

EXTRAIT DU REGISTRE des délibérations du Conseil Communautaire

Réunion du jeudi 25 octobre 2018 à 18 h 30

Convocation envoyée le 18 octobre 2018

Présents : Serge RONDEAU (Président), Robert GUERINEAU, Claude BARRETEAU, François PETIT, Jean-Yves BILLON, Jean-Luc MENUET, Thierry RICARDEAU, Jean-Yves GAGNEUX, Didier BUTON, Philippe GUERIN, Jean-Jacques ROUZAUULT, Martine BARRAU, Patricia BERNARD, Christian BILLON, Sophie BRIEE, Marie-Josée BROSSET, Sylviane BRUN-BOUTET, Pascal GADE, Lydie GAUTRET, Francette GIRARD, Béatrice KARPOFF, Jean-Michel MARSAC, Thomas MERLET, Louis-Claude MOLLE, Rémi PASCRAEU, Claudie PELLOQUIN, Julien QUEREAU, Bernard SACHOT, Denis TESSON, Annie TISSEAU

Représentés : Sandra DEBORDE-LAVERGNE par Francette GIRARD Yoann GRALL par Serge RONDEAU
Florence MENUET par Martine BARRAU Michel QUAIREAU par Thierry RICARDEAU
Richard SIGWALT par Robert GUERINEAU Corine VRIGNAUD par Bernard SACHOT

Absents : Cyril GENAUDEAU, Colette JAUNET, Sophie LANDREAU

Secrétaire : Marie-Josée BROSSET

Objet : Aménagement de l'Espace

Planification urbaine - Projet de modification du PLU de la commune de CHATEAUNEUF

Depuis la création de Challans Gois Communauté, compétente en matière de PLU, la Communauté de Communes est en charge de réaliser les procédures d'évolution des PLU, dont la modification n° 1 du PLU de la commune de CHATEAUNEUF.

D'autre part, la Communauté de Communes Challans Gois Communauté est saisie en tant que Personne Publique Associée au titre de l'article L. 132-7 en tant qu'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat, ceci en vue de donner son avis sur la modification de PLU.

La modification n° 1 de PLU de la commune de CHATEAUNEUF a été prescrite par arrêté n° 18-53 du Président de Challans Gois Communauté en date du 20 février 2017.

Elle consiste à :

- Traduire dans la cadre d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'étude de faisabilité urbaine engagée par la collectivité, sur le secteur dit de « Tartifume », en lisière Sud-Ouest du bourg et actuellement classé en 1AUp au PLU,
- Effectuer quelques ajustements du règlement graphique et du règlement écrit (zones 1AUp et Up) du PLU, en conséquences,
- Enlever l'emplacement réservé n° 7.

Projet sur le secteur de « Tartifume »

Le secteur de « Tartifume » est situé en lisière Sud du bourg et entouré de quelques hameaux et de lotissements d'habitat pavillonnaire, proche du centre ancien (commerces et équipements).

Ce secteur est voué à recevoir de l'habitat. Le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est de 5,3 hectares et la densité de logements à venir est de 18 logements par hectares, conforme aux attentes du SCoT en cours d'élaboration.

La modification du PLU consiste à affiner les règles de ce secteur par le biais d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui correspond au projet à venir.

Modifications du règlement écrit

Le règlement du secteur 1AUp est modifié sur les éléments suivants :

- Le règlement est adapté au projet dans l'OAP,
- La desserte des terrains : concernant la largeur des voies, la règle est adaptée au projet,
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est assouplie dans le cadre d'une opération d'ensemble,
- Les espaces libres et plantations : un minimum de 10 % d'espaces en pleine terre doit être réservé.

Le règlement du secteur Up est modifié sur les éléments suivants :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : une exception aux règles de l'article Up6 peut être envisagée dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble ou lotissement permettant notamment la réalisation de groupes d'habitations.

Emplacement réservé n° 7

L'emplacement réservé numéro 7 était prévu pour la réalisation d'un équipement scolaire. Le projet ayant été abandonné, il est décidé d'enlever cet emplacement réservé.

Ces modifications sont des évolutions très modérées d'un document vieillissant mais qui ne pose pas de problème particulier en terme d'instruction.

Le Conseil Communautaire, après délibération et à l'unanimité :

- Considérant la demande d'avis sur le projet de modification n° 1 du PLU de la commune de CHATEAUNEUF conformément aux dispositions de l'article L. 132-7 et L. 153-16 du Code de l'Urbanisme,
- Après examen du projet de modification n° 1 du PLU de la commune de CHATEAUNEUF,

* EMET un avis favorable sur le projet de modification n° 1 du PLU de CHATEAUNEUF.

Pour Extrait Conforme,

Le Président,



Serge RONDEAU