

24.10.08

**OBJET : RÉVISION PLU CHÂTEAU THÉBAUD**

L'an deux mil vingt-quatre, le 07 octobre à 18h15, le comité syndical s'est réuni en séance publique, à la Maison de Pays, suite à la convocation de Monsieur Aymar RIVALLIN, Président.

Étaient présents :

**Clisson Sèvre Maine Agglo**

Jean-Yves ARTAUD  
Alain BLAISE  
Xavier BONNET  
Karine GUIMBRETIERE  
Séverine JOLY-PIVETEAU  
Vincent MAGRÉ  
Didier MEYER  
Aymar RIVALLIN  
Janik RIVIERE

**Communauté de communes  
Sèvre et Loire**

Thierry AGASSE  
Christelle BRAUD  
Anne CHOBLET  
Wilfrid GLEMIN  
Stéphane MABIT  
Claudine PLAIRE  
Jean-Marie POUPELIN  
Martine VIAUD

**Commune de Vertou**

Étaient absents excusés et représentés :

**Clisson Sèvre Maine Agglo**

Véronique NEAU-REDOIS donne pouvoir à S. JOLY-PIVETEAU  
Nelly SORIN donne pouvoir à D. MEYER

**Communauté de communes Sèvre et Loire**

Christophe RICHARD donne pouvoir à S. MABIT  
Xavier RINEAU donne pouvoir à J.M. POUPELIN  
Emmanuel RIVERY donne pouvoir à W. GLEMIN

**Commune de Vertou**

Étaient absents excusés :

**Clisson Sèvre Maine Agglo**

Suzanne DESFORGES  
Denis THIBAUD  
Benoît COUTEAU  
Danièle GADAIS  
Benoist PAYEN  
Hélène BRAULT

**Communauté de communes  
Sèvre et Loire**

Joël BARAUD  
Pascal EVIN  
Catherine GARCIA-SENOTIER  
Jean-Marc JOUNIER  
Jérôme MARCHAIS  
Stéphanie BOUYER

**Commune de Vertou**

Rodolphe AMAILLAND  
Juliette LE COULM  
Marie SLIWINSKI  
Marc HELAUDAIS

Assistaient également à la réunion :

Mme Lydie HÉRAULT VISETT, Directrice, M. Philippe CARO, responsable administratif et financier, Clara SIMOES, chargée de mission SCoT, Clotilde DUPE-BRACHU, responsable du service patrimoine.

**Date de convocation :** 1<sup>er</sup> octobre 2024

**Nombre de membres :** 48 en exercice : 39 titulaires et 9 suppléants      17 présents  
Votants au titre du pôle SCoT - Pays :      22 votants (dont 5 pouvoirs)  
Votants au titre du pôle Culture - Pah :      22 votants (dont 5 pouvoirs)

Secrétaire de séance : M. Vincent MAGRÉ

Intervention de Aymar RIVALLIN

**Contexte**

---

La commune de Château-Thébaud a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du 27 juin 2024 et l'a soumis pour avis du SCoT du Pays du Vignoble Nantais le 16 juillet 2024.

La Commission Urbanisme du SCoT a procédé à un examen préalable du projet de PLU, le 17 septembre 2024 afin de proposer un avis aux membres du Comité Syndical.

Cet avis s'exprime dans un rapport de compatibilité du projet de PLU avec le SCoT du Vignoble Nantais approuvé le 29 juin 2015.

Note : La révision du PLU est basée sur le SCoT 2015 car le SCoT 2024 n'est pas terminé. Cependant, une mise en perspective de révision de PLU avec le prochain SCoT a été réalisée pour faciliter la future mise en compatibilité du PLU avec le SCoT 2024.

Suite à la Commission SCoT, une réponse a été apportée par la commune de Château-Thébaud, ces éléments sont rajoutés dans l'avis général.

**Description du projet :*****Production de logements***

Le projet de territoire de la commune de Château Thébaud est basé sur un développement du territoire à 10 ans (2025-2035).

Le scénario de développement retenu pour élaborer ce projet est basé sur une progression du rythme de croissance démographique observée depuis 2010 (+0.8%/an entre 2010 et 2015 ; +0.9%/an entre 2015 et 2021) pour atteindre 3 255 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2025 et 3 600 habitants d'ici 2035.

Dans le cadre de la programmation et des OAP sectorielles, la commune prévoit le phasage suivant :

- Court / moyen terme 5 à 10 ans :
  - 2 opérations : 61 logements
- Moyen / long terme : au-delà de 10 ans
  - 2 opérations ; 40 logements
- Post-PLU : à partir de 2035
  - 1 opération : 7 logements
- Sans temporalité définie
  - 2 opérations : 9 logements

Sur la période 2025-2035, la production de logement :

- En densification et en renouvellement urbain : Nouveau quartier-Secteur 1 + Coteau Monnier-Secteur 5 : 70 logements
- En extension : Chemin des Prières Secteur 6 + La Cigale Secteur 7 (sous-secteur 7b et 7a) : 51 logements et 1,93 ha
- Grâce au changement de destination : 14 logements

Ces logements seront produits avec :

- Des logements locatifs sociaux : 20 logements sociaux aidés sont prévus (soit 14% des besoins en logements)
- Des logements de typologie variée : logements à destination des seniors et jeunes ménages.

La production de logements totale prévue pour 2025-2035 est de 135 logements dont 70 logements en enveloppe urbaine soit 51,8% des logements en enveloppe urbaine.

### **Objectifs de densification**

Dans le projet du PLU, la densité de l'habitat dans les OAP est la suivante :

- Secteur nouveau quartier : 30 log/ha
- Secteur des Landes : 32 log/ha
- Secteur des Javelles : 33 log/ha
- Secteur du Coteau Monnier : 50 log/ha
- Autres secteurs OAP : entre 23 et 30 log/ha

La moyenne de densité prévue pour les secteurs en densification, renouvellement urbain, est de 42 logements/ha. Pour les secteurs d'extension, la moyenne de densité est de 26 logements/ha et pour les secteurs OAP, la moyenne de densité est de 30,4 logements/ha.

Les objectifs minimums de densité prévus :

- Opérations d'ensemble : 30 logements / hectare
- Optimisation du foncier dans l'enveloppe urbaine : 20 logements / hectare
- Extension de l'enveloppe urbaine : 25 logements / hectare

### **Consommation foncière**

Le PLU prévoit l'urbanisation de 2 secteurs comprenant des zones humides et des mares :

- OAP du Coteau Monnier
- Secteur La Cigale

Le projet de PLU à horizon 2035 porte sur 6,9 ha dont 1,93 ha pour l'habitat :

- Chemin des Prières
- La Cigale (sous-secteur 7b)
- La Cigale (sous-secteur 7a)

### **Développement des zones d'activités**

Le territoire comporte 3 Parcs d'Activités : La Basse Poterie, Le Butay et la Jaunaie.

Pour développer et affirmer ces 3 parcs d'activité sur son territoire, le PLU prévoit :

- Extension OAP de la ZA du Butay (1,07 ha)
- Reprise de bâtiments en friche de la ZA de la Jaunaie (2,4 ha)

### **Trame verte et bleue**

Le projet de territoire protège et valorise la « trame verte et bleue » et la « trame noire », porté par le règlement graphique et écrit, et ses dispositions prescriptives :

- Protection des boisements et haies : exigence de replantation si suppression
- Préservation réservoirs de biodiversités et continuités écologiques
- Adaptation de l'éclairage pour limiter la pollution lumineuse

### **Valorisation touristique**

Le PLU de la commune prévoit la mise en place de 2 STECAL au niveau de Caffino et une transition paysagère est également pensée dans les OAP.

### **Relations avec l'activité agricole**

La commune souhaite protéger l'activité agricole par :

- Le classement en zonage A (57,7% du territoire) et zone naturelle N (33,6% du territoire) soit 91,3% du territoire qui équivaut à 1 611 hectares.
- Des mesures pour limiter la constructibilité en zonage A
- Le recentrage du développement sur le bourg

### **Mobilités douces et transport en commun :**

Le PLU de la commune prévoit le développement de secteurs mixtes dans ses OPA notamment :

- Des voies piétonnes à aménager : « Chemin des Prières »
- La création de réseaux de continuités douces pour l'OAP sectorielle « La Cigale »

Le PLU de la commune prévoit également de « conserver et étoffer le maillage à l'échelle du bourg et son environnement immédiat » notamment les venelles du cœur historique et les liaisons avec le cimetière.

### **Energies renouvelables**

Dans le document de compatibilité avec les documents supracommunaux, il est mentionné la « Possibilité de mettre en œuvre des dispositifs d'énergie renouvelables ».

---

## **Avis de la commission SCoT sur le projet de PLU de Château-Thébaud**

### **Production de logements**

La commission SCoT conseille au PLU de prêter une attention particulière aux différences de période entre le PLU et le SCoT : la deuxième décennie du SCoT (2034-2044) et ses indications doivent être anticipées lors de l'élaboration du PLU

#### **Note pour la future mise en compatibilité du PLU avec le SCoT 2024**

##### **La production de logements prévue dans le PLU de Château-Thébaud 2025-2035 :**

- En densification/ renouvellement urbain : 84 logements soit 8,4 logements/ an
- En extension : 51 logements soit 5,1 logements/an

*Note : Les chiffres de production de logements compatibilisent les logements dans les « gisements diffus » de faisabilité moyenne et complexe. Or, ces gisements fonciers seront exploités après la période du PLU. La commission SCoT conseille de les compatibiliser dans un autre pas de temps.*

##### **Rappel des objectifs du SCoT 2024 pour la production de logements :**

- En densification et renouvellement urbain : 2024-2034 : 72 logements soit 7,2 logements/an ; 2034-2044 : 104 logements soit 10,4 logements/an.
- En extension : 2024-2034 : 108 logements soit 10,8 logements/an ; 2034-2044 : 56 logements soit 5,6 logements/an
- La consommation foncière : 2024-2034 : 4,2 ha ; 2034-2044 : 1,9 ha

*La commission SCoT émet un point de vigilance sur la production de logements en densification et renouvellement urbain.*

*De plus, 51,8% de la production de logements sera réalisée dans l'enveloppe urbaine. Ce taux correspond au taux de 30% minimum de la période 2024-2031 du SCoT 2024, mais le taux augmente à 65% pour la période 2031-2044. La commission SCoT conseille à la commune de Château-Thébaud de prévoir et détailler la production de logements dans l'enveloppe urbaine entre 2031 et 2035.*

### **Les objectifs de densification**

Le PLU de la commune a détaillé et réglementé les changements d'affectation des bâtis agricoles ce qui correspond à la volonté du projet de territoire SCoT de maîtriser leur impact sur l'activité agricole.

La commission SCoT souligne l'effort de la commune pour augmenter la densité de son habitat. Son projet de territoire s'inscrit dans les objectifs du SCoT de densifier les bourgs du vignoble nantais

#### **Note pour la future mise en compatibilité du PLU avec le SCoT 2024**

*Le PLU de Château-Thébaud prévoit une densité de 25 logements par hectare en extension.*

##### **Pour rappel, les objectifs en termes de densité de logements dans le SCoT 2024 :**

- 2024-2031 : une densité de 25 logements/ha minimum en extension
- 2031-2034 : une densité de 30 logements/ha minimum en extension.

### **Consommation foncière**

La Commission SCoT souligne les efforts de la commune pour maîtriser sa consommation foncière tant dans le domaine de l'habitat que de l'activité économique dans le cadre de la loi ZAN et du projet de territoire du SCoT. Sa consommation foncière concernant l'habitat est en dessous des limites fixées ce qui s'inscrit parfaitement dans les enjeux actuels du territoire.

La commission SCoT conseille à la commune de Château-Thébaud d'être plus explicite dans les explications et les calculs de sa consommation foncière sur la période 2025-2035.

La commission SCoT rappelle également de ne pas compatibiliser dans la consommation foncière :

- Les surfaces déjà artificialisées : OAP Nouveau Quartier (secteur 1 – Mixte)
- Les destructions et reconstructions de bâtiments : OAP Les Javelles (secteur 3 – Habitat)

### **Les zones urbanisées**

La Commission SCoT émet un point de vigilance sur l'urbanisation du secteur La Cigale, nous avons bien pris en compte le manque d'alternatives, la protection du bois et la mise en place d'une frange paysagère. Cependant les mesures compensatoires liées à ce projet ne sont pas explicitées dans le PLU.

La commission SCoT conseille de réaliser, dans le cadre de la démarche éviter, réduire, compenser, une estimation du coût réel de la compensation liée à l'urbanisation de la zone humide. La compensation doit créer un gain environnemental à minimum égal aux impacts environnementaux évalués. C'est la responsabilité du document d'urbanisme de préparer et de garantir cette phase de compensation afin de garantir sa faisabilité.

### **Développement des zones d'activités**

La commission SCoT souligne la volonté de la commune de renforcer ses parcs d'activité ce qui correspond aux objectifs du projet de territoire du SCoT.

#### **Note pour la future mise en compatibilité du PLU avec le SCoT 2024**

*Quels aménagements sont prévus pour favoriser les modes actifs et les transports en communs dans les parcs d'activités ?*

*Est-ce que des mesures d'intégration paysagère sont prévus (espace de transition avec espaces naturels agricoles et forestiers aux alentours) ?*

### **Trame verte et bleue**

Le PLU de la commune a bien pris en compte les enjeux du projet de territoire du SCoT en protégeant et valorisant la « trame verte et bleue » ainsi que la « trame noire ».

### **Valorisation touristique**

La commission SCoT incite la commune à poursuivre ses efforts dans ce sens pour valoriser son territoire et développer son attractivité touristique tout en préservant ses ressources naturelles.

### **Relations avec l'activité agricole**

La commission SCoT souligne les mesures prises par le PLU pour préserver l'activité agricole et limiter son urbanisation ce qui correspond à la dynamique territoriale qu'impulse le SCoT. Pour renforcer le lien entre l'activité agricole et le territoire, la commission SCoT souhaite connaître la stratégie future de développement des circuits courts sur le territoire.

### **Mobilités douces et transport en commun**

La commission SCoT met en valeur la volonté du PLU de la commune de recentrer le développement dans le bourg pour réduire les émissions de gaz à effet de serre dues au déplacement ce qui s'inscrit parfaitement dans le projet de territoire du SCoT.

De plus, la commune de Château-Thébaud est identifiée comme un « pôle intermodal » (arrêt de car) dans le SCoT 2015. La commune est alors incitée à développer la desserte des pôles

multimodaux majeurs comme la Haye-Fouassière avec sa gare en développant des liens avec des accès facilités et des informations sur le train et des aménagements pour se rendre à la gare.

**Note pour la future mise en compatibilité du PLU avec le SCoT 2024**

*La commune de Château-Thébaud est incitée à organiser un rabattement et à favoriser le covoiturage avec la métropole nantaise. De plus, pacifier le bourg et consolider l'interconnexion des boucles cyclables avec la Haye-Fouassière et Maisdon-sur-Sèvre est également un axe auquel la commune devra développer ses efforts pour favoriser les mobilités douces.*

**Energies renouvelables**

La Commission SCoT conseille de préciser la prise en compte du développement des énergies renouvelables sur le territoire (filière biomasse énergie, géothermie, photovoltaïque...).

Au regard du SCoT 2015 du Vignoble Nantais, le PLU de Château Thébaud n'amène pas de remarque particulière à part en points de vigilance :

- Les mobilités
- Les zones humides

Le SCoT du Pays du Vignoble Nantais étant en cours de révision, il convient de porter une attention au regard des objectifs qui se dessinent dans le prochain SCoT.

La commission SCoT invite la commune à préciser l'écriture de son PLU pour permettre une lecture claire de leur projet au regard des objectifs du SCoT 2024 dans un rapport de compatibilité.

---

**>> Réponse apportée par Château-Thébaud suite à la Commission SCoT**

**Production de logements**

*Concernant la production de logements prévue dans le PLU, l'intégralité des « gisements diffus » ne sont pas comptabilisés : un prorata des gisements de faisabilité « moyenne » (50%) et « complexe » (20%) est intégré pour tenir compte du fait que le niveau de complexité ne signifie pas que rien ne sera effectivement mobilisé. De la même manière, un prorata des gisements de faisabilité « simple » (80%) a été retenu, signalant que tous ces gisements ne seront probablement pas mobilisés sur la décennie couverte par le PLU. Ces éléments visent à inscrire le PLU dans une perspective réaliste.*

**Consommation foncière**

*Concernant l'explicitation des explications et calculs de la consommation foncière pour 2025-2035, l'évaluation environnementale dresse un état des lieux très précis (p.5). Ce bilan permet de constater que ni le Nouveau Quartier, ni le secteur des Javelles ne sont comptabilisés.*

**Les zones urbanisées**

*Il est normal que les mesures compensatoires ne soient pas explicitées dans le PLU : des mesures compensatoires ne peuvent être définies qu'à l'appui d'un projet opérationnel concret. Le PLU intègre au titre de la planification les dispositions garantissant la mise en œuvre de mesures compensatoires à terme. Ainsi, l'estimation du coût réel de compensation ne peut être établie au stade du PLU, d'autant que celui-ci dépend de nombreux facteurs : évaluation de la fonctionnalité précise de la zone humide, recherche de secteur de compensation adapté...*

*Par le biais du zonage et des OAP, le PLU prépare et garantit la phase de compensation en mobilisant tous les outils mis à sa disposition.*

**Développement des zones d'activités**

*Concernant les mesures d'intégration paysagère, le seul secteur d'extension, sur le Parc d'Activité du Butay, intègre de telles dispositions à travers une OAP.*

### **Relations avec l'activité agricole**

Le sujet de la stratégie future de développement des circuits courts ne relève pas spécifiquement du PLU.

### **Mobilités douces et transport en commun**

Concernant les aménagements relatifs aux modes actifs et aux transports en commun, le sujet relève de la compétence de l'intercommunalité.

Ainsi que le PLU le porte, le développement des énergies renouvelables est tout-à-fait possible sur le territoire communal, dès lors que des principes d'intégration paysagère sont respectés (notamment pour le photovoltaïque). La filière biomasse est prise en compte à travers la préservation des haies et les modalités de gestion offertes par le PLU.

### **Energies renouvelables**

Ainsi que le PLU le porte, le développement des énergies renouvelables est tout-à-fait possible sur le territoire communal, dès lors que des principes d'intégration paysagère sont respectés (notamment pour le photovoltaïque). La filière biomasse est prise en compte à travers la préservation des haies et les modalités de gestion offertes par le PLU.

---

## Délibération

A l'unanimité, les membres du Comité syndical décident :

- De reprendre la proposition d'avis émis par la commission SCoT,
- De demander à la commune de tenir compte des remarques formulées.

 Pour extrait certifié conforme,  
A Clisson le 10/10/2024  
Le Président,  
Aymar RIVALLIN

*Certifié en copie ce  
jour au contrôle de légalité  
14/10/2024*

Le Président,  
Aymar RIVALLIN



