination de l’activité agricole et viticole sont autorisés sous conditions, ainsi que l’hébergement touristique dans une logique de diversification de l’activité agricole et viticole, tandis que le secteur Ah ferme ces possibilités dans la mesure où il s’agit d’un secteur correspondant à des ensembles d’habitat groupé localisés en campagne, sans potentiel agronomique, biologique ou économique au plan agricole.

En secteur A, la vocation agricole et viticole est ainsi affirmée. Une nuance est apportée par le biais du tramage « AOC » figurant au zonage, permettant de **faire la distinction au sein du secteur A entre les parties du territoire où il est possible de réaliser des bâtiments agricoles et viticoles, et ceux où il n'est possible que de réaliser des bâtiments viticoles.** Le **logement de fonction** est également encadré à ce niveau.

En outre, en secteur A comme en secteur Ah, une constructibilité limitée est mise en place pour les tiers : « forfait » de 50 m² d'emprise au sol à partir de la date d'Approbation du PLU pour les extensions, « forfait » de 40 m² d'emprise au sol pour les annexes aux habitations, « forfait » de 50 m² pour les piscines non couvertes. Ces éléments sont, cumulés à d'autres règles (hauteur des habitations et des annexes, distance maximale de 20 m entre habitation et annexe, distance maximale de 5 m entre habitation et piscine). Il s'agit à ce niveau de **réglementer les possibilités en matière d'extensions et d'annexes aux habitations existantes en conformité avec le Code de l'Urbanisme**, dans une logique de **limitation du mitage** de l'espace rural.

De manière générale, le **changement de destination** est possible pour les bâtiments identifiés : l'objectif est tout à la fois de diversifier l'habitat et de limiter les ruines en campagne par la reprise de ce patrimoine.

Des dispositions spécifiques sont mises en place, notamment :

- En termes de recul par rapport au réseau routier, en particulier vis-à-vis du réseau départemental ;
- En termes de retrait par rapport aux limites séparatives, avec en particulier un focus sur les serres et les Grands Abris Plastiques qui doivent être en retrait de 15 m des limites des zones U, Ue, AU et Ah pour des motifs d'**intégration paysagère** ;

- En termes de hauteurs pour les bâtiments agricoles (10 m maximum, sauf impératifs techniques), également pour des motifs d'**intégration paysagère** ;
- En termes de typologies de clôtures, afin de ne permettre que les clôtures légères en zones A et N, et par dérogation les clôtures maçonnées (pour les habitations existantes, dans leur environnement immédiat), afin de **prendre en compte le cadre rural de manière renforcée.**

2.4 LES ZONES NATURELLES

La zone N présente 6 types de secteurs : un secteur N et 5 secteurs indicés (N_{gv}, N_L, N_r, N_t et N_s). Le règlement est globalement plus strict que celui de la zone A. Le secteur N présente l'encadrement le plus fort, en lien avec ses caractéristiques (vallée de la Maine, abords du réseau hydrographique...).

Les différences entre les secteurs tiennent au fait que les secteurs indicés correspondent à des secteurs où les règles sont ajustées (en termes de destinations et sous-destinations, voire d'emprise au sol des constructions, de hauteur des constructions et de distance entre constructions) pour tenir compte de la configuration des lieux ou de projets futurs. Plusieurs de ces secteurs sont constitutifs de STECAL au regard des droits qu'ils intègrent (secteur N_{gv}, sous-secteur NL2 au Rafflay, secteur N_r, sous-secteurs N_{t1} et N_{t2} au niveau de Pont Caffino). Les secteurs N_s correspondent à des secteurs destinés aux équipements publics ou d'intérêt collectif isolés (station d'épuration, équipement de traitement...), et disposent donc de leurs propres règles (y compris la possibilité d'implanter des dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable, dans une logique de diversification des sources d'énergie).

Par rapport au secteur A, le secteur N ferme davantage les possibilités : au plan agricole et viticole, il ne permet que l'agrandissement des sièges et sites existants (localisés en A ou en N), ceci dans leur continuité et sous réserve d'une recherche d'insertion paysagère. Il s'agit à ce niveau de **tenir compte de l'activité agricole et viticole**, tout en préservant de manière forte le secteur N au regard des **enjeux paysagers et écologiques** qu'il présente.

Par ailleurs, les constructions liées à l'activité forestière sont autorisées (élément qui est interdit en secteur A).

Enfin, les conditions d'extensions des habitations existantes et d'annexes aux habitations existantes sont les mêmes que pour la zone A, dans une logique **d'équité et d'harmonisation des règles applicables en campagne**.

3 LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES

3.1 LA PRESERVATION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE

3.1.1 LES BOISEMENTS

Pour des motifs à la fois écologiques et paysagers, les principaux boisements sont identifiés par une mesure de protection stricte au titre des Espaces Boisés Classés. Ils sont représentés par un figuré spécifique sur le règlement graphique (zonage).

Au total, **78,19 hectares** de boisements sont protégés au titre des EBC (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). La traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit. Outre la réglementation du Code de l'Urbanisme en la matière (notamment l'article L113-2), cette règle impose également un recul minimal de 5 mètres (auquel il peut être dérogé au cas par cas) afin de protéger les abords des boisements.

3.1.2 LES ARBRES REMARQUABLES

Pour des motifs écologiques et/ou paysagers, **9 arbres remarquables** sont protégés à travers le zonage et le règlement écrit. Ils sont protégés de manière stricte au même titre que les Espaces Boisés Classés, sauf pour la règle de recul minimal.

3.1.3 LES HAIES, ARBRES, ALIGNEMENTS D'ARBRE ET BOISEMENTS

Pour des motifs à la fois écologiques et paysagers, des haies principales et fondamentales sont protégées à travers le zonage et le règlement écrit. Elles sont protégées à travers l'article 151- 23 du Code de l'Urbanisme).

Au total, **56 207 m linéaires de haies fondamentales** et **14 818 m linéaires de haies principales** ont été identifiés. L'identification de ces haies a été opérée sur la base de l'inventaire communal des haies réalisé en 2023-2024. Les « haies fondamentales » reprennent les haies multi-strates et les haies arbustives hautes, tandis que les « haies principales » reprennent les haies relictuelles arborées, les haies basses rectangulaires avec arbres et les haies récentes. Seules les haies secondaires de l'inventaire communal (haies relictuelles et haies basses rectangulaires sans arbres) ne sont pas protégées. La traduction réglementaire, s'appliquant à tous ces éléments identifiés, est la suivante :

« Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151- 23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf dans les cas suivants :

- *Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité,*
- *Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général,*
- *Motifs agricoles : ouvertures d'accès, extension de bâtiment agricole.*

Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

En cas de projet de construction ou de lotissement en limite de haie, tout projet devra être conçu de manière à ne pas compromettre la haie. Pour tout

bâtiment nouveau, un recul minimal est imposé par rapport aux haies repérées sur les documents graphiques du règlement :

- Pour les haies fondamentales : un recul de 5 mètres minimum ;
- Pour les haies principales : un recul de 3 mètres minimum.

En fonction de la configuration des lieux ou du projet, un recul différent pourra être autorisé.

En cas de suppression d'éléments paysagers identifiés sur le plan de zonage, il sera exigé la replantation de plantations d'essences locales :

- Pour les haies fondamentales : en quantité et/ou linéaire multiplié par 2 ;
- Pour les haies principales : en quantité et/ou linéaire équivalent.

Le choix de localisation pour la réimplantation des haies doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités écologiques (fonction hydraulique et/ou anti-érosive, biodiversité) ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés.

Cette localisation doit être étudiée en concertation avec la commune afin d'identifier les lieux les mieux appropriés au regard de la trame verte et bleue. »

3.1.4 LES ZONES HUMIDES

L'intégralité des zones humides est repérée par des hachures fines bleues foncées sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. **Au total, 221,1 hectares sont protégés dans le cadre du PLU.** Cet inventaire reprend l'intégralité de l'inventaire communal des zones humides de 2023, comprenant les éléments identifiés lors des prospections de terrains sur le secteur de la Cigale dans le cadre des réflexions relatives aux PLU. L'inventaire initial indique 223 hectares, mais les données cartographiques présentent des « débords » sur le territoire de communes voisines. Un découpage de l'inventaire initial a donc été réalisé

pour rester dans les strictes limites communales, sans suppression de zones humides identifiées sur Château-Thébaud.

La traduction réglementaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement, est la suivante :

« Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Par exception, peuvent être autorisés sous conditions et sous réserve d'être conformes aux dispositions de la nomenclature loi sur l'eau (art. R214-1 du code de l'environnement) :

- Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- Les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - La sécurité des personnes ;
 - L'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
 - L'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant,
- Les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations liées à des projets, lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation mentionnent la

possibilité d'engager une démarche « éviter-réduire-compenser » sur le secteur concerné.

Ces constructions, installations, travaux ou aménagements peuvent être autorisés à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE).

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 permettent Règlement écrit – Dossier d'Arrêt Plan Local d'Urbanisme – Commune de Château-Thébaud Juin 2024 11 d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols. »

3.1.5 LES COURS D'EAU

L'inventaire des cours d'eau d'août 2023 de la DDTM44 est reporté dans leur intégralité sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Au total, **23.5 km linéaires de cours d'eau** ont été identifiés.

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante :

« Les cours d'eau repérés aux documents graphiques doivent être préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, les constructions et installations devront être éloignées d'au moins 10 m des rives des cours d'eau.

Les affouillements et exhaussements du sol sont également interdits à proximité des cours d'eaux sauf ceux nécessaires à l'entretien et la restauration du réseau hydrographique. Ces travaux sont soumis à une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre du code de l'environnement.

Les cours d'eau identifiés sur le plan de zonage sont issus de l'inventaire des cours d'eau d'août 2023 de la DDTM44. Les cours d'eau inventoriés peuvent faire l'objet de compléments ou de requalification suite à une expertise et après validation des services compétents. En cas d'évolution, c'est le nouveau référentiel qui sera pris en compte pour l'instruction ADS. »

3.1.6 LES MARES

Deux mares identifiées sont reportées sur le règlement graphique, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent mares inventoriées, est la suivante :

« Les mares identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégées. Les comblements ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, de sécurité, de besoins techniques justifiés ou de travaux de génie écologique. »

3.2 LES MESURES DE PRESERVATION DE L'IDENTITE LOCALE ET DES PAYSAGES

3.2.1 LES ELEMENTS DE BATIS ET URBAINS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie des éléments à protéger pour des motifs paysagers et/ou patrimoniaux. Au total :

- 73 éléments de patrimoine bâti remarquable (identification surfacique) ;
- 13.92 ha d'ensemble patrimonial bâti (identification surfacique) ;
- 17 éléments de petit patrimoine (identification ponctuelle) ;
- 4,9 km linéaires de murs (identification linéaire) ;
- 32 mètres linéaires de murs et porches (identification linéaire) ;

Concernant ces éléments, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que :

« Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il peut s'agir d'ensembles patrimoniaux, de bâtiments patrimoniaux, d'éléments de petit patrimoine, de murs.

Pour la préservation de ces éléments, seront pris en compte :

- *Le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux,*
- *L'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...),*
- *La volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,*
- *La composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues, Règlement écrit*
- *L'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, ...), soubassements, souches de cheminée, ...*
- *L'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice.*

Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

En outre, pour les éléments de « petit patrimoine » identifiés (croix, calvaires, puits, four...):

Les éléments de « petit patrimoine » doivent être préservés.

Le déplacement des croix et calvaires peut être envisageable, dans leur environnement immédiat et après Déclaration préalable.

En outre, pour les murs identifiés :

Les murs identifiés doivent être préservés.

Des percements d'accès ponctuels peuvent être envisageables, de manière mesurée et après Déclaration préalable. »

3.2.2 LES JARDINS A PROTEGER

Au total, **0.48 hectares ont été identifiés en « jardins à protéger ».**

Les dispositions générales précisent que :

« Les secteurs de « jardins à protéger » doivent être préservés. Seule la construction d'abris de jardins y est possible, sous réserve (conditions cumulatives) :

- *Qu'il s'agisse d'une construction légère en bois,*
- *D'une emprise maximum de 20 m² par abri,*
- *D'un abri maximum par jardin,*
- *De s'intégrer parfaitement dans son environnement paysager. »*

3.3 LES MESURES D'APPUI A LA VITALITE, AUX USAGES ET AUX PROJETS DU TERRITOIRE

3.3.1 LES PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le zonage identifie 8 secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, et plus spécifiquement 7 secteurs concernés par des objectifs spécifiques en termes de programmation urbaine (objectifs de densité, objectifs de production de logements, modalités d'aménagement) et 1 secteur à vocation économique.

Les Dispositions générales du Règlement écrit rappellent que :

« Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur »

3.3.2 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Le zonage identifie 56 bâtiments comme « bâtiments susceptibles de changer de destination. » Ces bâtiments ont été identifiés à l'appui d'un panel de critères. A cet égard, les dispositions générales précisent que :

« Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- *Bâtiment d'intérêt architectural en majorité en pierre,*
- *Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs),*
- *Emprise au sol supérieure à 50 m²,*
- *Respect d'une distance minimum de 100 mètres par rapport aux exploitations agricoles,*
- *Bâtiment situé hors d'un secteur présentant un risque d'inondation,*
- *Bâtiment non concerné par un réservoir de biodiversité ou un corridor écologique identifié dans la Trame Verte et Bleue (TVB) du PLU,*
- *Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité,*
- *Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux,*
- *Desserte par un accès et une voie sécurisée,*
- *Possibilité de disposer de 2 places de stationnement,*
- *Autres bâtiments d'habitation à proximité.*

Une Annexe au règlement écrit présente les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N qui ont été identifiés.

Tout changement de destination est soumis à un avis conforme de la CDPENAF en zone agricole, et à un avis conforme de la CDNPS en zone naturelle. »

3.3.3 LES LINEAIRES DE PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

En application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie **151 mètres linéaires en vue de la préservation de la diversité commerciale, pour les « commerces et activités de services »**.

Ce linéaire est identifié dans le bourg de la commune, à la fois au niveau de la centralité commerciale et sur quelques bâtiments du cœur historique.

Concernant ces linéaires, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que :

« Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaire de préservation de la diversité commerciale », le changement de destination des locaux concernés par la destination « commerce et activités de service » vers la destination « habitation » est interdit.

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce. »

3.3.4 LES LIAISONS DOUCES

Le zonage identifie **15,95 km linéaires** de liaisons douces existantes à conserver. Il les protège au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme. Les Dispositions Générales du règlement rappellent que :

« Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151- 38 du Code de l'Urbanisme sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.

L'accès au public doit être maintenu tant que possible. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial. »

3.3.5 LA TRAME AOC

Une « trame AOC » figure sur le règlement graphique. Elle permet fixer des règles particulières en matière de constructibilité dans l'espace rural, en lien avec les Dispositions spécifiques (chapitre 4 du règlement écrit)

Le règlement écrit renvoie à ces éléments, en précisant que *« La trame AOC reprend les espaces délimités par l'INAO, en-dehors des zones U, des zones AU et du secteur Ah. En zone agricole A, les possibilités de constructions et d'installations sont plus encadrées au sein de cette trame. Les mesures sont détaillées dans le règlement de la zones A »*

3.3.6 LES EMPLACEMENTS RESERVES

20 emplacements réservés ont été mis en place (cf. détail sur les plans de zonage). Ces emplacements réservés sont tous au bénéfice de la commune. Ils intègrent des sujets :

- De mobilité : continuité douce, espace public, création de voirie, aménagement de sécurité

- D'équipements communaux : extension du cimetière, équipement communal ou commerce, équipement public ;
- De valorisation de Pont Caffino : parking estival temporaire, aménagements de loisirs et de mise en valeur du site de Pont Caffino.

N°	Désignation	m²	Bénéficiaire
01	Extension du cimetière	1710	Commune
02	Continuité douce	1887	Commune
03	Equipement communal ou commerce	200	Commune
04	Espace public	122	Commune
05	Création de voie	50	Commune
06	Continuité douce	571	Commune
07	Création de voie	246	Commune
08	Continuité douce	278	Commune
09	Continuité douce le long de la Maine	15040	Commune
09	Continuité douce le long de la Maine	18995	Commune
10	Parking estival temporaire	12186	Commune
11	Espace public	378	Commune
12	Espace public	725	Commune
13	Aménagements de loisirs et de mise en valeur du site de Pont Caffino	4336	Commune
14	Espace public	510	Commune
15	Continuité douce	49	Commune
16	Continuité douce	13	Commune
17	Equipement public	217	Commune
18	Aménagement de sécurité sur le carrefour RD 76 à Mon Plaisir	412	Commune
19	Espace public	1123	Commune

3.3.7 LES REGLES GRAPHIQUES D'IMPLANTATION

Le règlement écrit rappelle que :

« Des règles graphiques pour l'implantation des constructions viennent compléter ou préciser les dispositions spécifiques du règlement (article 3 « Volumétrie et implantation des constructions » de la section n°2 « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »). Ces règles fixent des reculs minimums obligatoires.

Elles peuvent correspondre à des marges de recul liées à la loi Barnier, à la protection des abords des cours d'eau ou à des exigences urbanistiques particulières (continuité du bâti à préserver, maintien des reculs pour des rues étroites, projet de création de voies...). »

3.3.8 LE CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES

Dans une logique de prise en compte des nuisances sonores le long des principaux axes de circulation les Dispositions Générales du règlement précisent que :

« Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune. Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur les documents graphiques du règlement.

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21.

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.571-43 du code de l'environnement. L'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9-1 de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié. Les arrêtés du 25 avril 2003 (relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels) précisent les valeurs d'isolement acoustique à prendre en compte pour les établissements de santé, les établissements d'enseignement et les hôtels.

La RD137 est concernée par ce classement ».

