

**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 2.6

Résumé non technique



-	INTRODUCTION	3	CHAPITRE 3 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	18	
1	CONTEXTE GEOGRAPHIQUE.....	3	6	APPRECIATION DES INCIDENCES SUR LA SANTE HUMAINE	18
2	CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3	7	IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES TERRITOIRES LIMITROPHES	19
	CHAPITRE 1 – DIAGNOSTIC TERRITORIAL & ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT	4	8	CROISEMENT DES THEMATIQUES : APPROCHE EN TERMES D’INCIDENCES CUMULEES.....	19
	4	9	CONCLUSION DE L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	20
1	DIAGNOSTIC TERRITORIAL – SYNTHESE DES ENJEUX	4		CHAPITRE 4 – COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX..	22
1.1	<i>Atouts</i>	4		CHAPITRE 5 – INDICATEURS DE SUIVI	23
1.2	<i>Faiblesses</i>	4			
1.3	<i>Opportunités</i>	4			
1.4	<i>Menaces</i>	5			
2	ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT – SYNTHESE DES ENJEUX	5			
2.1	<i>Atouts</i>	5			
2.2	<i>Faiblesses</i>	5			
2.3	<i>Opportunités</i>	5			
2.4	<i>Menaces</i>	5			
	CHAPITRE 2 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	7			
3	LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	7			
3.1	<i>Synthèse du projet communal : les axes du PADD</i>	7			
3.2	<i>Le scénario communal : population & logement</i>	7			
3.3	<i>La spatialisation des besoins en logements</i>	8			
3.4	<i>Le scénario communal : équipements.....</i>	11			
3.5	<i>Le scénario communal : activités</i>	11			
3.6	<i>Le scénario communal : valoriser les ressources territoriales.....</i>	11			
4	LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	11			
5	LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT)	14			
5.1	<i>Bilan des superficies</i>	14			
5.2	<i>Zonage & règlement écrit</i>	14			
5.3	<i>Exposé des motifs d’écriture du règlement écrit.....</i>	16			
5.4	<i>Les autres outils réglementaires mobilisés</i>	16			

- INTRODUCTION

1 CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

La Commune de Château-Thébaud présente une superficie totale de 1764 hectares. Les 3 060 habitants résidant sur le territoire communal sont répartis entre l'agglomération et les nombreux hameaux et écarts. La commune de Château-Thébaud, dans le département de Loire Atlantique et au sein de la région Pays de la Loire, est située à moins d'une vingtaine de kilomètres de Nantes et à une quinzaine de kilomètres de Clisson. La RD137, longeant la frange sud de la commune, permet de relier Château-Thébaud à Nantes et Montaigu.

La commune de Château-Thébaud est membre de la **Communauté de Communes Clisson Sèvre et Maine Agglo**, issue de la fusion au 1er janvier 2017 des Communautés de communes de Sèvre, Maine et Goulaine et de la Vallée de Clisson. Le territoire compte 16 communes, soit 55 455 habitants répartis sur plus de 30 000 hectares. La commune de Château-Thébaud s'inscrit aussi dans le périmètre du **SCoT du Pays du Vignoble Nantais**, approuvé le 29 juin 2015.

2 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune de Château-Thébaud est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 09 janvier 2006. Elle a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 20 mai 2021.

Cette révision est soumise à Evaluation environnementale.



SCOT du Pays du Vignoble Nantais

CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL & ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 DIAGNOSTIC TERRITORIAL – SYNTHÈSE DES ENJEUX

1.1 ATOUS

- Une croissance démographique entièrement portée par le solde naturel,
- Une stabilité des ménages ancrés sur le territoire,
- Une population familiale et jeune,
- Une situation géographique à proximité de pôles urbains et desserte par un réseau départemental dense,
- Un tissu d'entreprises artisanales principalement réparties sur les 3 zones d'activités du territoire,
- Une hausse de l'indice de concentration d'emplois sur la commune,
- Un ancrage agricole fort,
- Une offre commerciale répondant aux besoins du quotidien,
- Une activité touristique tournée vers la nature et la culture locale, portée par l'activité viticole et la base de loisirs de Pont Caffino,
- Un réseau de déplacements doux relativement dense,

- Un tissu associatif riche et dynamique.

1.2 FAIBLESSES

- Un prix de l'immobilier élevé,
- Une croissance démographique en baisse en lien avec la diminution de l'accueil de nouveaux ménages sur le territoire,
- Un très léger vieillissement de la population,
- Un rythme de production de logements récemment ralenti,
- Une offre en typologie de logement homogène : maisons individuelles de grande taille occupées par des propriétaires,
- Une forte part d'actifs résidant à Château-Thébaud et travaillant en dehors du territoire (80%),
- Peu d'alternatives à la voiture pour les déplacements sur le territoire.

1.3 OPPORTUNITES

- Un territoire rural qui satisfait pour la qualité de son cadre de vie,
- Visibilité et accessibilité pour l'implantation de nouvelles entreprises pourvoyeuses d'emplois à travers la restructuration de la zone d'activités de la Jaunaie,
- Report du rayonnement des grandes entreprises sur les sociétés locales et renforcement de l'offre d'emplois pour attirer les actifs,
- Diversification du tissu agricole et développement de nouvelles formes d'agriculture,
- Valorisation de l'offre touristique (communication) et captation des visiteurs.

1.4 MENACES

- Difficulté d'acquisition foncière et immobilière liée à une tension du marché,
- Carence dans l'offre pour les personnes âgées,
- Un renforcement du décalage entre l'offre de logements et les besoins des populations,
- Fuite des actifs du territoire communal et affirmation d'une dynamique plus résidentielle,
- Augmentation du trafic départemental.

2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – SYNTHESE DES ENJEUX

2.1 ATOUTS

- Un grand nombre de gisements fonciers identifiés sur le bourg,
- Un réseau hydrographique dense et structuré autour du cours d'eau de la Maine,
- Un paysage communal caractérisé par des entités qualitatives et bien distinctes (paysage viticole et agricole, tissu urbanisé du bourg, vallée de la Maine),
- Plusieurs éléments du patrimoine naturel protégés ou reconnus,
- De nombreux édifices présentant une qualité architecturale forte,
- Des risques naturels très limités sur le territoire.

2.2 FAIBLESSES

- Un développement urbain en partie réalisé le long d'axe départemental au regard des contraintes aux abords du bourg (parcelles AOC, vallée de la Maine),
- Une consommation foncière de 14,55 ha sur les 10 dernières années, à vocation habitat (53%) et activités (47%),
- Des densités pratiquées sur les récentes opérations d'aménagement relativement faibles, notamment au regard des objectifs fixés par le SCOT du Pays du Vignoble Nantais,
- Une surface boisée et un réseau bocager particulièrement réduits,
- Plusieurs risques technologiques repérés et localisés (rupture de barrage, TMD, ICPE, sites industriels, classement sonore).

2.3 OPPORTUNITES

- Une bonne capacité de développement en densification sur le tissu urbain,
- Intégration des espaces à caractère humide dans les réflexions de développement urbain afin d'assurer des futurs projets opérationnels,
- Mise en valeur du patrimoine bâti et naturel (signalisation, découverte, accessibilité, promotion...) dans le cadre du développement touristique,
- Bonne connaissance des risques technologiques et organisation des projets de développement selon les secteurs/sites identifiés.

2.4 MENACES

- Contraintes naturelles et agricoles fortes dans le cadre du développement urbain, notamment aux abords du bourg,

- Structuration d'un développement linéaire favorisant l'utilisation de la voiture individuelle et un trafic important,
- Immodération d'une consommation foncière ne favorisant pas une diversification des formes urbaines,
- Exposition des espaces naturels les plus remarquables à des détériorations ou destructions.

Pour davantage de détails concernant le Diagnostic territorial et l'Etat initial de l'environnement, on pourra se reporter à la pièce dédiée du Rapport de présentation (Pièce 2.1).

CHAPITRE 2 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

3 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3.1 SYNTHÈSE DU PROJET COMMUNAL : LES AXES DU PADD

Les objectifs communaux sont détaillés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) selon 3 axes :

Axe 1 : Valoriser les ressources du territoire

- Considérer le foncier comme une ressource rare
- S'appuyer sur un cadre paysager, écologique et patrimonial de très grande qualité
- Conforter et développer le maillage des itinéraires pédestres et cyclables du territoire
- Tenir compte des réseaux et infrastructures pour envisager l'avenir

Axe 2 : Conforter l'activité dans ses différentes composantes

- Favoriser le maintien des activités agricoles et viticoles
- Consolider l'armature commerciale du bourg (cf. Axe 3)
- Conforter les Parcs d'Activités

- S'appuyer sur la dynamique touristique pour faire rayonner le territoire
- Evaluer l'opportunité d'une confortation des activités et usages non agricoles isolés en campagne

Axe 3 : Organiser les mutations du bourg en tenant compte du croisement d'un ensemble d'enjeux

- Viser un rythme démographique proche de la période antérieure
- Rechercher une diversification de l'offre en logements
- Consolider le bourg

Pour davantage de détails concernant le projet communal, on pourra se reporter au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Pièce 3).

3.2 LE SCENARIO COMMUNAL : POPULATION & LOGEMENT

Les projections démographiques ont permis d'évaluer le nombre de logements à produire dans les différentes configurations. Il a permis aux élus de **considérer un chiffre de l'ordre de 13 à 14 logements/an, concordant avec le rythme de construction de la période 2010-2019** (13 logements/an d'après les données SITADEL). Il convient de relever qu'**une orientation à 14 logements/an correspond à l'hypothèse basse actuellement travaillée pour la commune de Château-Thébaud, dans le cadre de la Révision du SCOT du Vignoble nantais.**

La remise à plat du scénario liée à l'évolution des données Insee permet de consolider **le scénario final, synthétisé dans le tableau ci-contre.** Ce scénario est **cohérent avec le PADD**, avec une perspective de 3578 habitants en 2025 (« dépasser les 3600 habitants d'ici la moitié des années 2030 » dans

le PADD) et de 140 nouveaux logements à produire sur 10 ans (« réalisation d'environ 13 à 14 logements par an (en moyenne) » dans le PADD).

Objet	Donnée	Commentaire
« Point de départ »	3255 habitants au 1 ^{er} janvier 2025	« Point de départ » démographique estimé sur la base d'une projection des données Insee les plus récentes
Rythme d'évolution de la population	0.95%/an, induisant un « point d'arrivée » démographique autour de 3578 habitants	Rythme envisagé
Besoin lié au desserrement des ménages	Passage de 2.51 à 2.49 habitants/ménage, induisant un besoin de l'ordre de 10 logements	Desserrement lié au vieillissement de la population, au phénomène de décohabitation des jeunes...
Besoin lié à l'accueil de nouveaux habitants à 10 ans	Accueil de 323 habitants supplémentaires entre 2025 et 2035, induisant un besoin de l'ordre de 130 logements	Base : évolution de la population 2025-2035 et desserrement des ménages à 2.49 habitants/ménage
Besoin total en logements	140 logements sur 10 ans, soit une moyenne de 14 logements/an	Un rythme de production de logements similaire à la période 2010-2019 (données SITADEL)

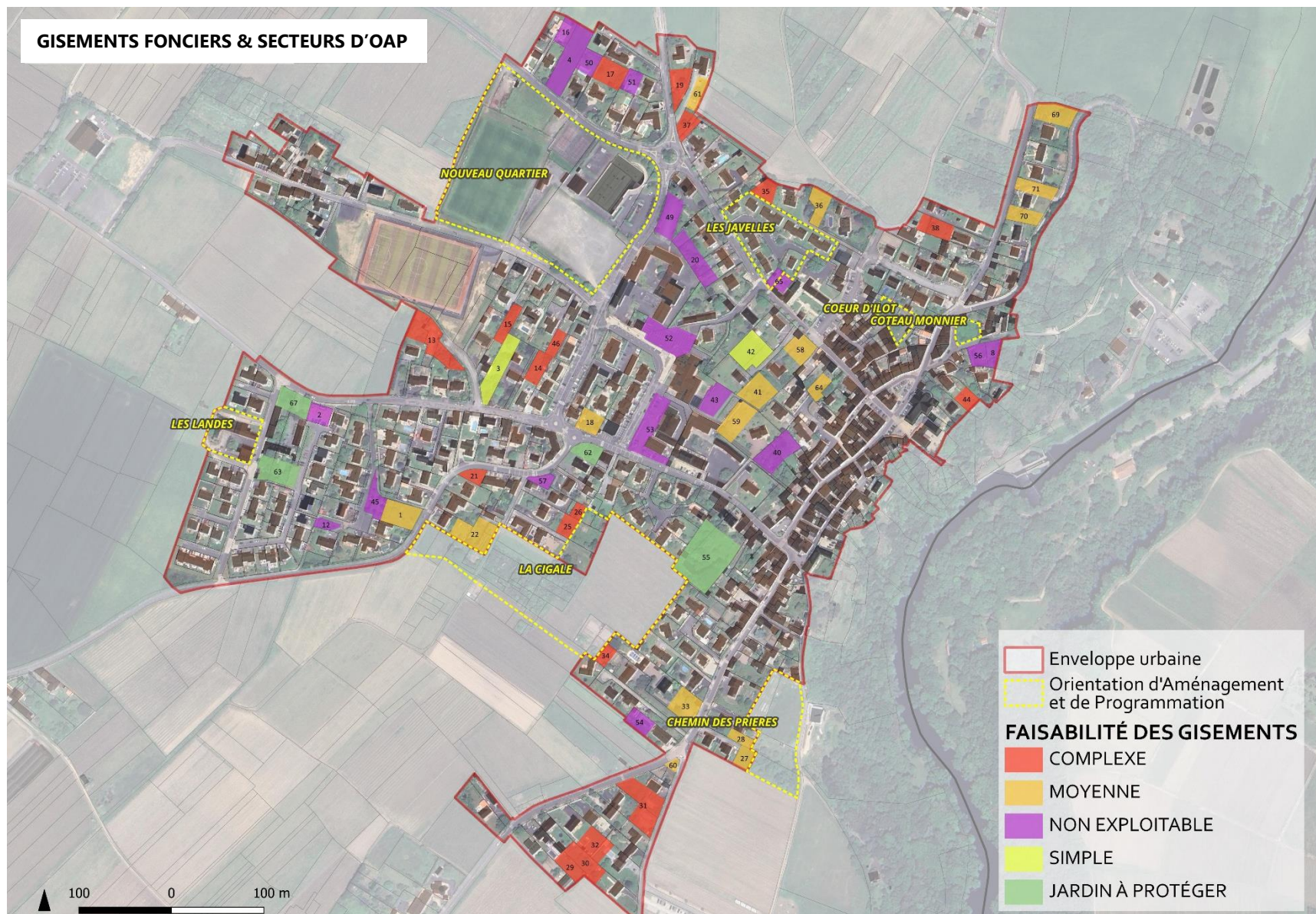
3.3 LA SPATIALISATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Dans le cadre de la spatialisation de l'offre en logements, la Commune a tenu compte de quatre éléments :

- Le **recentrage de l'urbanisation sur le bourg** afin de soutenir les commerces et services et l'usage des équipements, ou encore de tenir compte des enjeux liés à l'assainissement collectif (ouvrage en capacité satisfaisante sur le bourg) ou aux mobilités du quotidien.
- L'enjeu de **diversification de l'offre en logements** afin d'offrir des formes urbaines variées, un habitat adapté (y compris logement social ou logement à destination des seniors), des possibilités diverses (changement de destination en campagne, par exemple).
- La **prise en compte du potentiel de gisements fonciers du bourg**, point de départ pour définir les besoins en extension. Parmi ce potentiel, on trouve des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), outil définissant les orientations sur des secteurs stratégiques au regard de leur localisation et/ou de leur superficie. Certaines OAP sont sur des secteurs de renouvellement urbain, d'autres sur des secteurs de densification, d'autres sur des secteurs d'extension de l'urbanisation.
- La **complexité du choix d'identification des secteurs d'extension, au regard des éléments locaux** : à ce niveau, une analyse multi-critères a été déployée et a permis de recentrer le choix entre le secteur des Landes 2 et celui de la Cigale. Une analyse plus fouillée a conduit à retenir le secteur de la Cigale (enjeux paysagers et agricoles bien moindres, enjeux viticoles très faibles du fait d'une validation de ce secteur par l'INAO, proximité des commerces / services / équipements).

La carte et le tableau ci-après synthétisent la spatialisation de l'offre en logements à l'échelle du territoire. Les « niveaux de faisabilité » (en pourcentage) expriment la probabilité qu'un secteur soit effectivement mobilisé pour créer de nouveaux logements sur la décennie couverte par le PLU.

	Secteur d'OAP	Superficie du secteur d'OAP* (en ha)	Superficie de programmation** (en ha)	Logements déjà existants sur le secteur	Potentiel théorique*** (nombre minimum de logements complémentaires)	Objectif de densité (minimum, en logements/ha)	Niveau de faisabilité	Potentiel pratique**** (nombre de logements)
Densification / renouvellement urbain	Nouveau quartier - Secteur 1	1,5	0,81	0	45	56	100%	45
	Les Landes - Secteur 2	0,26	0,22	1	6	32	20%	2
	Les Javelles - Secteur 3	0,61	0,61	13	7	33	0%	0
	Coteau Monnier - Secteur 5	0,06	0,06	0	3	51	100%	3
	La Cigale - Secteur 7 (sous-secteurs 7c)	Totalité du périmètre : 2,4 ha	0,22	0	5	23	20%	1
	Total secteurs d'OAP		1,92		66	42	/	51
	Faisabilité simple	/	/	/	4	/	80%	3
	Faisabilité moyenne	/	/	/	22	/	50%	11
	Faisabilité complexe	/	/	/	23	/	20%	5
Total "Autres gisements diffus"		/		49	/		19	
Total "densification / renouvellement urbain"			/		115	/	/	70
	Chemin des Prières - Secteur 6	0,57	0,51	0	16	30	100%	16
	La Cigale - Secteur 7 (sous-secteurs 7b)	Totalité du périmètre : 2,4 ha	1,22	0	30	25	100%	30
	La Cigale - Secteur 7 (sous-secteurs 7a)	Totalité du périmètre : 2,4 ha	0,2	0	5	25	100%	5
	Total	0,57	1,93		51	26	/	51
Total "extensions de l'urbanisation"			1,93		51	26	/	51
Changements de destination	Changements de destination	/	/		56	/	Prolongement de la tendance des dernières années	14
Total "changements de destination"			/		56	/	/	14
TOTAL			/		222	/	/	135
dont total périmètre OAP			3,85		117	34,3	/	102



3.4 LE SCENARIO COMMUNAL : EQUIPEMENTS

Aucun besoin en équipements ne nécessite d'identification d'un foncier spécifique.

3.5 LE SCENARIO COMMUNAL : ACTIVITES

En lien avec les éléments relevés précédemment, il s'agit de conforter la centralité commerciale et de services pour maintenir un bourg vivant et attractif. La localisation de la très grande partie de l'habitat futur contribue à cette orientation.

Afin de soutenir l'activité locale, pourvoyeuse d'emplois, l'objectif est de conforter les 3 Zones d'Activités du territoire (la Basse-Poterie, le Butay, la Jaunaie). Sur le Butay, l'enjeu est de renforcer la capacité d'accueil de nouvelles entreprises, en lien avec la stratégie intercommunale. Sur la Jaunaie, il s'agit d'accompagner l'arrivée d'une nouvelle activité qui permet de redonner vie à la friche économique de ce site.

Enfin, dans une logique d'accompagnement des activités et usages non agricoles en campagne, le PADD ouvre la possibilité de définir des règles de constructibilité limitée en mentionnant quelques exemples (non exhaustifs). Le projet de règlement (graphique et écrit) s'appuie sur cette disposition pour identifier des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

3.6 LE SCENARIO COMMUNAL : VALORISER LES RESSOURCES TERRITORIALES

Au regard des enjeux identifiés, le PADD vise une valorisation des ressources locales :

- Agriculture & viticulture, sachant que ce sujet qui se rapproche tout autant des activités économiques (cf. partie précédente) que de la présente partie (au titre de la vitalité du territoire, de l'entretien des paysages, du cadre de vie) ;
- Paysages & patrimoine, d'autant plus au regard :
 - Des bâtis et ensembles patrimoniaux, tant sur le bourg que dans l'espace rural, ainsi que des éléments de petit patrimoine, qui sont autant de marqueurs de l'histoire et de l'identité du territoire ;
 - Des paysages naturels (vallée de la Maine...).
- Trame verte, bleue & noire : en lien avec les enjeux de biodiversité, mais aussi avec le sujet des paysages et du cadre de vie ;
- Tourisme, notamment en lien avec la Maine (belvédère, Pont Caffino) et le tissu viticole du territoire.

4 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place :

- **Les OAP « sectorielles »** portent sur des périmètres localisés sur le bourg (avec des secteurs essentiellement à vocation résidentielle) et sur la ZA du Butay (à vocation d'activités économiques) ;
- **Les OAP « thématiques »** portent sur des thèmes-clés. Elles peuvent concerner tout ou partie du territoire communal.

Les **OAP « sectorielles »** peuvent contenir **des « prescriptions »** (de portée réglementaire forte) **ou des « recommandations »** (de portée incitative). Les **OAP « thématiques »** ont une portée de « recommandations » (portée informative ou pédagogique).

Au total, **8 secteurs font l'objet d'OAP « sectorielles »** (cf. carte de localisation ci-après) :

- 1 secteur à vocation mixte (notamment habitat et pôle santé) ;
- 6 secteurs à vocation résidentielle ;
- 1 secteur à vocation d'activités économiques.

Sur le bourg, les OAP sectorielles portent sur quatre typologies de sites : secteurs de densification (Coteau Monnier), secteurs de renouvellement urbain (nouveau quartier, les Landes, les Javelles), secteurs d'extension (la Cigale, Chemin des Prières), secteur à préserver de l'urbanisation en cœur de bourg (cœur d'îlot).

Concernant les OAP « thématiques », 3 catégories peuvent être distingués :

- Interface avec l'agriculture et la viticulture ;
- Maraîchage ;
- Continuités écologiques : trame verte, bleue et noire.

Localisation des secteurs du bourg présentant des OAP « sectorielles »



En conformité avec les orientations du PADD, les principes suivants ont été retenus :

- Maîtriser la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain ;
- Rechercher une diversification de l'offre en logements ;
- Insérer les futures opérations dans l'environnement et le paysage, prendre compte les enjeux patrimoniaux ;
- Améliorer et anticiper la situation autour des mobilités ;
- Intégrer les enjeux relatifs à l'urbanisme favorable à la santé ;
- Préserver la trame verte, bleue et noire ;
- Prendre en compte les enjeux agricoles et viticoles.

Pour davantage de détails concernant le contenu des OAP, on pourra se reporter au Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3).

5 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT)

5.1 BILAN DES SUPERFICIES

Le tableau ci-contre présente l'évolution des superficies entre le PLU de 2006 et le projet de PLU.

Il permet de souligner deux grandes tendances :

- D'une part, les zones urbaines et à urbaniser diminuent globalement de presque 17 hectares, en lien avec les objectifs de sobriété foncière définis par le Code de l'Urbanisme ;
- D'autre part, les zones naturelles augmentent significativement, essentiellement par effet de « vase communicant » avec les zones agricoles, en lien avec les objectifs de préservation des milieux naturels et des paysages.

Ces éléments sont justifiés par les orientations exposées en partie 1 du chapitre 2, dans le présent document, et expliqués dans la suite de la présente partie.

PLU de 2006		Projet de PLU		Différence
Typologie de zone	Superficie (en ha)	Typologie de zone	Superficie (en ha)	
ZONES URBAINES	45,96	ZONES URBAINES	73,50	27,54
UA	7,13	U	37,46	8,88
U	25,61	U1	4,16	
UE	11,62	Ue	31,89	18,67
UEs	1,60			
ZONES A URBANISER	46,55	ZONES A URBANISER	2,10	-44,45
1AU (habitat)	5,54	1AU	2,10	-3,44
2AU (habitat)	11,84	/	0	-11,84
1AUe (économique)	18,50	/	0	-18,50
AUL (loisirs)	10,67	/	0	-10,67
ZONES AGRICOLES	1 320,41	ZONES AGRICOLES	1 077,42	-242,99
A	1320,41	A	1 018,66	-301,75
/	0	Ah	58,76	58,76
ZONES NATURELLES	350,10	ZONES NATURELLES	611,89	261,79
Ns	186,81	N	592,78	405,97
Nse	1,08	/	0	-1,08
Np	133,40	/	0	-133,40
Nh	28,81	/	0	-28,81
/	0	Ngv	0,10	0,10
/	0	NL1	1,55	1,55
/	0	NL2	1,03	1,03
/	0	Nr	0,80	0,80
/	0	Ns	6,06	6,06
/	0	Nt	8,51	8,51
/	0	Nt1	0,17	0,17
/	0	Nt2	0,89	0,89
TOTAL	1 763,02	TOTAL	1 764,92	

5.2 ZONAGE & REGLEMENT ECRIT

Le règlement du PLU est composé de deux types de pièces : des pièces graphiques (zonage) et une pièce écrite (règlement écrit).

Le règlement du PLU délimite quatre types de zones conformément à l'article R.151-17 du code de l'urbanisme :

- La zone urbaine (U) définie à l'article R 151-18,
- La zone à urbaniser (AU) définie à l'article R 151-20,
- La zone agricole (A) définie à l'article R 151-22,
- La zone naturelle et forestière (N) définie à l'article R 151-24.

Chaque zone peut être déclinée en secteurs, dans lesquels des règles spécifiques s'appliquent (types de constructions autorisés ou interdits, hauteurs maximales, reculs par rapport aux voies, emprise au sol, réseaux...).

Dans le PLU, ces zones sont déclinées de la manière suivante :

Concernant la zone urbaine (U) :

- **Le secteur U** correspond à l'enveloppe urbaine du bourg, comprenant à la fois son tissu urbain ancien et les extensions contemporaines. Il présente une vocation principale d'habitat ; les vocations de services et d'activités compatibles avec l'habitat sont plus précisément localisées dans certains quartiers (un plan des destinations et sous-destinations, figurant dans le règlement écrit, permet de préciser la vocation des différents secteurs et les possibilités en termes de droits à construire). Son sous-secteur U1 correspond à une partie du bourg non raccordée à l'assainissement collectif.
- **Le secteur Ue** correspond aux secteurs spécialisés pour l'accueil d'activités économiques. Il correspond aux trois Parcs d'Activités (Le Butay où est aussi identifié une extension à l'ouest, la Basse-Poterie dans son périmètre actuel, la Jaunaie avec des espaces complémentaires en vue d'un projet qui permettra la reprise des bâtiments en friche sur cette zone.

Concernant la zone à urbaniser (AU) :

- **Le secteur 1AU**, destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat, ouvert à l'urbanisation (Chemin des Prières, la Cigale).

Concernant la zone à urbaniser (A) :

- **Le secteur A (sans indice)** : parties de territoire affectées strictement aux **activités agricoles et forestières** et aux **constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi qu'à **un habitat diffus sous ses différentes formes**.
- **Le secteur Ah** correspond aux principaux ensembles d'habitat groupé localisés en campagne, sans potentiel agronomique, biologique ou économique des terrains pour l'activité agricole. **Sa constructibilité est encadrée exactement au même titre qu'en secteur A pour l'habitat existant, signifiant que le secteur Ah n'est pas constitutif d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).**

Concernant la zone à urbaniser (N) :

- **Le secteur N (sans indice)** : parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles ou forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sa délimitation s'appuie sur le réseau hydrographique principal et les espaces connexes.
- **Le secteur Ngv** correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), correspondant à un terrain familial des gens du voyage.

- **Le secteur NL** correspondent à des secteurs destinés à des équipements scolaires. Ils se divisent en deux sous-secteurs NL1 (La Palcelière, non constitutif d'un STECAL) et NL2 (Le Rafflay, correspondant à un STECAL).
- **Le secteur Nr** constitue un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), correspondant à hôtel et un restaurant localisés sur un même site.
- **Le secteur Nt** correspond à un secteur à vocation touristique, au niveau de Caffino ; il comprend un sous-secteur Nt1 et un sous-secteur Nt2, correspondant à des STECAL.
- **Les secteur Ns** correspondent à des secteurs destinés aux équipements publics ou d'intérêt collectif isolés (station d'épuration, équipement de traitement...).

- Les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (principes généraux, façades, toitures, clôtures), les dispositions en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions, les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, les dispositions en matière de desserte par les voies publiques ou privées (desserte, accès...) et de desserte par les réseaux (eau potable, eaux usées, pluvial, numérique...).

Les **Dispositions spécifiques** viennent préciser les règles en matière de destinations et sous-destinations, de hauteurs, d'implantations, de constructibilité limitée en-dehors des zones U et AU. Elles passent notamment par des tableaux de synthèse, voire des cartes réglementaires insérées dans le règlement écrit, **afin de travailler en finesse ces différents sujets**.

Dans une **logique de lisibilité** du document, un Lexique précise les termes utilisés dans le corps du règlement écrit.

Enfin, deux annexes viennent compléter le règlement écrit : une annexe relative aux changements de destination (avec présentation d'une fiche par bâtiment, permettant de justifier leur inscription au regard des critères retenus) et une annexe relative aux plantations afin de préciser les dispositions du règlement écrit (plantations recommandées, espèces interdites).

5.3 EXPOSE DES MOTIFS D'ECRITURE DU REGLEMENT ECRIT

La rédaction du règlement écrit s'est appuyée sur les principes suivants :

- Réglementer clairement ce que la commune ne veut pas autoriser ;
- Réglementer ce que la commune est capable de faire respecter ;
- Fixer des règles générales permettant au besoin un échange tripartite élus / pétitionnaire / service instructeur.

Dans une **logique de simplification**, un certain nombre de dispositions classiquement mentionnées dans les règles de chacune des zones figurent :

- Dans les **Dispositions générales**, en particulier les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage (Espaces Boisés Classés, zones humides, haies, marges de recul...);
- Dans les **Dispositions communes à toutes les zones**, en particulier :

5.4 LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES

Un panel d'outils réglementaires sont mobilisés, de manière complémentaire. Ils figurent sur le zonage, et le règlement écrit précisent leur portée. Ils ont pour objectif :

- **La préservation des éléments constitutifs de la trame verte, bleue et noire** : Espaces Boisés Classés, arbres remarquables protégés, haies protégées (avec deux typologies : haies fondamentales et haies principales), zones humides protégées, cours d'eau protégés... ;
- **La préservation de l'identité local et des paysages** : éléments de patrimoine protégés (bâti, ensembles bâtis, petit patrimoine, murs...);
- **L'appui à la vitalité, aux usages et aux projets du territoire** : périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, changements de destination, linéaires commerciaux protégés, trame « AOC » venant davantage limiter les droits à construire en zone agricole, emplacements réservés...

Pour davantage de détails concernant la justification de la délimitation des zones, la justification des règles applicables dans les différentes zones, ou encore la justification des règles concernant les autres outils réglementaires, on pourra se reporter à la pièce dédié du Rapport de présentation (Pièce 2.2).

Pour davantage de détails concernant le contenu du règlement, on pourra se reporter au Règlement écrit (Pièce 5) et au Règlement graphique / Zonage (Pièce 6).

CHAPITRE 3 - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'Évaluation environnementale vise à établir la manière dont le PLU prend en compte les enjeux identifiés. Son objectif étant d'évaluer les impacts des différentes orientations (positifs / négatifs, à court / moyen/ long terme...), cette démarche vise in fine à éviter les incidences négatives, à en réduire les effets, et au besoin à définir les mesures compensatoires.

L'Évaluation environnementale repose sur 11 thématiques.

Le bilan de l'Évaluation environnementale permet de considérer de manière synthétique les enjeux et les réponses apportées, raison pour laquelle il est reproduit exhaustivement ci-après.

Pour davantage de détails concernant l'Évaluation environnementale, on pourra se reporter à la pièce dédiée du *Rapport de présentation* (Pièce 2.3).

6 APPRECIATION DES INCIDENCES SUR LA SANTE HUMAINE

De manière générale, les principaux enjeux autour de la santé humaine sont pris en compte de manière satisfaisante :

- La réduction de la consommation d'espace permettra de maintenir un espace agricole-viticole et des exploitations fonctionnels (enjeux alimentaires) ;

- Les enjeux de transition entre quartiers d'habitat futurs et espace agricole-viticole sont pris en compte, en particulier au sein des OAP, permettant de limiter l'exposition de la population aux risques d'émission de pesticides d'origine agricole ou viticole. ;
- L'optimisation du foncier au sein des enveloppes urbaines (renouvellement urbain / densification) et l'inscription des extensions de l'urbanisation en continuité immédiate du tissu urbain (et donc au plus près des commerces, services et équipements) contribuera à limiter le recours aux véhicules motorisés pour les petits déplacements du quotidien, et donc à réduire les émissions de GES ;
- De manière plus large, la préservation des grands ensembles naturels (vallée de la Maine, boisements...) et du système bocager visent tout autant la protection de la biodiversité que le maintien et la mise en valeur des paysages et du cadre de vie ;
- Les risques sont pris en compte de manière adaptée au regard des enjeux ;
- Les enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées sont pris en compte (choix de recentrage de l'urbanisation sur le bourg).

La prise en compte des enjeux relatifs aux mobilités, aux paysages, à la qualité de l'air, à l'énergie, aux risques et aux nuisances, s'inscrit clairement dans une perspective d'« **Urbanisme favorable à la santé** ».

7 IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES TERRITOIRES LIMITOPHES

Le PLU s'inscrit dans une logique de développement adapté à l'échelle du territoire. Les perspectives démographiques et résidentielles assurent un développement maîtrisé. La définition des secteurs à vocation économique s'est faite en relation avec CSMA, compétente en matière de « Développement économique » et garante à ce titre des équilibres territoriaux.

L'accent mis conjointement sur le développement résidentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg et sur des objectifs de densité différenciés et adaptés au territoire contribue à l'affirmation du Château-Thébaud dans son contexte territorial supra-local (à l'échelle de CSMA comme du SCOT du Vignoble Nantais).

8 CROISEMENT DES THEMATIQUES : APPROCHE EN TERMES D'INCIDENCES CUMULEES

Plusieurs éléments peuvent être mis en avant, dans une logique d'incidences cumulée :

- **Les choix d'organisation spatiale du territoire et de répartition de l'offre en logements, présentent des incidences positives en termes de réduction de la consommation d'espace** (en particulier avec des objectifs de densité différenciés et sensiblement réhaussés sur l'opération-phare de renouvellement urbain correspondant au Nouveau quartier), **et par là-même sur l'activité agricole et viticole**

(les surfaces prélevées étant d'autant moins élevées). Complémentairement, **ces choix devraient limiter les déplacements motorisés pour les petits déplacements du quotidien** (scolaire, loisirs, commerces et services du quotidien...), **par comparaison à ce que générerait une répartition de la population plus diffuse sur le territoire ;**

- **Outre la prise en compte des enjeux agricoles, le recentrage de l'urbanisation sur le bourg permet d'une part de limiter les impacts paysagers** (inscription des secteurs de projet résidentiel au sein ou en continuité immédiate des enveloppes urbaines), **et d'autre part de viser une meilleure gestion sur le plan du cycle de l'eau et des milieux naturels** (raccordement à un système d'assainissement collectif présentant des caractéristiques satisfaisantes, y compris au regard de l'évolution démographique envisagée) ;
- **Les objectifs de densité, compris en première approche dans une perspective de lutte contre l'étalement urbain, permettront le développement d'une urbanisation plus compacte que par le passé, avec ses conséquences sur le plan énergétique** (formes urbaines en mitoyenneté et/ou en élévation, déplacements) **et sur le plan de l'optimisation des trajets de collecte pour les ordures ménagères ;**
- **Les opérations de renouvellement urbain contribueront conjointement à la limitation des prélèvements d'espace naturels ou agricoles, à la ville des courtes distances, à une revalorisation des paysages dans le cœur du bourg, à la valorisation des éléments de patrimoine (murs) et à la mise en œuvre de formes urbaines renouvelées** (avec non seulement de l'habitat individuel groupé, mais aussi de l'habitat intermédiaire ou collectif) ;

- **Concernant spécifiquement les choix de spatialisation des secteurs d'extension résidentielle sur le bourg, une approche en termes d'incidences cumulées a permis de retenir le secteur de la Cigale, en dépit des enjeux écologiques** (dont la prise en compte est assurée en premier niveau par une mesure d'évitement vis-à-vis du boisement *via* le zonage et les OAP, et en second niveau par une mesure d'accompagnement de la phase opérationnelle qui se déploiera au-delà de la présente étape de planification *via* les OAP) ;
- **Les mesures de protection du réseau de haies** (et les possibilités d'évolution) **s'inscrivent à la croisée des enjeux de biodiversité** (continuités écologiques, refuge pour les espèces...), **des enjeux agricoles-viticoles** (coupe-vent...), **des enjeux hydrauliques** (anti-érosion), **des enjeux paysagers** (cadre de vie, de loisirs...) ;
- **Le zonage naturel permet à la fois de prendre en compte les enjeux paysagers et enjeux écologiques.**

9 CONCLUSION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'analyse des incidences sur l'environnement permet de constater que **les enjeux sont pleinement pris en considération, du PADD aux différentes dispositions réglementaires mises en place (zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation).**

La démarche « Éviter-réduire-compenser » a été appliquée « au fil de l'eau ». Elle a permis d'ajuster un certain nombre d'éléments (prise en compte des enjeux agricoles, écologiques, paysagers... en lien direct avec les enjeux démographiques, économiques, résidentiels, de sécurité des

déplacements). Cela permet par conséquent de présenter **des incidences limitées à la fois sur les différentes thématiques environnementales et sur l'approche en termes d'incidences cumulées.**

Ainsi, **les incidences négatives peuvent être considérées comme résiduelles au stade de la planification** (en considérant les dispositions prises sur les sujets les plus sensibles, en particulier le secteur de la Cigale), tandis que **les incidences positives sont manifestes**, en particulier sur le plan de la réduction de la consommation d'espace, de la pérennisation de l'activité agricole et viticole, de la protection de la Trame verte et bleue, ou encore de la préservation des paysages et du patrimoine :

- Que ce soit sur le plan de l'habitat et des équipements, **la commune se place clairement dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.** En particulier, **elle intègre parfaitement les objectifs du ZAN.**
- Le **choix du secteur de la Cigale** a été déterminé en relation avec les Personnes Publiques Associées dans le cadre de la démarche d'échanges continus, en tenant compte d'une approche en termes d'incidences cumulées (viticulture, biodiversité, paysages, mobilités, agriculture...).
- **Le projet s'inscrit dans une logique de pérennisation de l'activité agricole et viticole** à travers un recentrage de l'urbanisation sur le bourg, la constructibilité limitée pour les tiers en campagne, ou encore le tramage « AOC » qui vient limiter les possibilités pour les exploitants.
- **Les principales composantes de la Trame verte et bleue sont protégées** de manière proportionnée au regard des enjeux ; **la trame noire est prise en compte.**

- **Les enjeux relatifs à l’assainissement des eaux usées sont pleinement intégrés** et permettent d’envisager les perspectives démographiques souhaitées pour les prochaines années.

L’ensemble de ces éléments permet de conclure que le PLU de la commune de Château-Thébaud ne présente pas d’incidences négatives rédhibitoires sur l’environnement, considérant que le principal enjeu est pris en compte au stade de la planification (avec le choix du moindre impact selon une approche en termes d’incidences cumulées) et devra être prise en compte de manière fine en phase opérationnelle. Le PLU prévoit les dispositions appropriées à cet égard, *via* des prescriptions explicites.

L’Evaluation environnementale peut donc être conclue à ce stade.

CHAPITRE 4 - COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA- COMMUNAUX

Pour davantage de détails concernant l'articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes, on pourra se reporter à la pièce dédiée du *Rapport de présentation* (Pièce 2.4).

Le PLU doit être compatible avec un ensemble de documents supra-communaux, en particulier :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire, adopté par le Conseil régional les 16 et 17 décembre 2021 ;
- Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets des Pays de la Loire et son volet plan d'actions économie circulaire, adoptés par le Conseil Régional le 17 octobre 2019 ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, entré en vigueur le 4 avril 2022 ;
- Le SAGE de la Sèvre nantaise, approuvé par arrêté préfectoral le 17 avril 2015 ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Vignoble nantais approuvé le 29 juin 2015 ;
- Le Programme Local de l'Habitat de Clisson Sèvre Maine Agglo (CSMA), adopté par délibération du Conseil Communautaire le 5 octobre 2021 ;
- Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de CSMA, adopté le 25 mai 2021.

Le *Rapport de présentation* établit que le PLU est compatible avec les dispositions de ces documents supra-communaux (cf. Pièce 2.4)

CHAPITRE 5 - INDICATEURS DE SUIVI

Dans une logique d'accompagnement du PLU, des indicateurs de suivi sont mis en place sur 6 grands sujets :

- Démographique et logement
- Développement urbain
- Activité agricole et viticole
- Environnement
- Cycle de l'eau
- Paysages & patrimoine

Pour davantage de détails concernant les indicateurs de suivi, on pourra se reporter à la pièce dédiée du *Rapport de présentation* (Pièce 2.5)

