

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



**Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME
DOSSIER D'ARRET**

| | Prescription | Arrêt | Approbation |
|-----------------|--------------|------------|-------------|
| Révision 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

NANTES

5 boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce 2.4

Compatibilité avec les documents supra-communaux



| | |
|---|-----------|
| SRADDET | 4 |
| LE PLAN RÉGIONAL DE PRÉVENTION ET DE GESTION DES DÉCHETS | 7 |
| LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE | 8 |
| LE SAGE DE LA SEVRE NANTAISE | 11 |
| SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE | 12 |
| PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) | 22 |
| PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) | 23 |

SRADDET

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire a été adopté par le Conseil régional les 16 et 17 décembre 2021.

Il présente 3 défis :

- Transition démographique Vieillesse et croissance de la population
- Transition environnementale Changement climatique, chute de la biodiversité et tension sur les ressources
- Transition numérique Sur l'ensemble des champs d'activité humaine.

Il vise 5 enjeux clés pour les années à venir :

- L'inscription d'une région périphérique et dynamique dans les échanges internationaux
- L'atténuation et l'adaptation au changement climatique du territoire dans sa diversité et ses spécificités notamment littorales
- Un système productif plus sobre et plus performant, plus autonome et plus durable
- Le maintien de l'équilibre régional entre l'est intérieur et l'ouest littoral, villes et campagnes ainsi qu'entre les générations
- Des ressources naturelles et patrimoniales ménagées et valorisées pour le cadre de vie comme pour le développement

Le tableau ci-dessous présente les 30 règles du SRADDET et la manière dont le PLU de Château-Thébaud les intègre à sa mesure :

| Règles du SRADDET | Intégration dans le PLU |
|---|---|
| AMÉNAGEMENT & ÉGALITÉ DES TERRITOIRES | |
| Revitalisation des centralités | Urbanisation concentrée sur le bourg. Optimisation du foncier par le biais d'opérations de renouvellement urbain et la définition de secteurs d'extension à vocation résidentielle. Confortation du pôle principal d'équipements et de commerces. Maintien d'une ville des courtes distances. |
| Préservation et développement de la nature dans les espaces urbanisés | Préservation d'espaces de jardin ; OAP sur un îlot de fraîcheur (OAP Cœur d'îlot). Préservation d'un boisement (OAP de la Cigale), également identifié en zone N. |
| Adaptation de l'habitat aux besoins de la population | PLU dimensionné au regard des besoins. |
| Gestion économe du foncier | Réduction de la consommation d'espace en termes de superficies, travail sur les densités des futures opérations. Identification des gisements fonciers dans le bourg de la commune. |

| Règles du SRADET | Intégration dans le PLU |
|--|---|
| Préservation des espaces agricoles ressources d'alimentation | Protection d'un espace agricole pérenne, prise en compte des sites et sièges agricoles et viticoles. Pérennisation de l'activité agricole et viticole en préservant la fonction de l'espace rural et en limitant le mitage. Diversification possible du tissu agricole et viticole. Développement accompagné de nouvelles formes d'agriculture sur le territoire (OAP « Maraîchage »). |
| Aménagement durable des zones d'activités | Objectif d'optimisation du foncier à vocation économique. Accompagnement dans la résorption d'une friche économique (ZA de la Jaunaie) par les règles du PLU. |
| Intégration des risques dans la gestion et l'aménagement du littoral | Commune non concernée. |
| Couverture numérique complète | Dispositions accompagnant le déploiement du numérique dans le règlement écrit. |
| TRANSPORTS ET MOBILITÉS | |
| Déplacements durables et alternatifs | Confortation et développement du maillage des liaisons douces à l'échelle du bourg et sa proximité immédiate. Prise en compte des circulations douces dans les OAP. Identification du secteur de la Cigale en tenant compte du paramètre « mobilités actives ». |
| Intermodalité logistique | Commune non concernée. |
| Itinéraires routiers d'intérêt régional | Commune non concernée. |
| Renforcement des pôles multimodaux | Commune non concernée. |
| Cohérence et harmonisation des services de transports | Procédure non concernée. |
| CLIMAT, AIR, ÉNERGIE | |
| Atténuation et adaptation au changement climatique | Préservation des espaces naturels, des boisements et des haies. Limitation de l'urbanisation. Préservation des éléments constitutifs de la trame verte bleue et noire de manière proportionnée aux enjeux. |
| Rénovation énergétique des bâtiments et construction durable | Opérations de renouvellement urbain envisagées. |
| Développement des énergies renouvelables et de récupération | Possibilité de recours aux énergies renouvelables (solaire notamment). |
| Lutte contre la pollution de l'air | Recentrage de l'urbanisation sur le bourg afin de favoriser le recours aux modes doux pour les petits déplacements du quotidien. |

| Règles du SRADET | Intégration dans le PLU |
|---|--|
| BIODIVERSITÉ, EAU | |
| Déclinaison de la Trame Verte et Bleue régionale | Déclinaison de la TVB à l'échelle communale. OAP thématique « Continuités écologiques : trame verte, bleue et noire » |
| Préservation et restauration de la Trame Verte et Bleue | Protection des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité (zonage, OAP, règlement). |
| Éviter/Réduire/Compenser | Intégration de la démarche ERC dans la définition des zones d'urbanisation future, ainsi que dans certaines OAP (en présence de zone humide). |
| Amélioration de la qualité de l'eau | Protection des cours d'eau et des zones humides. Recentrage de l'urbanisation sur le bourg, raccordé à un système d'assainissement des eaux usées performant. |
| Développement du territoire et disponibilité de la ressource en eau | Non concerné. |
| Gestion des inondations et limitation de l'imperméabilisation | Non concerné. |
| Préservation des zones humides | Protection des zones humides. |
| DÉCHETS & ÉCONOMIE CIRCULAIRE | |
| Prévention et gestion des déchets | Déchets : compétence CSMA |
| Limitation des capacités de stockage et d'élimination des déchets et adaptation des installations | Non concerné. |
| Gestion des déchets et économie circulaire dans les documents d'urbanisme | Non concerné. |
| Réduction des biodéchets et développement d'une gestion de proximité | Non concerné. |
| Prévention, recyclage et valorisation des déchets de chantier | Non concerné. |
| Gestion des déchets dans les situations exceptionnelles | Non concerné. |

LE PLAN RÉGIONAL DE PRÉVENTION ET DE GESTION DES DÉCHETS

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets des Pays de la Loire et son volet plan d'actions économie circulaire ont été adoptés par le Conseil Régional à l'unanimité lors de la session plénière du 17 octobre 2019. Ce document est intégré au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire (cf. ci-avant).

LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE

La commune de Château-Thébaud appartient au périmètre du SDAGE Loire-Bretagne.

Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne est entré en vigueur le 4 avril 2022.

Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne présente 14 orientations fondamentales :

- Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin-versant
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
- Préserver et restaurer les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le tableau ci-après présente les dispositions du SDAGE avec lesquelles le PLU doit être compatible, et la manière dont le PLU de Château-Thébaud les intègre :

| Thème | SDAGE LOIRE-BRETAGNE 2016-2021 approuvé le 18 novembre 2015 | | |
|---------------|---|---|--|
| | Dispositions pour compatibilité | Intégration dans le PLU | |
| Zones humides | 8A-1 - Les documents d'urbanisme | Les PLU incorporent dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme. Ces dispositions tiennent compte des fonctionnalités des zones humides identifiées. | Identification des zones humides (zonage), modalités de protection des zones humides (règlement). Précisions visant la prise en compte des zones humides dans une OAP (La Cigale) et la réalisation d'investigations écologiques dans une autre OAP (Le Butay). |
| | 8A-1 - Les documents d'urbanisme | La commission locale de l'eau peut confier la réalisation de l'inventaire précis des zones humides aux communes ou groupement de communes, tout en conservant la coordination et la responsabilité de la qualité de l'inventaire. Dans ce cas, les inventaires sont réalisés sur la totalité du territoire communal. Une attention particulière est portée aux inventaires des zones humides dans les secteurs à enjeux des PLU (notamment les zones U, et AU). Les inventaires sont réalisés de manière concertée. | Inventaire communal des zones humides réalisé (validation en 2024), et intégré au PLU. Investigations écologiques visant l'identification de zones humides sur les secteurs à enjeux. |
| Bocage | 1A-2 - Bocage, haies et éléments paysagers | Le bocage, les haies, les talus, la ripisylve, les « éléments d'intérêt paysagers » favorisent l'infiltration de l'eau, sa purification par absorption des intrants, son stockage temporaire contribuant à l'atténuation des crues fréquentes,... Ils participent donc à une meilleure gestion du volume d'eau dans le bassin versant en évitant qu'elle ne rejoigne trop rapidement le cours d'eau et s'évacue vers l'aval au détriment des besoins locaux. Ils contribuent aussi à l'adaptation au changement climatique* en augmentant le stockage de la ressource dans le sol. Ils concourent aussi à limiter l'érosion des sols et le ruissellement. Il faut donc les préserver particulièrement dans les zones où des dysfonctionnements en termes d'apport de particules fines au cours d'eau ont été identifiés. Ces éléments paysagers ayant un impact positif pour l'atteinte du bon état doivent faire l'objet de protections qui peuvent être étendues à l'ensemble des politiques publiques. | Identification des haies (zonage), modalités de protection (règlement). |

| Thème | SDAGE LOIRE-BRETAGNE 2016-2021 approuvé le 18 novembre 2015 | | |
|---------|---|--|---|
| | Dispositions pour compatibilité | | Intégration dans le PLU |
| Pluvial | <p>3D-1 - Prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales</p> | <p>Afin d’encadrer les permis de construire et d’aménager, les documents d’urbanisme prennent dans leur champ de compétence des dispositions permettant de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter l’imperméabilisation des sols, - Privilégier le piégeage des eaux pluviales à la parcelle et recourir à leur infiltration sauf interdiction réglementaire, - Faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » (espaces verts infiltrants, noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d’infiltration, toitures végétalisées stockantes, puits et tranchées d’infiltration...) en privilégiant les solutions fondées sur la nature, - Réutiliser les eaux de ruissellement pour certaines activités domestiques ou industrielles. | <p>Intégration de principes dans le règlement écrit visant à privilégier l’infiltration des eaux pluviales (de manière générale, en attente du Schéma Directeur d’Assainissement des Eaux Pluviales en cours d’élaboration par CSMA).</p> |

Ainsi, le PLU est compatible avec le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne.

LE SAGE DE LA SEVRE NANTAISE

La commune de Château-Thébaud est couverte par le SAGE de la Sèvre Nantaise. Le périmètre de ce SAGE s'étend sur une superficie de 2350 km² et couvre 143 communes. Le document du SAGE a été approuvé par arrêté préfectoral le 17 avril 2015.

Le SAGE présente 6 enjeux principaux :

- Amélioration de la qualité de l'eau
- Gestion quantitative de la ressource en eau superficielle
- Réduction du risque inondation
- Amélioration de la qualité des milieux aquatiques
- Valorisation de la ressource en eau et des milieux aquatiques
- Organisation et mise en œuvre

Le tableau ci-après présente les dispositions du SAGE avec lesquelles le PLU doit être compatible, et la manière dont le PLU de Château-Thébaud les intègre.

Il permet de constater que **le PLU est compatible avec le SAGE de la Sèvre Nantaise**.

| Objectifs du SAGE de la Sèvre Nantaise | Intégration des enjeux du SAGE de la Sèvre Nantaise dans le PLU |
|---|--|
| Amélioration de la qualité de l'eau | Recentrage de l'urbanisation sur le bourg, raccordé à un système de traitement des eaux usées aux performances satisfaisantes (y compris en vue de l'accueil d'habitants selon les perspectives démographiques retenues) : maîtrise des rejets dans le milieu récepteur. |
| Gestion quantitative de la ressource en eau superficielle | / |
| Réduction du risque inondation | Commune non concernée |
| Amélioration de la qualité des milieux aquatiques | Recentrage de l'urbanisation sur le bourg, raccordé à un système de traitement des eaux usées aux performances satisfaisantes (y compris en vue de l'accueil d'habitants selon les perspectives démographiques retenues) : maîtrise des rejets dans le milieu récepteur. |
| Valorisation de la ressource en eau et des milieux aquatiques | Protection des zones humides et des cours d'eau (identification sur le zonage, règles adaptées dans le règlement écrit). |
| Organisation et mise en œuvre | / |

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

La commune de Château-Thébaud s'inscrit dans le périmètre du SCOT du Pays du Vignoble Nantais approuvé le 29 juin 2015.

Le tableau ci-dessous présente les dispositions du SCOT avec lesquelles le PLU doit être compatible, et la manière dont le PLU de Château-Thébaud les intègre :

| Orientations du DOO du SCOT | Prise en compte par le PLU |
|---|--|
| 1 Préserver les ressources environnementales du territoire | |
| 1.1 Préserver et valoriser la biodiversité en mettant en place une trame verte et bleue | |
| 1.1.1 Reconnaître et préserver les cœurs de biodiversité | |
| Reconnaître et préserver les cœurs de biodiversité majeurs, en fonction de leurs caractéristiques écologiques, dans le cadre d'une politique conservatoire s'étendant sur le long terme et adaptée à leur fonctionnement. | Identification effectuée dans l'Etat Initial de l'Environnement |
| Reconnaître et préserver les cœurs de biodiversité annexes, en fonction de leurs caractéristiques écologiques, dans le cadre d'une politique conservatoire s'étendant sur le long terme et adaptée à leur fonctionnement (dans une logique moins conservatrice que pour les cœurs de biodiversité majeurs). | Identification effectuée dans l'Etat Initial de l'Environnement |
| Gérer les contacts entre les cœurs de biodiversité et les espaces urbanisés, afin de ne pas compromettre le bon fonctionnement écologique des espaces préservés, d'une part et de permettre un développement urbain raisonné et en accord avec son environnement naturel proche, d'autre part. | Mise en place d'espaces de transition dans les OAP (Les Landes, Chemin des Prières) et protection de boisement (La Cigale) |

| Orientations du DOO du SCOT | Prise en compte par le PLU |
|---|--|
| 1.1.2 Reconnaître, préserver et valoriser les autres espaces constitutifs de corridors écologiques | |
| <p>Préserver les cours d'eau, les vallées et les zones humides qui leur sont associées en : Maintenant la fonctionnalité écologique des milieux aquatiques et humides, en tenant compte des relations amont-aval (logique de bassin versant). Préservant les vallées (boisements, bocages, prairies) en tant que corridors écologiques (trame verte en lien avec la trame bleue). Cette préservation permettra, en outre, de valoriser le réseau de liaisons douces, sous réserve de compatibilité avec les milieux naturels et l'activité agricole</p> | <p>Préservation des éléments constitutifs de la Trame verte, bleue et noire, de manière proportionnée aux enjeux. Protection des principaux noyaux écologiques (zonage). Protection des zones humides et des cours d'eau (zonage et règlement écrit) Protection du bocage (zonage et règlement écrit).</p> |
| <p>Protéger et valoriser le bocage et les espaces boisés du Pays du Vignoble Nantais comme lieux de perméabilité et corridors naturels garants du bon fonctionnement écologique global.</p> | <p>Préservation des éléments constitutifs de la Trame verte, bleue et noire, de manière proportionnée aux enjeux. Protection des principaux boisements (zonage : EBC)</p> |
| 1.1.3 Organiser le bon fonctionnement environnemental en préservant des corridors écologiques | |
| <p>Protéger et valoriser les corridors écologiques permettant de constituer un réseau écologique fonctionnel. La gestion de ce réseau sera adaptée aux milieux caractéristiques des différents types de corridors.</p> | <p>Préservation des éléments constitutifs de la Trame verte, bleue et noire, de manière proportionnée aux enjeux.</p> |
| 1.2 Préserver la ressource en eau du Pays du Vignoble Nantais | |
| 1.2.1 Rationnaliser, gérer et protéger la ressource en eau | |
| <p>Rationnaliser et gérer la ressource en eau grâce à une consommation économe de l'eau dans tous les usages (urbains, agricoles, industriels).</p> | <p>Non concerné.</p> |
| <p>Préserver la ressource en eau potable et les milieux qui participent à sa qualité (zones humides, qualité des sols...).</p> | <p>Protection des zones humides et des cours d'eau (zonage et règlement écrit).</p> |
| 1.2.3 Améliorer la gestion de l'assainissement | |
| <p>Poursuivre les efforts engagés au niveau de l'assainissement afin d'assurer au territoire du Vignoble Nantais, des eaux superficielles de qualité. La qualité des eaux superficielles impacte autant la biodiversité que la qualité des eaux souterraines (infiltrations).</p> | <p>Recentrage de l'urbanisation sur le bourg, où le système de traitement des eaux usées présente une performance satisfaisante et adaptée à l'accueil de nouveaux habitants.</p> |
| 1.2.4 Poursuivre les efforts engagés concernant les eaux de ruissellement | |

| Orientations du DOO du SCOT | Prise en compte par le PLU |
|---|---|
| <p>Développer une politique ambitieuse de maîtrise des ruissellements et de gestion des eaux pluviales, afin d'améliorer le fonctionnement hydraulique des eaux de surface et de limiter les intrants potentiellement polluants qui se déversent dans les différents cours d'eau. La gestion des eaux pluviales doit contribuer à contenir les phénomènes de ruissellement et d'inondation.</p> | <p>Intégration de dispositions générales dans le règlement, en attente de la finalisation du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.</p> |
| <p>1.3 Améliorer la qualité de l'air, favoriser la transition énergétique et préserver les ressources du sous-sol</p> | |
| <p>1.3.1 Réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et économiser l'énergie</p> | |
| <p>Réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre afin d'endiguer le phénomène de réchauffement climatique.</p> | <p>Confortation et développement du maillage des liaisons douces à l'échelle du bourg et sa proximité immédiate. Recentrage de l'urbanisation sur le bourg afin de favoriser la « ville des courtes distances » (commerces, services, équipements).</p> |
| <p>1.3.2 Développer les énergies renouvelables et l'utilisation rationnelle des ressources du sous-sol</p> | |
| <p>Permettre un développement durable du territoire par le développement d'énergies renouvelables telles que la filière biomasse énergie, la géothermie, le photovoltaïque ou l'éolien, ainsi que l'utilisation rationnelle des ressources du sous-sol.</p> | <p>Possibilité de mettre en œuvre des dispositifs d'énergie renouvelable.</p> |
| <p>2. S'organiser autour de pôles de centralités supports d'équilibre et de dynamisme pour le Pays du Vignoble Nantais</p> | |
| <p>2.1 Se développer autour d'un réseau de centralités pour mieux renforcer l'accessibilité des habitants aux services et aux emplois</p> | |
| <p>Les centralités du Pays du Vignoble Nantais structurent le développement du territoire, qui s'organise sur un système urbain en réseau et complémentaire. Le renforcement des centralités permet d'améliorer la proximité des habitants aux services et emplois du territoire. Chaque centralité possède un rôle différencié, notamment en fonction de son poids en population, de son intégration aux réseaux de transports, et de sa capacité à accueillir des habitants, des activités et des services.</p> | <p>Développement communal adapté à la vocation de Château-Thébaud à l'échelle du périmètre du SCOT.</p> |
| <p>2.2 Renforcer le dynamisme des centralités urbaines</p> | |
| <p>Créer les conditions d'un renforcement du commerce et des services de proximité des centralités urbaines, notamment en renforçant l'offre de logement dans les centres donc le potentiel de clientèle ou d'usagers des services mais aussi en développant la mixité des fonctions.</p> | <p>Recentrage de l'urbanisation sur le bourg, dans une logique de confortation de l'offre de commerces et services. Localisation de 70 logements en enveloppe urbaine du bourg et de 50 logements en extension.</p> |
| <p>2.3 Organiser les mobilités en s'appuyant sur les pôles de centralités d'équilibre structurant et d'équilibre d'avenir</p> | |
| <p>2.3.1 Faciliter les déplacements en organisant le rabattement depuis et vers les pôles multimodaux</p> | |

| Orientations du DOO du SCOT | Prise en compte par le PLU |
|---|---|
| Faciliter les déplacements des habitants et des employés au sein du territoire et avec l'extérieur en offrant des solutions de déplacements adaptés à tous. L'organisation de ces mobilités se fait en cohérence avec la structuration du territoire et de ses centralités. | Confortation et développement du maillage des liaisons douces à l'échelle du bourg et sa proximité immédiate. L'OAP sectorielle « La Cigale » prévoit la création d'un réseau de continuités douces permettant de relier le futur quartier aux quartiers adjacents ainsi qu'aux commerces et services. Maintien d'une « ville des courtes distances » |
| 2.3.2 Organiser l'irrigation du territoire et dynamiser les échanges avec l'extérieur | |
| La desserte des centralités par le train, les lignes de cars, les liaisons routières, est soutenue dans l'objectif d'amélioration globale de l'accessibilité du territoire, qui bénéficie d'une situation d'interface dans l'espace Sud Loire dont il entend tirer parti. | / |
| 2.4 Accompagner les projets d'équipements et de services nécessaires pour un développement équilibré et dynamique. | |
| Le développement des équipements vise à offrir un service renforcé aux habitants du Pays du Vignoble Nantais mais également à ceux qui y travaille. Ce développement s'appuie sur l'organisation du territoire en s'effectuant en priorité dans les pôles. Aussi, l'amélioration de l'offre en équipements et services se fait en cohérence avec l'existant, et dans une logique de mutualisation, tout en veillant à conserver une échelle de proximité. | Création d'un pôle santé (OAP sectorielle « Nouveau Quartier ») |
| Le Pays du Vignoble Nantais organise l'amélioration de l'accessibilité numérique et le développement des NTIC (Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication) pour mieux renforcer son attractivité économique et résidentiel en cohérence avec sa stratégie. Cette amélioration doit permettre de : - limiter les disparités d'accès aux technologies informatiques entre les différents secteurs du territoire ; - répondre aux besoins actuels et futurs des entreprises et des particuliers en termes d'accès aux réseaux et services ; - favoriser l'émergence d'activités économiques diffuses (développement du micro-entrepreneariat lié aux nouvelles technologies, télétravail, professions indépendantes), ... ; - renforcer l'attractivité et la pertinence des parcs d'activité du territoire. La politique du SCoT prend appui et s'articule avec les politiques et les initiatives régionales et départementales, notamment le schéma départemental de l'aménagement numérique. | Dispositions accompagnant le déploiement du numérique dans le règlement écrit. |

| Orientations du DOO du SCOT | Prise en compte par le PLU |
|--|--|
| 3. Donner à l'agriculture la visibilité pour renforcer son rôle économique et patrimonial majeur dans le territoire | |
| 3.1 Réduire et maîtriser la consommation d'espace | |
| <p>Le développement des espaces urbains du Pays du Vignoble Nantais est maîtrisé au travers d'un développement prioritaire à l'intérieur des enveloppes urbaines et par la mise en œuvre de principes d'aménagement et de morphologies permettant de limiter les extensions de l'urbanisation. Compte tenu des objectifs de logements (880/an environ), l'objectif maximal de consommation d'espace pour le développement résidentiel est fixé à 430 ha à horizon 2025/2030 (échéance dépendant de la mise en œuvre des PLU). L'objectif maximal de consommation d'espace pour le développement économique est fixé à 295 ha à horizon 2025/2030 (échéance dépendant de la mise en œuvre des PLU).</p> | <p>Analyse exhaustive des potentiels de comblement de l'enveloppe urbaine. Environ la moitié des besoins en logements identifiés dans l'enveloppe urbaine du bourg. Objectifs de densité permettant de limiter les extensions de l'urbanisation. Optimisation du foncier, y compris sur des périmètres de superficie restreinte. Consommation prévue de 6.9 ha à horizon 2035 (dont 1.5 ha déjà consommés depuis août 2021), en lien avec le ZAN.</p> |
| 3.2 Gérer et maîtriser les pressions urbaines pour un espace agricole fonctionnel et dynamique | |
| <p>Au-delà des objectifs de limitation de consommation d'espace, le SCOT a également pour objectif d'éviter que les extensions de l'urbanisation nécessaires soient réalisées sans arbitrages spécifiques à l'échelle du projet au regard de la stratégie agricole et des exploitations potentiellement impactées. La consommation foncière, lorsqu'elle s'avère nécessaire, doit être justifiée tant du point de la limitation des impacts sur les exploitations que du niveau d'intérêt général à urbaniser sur un espace agricole</p> | <p>Prise en compte des enjeux agricoles et viticoles dans la détermination des secteurs d'extension, en lien avec l'INAO et la Chambre d'Agriculture.</p> |
| 3.3 Faciliter la diversification des activités agricoles | |
| <p>Permettre la valorisation des filières agricoles et les produits du terroir grâce au développement des circuits courts.</p> | <p>Possibilité de diversification de l'activité agricole, notamment lorsqu'elle s'inscrit dans le prolongement de l'acte de production.</p> |
| 4. Valoriser et renforcer la qualité de vie du Pays du Vignoble Nantais | |
| 4.1 Valoriser les paysages du Pays du Vignoble Nantais | |
| 4.1.1 Maintenir la lecture du grand paysage en préservant les entités paysagères, en valorisant les lisières de l'enveloppes urbaines | |
| <p>Promouvoir, organiser la protection, la gestion et l'aménagement des entités paysagères.</p> | <p>Préservation du patrimoine local et des paysages (urbains, agricoles et naturels), en tant que marqueurs de l'identité et de l'histoire du territoire (structuration urbaine, patrimoine bâti et petit patrimoine, patrimoine naturel de qualité...).</p> |

| Orientations du DOO du SCOT | Prise en compte par le PLU |
|---|---|
| Maintenir une coupure verte durable entre le territoire du SCoT du Pays du Vignoble Nantais et le territoire de l'agglomération nantaise dans un objectif de préservation de la qualité paysagère et de la fonctionnalité écologique des milieux. | Préservation de la frange ouest du territoire en zone A et N. |
| Préserver et valoriser les paysages agricoles et naturels du Pays du Vignoble Nantais, fondements de l'identité du territoire, garants de son équilibre écologique ; maintenir leur fonction de fenêtres ouvertes sur le territoire. | Préservation du patrimoine local et des paysages (urbains, agricoles et naturels), en tant que marqueurs de l'identité et de l'histoire du territoire (structuration urbaine, patrimoine bâti et petit patrimoine, patrimoine naturel de qualité...). |
| Accompagner les transitions entre espaces bâtis et agri-naturels en facilitant l'insertion des urbanisations dans le grand paysage notamment là où les limites des espaces urbanisés sont particulièrement exposées et visibles. | Prise en compte des enjeux paysagers dans la détermination des secteurs d'extension. Principe de frange paysagère ou de boisement pour marquer la transition avec l'espace agri-naturels, au niveau de tous les secteurs d'habitat (par le biais des OAP) |
| 4.1.2 Mettre en valeur le patrimoine bâti | |
| Protéger et mettre en valeur les paysages bâtis et l'architecture locale, prendre en compte la valeur patrimoniale des éléments bâtis modestes. | Préservation du patrimoine local et des paysages (urbains, agricoles et naturels), en tant que marqueurs de l'identité et de l'histoire du territoire (structuration urbaine, patrimoine bâti et petit patrimoine, patrimoine naturel de qualité...). |
| 4.1.3 Aménager les entrées de ville, les traversées et les espaces publics qui participent à la qualité paysagère des espaces urbains | |
| Valoriser les entrées de ville et les traversées urbaines en offrant des vues représentatives et valorisantes des espaces bâtis et de leur paysage d'accompagnement | Affirmation de l'entrée de bourg grâce à l'aménagement du secteur de la Cigale (OAP La Cigale) |
| 4.2 Encourager de nouveaux modes d'habiter | |
| 4.2.1 Élargir l'offre en cohérence avec l'évolution des modes de vie au travers de typologies et de morphologies plus diversifiées et dans le cadre d'un aménagement convivial favorisant les mobilités locales | |
| L'offre en logement s'adapte à l'évolution des modes de vie en proposant des types de logement diversifiés en taille pour mieux accompagner les parcours résidentiels (jeunes ménages, personnes âgées, famille avec enfants...) et donner la possibilité de vivre dans des lieux de vie aux morphologies variés, s'appuyant sur les modes constructifs des bourgs. | Déploiement d'une offre de logements qui tient compte d'un principe de diversification, dans les typologies de logements. Les OAP envisagent la création de logements individuels, individuels groupés, intermédiaires et collectifs. 20 logements sociaux/aidés. Logements seniors prévus dans le secteur du Nouveau quartier. |

| Orientations du DOO du SCOT | Prise en compte par le PLU |
|--|---|
| Les lieux de vie du territoire, présents et futurs, proposent un aménagement convivial avec des formes urbaines diversifiées. Ils facilitent les déplacements piétons et cyclables vers les autres quartiers et les centres urbains, qui sont adaptés à ces modes de déplacements et diminuent la place de la voiture. | Confortation et développement du maillage des liaisons douces à l'échelle du bourg et sa proximité immédiate. |
| 4.2.2 Augmenter l'offre en logements aidés | |
| Pour permettre à tous de pouvoir disposer d'un logement, notamment pour les jeunes ménages, et être un territoire socialement équilibré, toutes les communes participent à la production de logements aidés. Les logements aidés sont des logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété. | Production de 20 logements sociaux/aidés prévue via les OAP de plusieurs secteurs. |
| 4.3 Gérer les risques et nuisances pour une plus grande qualité de vie | |
| 4.3.1 Gérer les risques d'inondation par débordement des cours d'eau | |
| Minimiser la vulnérabilité des populations et activités en intégrant leur prise en compte en amont et de façon transversale, dans l'ensemble des politiques et objectifs sectoriels du territoire | Absence de risque d'inondation au niveau du bourg. |
| 4.3.2 Prendre en compte le risque de mouvement de terrain | |
| Informer et conditionner le développement de l'urbanisation en présence de risques liés aux mouvements de terrain, essentiellement dus à des cavités souterraines nées de l'exploitation du sous-sol, excepté au Nord du territoire où l'on compte des cavités issues du réseau karstique. | Intégration d'informations dans l'Etat initial de l'environnement. |
| 4.3.3 Prendre en compte le risque industriel et les risques liés au transport de matières dangereuses | |
| Organiser l'aménagement en fonction du risque potentiel qu'induisent les activités industrielles afin de ne pas accroître le danger, pour les personnes, pour les biens et pour l'environnement. | Zones d'Activités en éloignement par rapport à l'habitat. |
| Tenir compte des risques liés au transport de matières dangereuses (TMD) pour ne pas augmenter l'exposition des populations à ce risque et limiter, sur les voies de communication concernées, l'augmentation des conflits d'usages qui sont source d'accidents. | Marges de recul le long des RD. |
| 4.3.4 Réduire les nuisances sonores | |

| Orientations du DOO du SCOT | Prise en compte par le PLU |
|--|--|
| Prendre en compte les nuisances sonores induites par les axes majeurs de communication (routiers, ferroviaires) dans les opérations d'aménagement, et en particulier celles concernant l'habitat, afin de ne pas exposer ou de ne pas accroître l'exposition au bruit des riverains, en cohérence avec le schéma routier départemental. | Secteurs de nuisances sonores identifiés, avec définition de mesures appropriées dans le règlement écrit. |
| 4.3.5 Améliorer la valorisation des déchets | |
| Permettre autant une baisse à la source des déchets produits, qu'une réaffirmation du tri sélectif afin de valoriser au mieux les déchets produits. | Procédure non concernée. |
| 5. Soutenir le développement d'un système économique dynamique | |
| 5.1 Mettre en place une offre stratégique lisible à l'échelle PAYS | |
| <p>Les objectifs de développement économique répondent à un choix stratégique de mieux équilibrer croissance résidentielle et activités économique pour tendre à accueillir « 1 nouvel actif pour 1 nouvel emploi ».</p> <p>Pour inscrire sa stratégie d'offre et son positionnement d'acteur économique autonome dans un périmètre lisible depuis l'extérieur, le Pays du Vignoble Nantais constitue un maillage de parcs d'activités organisé à l'échelle du territoire, et géré comme un catalogue de propositions complémentaires et de qualité, de nature à répondre à la diversité des demandes des entreprises.</p> <p>Les parcs de Pays organisent des environnements cohérents et de qualité pour les activités économiques, tout en faisant l'objet d'une gestion dynamique de nature à permettre une bonne réactivité dans les réponses qui sont apportées aux entreprises, en même temps qu'une utilisation économe de l'espace.</p> | <p>Affirmation des trois Parcs d'Activités de la commune.</p> <p>Création d'une extension du Parc d'Activités du Butay. (OAP Le Butay).</p> <p>Accompagnement de la reprise d'une friche économique sur le Parc d'Activités de la Jaunaie.</p> |
| 5.2 Irriguer le territoire pour faciliter les parcours immobiliers des entreprises | |
| <p>Dans le prolongement de sa stratégie d'offre tournée notamment vers l'extérieur, le Pays du Vignoble Nantais complète son maillage de parcs d'activités en vue de permettre localement le parcours résidentiel des entreprises, de leur création, à l'accompagnement de la croissance des entreprises artisanales et TPE vers la taille de moyennes ou de grosses PME.</p> | <p>Affirmation des trois Parcs d'Activités de la commune.</p> <p>Création d'une extension du Parc d'Activités du Butay. (OAP Le Butay).</p> |
| 5.3 Gérer et qualifier l'espace pour des activités économiques dynamiques et socialement intégrées | |

| Orientations du DOO du SCOT | Prise en compte par le PLU |
|--|---|
| <p>Un aménagement et un mode de construction qualitatif, intégrés dans le paysage naturel ou bâti, et intégrant une gestion environnementale ambitieuse permettant une bonne gestion dans le temps des ressources (notamment en espace – cf. objectif 3.1) seront mis en œuvre pour la réalisation et la requalification d’espaces d’activités économiques et commerciales. Requalification et utilisation du tissu doivent être menées au moins concomitamment avec la mise en œuvre de nouveaux parcs. Les PLU organisent les possibilités d’accueil d’activités notamment tertiaires dans le tissu urbain et si possible près des gares.</p> <p>Les OAP dans les PLU permettent d’organiser et de phaser le développement dans le cadre d’une programmation qui n’implique pas le surdimensionnement des équipements pour gérer les phases ultérieures (gestion du pluvial notamment) Mais une évolution dans le temps permettant de gérer les investissements en prenant en compte le rythme de commercialisation pour les cibles prévues (maîtrise des finances publiques et maîtrise de la commercialisation (non opportuniste).</p> | <p>OAP du Butay : principes d’intégration paysagère par la protection des haies.</p> <p>Accompagnement de la reprise d’une friche économique sur le Parc d’Activités de la Jaunaie.</p> |
| 5.4 Organiser le développement commercial pour mieux limiter les déplacements contraints | |
| <p>La politique commerciale du Pays du Vignoble Nantais vise tout d’abord à développer le commerce et les activités de services de centre-ville pour une meilleure accessibilité à pied des habitants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver la vitalité des centres des principaux pôles urbains qui doivent constituer les pôles commerciaux principaux • Maintenir et développer les activités commerciales répondant aux besoins quotidiens dans les zones rurales, les petites villes et les quartiers d’agglomération • Maintenir et conforter les activités artisanales qui irriguent les zones rurales, les petites villes et bourgs et les quartiers des bourgs les plus importants en améliorant la mixité fonctionnelle dans les espaces urbanisés en complémentarité avec le commerce de centre-ville. <p>A titre subsidiaire des localisations préférentielles, hors centralités, sont définies dans l’objectif de conforter l’équilibre des fonctions commerciales à l’échelle Pays sans générer des déplacements remettant en cause l’accessibilité à la bonne échelle de proximité en fonction des types d’achat.</p> | <p>Affirmation du bourg de la commune comme polarité commerciale principale.</p> |
| 5.5 DACOM | |

| Orientations du DOO du SCOT | Prise en compte par le PLU |
|---|---|
| <p>Le DOO du SCoT comporte, en application de l'article L. 122-1-9 du code de l'urbanisme, un Document d'Aménagement Commercial (DACOM) comprenant une zone d'aménagement commercial (ZACOM).</p> <p>Le SCoT prévoit la réalisation d'un parc commercial à Vallet dont le périmètre est défini, dans l'objectif de constituer le pôle commercial structurant destiné à l'accueil d'équipements commerciaux permettant notamment les achats occasionnels, à l'échelle pays, dans la limite de 8000m² de surface de plancher par équipement, compte tenu de la proximité métropolitaine.</p> | <p>Commune non concernée.</p> |
| 5.6 Développer le tourisme vert, l'agrotourisme et le tourisme patrimonial en s'appuyant sur le Pays d'art et d'histoire | |
| <p>En articulation avec les objectifs et actions prévues dans le cadre de la partie 2 et de la partie 4, le Pays du Vignoble Nantais s'appuie sur son patrimoine historique, la viticulture et ses paysages associant vallées et cours d'eaux, bords de Loire, champs de vigne et bocage, pour soutenir le développement d'un tourisme</p> | <p>Valorisation des patrimoines locaux et du territoire (œnotourisme, projet touristique, hébergement...). Mise en place de deux STECAL au niveau de Caffino.</p> |

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Le programme local de l'habitat (PLH) définit, pour une durée de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant, entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

La Commune de Château-Thébaud est couverte par le PLH de Clisson Sèvre et Maine Agglo (CSMA). Le PLH a été adopté par délibération du Conseil Communautaire le 5 octobre 2021.

Pour Château-Thébaud, il définit notamment les objectifs suivants :

- Programmation en logements : **50 logements** sur 6 ans au niveau communal ;
- Production de logements locatifs sociaux : **5 logements** sur 6 ans au niveau communal ;

La commune intègre dans son PLU un objectif de production de **135 logements**, en densification / renouvellement urbain et en extension de l'urbanisation (soit une moyenne de 13 à 14 logements/an). Cette moyenne est supérieure à l'objectif du PLH. Il est toutefois cohérent avec les orientations en cours de réflexion au titre du SCOT (actuellement en cours de Révision).

La production d'au moins **20 logements sociaux / aidés** est envisagée dans le PLU, soit 2 logements/an en moyenne. Cet objectif est deux fois plus élevé que la moyenne envisagée au titre du PLH.

PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET)

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Clisson Sèvre Maine Agglo a été adopté le 25 mai 2021.

Le PCAET vise à mettre en œuvre les deux objectifs suivants :

- Mobiliser et sensibiliser les acteurs du territoire
- Engager l'intercommunalité et les communes dans une démarche d'exemplarité
- Se déplacer sobrement sur le territoire
- Améliorer la performance énergétique des bâtiments
- Développer et soutenir une économie locale et durable
- Développer le potentiel énergétique renouvelable du territoire
- Atténuer la vulnérabilité et adapter le territoire au changement climatique

Par les principes qu'il porte, le PLU de Château-Thébaud s'inscrit totalement dans une logique d'intégration des objectifs du PCAET de de Clisson Sèvre et Maine agglomération, en particulier :

- Par la confortation du bourg (**se déplacer sobrement sur le territoire, améliorer la performance énergétique des bâtiments**) :
 - Localisation de la quasi-totalité de l'offre sur le pôle urbain, favorisant le recours aux modes doux de déplacement pour les petits déplacements du quotidien (commerces / services / équipements) ;
 - Mise en œuvre d'un habitat plus compact et recherche d'une optimisation du foncier (en lien avec les objectifs

- de densité) ; évolution dans les formes urbaines (mitoyenneté, logements intermédiaires ou collectifs), qui peut améliorer la situation sur un plan de la consommation énergétique des ménages (chauffage) ;
 - Optimisation du foncier afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et/ou naturels ;
- Par le maintien des activités agricoles et viticoles (**développer et soutenir une économie locale et durable**) :
 - Préservation de la fonctionnalité de l'espace rural et limitation du mitage en encadrant la constructibilité en campagne pour les non-exploitants ;
- Par les possibilités offertes en matière énergétique (**développer le potentiel énergétique renouvelable du territoire**) :
 - Ressource bois-énergie (protection des haies et boisements, permettant leur exploitation et leur gestion durable dans le temps) ;
 - Possibilité d'installer des dispositifs d'énergie renouvelable (par exemple des panneaux photovoltaïque, sous réserve de soigner l'insertion sur le bâti).
- Par la préservation de la Trame verte et bleue, qu'il s'agisse de la vallée de la Maine, des boisements, des zones humides, ou du maillage bocager qui constituent autant de puits de carbone (**atténuer la vulnérabilité et adapter le territoire au changement climatique**).