



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis délibéré
sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Château-Thébaud (44)

N°MRAe PDL-2024-8060

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe Pays de la Loire a délibéré en séance collégiale du 17 octobre pour l'avis sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Château-Thébaud (44).

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis Vincent Degrotte, Audrey Joly, Paul Fattal, Daniel Fauvre.

Était absente : Mireille Amat.

Était présent sans voix délibérative : Stéphane Le Moing, responsable de la division Évaluation Environnementale de la DREAL Pays de la Loire.

* *

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par Monsieur le maire de Château-Thébaud, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 17 juillet 2024 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 19 juillet 2024 l'agence régionale de santé de Loire-Atlantique.

En outre, la DREAL a consulté par mail du 19 juillet 2024 :

- le directeur départemental des territoires et de la mer de Loire-Atlantique,

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Synthèse de l'Avis

Le présent avis porte sur l'évaluation environnementale du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Château-Thébaud (44) qui organise son aménagement et son développement sur la période 2025-2035.

Château-Thébaud compte 3 147 habitants (Insee, 2021) sur un territoire d'une superficie de 1 764 hectares. Située à 20 km au sud-est de Nantes, la commune est implantée au cœur d'un territoire viticole. Elle est couverte par le SCoT du pays du Vignoble Nantais et fait partie de la communauté de communes Clisson Sèvre et Maine.

Le projet de PLU prévoit d'accueillir environ 320 nouveaux habitants d'ici 2035 pour atteindre une population de près de 3 600 habitants. Pour répondre à cette évolution, la révision du PLU prévoit 135 nouveaux logements. L'urbanisation d'environ 2 ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) en extension directe du bourg seront nécessaires à la réalisation de ces logements. Pour permettre le développement des activités économiques, le projet de PLU prévoit de consommer 3,47 ha d'ENAF.

Les principaux enjeux identifiés par la MRAe sont :

- la consommation des espaces agricoles et naturels ;
- la protection de la biodiversité et des zones humides ;
- l'adaptation au changement climatique et le développement des énergies renouvelables.

Le projet prévoit le développement de l'urbanisation au sein et en périphérie du bourg, avec une volonté de bâtir prioritairement dans l'enveloppe urbaine et de densifier les constructions. Le projet de PLU contribue à réduire considérablement (division par deux ou quatre selon les données considérées) la consommation d'espaces par rapport à la décennie 2011-2021. Il s'inscrit pleinement dans les objectifs nationaux de maîtrise de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF). Toutefois, la MRAe recommande la réalisation d'inventaires naturalistes sur les secteurs à urbaniser de manière à identifier davantage la prise en compte des enjeux environnementaux dans le projet de révision du PLU. De la même manière, cette révision doit privilégier l'évitement des zones humides identifiées dans le choix des secteurs prévus pour réaliser des logements.

La justification des besoins fonciers pour les activités économiques est en revanche insuffisante.

Les enjeux énergie-climat doivent être davantage pris en compte dans le cadre de la révision du PLU, notamment au sein des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), en matière de développement des énergies renouvelables et d'objectifs de performance énergétique des futures constructions.

Enfin, il est à souligner qu'il serait plus cohérent que la révision du PLU de Château-Thébaud intervienne après celles du SCoT du Pays du Vignoble Nantais, en cours de révision dans l'objectif d'assurer une cohérence du développement de l'urbanisation au niveau intercommunal.

L'ensemble des observations et recommandations de la MRAe est présenté dans l'avis détaillé.

Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale ou d'une évaluation environnementale après examen au cas par cas. La révision du plan local d'urbanisme de la commune de Château-Thébaud est soumise à évaluation environnementale systématique.

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie dans leur version transmise par la collectivité en date du 17 juillet 2024.

1. Contexte, présentation du territoire du projet de révision du plan local d'urbanisme de Château-Thébaud et de ses principaux enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

Avec une superficie de 1 764 hectares, Château-Thébaud compte 3 147 habitants (Insee, 2021). Depuis 2017, la commune est intégrée dans la communauté de communes Clisson Sèvre et Maine Agglo¹ qui regroupe 16 communes pour un total de 55 455 habitants. Château-Thébaud est incluse dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays du Vignoble Nantais approuvé le 29 juin 2015 et actuellement en révision.

La commune est située à un peu moins de 20 km au sud-est de Nantes et à 15 km au nord-ouest de Clisson. Cette situation en seconde couronne de l'agglomération nantaise explique l'attractivité du territoire sur lequel, en 2018, on estimait qu'environ 24 % des ménages étaient installés depuis moins de 5 ans sur la commune et 28 % au niveau de l'intercommunalité.

Le bourg de la commune s'est construit sur un promontoire rocheux dominant la vallée de la rivière la Maine qui coule à la frange est de la commune avant de rejoindre la Sèvre Nantaise quelques kilomètres en aval sur la commune de Saint-Fiacre. L'urbanisation du bourg s'est effectuée à partir du cœur historique vers l'ouest le long des axes routiers, notamment depuis les années 1990, sous la forme de quelques opérations d'aménagement de type lotissement. Insérée dans un territoire agricole, Château-Thébaud est située au sein du vignoble du muscadet de Sèvre-et-Maine qui bénéficie d'une appellation d'origine contrôlée.

1 La communauté de communes Clisson Sèvre et Maine Agglo est elle-même issue de la fusion au 1^{er} janvier 2017 des Communautés de communes Sèvre, Maine et Goulaine et de la Vallée de Clisson.



Château-Thébaud dans le territoire de la communauté de communes Clisson Sèvre et Maine – source : état initial

1.2 Présentation du projet de révision du plan local d'urbanisme de Château-Thébaud

La commune de Château-Thébaud est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 9 janvier 2006 et dont la révision a été prescrite par délibération le 20 mai 2021. Cette révision vise, notamment, à mettre en conformité le document avec les évolutions réglementaires. Il s'agit également d'inscrire le développement de la commune dans le cadre des objectifs définis à l'occasion de la révision (en cours) du SCoT du Pays du Vignoble Nantais . Le projet de révision du PLU faisant l'objet du présent avis propose d'organiser le développement urbain de Château-Thébaud sur la période 2025-2035. Il aurait été opportun d'attendre que le SCoT soit révisé avant de procéder à la révision du PLU afin que ce dernier puisse assurer sa compatibilité avec ce document de rang supérieur.

Avec une population estimée à 3 255 habitants au 1^{er} janvier 2025, sur la base du taux de croissance observé des dernières années, le projet se fonde sur un maintien de la croissance démographique moyenne depuis 2010 pour viser une population de 3 578 habitants au 1^{er} janvier 2035, soit une augmentation de près de 320 habitants. Pour répondre à cet objectif, le projet de PLU vise une production de 135 nouveaux logements soit 13 à 14 logements/an, ce qui correspond à un rythme équivalent à celui observé entre 2010 et 2019 (données SITADEL²). Le PLU vise également à diversifier l'offre de logements pour cibler des profils moins intéressés par les programmes pavillonnaires des dernières années (personnes âgées seules, jeunes ménages sans enfant et personnes aux revenus modestes). La construction d'au moins 14 logements locatifs sociaux ou en accession aidée est ainsi projetée. Après un travail d'identification des réserves foncières au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, 70 nouveaux logements pourraient être réalisés par densification et 14 bâtiments d'usage agricoles situés dans les hameaux en secteur rural pourraient changer de destination. En complément, environ 51 logements devront être construits sur des parcelles en extension du bourg de Château-Thébaud. Pour réaliser ces 51 logements,

2 La base de données Sitadel de la DREAL des Pays de Loire recense au niveau national, l'ensemble des opérations à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel soumises à la procédure d'instruction du permis de construire.

1,93 ha d'espaces naturels et agricoles vont être nécessaires et sont identifiés sur deux secteurs en zone 1AU (urbanisation à court terme). Aucune zone 2AU n'est prévue dans le projet de révision du PLU.

Concernant le développement des activités économiques, le projet prévoit la consommation de 3,47 ha d'espaces naturels et agricoles et le développement d'activités non-agricole en secteur rural par la création de plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) afin de répondre à différents projets : accueil de gens du voyage (0,10 ha), équipements scolaires privés (1,03 ha), confortement d'un hôtel-restaurant (0,8 ha), site touristique de Pont-Caffino (1,06 ha).

Huit OAP sectorielles sont prévues pour encadrer l'aménagement de six secteurs dédiés à l'habitat, un secteur de développement économique et un secteur mixte (habitat et pôle santé). Par ailleurs, le projet de PLU comprend trois OAP thématiques : « Interface avec l'agriculture et la viticulture », « Maraîchage » et « Continuités écologiques ».

1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de révision du plan local d'urbanisme de Château-Thébaud identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux de la révision du plan local d'urbanisme de Château-Thébaud identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la consommation des espaces agricoles et naturels ;
- la protection de la biodiversité et des zones humides ;
- l'adaptation au changement climatique et le développement des énergies renouvelables.

2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

La partie du rapport de présentation consacrée au diagnostic territorial et à l'état initial de l'environnement contient peu de cartes présentant le territoire et la localisation des éléments du patrimoine naturel (boisements, haies, cours d'eau, mares). Par ailleurs, la MRAe constate que le rapport détaille peu les méthodes employées pour inventorier les boisements et les haies. De la même manière, aucune explication n'est fournie dans l'annexe dédiée à l'inventaire des zones humides et des haies sur les principes de catégorisation des haies et des alignements d'arbres.

La MRAe recommande de :

- *intégrer au rapport de présentation davantage de cartes sur le patrimoine naturel existant sur le territoire communal ;*
- *décliner dans le rapport de présentation et ses annexes les méthodes utilisées pour réaliser les inventaires écologiques.*

2.1 Diagnostic socio-économique du territoire, état initial de l'environnement, perspectives d'évolution en l'absence de plan, caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées

Des données démographiques relativement anciennes (datant de 2018) sont parfois citées en début de rapport pour illustrer la situation actuelle alors que sur d'autres passages, des données Insee plus récentes de 2021 sont utilisées. Afin d'assurer la pertinence des données socio-démographiques il convient de prendre en compte les données les plus récentes.

Après une forte croissance dans les années 1990 et 2000, l'augmentation de la population

communale témoigne d'un ralentissement depuis plusieurs années : entre 2013 et 2018 la variation annuelle moyenne de la population est de 0,8 % contre 1,2 % au niveau de l'intercommunalité et du département. La population est relativement jeune avec, en 2018, 37 % des habitants de moins de 30 ans, expliquant que la croissance de la population est portée majoritairement par les naissances. Avec 2,6 personnes en moyenne par ménage en 2022, la structure des ménages de la commune est plutôt « familiale » en comparaison à la moyenne intercommunale (2,47) et départementale (2,19). Les couples avec enfant représentent 38 % des ménages contre 35 % au niveau de l'intercommunalité et 26 % au niveau du département. Inversement, les ménages avec une seule personne y sont plus faiblement représentés (22 %) qu'au niveau de l'intercommunalité (25 %) et du département (37 %). Le parc de logements contient 5 % de logements vacants en 2022 (Insee). Ce chiffre est cependant contesté dans le dossier qui n'en identifierait que 3 % sur l'ensemble de la commune sur la base des données issues des fichiers fonciers.

S'appuyant sur les données MAJIC issues des fichiers fonciers³, le dossier estime qu'entre 2011 et 2021, 14,43 ha ont été consommés dont 7,66 ha pour de l'habitat et 6,77 ha pour les activités. Sur les 7,66 ha consommés 3,41 ha ont été consommés dans l'enveloppe urbaine définie en 2011 et 4,25 ha dans l'espace rural ou en extension de l'enveloppe urbaine. Ces données diffèrent de manière importante avec les données publiques⁴ publiées dans le cadre des objectifs zéro artificialisation nette (ZAN) selon lesquels 23,9 ha ont été consommés entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2020. Ces dernières données sont utilisées dans le rapport de présentation afin de démontrer que le projet de révision du PLU s'inscrit dans les objectifs de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) à l'horizon 2031. Le dossier n'explique pas la répartition de la consommation entre l'habitat et les activités pour les données publiques contrairement à la démonstration faite pour les données issues des fichiers fonciers.

La MRAe recommande de justifier les valeurs de référence pour la consommation foncière des dix dernières années afin de démontrer le respect des objectifs de modération de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) fixés par la loi climat et résilience.

Peu d'emplois sont présents sur le territoire de Château-Thébaud dont 80 % des actifs exercent leur activité dans une autre commune. Située à proximité de la métropole nantaise et d'axes de circulation importants comme l'A83 ou la RD137 reliant Nantes à Montaigu, nombreux sont les actifs de Château-Thébaud à réaliser en voiture les trajets quotidiens entre leur domicile et leur lieu de travail ou d'étude (plus de 8 trajets sur 10). L'offre en transports collectifs dans ce secteur rural demeure réduite et permet difficilement aux Castelthébaudais de s'affranchir de la voiture individuelle pour réaliser leurs déplacements⁵. La commune dispose de quelques commerces et services localisés principalement au cœur du bourg⁶. La commune est également dotée de plusieurs équipements dont des salles et terrains de sports, une école publique (maternelle et primaire) et une école primaire privée. La commune possède par ailleurs trois parcs d'activités : la zone d'activité de la basse Poterie (20 entreprises), la zone d'activités de Butay le long de la RD137 (25 entreprises) et, également le long de la RD137, la zone d'activités de la Jaunaie qui accueille une entreprise. L'activité agricole est encore bien présente sur la commune avec notamment une

3 La base de données MAJIC (Mise A Jour des Informations Cadastreales) est produite par la direction générale des finances publiques(DGFIP)

4 <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/100353/>

5 Les modes doux actifs (vélo et marche) ne représentent quant à eux que 1,8 % des déplacements domicile-travail contre 3,5 % au niveau de l'intercommunalité et 8,2 % à l'échelle de la Loire-Atlantique.

6 dont notamment une boulangerie-pâtisserie, une pharmacie, une alimentation générale, une boucherie, un bar-tabac, des restaurants et des instituts de beauté.

production viticole importante. Le site de Pont-Caffino en contrebas du bourg le long de la Maine et la base de loisirs située en face sur la rive droite (sur la commune de Maisdon-sur-Sèvre) permettent de nombreuses activités (pêche, escalade, kayak). Les multiples domaines viticoles présents sur la commune font également l'objet d'une fréquentation touristique soutenue.

La gestion des eaux usées et pluviales relève de la communauté de communes Clisson Sèvre et Maine Agglo. La commune dispose de quatre stations d'épuration auxquelles sont raccordées environ 2 100 habitations. Le rapport ne précise cependant pas la proportion des habitations localisées sur la commune et celles localisées dans d'autres communes environnantes parmi l'ensemble des habitations raccordées à ces installations d'assainissement. Dotées de capacités nominales allant de 137 à 1 700 équivalents-habitants, ces stations affichent des capacités de charge satisfaisantes d'après des mesures datées de 2019. Elles totalisent 3 070 EH en capacité nominale pour un total de 1 716 EH de charges entrantes effectives. Les stations de la Poterie (1 000 EH /678 EH de charges entrantes avec 883 logements raccordés) et de La Suaude (167 EH /100 EH de charges entrantes avec 145 logements raccordés) parviennent cependant à la limite de leur capacité en matière de raccordement. Respectivement mises en service en 1999 et 1997, le rapport souligne que ces deux stations desservant des quartiers situés en secteur rural devront faire l'objet de travaux si elles devaient accueillir de nouveaux rejets. Ce sujet est d'ores et déjà inclus dans les réflexions menées dans le cadre du zonage d'assainissement en cours d'élaboration à l'échelle de Clisson Sèvre et Maine Agglomération. Le dossier ne précise pas combien d'installations individuelles d'assainissement existent sur la commune et se limite à citer des chiffres à l'échelle de l'intercommunalité.

Concernant le paysage, le relief de la commune est marqué par la vallée de la Maine qui coule au Nord-Est du territoire. De part et d'autre de la rivière s'étend des coteaux dont une part importante est couverte par des vignes. Dominant la Maine, le bourg possède en son cœur un bâti ancien implanté le long des rues. Les lotissements ont été construits à partir des années 1980 dans le prolongement du bourg historique et notamment dans sa partie ouest. Des hameaux et écarts dans l'espace agricole sont fréquemment composés de fermes anciennes et de leurs bâtiments agricoles. Aucun monument protégé au titre des monuments historiques n'est présent sur la commune. Les paysages sont répartis en plusieurs grandes entités paysagères : le plateau viticole ouvert au nord de la commune, le plateau agricole bocager au sud, la vallée encaissée le long de la Maine aux franges nord et est du territoire et le bourg situé entre la Maine et les espaces agricoles et viticoles. En contrebas du bourg, le site de Pont-Caffino constitue un site avec une qualité paysagère remarquable perceptible d'un belvédère situé à l'arrière de la mairie.

Les espaces boisés occupent 22 % du territoire de la commune soit 394 ha. Une partie importante d'entre eux est présente dans la vallée de la Maine. Un inventaire communal des haies et des zones humides a été réalisé dans le cadre de la révision du PLU. Les inventaires de terrain relatifs aux zones humides (flore, pédologie et habitats écologiques) ont été conduits lors de cinq journées en novembre et décembre 2022. Celui portant sur les haies a été effectué en 2023 et 2024. Il a ainsi permis d'identifier 92 km de haies (l'inventaire communal des zones humides et des haies présenté en annexe évoque 76,47 km de linéaire de haies - page 24) et 223 ha de zones humides soit 13 % du territoire communal. L'inventaire des zones humides réalisés en 2013 a été mis à jour notamment au niveau des zones destinées à être aménagées (secteurs de La Cigale, les Landes, rue du Bois Joli). Le résultat de ces investigations est matérialisé par une carte actualisant l'inventaire initial des zones humides et des haies. Dans le cadre de l'inventaire des zones humides, un nouvel examen des habitats faune/flore sur les secteurs destinés à être aménagés a été conduit. En revanche, aucun élément d'inventaire issu d'investigation de terrain concernant l'état de la

biodiversité (faune et flore) n'est présenté notamment au niveau de l'ensemble des secteurs en extension destinés à accueillir des projets d'aménagement que ce soit pour l'habitat ou les activités. De même, le rapport comme les OAP ne présentent aucune délimitation précise des zones humides présentes sur les secteurs destinés à être aménagés comme celui de La Cigale. Cette absence d'information ne permet pas d'apprécier la nature et la sensibilité des enjeux écologiques existant sur ces secteurs.

La MRAe recommande que des inventaires des espèces faunistiques, floristiques, des habitats et des zones humides soient réalisés sur l'ensemble des secteurs destinés à être aménagés (habitations et activités), afin de permettre une identification et une hiérarchisation des enjeux écologiques existants au sein de ces secteurs.

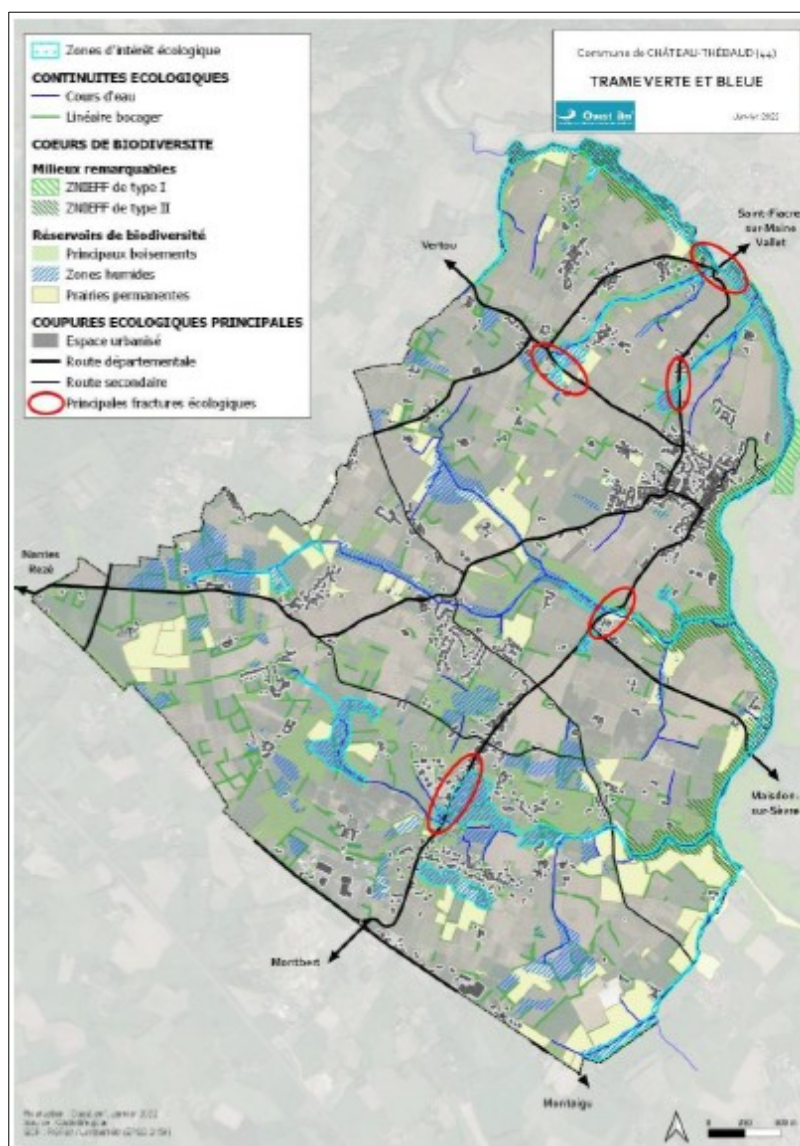
La commune n'est concernée par aucun site Natura 2000. Le site le plus proche est celui des « Marais de Goulaine » situé à 5 km de la limite nord de la commune. Deux zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) sont présentes sur une partie de la commune. La ZNIEFF⁷ de type I « Coteau boisé entre Pont-Caffino et Chasseloire » s'étend sur une superficie de 6,1 ha sur les bords de la Maine. La ZNIEFF de type II « Vallée de la Maine à l'aval d'Aigrefeuille-sur-Maine » s'étend sur 306,7 ha et correspond à la partie encaissée de la vallée de La Maine associant des prairies humides inondables et des coteaux boisés.

Outre la Maine, le territoire est parcouru par plusieurs ruisseaux aux abords desquels des étangs ont été créés. Il est à noter que le bassin de la Sèvre nantaise possède des niveaux de contamination des eaux superficielles élevés concernant les nitrates, les matières organiques et oxydables ainsi que les pesticides.

Le territoire communal est concerné par des réservoirs de biodiversité identifiés dans le cadre du schéma régional de cohérence écologique de 2015 et repris dans le schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) approuvé le 7 février 2022 : une « sous-trame boisée ou humide » située au nord de la commune au niveau de la vallée de La Maine, une « sous trame des milieux aquatiques » également au niveau de La Maine. Un corridor écologique à conforter est quant à lui identifié au nord de la commune entre la forêt de Touffou et la Maine. Le SCoT reprend ces éléments tout en ajoutant un secteur bocager avec une forte densité de haies sur la partie sud-est et nord du territoire communal. La Maine est identifiée comme trame bleue. La plupart de ces éléments ajoutés à d'autres comme des boqueteaux⁸ feuillus, des continuités arbustives, des arbres isolés et une coulée verte urbaine longeant la partie est du Bourg sont identifiés dans la carte de la trame verte et bleue (TVB) communale.

7 Grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère. (<https://inpn.mnhn.fr/programme/inventaire-znieff/presentation>)

8 Petit bois, bouquet d'arbres, le plus souvent au milieu d'une plaine



Trames verte et bleue – source : étude d'impact page 78

Concernant les risques naturels et technologiques, la MRAe relève que la commune est classée en aléa sismique modéré et est soumise à un risque de rupture de barrage lié à la présence, en amont près de Cholet, des barrages du Ribou et du Verdon dont les ondes de rupture se propageraient dans la vallée de la Moine ainsi que dans celles de la Maine et de la Sèvre nantaise. La commune est par ailleurs soumise au risque radon dans la catégorie 3 qui correspond aux formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus élevées. Concernant les nuisances liées aux axes de circulation, la RD137 qui longe la frange sud de la commune est classé en catégorie 3 impliquant une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe où des dispositions spécifiques d'isolation acoustique des façades s'imposent aux nouvelles constructions.

2.2 Articulation du projet de révision du plan local d'urbanisme de Château-Thébaud avec les autres plans et programmes,

Château-Thébaud est identifiée comme « centralité intermédiaire » dans le SCoT du Pays du Vignoble nantais qui lui fixe un objectif de 312 logements à produire à l'horizon 2025-2030 soit un peu plus de trente logements à produire chaque année. Les données SITADEL indiquent qu'entre 2010 et 2019, 128 logements ont été commencés soit une moyenne de 13 logements par an. Le SCoT fixe une densité moyenne minimale de 18 logements/ha pour l'ensemble des opérations

réalisées à l'extérieur de l'enveloppe urbaine de Château-Thébaud. Parmi les opérations réalisées depuis les 30 dernières années, seules quelques opérations récentes ont pu dépasser cet objectif pour atteindre entre 19 et 22 logements/ha. Le programme local de l'habitat (PLH) de Clisson Sèvre et Maine Agglo adopté le 5 octobre 2021 définit les objectifs de production de logements sur Château-Thébaud sur six années de la manière suivante : 50 logements au niveau communal dont 5 logements locatifs sociaux. Avec un objectif de 135 logements environ sur 10 ans. Le PLU est plus ambitieux que le PLH et le rapport de présentation justifie ces objectifs en faisant le lien avec les réflexions conduites dans le cadre de la révision en cours du SCoT. Concernant le logement social, avec 14 logements prévus (locatifs sociaux et accession aidée), le PLU est en dessous des objectifs du PLH 2021-2027 qui préconise 10 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession abordable.

Concernant la gestion des milieux aquatiques, le dossier cite dans certains passages le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire Bretagne 2016-2021 alors qu'un nouveau SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 a été adopté le 18 mars 2022. La commune est concernée par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Sèvre nantaise qui a été approuvée le 7 avril 2015.

La MRAe recommande que le projet démontre la cohérence de l'aménagement au niveau intercommunal en justifiant le décalage observé entre les objectifs de logements à créer dans le cadre de la révision du PLU et ceux du PLH de Clisson Sèvre et Maine Agglo.

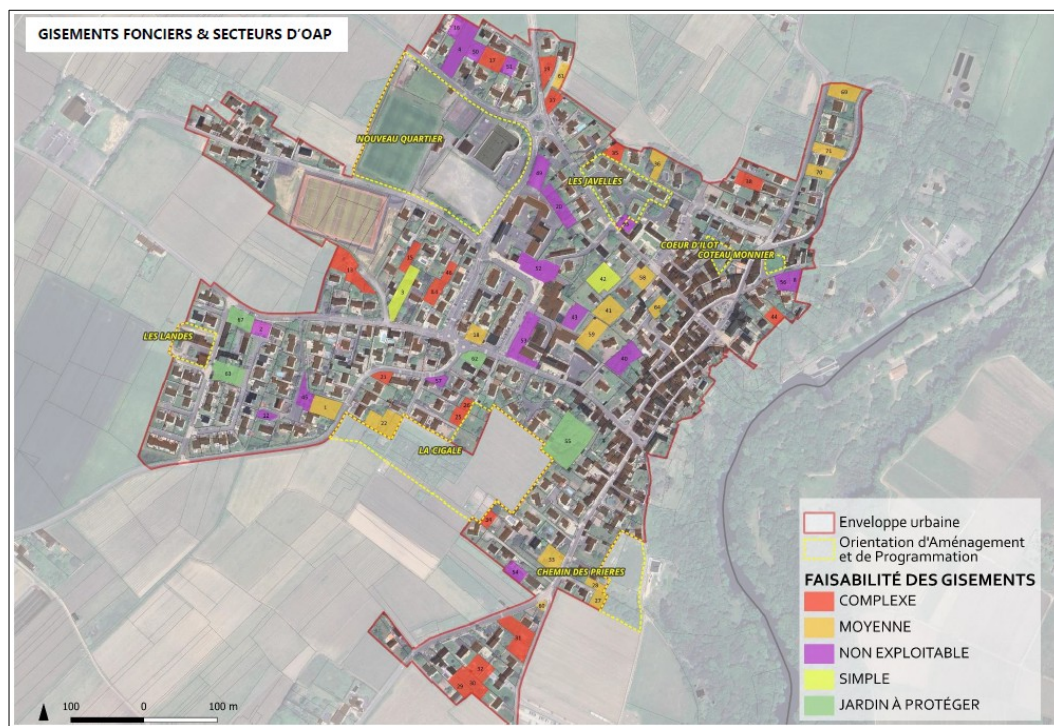
2.3 Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

La MRAe note que le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) s'appuie sur une croissance de la population identique à celle observée sur les dernières décennies soit entre + 1,2 % et + 1,3 %. Or, entre 2015 et 2021, cette croissance s'est infléchie autour de + 0,9 %. Le projet de PLU souhaite concentrer le développement de l'urbanisation sur le bourg de Château-Thébaud en privilégiant l'intérieur du tissu urbain existant puis par le biais d'extensions en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine. Le choix du renouvellement urbain et du renforcement des centralités, qui est une orientation encouragée par les politiques publiques depuis le début des années 2000, s'appuie notamment sur l'existence d'équipements, de commerces et de services au niveau du bourg. Ce choix s'avère par ailleurs renforcé par l'atteinte des limites de capacités des stations de traitement des eaux usées auxquels sont raccordés des secteurs d'habitation en milieu rural comme la Poterie et la Butterie. Le réseau d'assainissement des eaux usées du bourg de Château-Thébaud étant quant à lui « largement dimensionné », il permet d'envisager la construction et le raccordement des habitations visées par le projet de PLU, soit environ 135 logements supplémentaires.

L'analyse des capacités de densification au sein de l'enveloppe urbaine du bourg s'appuie sur une méthode de classification des gisements fonciers disponibles dont le total est estimé à 3,65 ha selon quatre niveaux de faisabilité (simple, moyenne, complexe, non exploitable). En appliquant à ces secteurs des possibilités de réalisation variable selon le niveau de faisabilité, le dossier estime dans le diagnostic que 33 logements pourraient être réalisés dans les 10 prochaines années⁹. Le projet de PLU permet d'augmenter significativement ces possibilités de renouvellement urbain grâce à une densification des programmes dans les secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation. Ce travail au niveau des formes urbaines et de

9 Avec une faisabilité simple, 0,31 ha permettraient de construire 19 logements (en appliquant une densité de 18 logements/ha), 1,79 ha avec une faisabilité moyenne permettent de produire 23 logements et 1,55 ha avec une faisabilité complexe offrent un potentiel de 29 logements

l'optimisation de la ressource foncière permet ainsi d'aboutir à un potentiel de 70 logements (19 logements en secteurs hors OAP et 51 dans quatre secteurs OAP en renouvellement urbain et densification) soit plus du double du potentiel initialement identifié. Le secteur appelé « Nouveau quartier » avec une densité minimum visée de 56 logements/ha permettrait à lui seul la construction de 45 logements. Les résultats significatifs en termes de production de logements, grâce à un travail précis sur la densification (allant de 23 à 56 logements/ha) est un point positif du projet de PLU à souligner pour une commune en secteur rural.



Explication des choix retenus, Rapport de présentation, page 15

Parallèlement, le projet estime que les bâtiments susceptibles de changer de destination en secteur rural sont au nombre de 14 et viendront ainsi en compléments des logements construits au sein du bourg. Concernant les logements vacants, le projet de PLU estime que leur nombre réduit ne permet pas d'en faire un levier pour répondre aux besoins.

Les possibilités offertes dans l'enveloppe du bourg et dans les hameaux aboutissent ainsi à un potentiel de production de 84 nouveaux logements par densification et renouvellement urbain.

Les 50 à 55 logements restant à produire nécessitent de mobiliser des terrains en extension autour du bourg. La présence de la vallée de la Maine immédiatement à l'est du bourg implique d'explorer les possibilités de développement sur les autres franges du bourg. Le dossier identifie le secteur du Chemin des Prières (0,6 ha) au sud-est du bourg comme retenu automatiquement en raison de sa proximité avec le centre historique et des impacts agricoles et viticoles absents ou réduits...). Sur la base d'une étude multicritère (sobriété foncière, impact sur le foncier agricole et viticole, biodiversité et milieux naturels, assainissement, paysages...) de sept autres secteurs, celui de La Cigale (1,24 ha) situé au sud du bourg sur une parcelle imbriquée dans le tissu urbain a été retenu. En l'absence de données issues d'inventaires écologiques et d'une délimitation précise des zones humides, l'analyse des choix retenus n'apporte pas d'élément précis et localisé des enjeux environnementaux dans chacun de ces secteurs. Les enjeux viticoles liés au statut AOC des parcelles représentent des contraintes fortes puisque cinq secteurs ont été retirés des hypothèses d'aménagement après des échanges avec l'Institut National des Appellations d'Origines (INAO).

Aucune explication n'est en revanche apportée concernant l'absence du secteur du Chemin des Prières de cette analyse multicritères, celui-ci ayant été automatiquement retenu préalablement. Le Chemin des Prières, avec une capacité de 16 logements et La Cigale, avec 35 logements visés, sont donc les deux secteurs en extension retenus pour réaliser la cinquantaine de logements restant à produire pour atteindre d'ici 2035 les objectifs du projet de PLU. Les secteurs au sein et en extension du bourg couverts par des OAP totalisent une production de 100 logements environ, les 35 logements restant n'étant pas encadrés par ces dispositifs.

Concernant l'activité économique, le projet de PLU conforte les trois zones existantes (la Basse-poterie, le Butay, la Jaunaie) sur lesquelles l'accueil de nouvelles entreprises entraînera la consommation de 3,47 ha. Ces zones d'extension sont comprises dans les secteurs Ue existants et ne sont pas classées 1AUe. Une révision du zonage sur les secteurs du Butay et de la Jaunaie est envisageable. Il est nécessaire que le rapport justifie davantage ce besoin pour les activités économiques et il aurait été souhaitable qu'un travail similaire à celui réalisé sur le bourg concernant l'identification des gisements fonciers soit réalisé au sein des zones d'activités.

La MRAe recommande :

- **de justifier le taux de croissance de la population retenu pour établir le projet de révision du PLU ;**
- **que l'analyse multicritères des secteurs éligibles à l'aménagement détaille les éléments relatifs à la biodiversité et aux zones humides ;**
- **que le secteur du Chemin des Prières fasse également l'objet d'une analyse multicritère ;**
- **qu'une étude sur les gisements fonciers disponibles dans les secteurs d'activités soit réalisée ;**
- **qu'une justification des besoins fonciers pour les activités économiques soit apportée.**

2.4 Incidences notables probables, évaluation des incidences Natura 2000 et mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du projet de révision du plan local d'urbanisme de Château-Thébaud

Le projet de PLU n'impactera aucun site Natura 2000, la commune n'en possédant aucun. Les incidences du projet sur les espaces naturels et agricoles sont évoquées au chapitre 3 du présent avis.

2.5 Dispositif de suivi des effets du projet de révision du plan local d'urbanisme de Château-Thébaud sur l'environnement

Le rapport présente un certain nombre d'indicateurs de suivi de la réalisation du PLU qui couvrent les principaux objectifs du document et les principaux éléments des patrimoines bâti et naturel. Cependant, au-delà des indicateurs, il est attendu que le rapport présente les modalités (organisation, moyens, compétences) relatives au suivi de la mise en œuvre des dispositions du PLU afin, d'une part, de suivre leur réalisation par rapport aux enjeux environnementaux concernés et, le cas échéant, de permettre à la collectivité d'être en capacité d'apporter les mesures correctives.

La MRAe recommande de préciser et de compléter le dispositif de suivi qui permettra à la collectivité de piloter la mise en œuvre de son PLU en indiquant les valeurs de référence manquantes, les valeurs cibles ou les objectifs ainsi que les modalités de mise en œuvre de ce suivi.

2.6 Résumé non technique

Le résumé non-technique permet de prendre connaissance de manière synthétique des enjeux du territoire et des grandes lignes du projet de PLU. Il devra être complété afin de prendre en compte les recommandations du présent avis sur l'évaluation environnementale.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de révision du plan local d'urbanisme de Château-Thébaud

3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

S'appuyant sur les données publiques¹⁰ de consommation d'espaces naturels et agricoles, le rapport souligne qu'entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2020, la commune a consommé 23,9 ha dont 13,5 ha pour l'habitat, 6,8 ha pour les activités économiques, le reste se répartissant notamment sur la construction de routes. Le respect de la trajectoire de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets vise l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 et se traduit pour la période 2022-2031 par une consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes. Pour être compatible avec cette trajectoire de sobriété foncière, Château-Thébaud ne doit pas consommer plus de 11,9 ha entre 2021 et le 1^{er} janvier 2031 soit 1,9 ha/an. Le rapport intègre dans sa consommation 1,5 ha qui ont été consommés depuis 2021 dans le cadre du déplacement du terrain de football stabilisé. Avec 1,93 ha pour réaliser son programme d'habitat et 3,47 ha pour développer les activités économiques, la commune devrait consommer 6,9 ha entre 2021 et 2035. Avec un rythme moyen de 0,49 ha par an (contre 1,19 ha/an entre 2011 et 2020), le projet de PLU permet donc à la commune de respecter les objectifs de maîtrise de la consommation d'espaces dans le cadre de son développement urbain.

Avec une densité moyenne de 42 logements/ha dans les OAP des secteurs en densification et en renouvellement urbain dans le bourg et avec 26 logements/ha dans les deux OAP en extension, le projet de PLU affiche des ambitions supérieures aux 18 logements/ha fixés par le SCoT du Pays du Vignoble Nantais. La MRAe souligne l'apport de la programmation précise des OAP (densité minimale moyenne ; nombre de logements minimum à produire) dans des secteurs situés en cœur de bourg ou à proximité immédiate. Certaines OAP privilégient des formes urbaines compactes avec de l'habitat groupé, intermédiaire et collectif.

Le phasage des OAP privilégie celles en renouvellement urbain où 60 % des nouveaux logements seront construits. Cependant, dans le tableau synthétisant le phasage des OAP figure une opération de 7 logements sur le secteur Les Javelles (0,6 ha) dont l'échéancier prévisionnel indique une réalisation « Post-PLU » soit après 2035. Par ailleurs, pour les secteurs du Coteau Monnier et Les landes, aucune temporalité n'est indiquée. Additionnés au secteur Les Javelles, ce sont 16 logements pour lesquels aucune garantie de réalisation d'ici 2035 n'est présentée. Sans que cela ne remette en cause de manière importante la mise en œuvre du PLU et son économie, il convient de statuer plus précisément sur les conditions foncières et temporelles de réalisation des programmations attachées à ces trois secteurs.

LA MRAe recommande de préciser le calendrier et la contribution des opérations d'habitat au projet de révision du PLU notamment celles dont l'échéance de réalisation dépasse son

10 <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/100353/>

calendrier de mise en œuvre.

3.2 Préservation du patrimoine naturel et bâti

3.2.1 Biodiversité, zones humides

Le projet de révision du PLU se saisit des outils réglementaires classiques du code de l'urbanisme pour protéger certains éléments. L'ensemble des zones humides (221,1 ha) et des cours d'eau (23,5 km) identifiés sur la commune sont concernés par l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Sur les 394 ha de boisements recensés, 78,19 ha bénéficient d'une mesure forte de protection au titre d'espaces boisés classés (EBC). Le dossier ne précise pas les critères qui ont présidé à la sélection des boisements à protéger. Les 71 km de haies identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont réparties en deux catégories : les haies dites « fondamentales », linéaires de 56,2 km comprenant les haies multistrates et les haies arbustives hautes et les haies dites « principales » concernant 14,8 km de haies relictuelles arborées, de haies basses rectangulaires avec arbres et de haies récentes. Le dossier précise ainsi que seules les haies relictuelles et les haies basses rectangulaires dépourvues d'arbres ne bénéficient d'aucune protection. Enfin, le projet de PLU identifie et protège dans les règlements écrit et graphique deux mares et neuf arbres remarquables. Le règlement impose par ailleurs une règle de recul de 10 m minimum entre les constructions et les haies, les espaces boisés classés, les cours d'eau y compris pour les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination.

La vallée de la Maine qui constitue un réservoir et un corridor majeur de biodiversité au titre de la trame verte et bleue est intégralement couvert par un zonage N sur 593 ha qui interdit les constructions et les travaux. Les habitations ainsi que les sites agricoles existants peuvent néanmoins bénéficier de mesures d'extension limitées dans leur prolongement immédiat. Seules des stations d'épuration sont concernées dans ces secteurs par un zonage spécifique Ns.

Une OAP dédiée aux continuités écologiques prévoit la préservation de la trame noire avec la limitation de la pollution lumineuse nocturne des projets (nombre de points lumineux, intensité, orientation du faisceau) ainsi qu'un guide spécifique sur les chiroptères afin de prendre en compte les gîtes notamment dans le cadre de réhabilitation de bâtiments.

Le secteur de la Cigale est concerné par une zone humide sur sa quasi-totalité sans que ses contours et ses fonctionnalités soient identifiés. Comme évoqué précédemment, ce sont les critères agricoles et viticoles qui semblent avoir primés dans le choix de sélection des secteurs destinés à l'aménagement des quartiers d'habitation. La zone humide est identifiée dans l'OAP « *pour une question de traçabilité de l'enjeu en vue d'une véritable prise en compte* » selon la démarche éviter-réduire-compenser. La MRAe observe que le fait de retenir ce secteur pour une extension à vocation d'habitat conduit de fait à la destruction de tout ou partie de la zone humide. L'ampleur de cette destruction n'est en outre pas encadrée par l'OAP. Par ailleurs, un boisement est inclus dans ce secteur. Il bénéficie d'un classement en zone naturelle N et repris dans l'OAP en tant que boisement à préserver.

La MRAe recommande que le projet de révision du PLU réexamine le choix d'urbanisation fait sur le secteur de La Cigale au regard des enjeux environnementaux présents (zone humide, boisement).

Comme c'est le cas sur le secteur du Butay (activités économiques), celui de la Cigale (boisement inconstructible) ou du Chemin des Prières (frange boisée inconstructible sur 10 m en limite du secteur avec une parcelle viticole), des éléments à enjeux sont identifiés et protégés dans les OAP.

3.2.2 Sites, paysages et patrimoine

Un certain nombre d'éléments du patrimoine bâti (bâtiments, croix, puits, fours, moulins, murs...) ont été reportés dans le règlement graphique. Les OAP protègent également certains d'entre eux tout comme certains éléments naturels (boisements, des haies ou des arbres) qui participent à la qualité paysagère et urbaine.

Une OAP « Maraîchage » vise à accompagner l'implantation des installations maraîchères (serres et grands abris plastiques) sur le plan paysager. Elle s'appuie sur la *Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire de Loire-Atlantique* (août 2013) produite conjointement par les services de l'État, le conseil départemental et la profession agricole.

3.2.3 Ressource en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs

En interdisant les nouvelles constructions en secteur rural, le projet de PLU contribue à ne pas surcharger les stations de traitements des eaux usées ayant des capacités de raccordement supplémentaires très limitées. Les installations en place sur le bourg permettent de prendre en charge de manière suffisante l'arrivée des futurs habitants sur les dix ans du projet de PLU.

3.3 Prise en compte des risques sanitaires et limitation des nuisances

La proximité des zones d'habitation existantes et futures avec l'activité agricole peut soulever la question de l'exposition des habitants aux pesticides lors des opérations de pulvérisation. En présence de parcelles viticoles, un périmètre de 10 m autour des parcelles correspondant à des zones de non traitement (ZNT) est prévu sans que des éléments soient apportés concernant l'effet de cette mesure sur l'exposition des personnes. Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de Clisson Sèvre et Maine Agglo souligne dans son évaluation environnementale stratégique que l'usage des pesticides en viticulture doit être diminué afin de réduire leur rejet dans l'air. Le projet de PLU révisé ne propose cependant pas de mesures en faveur d'une diminution de l'exposition des zones d'habitation aux pesticides d'origine agricole.

La MRAe recommande que les OAP mitoyennes de parcelles viticoles prévoient systématiquement la création de barrières végétales suffisamment hautes et profondes le long des zones de non traitement (ZNT) afin de renforcer la protection des habitants vis-à-vis des émissions de pesticides dans l'air.

3.4 Contribution au changement climatique, énergie et mobilité

Avec une forte dépendance à l'automobile, les mobilités faiblement carbonées sont peu évoquées dans le projet de PLU. Si les liaisons douces sont préservées voire développées dans les OAP, le sujet n'est pas pensé de manière globale à l'échelle de la commune, mise à part la protection par le règlement des 16 km de liaisons douces existantes.

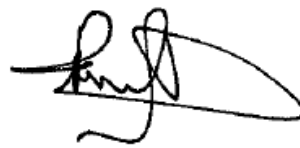
En concentrant l'urbanisation par densification et renouvellement urbain sur le bourg qui est doté des équipements, commerces et services permettant de satisfaire une palette importante des besoins quotidiens, le projet permet aux habitants de s'affranchir de la voiture individuelle et de favoriser les mobilités actives sur de courtes distances.

Même si le recours à des formes urbaines plus compactes que la maison individuelle devrait permettre d'augmenter l'efficacité énergétique des nouvelles habitations, le projet de PLU révisé est néanmoins peu exigeant concernant les performances énergétiques attendues des nouvelles constructions. Aucun élément concernant la sobriété énergétique des projets d'urbanisation couverts par les OAP n'est apporté. La collectivité ne s'est pas saisie, notamment dans les OAP, des dispositions offertes par le code de l'urbanisme qui permettent de fixer des objectifs de

performance énergétique¹¹ pour les constructions nouvelles comme pour les projets de réhabilitation ou d'extension : label bâtiment basse consommation – (BBC), label bâtiment à énergie positive (BEPOS), exigences en termes d'équipements de production d'énergie renouvelable. Des dispositions dans ce sens sont attendues notamment au travers des OAP sectorielles. Un rappel des exigences imposées depuis le 1er janvier 2022 pour les logements par la réglementation environnementale dite « RE 2020 » peut être également apporté dans les OAP.

La MRAe recommande que le règlement du projet de PLU révisé et les OAP intègrent des dispositions en faveur des objectifs de performance énergétique des bâtiments et de l'utilisation des énergies renouvelables.

Nantes, le 17 octobre 2024
Pour la MRAe Pays de la Loire, le président



Daniel FAUVRE

11 art. L151-21 et art R 151 42 du code de l'urbanisme