



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

### Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

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

#### RENNES (siège social)

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

#### NANTES

5 boulevard Ampère  
44370 CAARQUEFOU  
Tél. : 02 40 94 92 40  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

## REPONSE A L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE



## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>3</b>
<b>1. CONTEXTE, PRESENTATION DU TERRITOIRE, DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME ET DE SES PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX</b> .....	<b>4</b>
<b>2. CARACTERE COMPLET ET QUALITE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION</b> .....	<b>4</b>
2.1. <i>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</i> .....	5
2.2. <i>Articulation du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de château-Thébaud avec les autres plans et programmes</i> .....	6
2.3. <i>Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables</i> .....	6
2.4. <i>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</i> .....	7
2.5. <i>Dispositif de suivi des effets du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de château-Thébaud sur l'environnement</i> .....	7
2.6. <i>Résumé non technique</i> .....	7
<b>3. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT PAR LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHATEAU-THEBAUD</b> .....	<b>7</b>
3.1. <i>Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers</i> .....	7
3.2. <i>Préservation du patrimoine naturel et bâti</i> .....	8
3.2.1. <i>Biodiversité, zones humides</i> .....	8
3.2.2. <i>Sites, paysages et patrimoine</i> .....	8
3.2.3. <i>Ressource en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs</i> .....	8
3.3. <i>Prise en compte des risques sanitaires et limitation des nuisances</i> .....	8
3.4. <i>Contribution au changement climatique, énergie et mobilité</i> .....	9

## PRÉAMBULE

---

Le PLU de Château-Thébaud a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2024. La MRAe a été consultée, conformément aux articles R104-23 et L104-6 du Code de l'Urbanisme. Elle a rendu son avis au titre de l'article R104-25 du Code de l'Urbanisme, en date du 27 octobre 2024.

L'article R123-8 du Code de l'Environnement stipule que :

*« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.*

*Le dossier comprend au moins :*

*1° Lorsqu'ils sont requis :*

*[...]*

*c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné [...] à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;*

*[...]. »*

**Le présent dossier constitue la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale. Il se focalise essentiellement sur les recommandations indiquées dans l'avis MRAe.**

Dans la mesure où il s'agit d'un document de pré-positionnement, le Conseil Municipal étant décisionnaire au stade de l'Approbation (qui interviendra après enquête publique), **les réponses apportées dans le cadre du présent dossier ne sauraient être regardées comme définitives.**

## 1. CONTEXTE, PRÉSENTATION DU TERRITOIRE, DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME ET DE SES PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

---

La Commune n'a pas de remarque particulière à émettre au titre de cette partie.

## 2. CARACTÈRE COMPLET ET QUALITÉ DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

---

Concernant la recommandation d'« intégrer au rapport de présentation davantage de cartes sur le patrimoine naturel existant sur le territoire communal »

La Commune confirme que des cartes relatives au patrimoine naturel seront ajoutées dans le Rapport de présentation.

Concernant la recommandation « déclinier dans le rapport de présentation et ses annexes les méthodes utilisées pour réaliser les inventaires écologiques »

La Commune précise les éléments suivants :

- Les boisements ont été identifiés par photo-interprétation et travail sur cartes, sur la base de la connaissance de terrain des membres de la Commission chargée du PLU. Cet élément sera précisé dans le Rapport de présentation.
- L'inventaire des haies constitue un complément d'inventaires existants, ainsi que le relève le rapport d'inventaire en page 4 (cf. Pièce 2.8 du dossier de PLU) : « *la commune de Château-Thébaud, située en région des Pays de la Loire (44) dans le département de Loire-Atlantique, souhaite **consolider l'inventaire communal des zones humides et des haies** réalisé en 2013 par le bureau d'études Ouest Conseils Études Environnement (OCE) ».*

L'inventaire des haies a été mené par le biais d'une campagne de terrain sur l'ensemble du territoire communal, en 2023-2024. Le rapport d'inventaire, en page 55, précise la caractérisation des haies qui a été opérée dans le cadre de cet inventaire (cf. Pièce 2.8 du dossier de PLU) :

« *Les haies ont été catégorisées de la manière suivante :*

- *Haies relictuelles : lorsque plusieurs parcelles sont regroupées, les haies de délimitation peuvent subsister. Le bétail, par piétinement et/ou frottement, entraîne la destruction des végétaux. Il ne reste alors que le terrain que quelques souches dépérissantes ;*
- *Haies relictuelles arborées (ou alignement d'arbres) : haies pour lesquelles les agriculteurs n'ont conservé que les arbres têtards et de haut-jet, pour le confort des animaux ;*
- *Haies basses rectangulaires sans arbres : ce type de haies fait habituellement l'objet d'une taille annuelle en façade et d'une coupe sommitale ;*
- *Haies basses rectangulaires avec arbres : haies basses présentant des arbres têtards et de hauts-jets ;*
- *Haies arbustives hautes : haies composées de deux strates, herbacées et arbustives, gérées en haies hautes ;*
- *Haies multistrates : haies composées de trois strates, herbacées, arbustives et arborées ;*

- Haies récentes : haies plantées récemment, les différentes strates ne sont pas encore constituées. »
- Concernant la méthode de catégorisation des haies dans le cadre du PLU, l'Évaluation environnementale précise la démarche retenue en page 35 (cf. Pièce 2.3 du dossier de PLU) : « L'identification de ces haies a été opérée sur la base de l'inventaire communal des haies réalisé en 2023-2024. Les « haies fondamentales » reprennent les haies multi-strates et les haies arbustives hautes, tandis que les « haies principales » reprennent les haies relictuelles arborées, les haies basses rectangulaires avec arbres et les haies récentes. Seules les haies secondaires de l'inventaire communal (haies relictuelles et haies basses rectangulaires sans arbres) ne sont pas protégées. ».

## 2.1. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE DU TERRITOIRE, ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, PERSPECTIVES D'EVOLUTION EN L'ABSENCE DE PLAN, CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES

Concernant la recommandation 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 »

La Commune confirme que le Rapport de présentation, au stade du Dossier d'Approbation, reprendra uniquement les données publiques publiées dans le cadre des objectifs zéro artificialisation nette (ZAN), afin de ne pas générer d'incompréhension : la référence aux données MAJIC, analyse effectuée avant la parution des données publiques, sera donc retirée. Ces données publiques constituent les valeurs de référence pour la consommation foncière des dix dernières années.

Concernant la recommandation « 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 précise que :

- Les inventaires des zones humides ont été réalisés sur les secteurs à vocation d'habitat localisés en extension de l'urbanisation, et sont exhaustivement repris au règlement graphique (zonage). Des précisions sur les éléments relevés lors des inventaires de terrains pourront être apportées dans le cadre du Dossier d'Approbation, en particulier sur le secteur de la Cigale.
- Si l'OAP de la Cigale fait apparaître un pictogramme rappelant l'enjeu de prise en compte de la zone humide, plutôt qu'un tramage complet, c'est qu'il s'agit avant tout de rappeler la nécessaire prise en compte de cette donnée en phase opérationnelle. Pour mémoire, le schéma d'une OAP n'est pas de nature prescriptive : c'est pour cette raison que l'identification de la zone humide a été répercuté sur le zonage en parallèle (cf. remarque précédente).
- Les investigations écologiques relèvent de la Communauté de Communes sur le secteur situé en extension de la Zone d'Activités du Butay. L'OAP de ce secteur demande explicitement leur réalisation, de manière à ce que les enjeux écologiques soient pris en compte de manière satisfaisante en phase opérationnelle.

## 2.2. ARTICULATION DU PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHATEAU-THEBAUD AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Concernant la recommandation « 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 »

La Commune précise que l'objectif est à la fois de se baser sur les tendances passées et de s'inscrire dans la perspective du SCOT en cours de Révision, ainsi que cela a été explicité dans le cadre du Rapport de présentation (sachant que le SCOT constitue un document de rang supérieur au PLH).

En outre, elle précise que le Code de l'Urbanisme acte explicitement qu'un Plan Local d'Urbanisme peut définir des objectifs plus importants que le Programme Local de l'Habitat : « *Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.* » (article L131-4 du Code de l'Urbanisme).

## 2.3. CHOIX DU PARTI RETENU NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES

Concernant la recommandation de « de justifier le taux de croissance de la population retenu pour établir le projet de révision du PLU »

La Commune rappelle qu'un projet ne peut s'établir sur la seule base des tendances courtes (ici, la période 2015-2021 mentionnée par la MRAe). Le rythme retenu d'une croissance démographique de 1.3%/an correspond aux tendances plus longues ; en outre, l'application de ce rythme couplé aux autres hypothèses (dessalement des ménages notamment) s'inscrit en adéquation avec les objectifs du SCOT, en particulier s'agissant de la production de logements à envisager. Ces éléments ont amené la Commune à retenir le taux de croissance identifié pour établir le projet de révision du PLU.

Concernant la recommandation « que l'analyse multicritères des secteurs éligibles à l'aménagement détaille les éléments relatifs à la biodiversité et aux zones humides »

La Commune confirme que des précisions sur les éléments relevés lors des inventaires de terrains pourront être apportées dans le cadre du Dossier d'Approbation.

Concernant la recommandation « que le secteur du Chemin des Prières fasse également l'objet d'une analyse multicritère »

La Commune confirme que le secteur du Chemin des Prières sera intégré à l'analyse multicritères. Au regard des enjeux concernant ce secteur (absence d'enjeu agricole/viticole, absence d'impact paysager particulier...), les résultats de l'analyse multicritères ne devraient pas être impactés.

Concernant la recommandation « qu'une étude sur les gisements fonciers disponibles dans les secteurs d'activités soit réalisée »

La Commune précise qu'une étude sera réalisée et intégrée au Rapport de présentation au stade du dossier d'Approbation.

Concernant la recommandation « qu'une justification des besoins fonciers pour les activités économiques soit apportée »

La Commune précise que des compléments pourront être apportés au Rapport de présentation, sur la base des informations qui auront pu être réceptionnées de la part de Clisson Sèvre Maine Agglo, compétente en matière de Développement économique.

#### 2.4. INCIDENCES NOTABLES PROBABLES, EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 ET MESURES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DU PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHATEAU-THEBAUD

---

La Commune n'a pas de remarque particulière à émettre au titre de cette partie.

#### 2.5. DISPOSITIF DE SUIVI DES EFFETS DU PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHATEAU-THEBAUD SUR L'ENVIRONNEMENT

---

Concernant la recommandation « 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 », la Commune envisage d'étoffer le volet relatif aux indicateurs de suivi.

#### 2.6. RESUME NON TECHNIQUE

---

La Commune n'a pas de remarque particulière à émettre au titre de cette partie.

### 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

---

Concernant la recommandation 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 calendrier de mise en œuvre »

La Commune rappelle que sur la base du Code de l'Urbanisme, l'échéancier de programmation doit porter sur les zones à urbaniser, alors que le PLU intègre dans cet échéancier à la fois les zones à urbaniser et certaines OAP localisées en zone U, ce qui est déjà particulièrement volontariste.

Concernant l'OAP du Coteau Monnier, la taille de cette OAP justifie de ne pas définir d'échéancier précis. Concernant l'OAP des Javelles, la possibilité d'intervention ne pourra s'envisager qu'après 2035 dans la mesure où ce quartier n'arrivera dans le giron communal qu'à partir de 2033 et dans la mesure où sa reconfiguration impliquera un travail fin de conception et de concertation. Il est donc nécessairement prévu pour une période postérieure au calendrier de mise en œuvre du PLU, son affichage dans le présent PLU s'inscrivant dans une logique de transparence.

## 3.2. PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI

### 3.2.1. BIODIVERSITE, ZONES HUMIDES

Concernant la recommandation « 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) »

La Commune relève que le PLU a pleinement intégré la démarche « Eviter – Réduire – Compenser » au stade de la planification, avec en particulier :

- La nette priorisation à l'optimisation du foncier dans l'enveloppe urbaine (avec une très forte part de logements à réaliser en densification et en renouvellement urbain, à l'appui d'objectifs de densité adaptés) ;
- La réalisation d'investigations écologiques sur les différents secteurs potentiels pour l'urbanisation future (afin d'être éclairé dans une démarche comparative) ;
- La recherche d'alternatives sur toutes les franges du bourg, avec prise en compte du contexte local (topographie, activité viticole et agricole, paysages, proximité des commerces / services et équipements...) ;
- La réalisation d'une étude multicritères portant sur une dizaine de critères (dont notamment les critères relatifs aux paysages et aux mobilités, aux côtés des critères relatifs à la biodiversité, à l'agriculture et à la viticulture) : dans ce cadre, l'approche en termes d'impacts cumulés conduit clairement à privilégier le choix du moindre impact, et donc celui du secteur de la Cigale par rapport au secteur des Landes 2. En outre, sur le secteur de la Cigale, le principe d'évitement a été appliqué pour le boisement afin de limiter les impacts, ainsi que le relève l'avis de la MRAe.

### 3.2.2. SITES, PAYSAGES ET PATRIMOINE

La Commune n'a pas de remarque particulière à émettre au titre de cette partie.

### 3.2.3. RESSOURCE EN EAU, ASPECTS QUALITATIFS ET QUANTITATIFS

La Commune n'a pas de remarque particulière à émettre au titre de cette partie.

## 3.3. PRISE EN COMPTE DES RISQUES SANITAIRES ET LIMITATION DES NUISANCES

Concernant la recommandation « 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 »

La Commune précise que deux secteurs couverts par des OAP sont mitoyens de parcelles viticoles :

- Sur le secteur de la Cigale, l'OAP prévoit déjà la réalisation d'une haie sur une profondeur d'au moins 10 mètres. Il pourrait être ajoutée qu'il s'agira de réaliser une haie pluri-strates dense visant à renforcer la protection des habitants vis-à-vis des émissions de pesticides ;
- Sur le secteur du Chemin des Prières, l'OAP protège un boisement existant sur une profondeur d'au moins 10 mètres, si bien que les dispositions apparaissent satisfaisantes.



### **3.4. CONTRIBUTION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE, ENERGIE ET MOBILITE**

Concernant la recommandation « 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 »

La Commune envisage de maintenir les dispositions du PLU arrêté. En effet :

- La Commune envisage de maintenir les dispositions du PLU arrêté, pour faire porter sur la mise en œuvre opérationnelle la définition des projets en termes de performances énergétiques des bâtiments et de recours aux énergies renouvelables ;
- Le PLU se projette sur une décennie. Dès lors, mentionner explicitement la « RE 2020 », une norme qui est applicable indépendamment du PLU, et qui évoluera probablement dans la prochaine décennie, apparaît inutile et pourrait générer de la confusion (notamment lorsqu'une nouvelle norme entrera en vigueur).