



Direction générale territoires

Délégation vignoble

Service développement local

Référence : S2024-09-0276

Affaire suivie par :

Ludivine PERIO

Tél. 02.44.76.40.13

Monsieur Alain BLAISE

Maire de Château-Thébaud

Hôtel de Ville

1 place de l'Eglise

44690 CHATEAU THEBAUD

Objet : Projet arrêté du plan local d'urbanisme de la commune de Château-Thébaud

Monsieur le Maire,

Par mail en date du 16 juillet 2024, vous avez adressé, pour avis au Conseil Départemental, un exemplaire de votre « projet arrêté » du PLU (Plan Local d'Urbanisme), conformément aux dispositions de l'article L 153-16 du Code l'urbanisme. Comme vous le savez, le Département dispose de trois mois pour émettre un avis sur ce projet.

Ainsi, j'ai l'honneur de vous faire connaître les observations qu'appelle ce document de la part du Département de Loire-Atlantique :

1. Les infrastructures routières départementales et les déplacements

1.1. Le rapport de présentation

A. Réseau routier départemental

Les pages 43 et suivantes du rapport de présentation (tome 1) concernent les déplacements sur la commune. Concernant le réseau routier départemental, il est fait référence aux différentes routes départementales qui traversent le territoire. Dans ce paragraphe, il aurait été intéressant de mentionner le classement de ces voies au schéma routier départemental et aux dispositions d'urbanisme qui en découlent en termes de marges de recul et de restrictions d'accès (conformément aux éléments indiqués dans le courrier de Porter à connaissance en date du 20 décembre 2021).

Le Département finalise actuellement l'élaboration d'un schéma directeur des mobilités, qui devrait être approuvé en octobre 2024. Dans ce cadre, la catégorie de la voie et les prescriptions d'urbanisme des routes départementales seront revues. Il va ainsi être proposé au vote de l'assemblée départementale du mois d'octobre le reclassement de la RD 137 en catégorie RP1 avec une marge de recul à 100 mètres. Ce reclassement est cohérent avec l'usage de la route (fort trafic de transit poids-lourds et voitures).

En page 47, il est fait référence au positionnement des panneaux d'agglomération qui ne sont pas forcément en cohérence avec les entrées d'agglomération. Il convient d'associer à cette réflexion le service aménagement de la délégation vignoble qui pourra vous conseiller sur les actions à privilégier (repositionnement des panneaux ou aménagements de voirie permettant la réduction et l'apaisement des vitesses).

En page 103, il est fait référence aux classement sonores des voies bruyantes. Seule la RD 137 est concernée par cette réglementation. En complément, il aurait été intéressant de faire référence aux mesures de prévention préconisées par le schéma routier départemental et le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE), à savoir la prise en compte des marges de recul applicables le long de l'ensemble des routes départementales qui traversent le territoire, afin d'éviter l'exposition de nouvelles habitations à des nuisances sonores.

En page 41 du rapport de présentation – *Tome 2 Justification des choix retenus*, il est fait référence aux règles graphiques d'implantation et au classement des infrastructures sonores. Ce paragraphe pourrait être complété par la référence au schéma routier départemental, à la hiérarchisation du réseau et aux préconisations d'urbanisme qui en découlent. L'intégration de ces éléments dans le rapport de présentation permet de justifier les dispositions réglementaires qui traduisent ces préconisations.

Enfin, les perspectives de développement envisagées, à savoir recentrer l'urbanisation sur le bourg et limiter l'étalement urbain s'inscrivent en cohérence avec les objectifs départementaux.

B. Le co-voiturage

En page 48 du rapport de présentation – Tome 1 -dans le paragraphe dédié au covoiturage, il est fait référence à l'aire de covoiturage labellisée sur la commune (Le Butay). Marc LETOURNEUX, chargé de mission covoiturage au Département (02 40 99 19 32), se tient à votre disposition pour échanger sur ce sujet.

C. Les liaisons douces

En pages 48 et suivantes, est abordée la question des mobilités douces.

En complément, il pourrait être fait référence à l'ambition départementale de relier toutes les communes de Loire-Atlantique entre elles par des aménagements cyclables et au nouveau schéma cyclable départemental, dont la planification pluriannuelle opérationnelle a été voté en mars 2024, pour la période 2022-2032. Ce schéma prévoit la réalisation de liaisons inter-EPCI (sous maîtrise d'ouvrage départementale) et de nouvelles liaisons touristiques. La commune de Château-Thébaud est concernée par la réalisation de deux nouvelles liaisons vers Vertou et Les Sorinières, dont la réalisation est prévue entre 2028 et 2030.

En complément de la réalisation d'infrastructures cyclables (et en lien avec les éléments relatifs au stationnement indiqués en page 44), il est nécessaire de prévoir la mise en place de dispositifs de stationnement sécurisés, adaptés aux cycles au niveau des équipements et pôles générateurs de déplacement afin de favoriser l'usage du vélo du quotidien. Par ailleurs, un service de location de vélo à assistance électrique, dénommé VELILA (partenariat entre Clisson Sèvre et Maine Agglo et le Département), permet aux habitants de tester l'usage du vélo à assistance électrique pour les déplacements du quotidien.

Les circuits de randonnée du « Bois joly » et du « sentier des 3 ruisseaux » sont bien mentionnés dans votre rapport de présentation. Je vous invite à rajouter également la « boucle de la Maine » qui traverse votre commune.

1.2. Plan de zonage

Pour une meilleure lisibilité et compréhension des enjeux, les marges de recul applicables aux différentes routes départementales qui traversent la commune ont été inscrites sur le plan de zonage.

Toutefois, les marges de recul suivantes n'apparaissent pas :

- le long des zones Ah qui sont limitrophes des RD 62 et 63, sur des sections qui ne sont pas classées en agglomération ;

- le long de la RD 58, pour la section comprise entre la RD 63 et la limite communale sud.

Je vous rappelle que les marges de recul ont vocation à s'appliquer sur toutes les sections de routes départementales qui ne sont pas classées hors agglomération. Je vous invite à les rajouter.

Par ailleurs, des emplacements réservés destinés à la création de liaisons douces sont identifiés sur le plan de zonage, ce qui est pleinement satisfaisant. J'invite votre commune à veiller à ce que le dimensionnement des aménagements cyclables soit adapté à une multiplicité des usages (piétons, cyclables notamment).

Enfin, des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés dans l'emprise des marges de recul. Comme indiqué dans le paragraphe relatif au règlement écrit, il est bien indiqué que les conditions d'accès doivent être sécurisées, ce qui est satisfaisant.

1.3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Plusieurs OAP appellent des observations de la part du Département :

- OAP « nouveau quartier » : l'OAP n'apporte pas de précision sur les accès routiers envisagés. Lorsque les projets immobiliers seront définis, je vous invite à vous rapprocher du service aménagement de la délégation vignoble pour échanger sur la desserte de ce secteur.
- OAP « chemin des prières » : l'accès sur la route départementale est prévu sur une portion à 30 km/h. Il devra être validé par le service aménagement de la délégation vignoble. Il conviendra également d'adapter la végétation présente au débouché du futur accès, afin que celle-ci ne présente pas de masque de visibilité pour les usagers.
- OAP « La cigale » : le futur accès du secteur est envisagé en pleine courbe. Ce virage est indiqué comme dangereux en direction du bourg. Le service aménagement devra valider le projet de sécurisation de l'intersection.

Les autres OAP n'appellent pas d'observation de la part du Département.

1.4. Règlement écrit

En page 14 du règlement, dans le paragraphe relatif aux *prescriptions graphiques et règles associées*, il convient de préciser que les règles graphiques d'implantations peuvent également correspondre aux marges de recul préconisées par le schéma routier départemental, afin de limiter les nuisances sonores à l'égard des riverains de la route et maintenir le niveau de service du réseau routier départemental.

En page 16, dans le paragraphe relatif aux affouillements et exhaussements des sols, il convient de faire référence aux articles 34 et 35 du règlement de la voirie départementale en ce qui concerne ce type de travaux en bordure des routes départementales.

En page 20, les dispositions générales applicables à toutes les zones relatives aux clôtures font bien référence à la question des clôtures en bordure de routes départementales, ce qui est satisfaisant.

En page 26, les dispositions générales applicables à toutes les zones font bien référence à l'interdiction de créer de nouveaux accès hors agglomération sur la RD137. Pour une meilleure compréhension de ces éléments, le lexique en page 42 du règlement définit bien la notion d'agglomération.

Les marges de recul applicables le long des RD sont bien reprises dans les dispositions règlementaires des zones Ue, A et N, à l'exception de la zone Ah. Deux zones Ah sont limitrophes des RD 62 et 63 sur des sections qui ne sont pas classées en agglomération. Aussi, les dispositions règlementaires et graphiques de la zone Ah doivent intégrer les marges de recul applicables.

Par ailleurs, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) sont identifiés en zone N, dont deux secteurs qui sont limitrophes de routes départementales sur des sections qui ne sont pas classées en agglomération :

- STECAL NGV : une partie du site d'accueil des gens du voyage est située dans l'emprise de la marge de recul de la RD 62.
- STECAL Nr (hôtel et restaurant), pour partie situé dans l'emprise de la marge de recul de la RD 137.

Pour ces deux STECAL, toute nouvelle construction devra respecter les marges de recul applicables par rapport aux routes départementales soit 25 mètres le long de la RD 62 et 35 mètres par rapport à la RD 137.

En page 41, sont mentionnées les dispositions particulières en termes d'implantation par rapports aux voies publiques (4.2.4.2). Il convient de distinguer les règles spécifiques applicables aux routes départementales, car un certain nombre de dérogations n'ont pas vocation à s'appliquer par rapport aux routes départementales.

En ce qui concerne les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de **7 mètres** par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité). Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée. Elle est préconisée par le guide du SETRA intitulé *Recommandations techniques pour la conception générale et la géométrie de la route – Aménagement des routes principales*.

Les autres constructions, y compris les équipements d'intérêt collectif et services publics devront respecter la marge de recul.

Par ailleurs, les 3^e et 6^e cas de dérogation mentionnés dans cet article 4.2.4.2. n'ont pas vocation à s'appliquer aux constructions limitrophes de routes départementales, qui devront respecter le recul préconisé.

Enfin, en page 12, il est bien fait référence au caractère patrimonial du bâti et à sa desserte sécurisée pour autoriser un changement de destination, ce qui est satisfaisant. Pour mémoire, les changements de destination sont en principe interdits dans l'emprise des marges de recul des routes départementales. Toutefois, le Département ne s'y oppose pas pour permettre une requalification de bâtis existants d'intérêt patrimonial. Un examen au cas par cas sera réalisé. Dans ce cas, la commune devra alerter les futurs occupants sur le fait que le bâti est situé dans l'emprise d'une marge de recul et sur les éventuels risques de nuisances sonores induits par la proximité de la route. Il devra également être précisé que le Département ne donnera aucune suite aux éventuelles remarques relatives à ces nuisances sonores.

2. Économie d'espace et densité

2.1. Économie d'espace

□ En Loire-Atlantique, sur 95 000 hectares artificialisés aujourd'hui, plus de deux tiers l'ont été dans les 70 dernières années. Le Département de Loire-Atlantique est devenu le plus artificialisé des Pays de la Loire, et la Région se positionne comme la 4^{ème} plus artificialisée de France.

Même si ce rythme s'est fortement réduit au cours de la dernière décennie en passant sous la barre des 500 hectares par an, contre le double au début des années 2000, il n'est plus possible de se satisfaire de ce simple ralentissement. La zéro artificialisation vise à éviter au maximum des nouvelles consommations de terres agricoles ou naturelles. C'est cet objectif que s'est fixé le Département.

Concrètement il s'agit de :

- Les réduire dans les nouveaux projets ;

- Compenser celles générées par les logements, zones d'activités, voies de transport, etc. ;
- Favoriser la renaturation de milieux artificiels ou dégradés par d'anciennes activités humaines ;
- Renaturer ou remettre en culture des surfaces déjà artificialisées ou en friche.

Pour répondre à cet objectif de zéro artificialisation, plusieurs principes sont au cœur de l'action du Département :

- Reconstruire la ville sur la ville : par exemple construire un collectif en remplacement d'une maison de ville ou privilégier les dents creuses et les friches urbaines plutôt que l'allotissement de champ ;
- Réduire les superficies des terrains à bâtir ;
- Poursuivre et étendre l'effort porté par l'habitat aux zones d'activités économiques, qui consomment plus de foncier que l'habitat.

□ Le Département partage plusieurs des orientations affichées par la commune dans le PADD qui vise à considérer le foncier comme une ressource rare, à consolider le bourg en y privilégiant le développement résidentiel et à conforter et développer le maillage des itinéraires pédestres et cyclables du territoire. La commune prévoit une consommation foncière d'environ 5,5 hectares à l'horizon 2035 dont 1.9 hectares pour l'habitat et 3.5 hectares pour les zones d'activités économiques. Il est prévu la réalisation de 13 à 14 logements par an avec un objectif de densité de 30 logements minimum par hectare pour les opérations d'ensemble, 20 logements par hectare pour les secteurs ou une optimisation du foncier est recherchée et de 25 logements par hectare pour les secteurs en extension urbaine. Les objectifs sont supérieurs au SCoT actuellement en vigueur et conformes aux objectifs du SCoT en cours de révision.

L'ambition du Département est de viser 40 logements par hectare artificialisé à l'horizon 2030. Aussi, j'invite votre commune à limiter au maximum les projets d'extension urbaine et lorsqu'il n'y a pas d'autres solutions, je vous incite à rechercher une densité plus importante.

Concernant les zones d'activités économiques, une extension de 3,5 hectares est envisagée notamment pour les parcs d'activités du Butay et de la Jaunaie. La question du développement économique de votre commune doit se faire dans le cadre d'une réflexion globale de votre intercommunalité. Et tout nouveau projet d'extension devra s'assurer que les zones existantes soient complètes, sans friche, et avec des tailles de parcelles adaptées aux besoins. Dans un objectif de zéro artificialisation nette, une analyse approfondie de l'activité sur la zone existante et les zones d'activités limitrophes sera à mener afin de justifier les besoins en termes de développement économique et de s'orienter préférentiellement vers une optimisation des zones existantes. Je vous invite à apporter une vigilance particulière à cette remarque.

2.2. L'habitat et la mixité sociale

> Le rapport de présentation aurait pu mentionner le Plan Départemental de l'Habitat.

> Votre PADD mentionne également votre volonté de favoriser l'accès au logement pour tous par une offre diversifiée et adaptée. Cette mixité est bien retranscrite dans les OAP, ce qui est pleinement satisfaisant.

3. La préservation de l'environnement

3.1. Les espaces naturels sensibles

La politique en faveur des espaces naturels sensibles (ENS) est définie au code de l'urbanisme aux articles L 113-8 et suivants ainsi qu'aux articles L 215-1 et suivants.

Votre territoire est concerné par une zone de préemption à l'intérieur de laquelle le Département dispose d'un droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles.

Cette zone a été créée par délibération communale du 29 novembre 1993 et par délibération départementale du 7 octobre 1994 et du 30 mars 1995. Elle s'étend sur 100 hectares environ, localisés sur la vallée de la Sèvre et de la Maine, identifiés sur le plan de zonage en majorité en zone N, ce qui est en adéquation avec les propriétés d'un ENS.

3.2. Les énergies renouvelables

Le Département souhaite promouvoir la maîtrise de l'énergie et le développement de l'énergie renouvelable. Votre projet de PLU pourrait faire référence au Plan Climat Energie territorial Départemental de Loire-Atlantique (PCED 44) adopté par le Département en décembre 2012.

□ Le rapport de présentation énergie-climat apporte des informations complètes sur les consommations d'énergie, le potentiel d'énergies renouvelables et sur les émissions de gaz à effet de serre à l'échelle intercommunale, en reprenant une bonne partie du diagnostic du Plan Climat Air Energie Territorial de Clisson, Sèvre, et Maine aggl. La commune aurait pu toutefois enrichir ces données par des références communales, qui lui ont été transmises à l'occasion de notre porter à connaissance en date du 20 décembre 2021.

Le diagnostic aurait pu apporter des éléments plus détaillés sur la vulnérabilité du territoire communal au changement climatique et à ses pistes d'adaptation, en prenant appui sur le PCAET, le PCED 44 et les rapports du GIEC régional.

En pages 92 et 94, le diagnostic fait mention du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) adopté en 2014, alors que ce dernier a été remplacé par le volet climat-énergie du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) adopté par la Région en décembre 2020.

□ La question des énergies renouvelables et l'enjeu climatique sont abordés de manière succincte en page 9 dans votre PADD. Elle mériterait d'être davantage détaillée.

□ On peut saluer les préconisations de votre commune relatives à la prise en compte des déplacements doux dans plusieurs secteurs faisant l'objet d'une OAP. Elles auraient pu être étendues toutefois à l'ensemble des OAP.

Par ailleurs, les règles d'implantation favorisant le caractère bioclimatique des bâtiments auraient pu être préconisées.

□ Le règlement stipule explicitement pour toutes les zones (page 17) la « surimposition possible des panneaux solaires », ce qui est pleinement satisfaisant. Cette rédaction évite de mettre des freins excessifs au développement souhaitable des panneaux solaires en toiture.

4. L'économie

Le PADD précise dans son axe 3 « organiser les mutations du bourg en tenant compte du croisement d'un ensemble d'enjeux », et rappelle l'enjeu de conforter le pôle principal (avec ses équipements, ses services et ses commerces, ce qui est satisfaisant et cohérent avec la démarche cœur de bourg engagée par votre commune.

Le Département encourage toutefois votre commune à soutenir des initiatives et des solutions solidaires issues de son territoire (épiceries solidaires par exemple ou projet relevant de l'économie sociale et solidaire).

5. Le tourisme

□ Le PADD précise en préambule la volonté de la commune d'articuler le positionnement et l'image du territoire et sa capacité d'accueil (du point de vue des ressources environnementales et de la capacité des équipements). La recherche de cet équilibre est à saluer car c'est en effet un des piliers d'un tourisme responsable.

□ Le PADD met également l'accent sur la valorisation des ressources du territoire en proposant plusieurs axes d'intervention comme par exemple la préservation des composantes endogènes, le confortement et le développement des itinéraires pédestres et cyclables sur le territoire, le renforcement de la visibilité touristique des atouts de la commune (viticulture, patrimoine), en complément des éléments touristiques moteurs présents sur la commune (porte-vue, bords de Maine, proximité de la base de loisirs de Pont-Caffino). Cette volonté d'équilibre devra être recherchée systématiquement, ainsi que la complémentarité de l'offre.

□ L'OAP « continuités écologiques » pose des recommandations pour la préservation de la trame bleue et verte mais également de la trame noire. Cette démarche est à souligner.

□ De manière générale, vos orientations sont en accord avec la vision du Département. Le tourisme est créateur d'activités et de richesses, et est un levier d'aménagement qui doit accompagner les dynamiques territoriales, tout en garantissant la complémentarité des projets développés et leur durabilité.

Je vous invite toutefois à prendre en compte les résultats de la démarche partenariale de valorisation et de préservation de la Sèvre et de la Maine en Loire-Atlantique menée par le Département en concertation avec les acteurs locaux dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « atelier des territoires ».

J'incite aussi votre commune à prendre en compte les enjeux relatifs au tourisme en Loire-Atlantique :

- Œuvrer à équilibrer les flux touristiques à l'échelle de la commune,
- Promouvoir l'offre de tourisme social et solidaire et favoriser les structures œuvrant pour l'accès aux vacances pour toutes et tous,
- Favoriser le développement de l'offre de loisirs nautiques responsable,
- Appuyer le développement du tourisme de randonnée, en lien avec les nombreuses boucles locales.

& & & & & & & &

Conclusion

En conclusion, le Département émet un avis favorable sur le projet arrêté du Plan Local d'urbanisme de la commune de Château-Thébaud sous réserve de la prise en compte des remarques précitées.

Le service développement local de la délégation vignoble (☎ 02.40.76.40.13) se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire relatif à cet avis.

Je vous remercie de m'adresser un dossier numérique (dont les plans de zonage en format « dwg ») de votre PLU, lorsqu'il sera exécutoire, afin de l'intégrer dans la bibliothèque des documents d'urbanisme de l'ensemble des communes du Département.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du conseil départemental
Le Vice-président solidarité et cohésion des territoires
Jean CHARRIER