



**PRÉFET  
DE LA LOIRE-  
ATLANTIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction  
départementale  
des territoires et de la mer**

# **Plan Local d'Urbanisme Commune de Château-Thébaud**

**PORTER-À-CONNAISSANCE DE L'ÉTAT**



# SOMMAIRE

<b>Préambule</b>	<b>3</b>
<b>Application des dispositions particulières au territoire</b>	<b>4</b>
A – Le SCoT du Pays du Vignoble Nantais	4
B – Les servitudes d'utilité publique	5
<b>Protection du patrimoine naturel et culturel</b>	<b>6</b>
A – L'assainissement	6
B – Les forêts, boisements, haies et arbres remarquables	8
C – Le patrimoine bâti non protégé	8
<b>Prise en compte des risques</b>	<b>9</b>
A – Les risques d'origine naturelle	9
B – Les risques technologiques	16
C – L'exposition au bruit	17
<b>Enjeux d'aménagement</b>	<b>20</b>
A – Le contenu modernisé du PLU	20
B – La limitation de la consommation d'espaces naturel et agricole	21
C – Une utilisation parcimonieuse du foncier dans l'espace rural	25
D – Les aires d'appellation viticoles	26
E – Des paysages à prendre en compte et à valoriser dans les projets	27
• Réglementation et documents de référence	31

## **Préambule**

Le PLU est un document d'urbanisme qui permet la mise en cohérence des politiques publiques thématiques appliquées aux réalités physiques et au fonctionnement du territoire, dans un objectif général de développement durable.

Le présent porter-à-connaissance (PàC) s'inscrit dans le cadre de l'association des services de l'État à la révision du PLU de la commune de Château-Thébaud. Son contenu, à visée synthétique, fait état des politiques à mettre en œuvre et à traduire dans le document d'urbanisme. Il s'appuie également sur les objectifs présidant à l'action des collectivités en matière d'urbanisme, lesquels doivent être déclinés, de manière systématique, dans le respect du développement durable.

Le PàC aborde les grands objectifs inscrits à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, issus ou renforcés par le Grenelle de l'environnement puis par les lois successives intervenues au cours de la dernière décennie, dont les lois ALUR, ÉLAN et Climat & Résilience, et pour lesquels des enjeux forts sont exprimés au service d'un cadre de vie tirant parti des aménités patrimoniales, paysagères et environnementales.

Au demeurant, devant l'ampleur du rythme actuel d'artificialisation des sols, tant au niveau national que départemental, et ses conséquences multiples induites sur la biodiversité, l'activité agricole, les mobilités, l'attention est attirée sur l'exigence collective d'une gestion économe de l'espace.

Elle implique que le futur PLU s'inscrive dans une trajectoire favorable à la sobriété foncière et à l'intégration des dispositions de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, laquelle fixe une ambition claire de réduire de moitié, sur les 10 prochaines années, le rythme de consommation des espaces naturel, agricole et forestier.

La loi Climat & Résilience pré-citée est d'application immédiate pour ce qui relève de la comptabilisation des espaces consommés, indépendamment de la territorialisation que les collectivités territoriales devront traduire respectivement dans le Schéma régional d'aménagement et de développement durable des territoires (SRADDET) puis dans le SCoT d'ici 2026. Aussi, chaque m<sup>2</sup> consommé sera à décompter des projections de consommation foncière fixées au SCoT par le SRADDET puis au PLU par le SCoT.

Dans ce contexte, la gestion économe de l'espace doit s'envisager comme un objectif de convergence et de cohérence des politiques publiques en matière d'énergie, de climat, d'écologie, d'urbanisme, de cohésion sociale et d'agriculture, qu'elle interpelle simultanément, et non comme une politique sectorielle supplémentaire. C'est pourquoi cet enjeu de la sobriété foncière doit constituer véritablement le « fil rouge » de l'étude de révision du PLU.

Ce PàC, conçu comme un outil d'échange et de dialogue, retrace le point de vue des réflexions stratégiques de l'État sur le territoire communal. Il pourra être précisé, à mesure de l'avancement des travaux, dans le cadre des réunions d'association des personnes publiques, pour faciliter la traduction du projet communal et favoriser la construction d'une vision intégrée des politiques publiques aux spécificités locales du territoire.

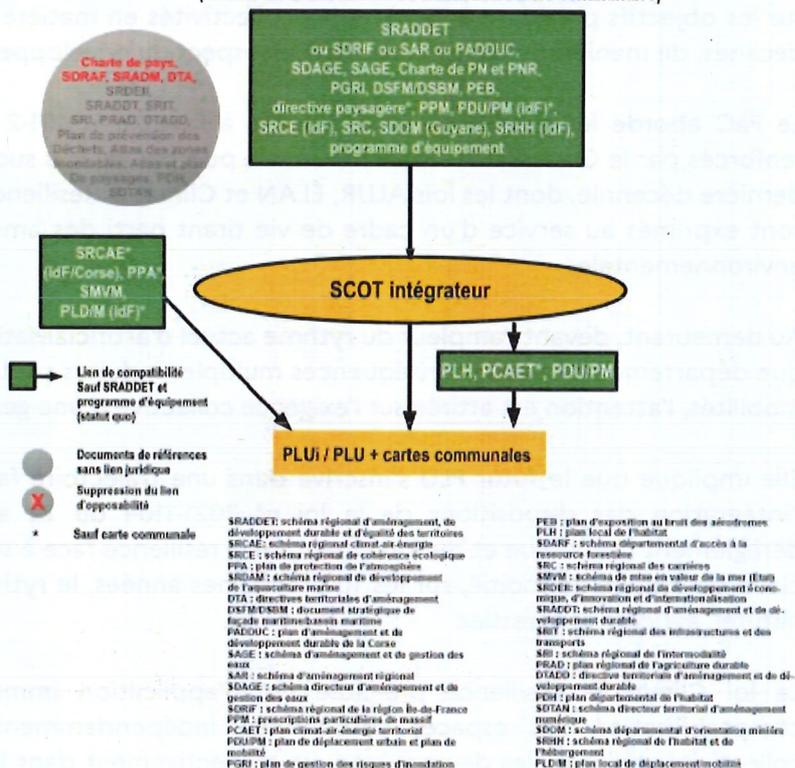
## Application des dispositions particulières au territoire

### A – Le SCoT du Pays du Vignoble Nantais

Le SCoT du Pays du Vignoble Nantais a été approuvé par délibération du Syndicat mixte du 29 juin 2015. Conformément aux dispositions édictées à l'article L. 143-28 du code de l'urbanisme, le Schéma a fait l'objet d'une évaluation conduite au cours de l'année 2021 avec l'assistance de l'AURAN<sup>1</sup> et approuvée par délibération du comité syndical du 31 mars 2021.

Approuvé en 2015, le SCoT a été conçu et intégré sur la base d'un cadre normatif qui a depuis évolué de manière substantielle. Il n'a ainsi pu intégrer les évolutions législatives successives de la planification de l'urbanisme, parmi lesquelles la loi ELAN<sup>2</sup>, ainsi que les documents de rang supérieur (SRADDET, SDAGE, PGRI) qui lui sont postérieurs. Aussi, le SCoT du Pays du Vignoble Nantais ne revêt pas les traits d'un SCoT intégrateur. Par conséquent, le futur PLU de la commune de Château-Thébaud ne pourra se référer uniquement à ce document pour assurer sa légalité. Il devra prendre la mesure des travaux engagés par le Syndicat mixte relatifs à la révision du SCoT, prescrite le 10 février 2020 et confirmée par délibération du 31 mars 2021.

#### Les documents opposables aux documents d'urbanisme (SCoT/PLU et documents en tenant lieu/Cartes communales)



L'obligation de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles devra répondre aux politiques publiques actuelles qui s'inscrivent dans un cadre plus ambitieux que celui donné par le SCoT en 2015. Dans l'attente des suites données par le Conseil régional aux résultats de la concertation conduite dans le cadre de la conférence régionale des SCoT puis de la mise en conformité des documents de planification (SRADDET des Pays de la Loire et SCoT du Pays du Vignoble Nantais) avec l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'espaces d'ici 2031, il vous appartient de créer les conditions d'une pleine application de la loi à moyen terme. Cela implique de ne pas retenir des hypothèses de consommation manifestement incompatibles avec une politique de sobriété foncière et de maîtrise de l'étalement urbain.

Aussi, il est en particulier attendu du futur PLU de Château-Thébaud, dans le droit fil de la note d'enjeux de l'État relative à la révision du SCoT notifiée au Syndicat mixte le 8 juillet 2022 (cf. copie en annexe) :

1 Agence d'urbanisme de la région nantaise

2 LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

- une trajectoire de développement pour le territoire à horizon de 10 ans compatible avec ses capacités d'accueil (niveau de population et de développement économique que le territoire communal peut supporter sans que ses ressources environnementales – eau, biodiversité – et ses qualités paysagères ne se détériorent) et privilégiant le renouvellement urbain dans le respect du tissu bâti ancien et de son architecture vernaculaire ;
- des choix d'aménagement organisés en lien avec l'animation urbaine de centre-bourg, en matière commerciale et de mobilité, dans un objectif de préservation de son attractivité ou de revitalisation ;
- une évaluation fine du potentiel en renouvellement urbain, en densification et en résorption de la vacance assortie d'une identification des moyens permettant de mobiliser ces capacités résiduelles au sein de l'enveloppe urbaine sur la durée de vie du PLU ;
- une étude de densification des zones déjà urbanisées permettant de définir des objectifs de densité de logements en référence à celle observée dans le tissu ancien du centre-bourg de Château-Thébaud, puis à décliner dans les OAP en tenant compte des aménités environnementales, patrimoniales et paysagères ;
- la détermination, le cas échéant, de zones d'urbanisation future conditionnée à la mise en place d'une démarche d'évitement des impacts, en termes de choix et de délimitation des secteurs, à l'appui d'un état initial de l'environnement constitué d'études (inventaires faune-flore, habitats, sondages pédologiques de zones humides) qualifiant et quantifiant les enjeux environnementaux propres aux zones d'aménagement prospectées.

### **Application des dispositions particulières au territoire**

#### **B – Les servitudes d'utilité publique (SUP)**

*Cf dossier « annexes »*

Les autorisations d'urbanisme devant respecter les SUP, il est nécessaire de veiller à l'adéquation du PLU avec ces limitations administratives affectant l'utilisation du sol afin de ne pas prévoir la constructibilité d'un secteur qui serait rendue impossible par l'application d'une SUP. C'est pourquoi la prise en compte des SUP revêt une grande importance. En application de l'article L. 151-43 du code de l'urbanisme, les SUP devront être annexées au PLU.

Le territoire communal est concerné par les servitudes suivantes :

- **A3 : Servitude relative à l'entretien des cours d'eau**
  - la Maine (arrêté du 13 décembre 1965)
- **PT2 : Servitude relative à la protection des centres de liaison radioélectriques contre les obstacles**
  - Aigrefeuille-sur-Maine / Nantes Tour de Bretagne (décret du 17 juillet 1989)
- **PT3: Servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques concernant l'établissement et le fonctionnement des lignes et installations de télécommunication**
  - câble national n° F240 : Nantes / La Roche-sur-Yon (arrêté du 17 juin 1996)
  - câble régional : RT n° 44 11 07 E : Château-Thébaud / La Haye-Fouassière
  - câble régional : RT n° 44 11 08 E : Château-Thébaud / Maisdon-sur-Sèvre
  - câble régional : M100100052X : La Haye-Fouassière / Maisdon-sur-Sèvre
- **T7 : Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement**
  - arrêté et circulaire du 25 juillet 1990 joints en annexe

Un document sur les modalités d'accès aux données relatives aux SUP est joint en annexe.

## Protection du patrimoine naturel et culturel

### A – L'assainissement

Le bon fonctionnement des systèmes d'assainissement a un impact sur la qualité des eaux superficielles et des eaux souterraines, par les infiltrations.

Le PLU doit montrer une adéquation entre le développement de la population et des activités avec les capacités d'assainissement. Il conviendra de remédier aux dysfonctionnements constatés sur les ouvrages épuratoires, susceptibles de constituer une limitation forte à toute nouvelle extension de l'urbanisation.

Les effluents de la commune sont collectés et traités par quatre stations d'épuration (STEU). Des dysfonctionnements hydrauliques ont été relevés sur l'ensemble de ces ouvrages épuratoires, liés à des apports importants d'eaux claires parasites sur les réseaux d'eau usées en période hivernale. Il en résulte des surcharges hydrauliques et, pour les stations sises route de Caffino et de la Poterie, des débordements d'eaux usées au milieu récepteur.

Avec une mise en service le 1<sup>er</sup> avril 2009, la **STEU sise route de Caffino** collecte et traite les effluents du bourg. La capacité nominale organique est de 1 700 équivalent-habitant (EH), selon la filière de traitement de type boues activées en aération prolongée. La STEU est conforme nationale en 2018, 2019 & 2020 et conforme locale en performances épuratoires en 2018, 2019 et 2020.

Le courrier de conformité de la DDTM du 5 août 2021 portant sur le jugement de la conformité nationale et locale du système d'assainissement mentionne des surcharges hydrauliques en période de nappes hautes et d'autre part des écarts importants entre les volumes journaliers entrée et sortie station.

En considérant la capacité résiduelle organique (815 EH) de la STEU, la taille moyenne des ménages sur la commune de Château-Thébaud (2,4 habitants/logement) et un coefficient correcteur (1 hab = 0,8 EH), la STEU est en mesure d'accueillir entre 377 et 420 logements supplémentaires.

Avec une mise en service le 1<sup>er</sup> septembre 1999, la **STEU de la Poterie** collecte et traite les effluents du secteur urbanisé de *la Poterie*. La capacité nominale organique est de 1 000 équivalent-habitant (EH), selon la filière de traitement de type lagunage. La STEU est conforme nationale en 2018, 2019 & 2020 et conforme locale en performances épuratoires en 2018, 2019 et 2020.

Le courrier de conformité de la DDTM du 5 août 2021 portant sur le jugement de la conformité nationale et locale du système d'assainissement mentionne des surcharges hydrauliques en période de nappes hautes. Cela démontre le mauvais état du réseau de collecte et d'un nombre important de branchements non conformes. La communauté d'agglomération Clisson Sèvre & Maine Agglo est chargée :

- concernant le rejet au milieu récepteur, d'analyser la qualité du rejet des eaux usées traitées et de sa compatibilité vis-à-vis de l'acceptabilité du milieu récepteur ;
- concernant la réutilisation des eaux traitées à des fins d'irrigation agricole, de préciser les irrigants agricoles concernés, les références parcellaires pour l'irrigation agricole, les modalités d'irrigation, le programme de surveillance des eaux usées traitées ainsi que le suivi de la qualité des boues produites dans la lagune finale.

En considérant la capacité résiduelle organique (320 EH) de la STEU, la taille moyenne des ménages sur la commune de Château-Thébaud (2,4 habitants/logement) et un coefficient correcteur (1 hab = 0,8 EH), la STEU est en mesure d'accueillir entre 102 et 148 logements supplémentaires.

Avec une mise en service le 1<sup>er</sup> février 2010, la **STEU du Brairon** collecte et traite les effluents de ce secteur urbanisé. La capacité nominale organique est de 200 équivalent-habitant (EH), selon la

filière de traitement de type planté de roseaux. La STEU est conforme nationale en 2018, 2019 & 2020.

Le courrier de conformité de la DDTM du 5 août 2021 portant sur le jugement de la conformité nationale et locale du système d'assainissement mentionne des surcharges hydrauliques en période de nappes hautes. De nombreuses gouttières et avaloirs sont à l'origine de l'apport de ces eaux claires parasites. Les branchements non conformes doivent être remis en conformité assortis d'une incitation des usagers à se raccorder au réseau de collecte, la station étant en sous-charge organique.

En considérant la capacité résiduelle organique (175 EH) de la STEU, la taille moyenne des ménages sur la commune de Château-Thébaud (2,4 habitants/logement) et un coefficient correcteur (1 hab = 0,8 EH), la STEU est en mesure d'accueillir 91 logements supplémentaires.

Avec une mise en service le 27 octobre 2015, la **STEU du la Suaude** collecte et traite les effluents du de ce secteur urbanisé. La capacité nominale organique est de 170 équivalent-habitant (EH), selon la filière de traitement de type planté de roseaux. La STEU est conforme nationale en 2018, 2019 & 2020.

Le courrier de conformité de la DDTM du 5 août 2021 portant sur le jugement de la conformité nationale et locale du système d'assainissement mentionne des surcharges hydrauliques en période de nappes hautes. Le réseau de collecte est très sensible aux infiltrations d'eaux claires parasites ; il doit faire l'objet impérativement de travaux de réhabilitation. Les mauvais branchements doivent être mis en conformité pour limiter ces apports d'eaux claires parasites dans le réseau de collecte afin de préserver les filtres plantés de roseaux sur le plan hydraulique et pouvant générer à terme un colmatage de ces massifs.

En considérant la capacité résiduelle organique (87 EH) de la STEU, la taille moyenne des ménages sur la commune de Château-Thébaud (2,4 habitants/logement) et un coefficient correcteur (1 hab = 0,8 EH), la STEU est en mesure d'accueillir 45 logements supplémentaires.

Le zonage d'assainissement révisé sera à annexer au PLU qui présentera ainsi les données et informations garantissant le bon fonctionnement et la capacité des stations d'épuration à absorber les projets de développement de la commune.

Le recours à l'assainissement non collectif doit être réservé à l'habitat dispersé et les rejets individuels doivent rester limités. L'étude du sol et la cartographie justifiant le choix des terrains destinés à être construits avec un assainissement autonome devront être reprises dans le rapport de présentation et en annexe sanitaire. L'assainissement non collectif est suivi par le SPANC de la communauté d'agglomération Clisson Sèvre & Maine Agglo. Ce service a en charge le contrôle de la conformité des installations et le conseil aux usagers afin de limiter les pollutions domestiques et protéger les cours d'eau et la nappe phréatique.

Il conviendra également de :

- présenter l'assainissement spécifique des activités économiques dans le rapport de présentation ;
- mettre en adéquation urbanisation et capacités d'assainissement ;
- mener une réflexion sur la gestion des eaux pluviales
  - intégrer la sensibilité des milieux récepteurs et usage en aval,
  - privilégier une urbanisation visant à diminuer l'imperméabilisation des sols.

## **Protection du patrimoine naturel et culturel**

### **B – Les forêts, boisements, haies et arbres remarquables**

Le classement des bois et des forêts en espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme n'est pas systématiquement préconisé. La révision du PLU est l'occasion de mieux protéger les espaces boisés par une utilisation pertinente des différents outils réglementaires :

- La création d'une zone naturelle et forestière (Nf) pour les principaux massifs forestiers est à associer avec un règlement assurant leur sauvegarde et facilitant leur gestion. Elle concerne plus particulièrement les grands ensembles boisés, notamment ceux qui font l'objet de plans simples de gestion agréés ;
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 pré-cité permettent d'assurer la protection des boisements les plus sensibles ;
- Les éléments de paysage identifiés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme tels que les arbres isolés, haies ou réseaux de haies bocagères peuvent être préservés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Il n'est pas recensé sur le territoire communal d'espaces boisés gérés selon un plan simple de gestion (PSG) agréé (cf. cartographies en annexes).

Le rapport de présentation identifiera les boisements les plus remarquables pour les classer ou les protéger. De même, les haies bocagères, pour leur rôle d'appui aux continuités écologiques et à la gestion des eaux pluviales, doivent être inventoriées de manière exhaustive et faire l'objet d'une protection réglementaire au titre des articles L. 151-19 et/ou L. 151-23 du code de l'urbanisme.

## **Protection du patrimoine naturel et culturel**

### **C – Le patrimoine bâti non protégé**

Dans le cadre de la révision du PLU, il conviendra de réaliser et d'annexer au document d'urbanisme l'inventaire du patrimoine vernaculaire : construction ou petit patrimoine bâti à préserver (fermes isolées, moulins, croix, fours, maisons, etc.), ensembles urbains représentatifs (cœur de bourg, noyau des villages et hameaux) et structures paysagères (haies bocagères, arbres remarquables, parcs, chemins, etc.). Les édifices et édicules recensés devront être protégés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ou faire l'objet d'un zonage et de prescriptions particulières au PLU (permis de démolir et cahier de recommandations architecturales).

Le permis de démolir ou un cahier de recommandations architecturales pour les rénovations pourront être instaurés. *« En somme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique ».*

Afin de s'assurer de l'exhaustivité du recensement des édifices et édicules constitutifs du patrimoine local et de mettre en évidence la qualité des éléments patrimoniaux nouvellement repérés, il est recommandé de se rapprocher du service Patrimoine du conseil régional des Pays de la Loire, collectivité détenant la compétence en matière d'inventaire général du patrimoine culturel.

## **Prise en compte des risques**

### **A – Les risques d'origine naturelle**

#### **Le risque d'inondation**

Le PGRI élaboré pour le bassin Loire-Bretagne a été approuvé par arrêté préfectoral du 15 mars 2022. Ce plan complémentaire du SDAGE 2022-2027 adopté par le Comité de Bassin le 3 mars 2022 traite plus spécifiquement des dispositions relatives à la réduction de la vulnérabilité du territoire et formalise donc, à l'échelle du bassin, la politique de gestion des inondations, qu'elles soient issues des submersions marines, de débordements de cours d'eau ou de toute autre origine, et identifie les priorités pour le bassin.

Dans le cas présent, la révision en cours du SCOT du Pays du Vignoble Nantais doit intégrer le PGRI. Dans cette attente, il convient, dans le futur PLU de la commune de Château-Thébaud, de créer les conditions de l'application du plan de gestion, c'est-à-dire ne pas faire obstacle à sa mise en œuvre.

Prenant en compte l'évolution générale de la connaissance, largement fondée sur les retours d'expériences des inondations majeures passées, le PGRI du bassin Loire-Bretagne fixe notamment, via ses dispositions 1-1, 1-2, 2-1, 2-14, les trois principes fondamentaux suivants qui doivent impérativement être traduits par les documents d'urbanisme.

#### **a) Principe édicté par la disposition 1-1 du PGRI:**

Préserver les zones inondables non urbanisées de toute urbanisation nouvelle.

#### **b) Principe édicté par la disposition 1-2 du PGRI:**

Préserver dans les zones inondables des capacités d'expansion des crues et de ralentissement des submersions marines en interdisant dans celles-ci tout remblai.

#### **c) Principe édicté par la disposition 2-1 du PGRI:**

Interdire toute construction/installation nouvelle dans les zones potentiellement dangereuses pour la sécurité des personnes. Ces zones correspondent aux secteurs susceptibles d'être submergés par plus d'un mètre d'eau par une crue centennale ou modélisée (ce seuil est abaissé à 0,50 mètre dans les zones à fortes vitesses d'écoulement).

Chacune de ces 3 dispositions comporte un cadre dérogatoire à son principe général d'interdiction permettant des occupations et utilisations du sol limitées sous des réserves strictes qui visent notamment à :

- Préserver la sécurité des personnes ;
- Maintenir les capacités de stockage et de dissipation de l'énergie des inondations des secteurs non urbanisés inondables ;
- Garantir que les constructions et installations admises soient résilientes au risque d'inondation.

#### **Le risque d'inondation par ruissellement**

Le ruissellement est un phénomène d'écoulement de l'eau de pluie sur un bassin versant, de façon diffuse ou concentrée, qui se poursuit jusqu'à ce qu'il rencontre un élément du système hydrographique (une rivière, un marais), un réseau de drainage ou un point bas où il s'accumulera. En milieu rural, le ruissellement contribue à l'érosion des terres ; il peut également atteindre des aires urbaines et entraîner une inondation rapide et soudaine d'enjeux humains. Une évolution de la

structure foncière existante peut avoir un impact important sur le phénomène de ruissellement des eaux pluviales et le risque d'inondation qu'elle génère.

L'urbanisation du territoire provoque également une imperméabilisation des sols, empêchant l'infiltration des eaux lors des événements pluvieux, et engendrant la concentration et l'augmentation des volumes et débits d'eau vers le réseau d'assainissement et le réseau hydrographique. Lors des événements pluvieux les plus intenses, le ruissellement peut aller jusqu'au débordement des réseaux d'assainissement (dimensionné le plus souvent pour une pluie d'occurrence décennale) et du réseau hydrographique (pour les petits cours d'eau fortement influencés par l'imperméabilisation de leur bassin versant), et créer des inondations. Ces événements peuvent être des orages d'été ou des pluies prolongées en hiver.

d) Principe édicté par la disposition 2-14 du PGRI : prévenir, voire réduire, le ruissellement et la pollution des eaux pluviales (en lien avec la disposition 3D-1 du SDAGE 2022-2027)

1) Prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales dans le cadre des aménagements.

La collectivité réalise, en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, un zonage pluvial délimitant les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ce zonage offre une vision globale des mesures de gestion des eaux pluviales, prenant en compte les prévisions de développement urbain et industriel. Les zonages sont réalisés avant 2026.

Il est fortement recommandé de retranscrire les prescriptions du zonage pluvial dans les PLU comme le permet l'article L. 151-24 du code de l'urbanisme.

Afin d'encadrer les permis de construire et d'aménager, le document d'urbanisme prend dans son champ de compétence des dispositions permettant de :

- 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.

2) Déconnecter les surfaces imperméabilisées des réseaux d'assainissement.

Il est recommandé de réaliser un schéma directeur des eaux pluviales concomitamment au zonage pluvial. Ce schéma a vocation à programmer les aménagements de déconnexion des eaux pluviales des réseaux de collecte et, le cas échéant, de régulation hydraulique. De même, si le réseau de collecte est tout ou partie unitaire, il est également recommandé de réaliser conjointement le schéma d'assainissement des eaux usées.

Lorsque les rejets liés à la collecte des eaux pluviales par les réseaux d'assainissement dégradent le milieu récepteur ou les usages, la collectivité est invitée à étudier des scénarios de déconnexion des surfaces imperméabilisées publiques et privées à l'échelle parcellaire. Le cas échéant, ces études sont réalisées dans le cadre de l'élaboration du schéma directeur des eaux pluviales ou des eaux usées susvisé, lequel fixe un objectif chiffré de déconnexion des espaces imperméabilisés (cf. disposition 3C-1).

Suite à ces études, il est recommandé que la collectivité mette œuvre des programmes de déconnexion des eaux pluviales conformément à l'orientation 3C. Pour cela, elle veille à assurer la transversalité entre les services chargés de l'eau et ceux chargés de l'urbanisme, de la voirie et des

espaces verts. Cette démarche pourra utilement renforcer les politiques de développement de la nature en ville et d'adaptation au changement climatique.

e) Principe édictée par la disposition 2-15 du PGRI : limiter les apports d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements (en lien avec la disposition 3D-2 du SDAGE 2022-2027)

Si les possibilités de gestion à la parcelle sont insuffisantes (infiltration, réutilisation...), le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs des eaux pluviales puis dans le milieu naturel sera opéré dans le respect des débits acceptables par ces derniers et de manière à ne pas aggraver les écoulements par rapport à la situation avant aménagement.

Dans cet objectif, le document d'urbanisme comporte des prescriptions permettant de limiter l'impact du ruissellement résiduel. À ce titre, il est fortement recommandé que les PLU comportent des mesures relatives aux rejets à un débit de fuite limité appliquées aux constructions nouvelles et aux seules extensions des constructions existantes.

À défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3 l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.

#### Éléments de cadrage général pour un PLU compatible avec le PGRI

Les dispositions du PGRI applicables aux PLU(i) en l'absence de SCoT (ou de dispositions suffisamment précises relatives à la prise en compte du risque d'inondation dans ce document) sont les dispositions : 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2,2.3, 2.4, 2.14, 2.15, 3.7, 3.8.

Les attendus dans les différentes pièces des PLU(i) sont les suivants :

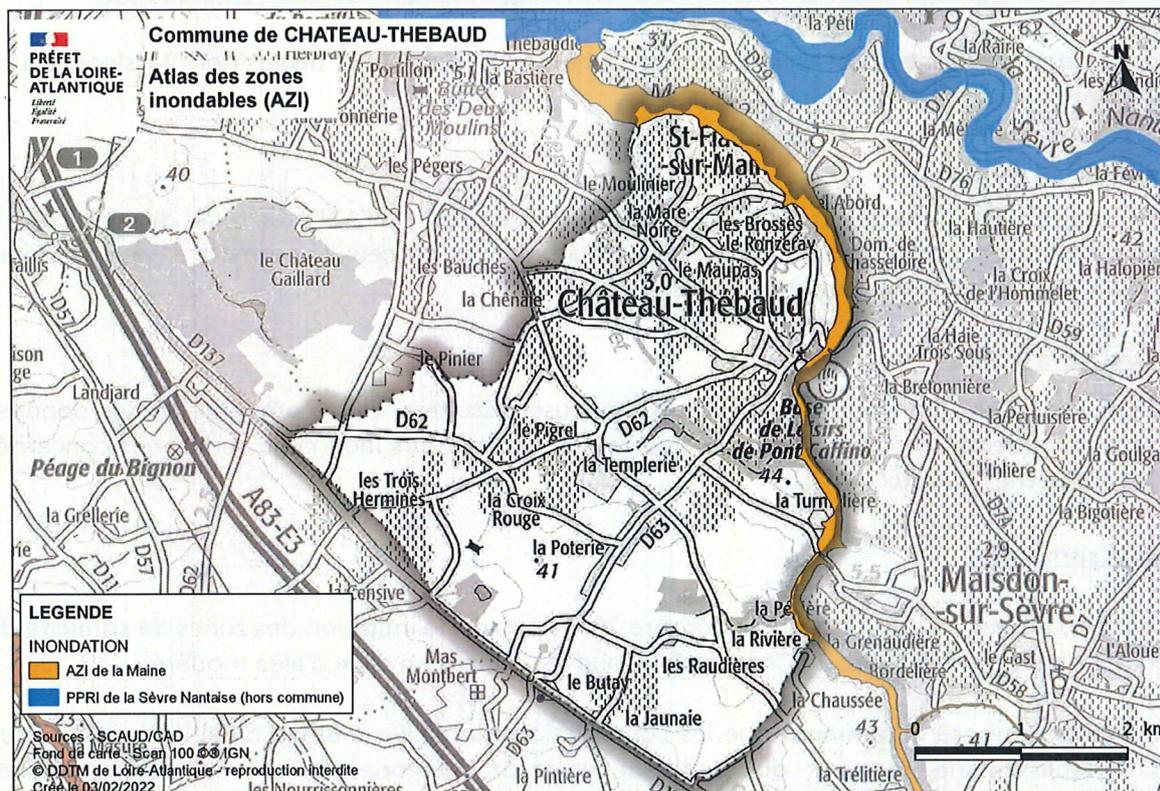
<p><u>Rapport de présentation du PLU(i) :</u> Ce document explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard notamment des prévisions économiques et démographiques, des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement.</p>	<p>Le rapport de présentation doit expliquer les choix d'aménagement retenus au vu des besoins du territoire et de l'ensemble des connaissances sur le risque d'inondation. À cet effet il visera à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lorsqu'une SLGRI ou Papi, identifier les axes et actions en lien avec l'aménagement du territoire ;</li> <li>• rendre compte de la préservation des zones d'expansion des crues ou des submersions marines (<b>objectif n° 1</b>) ;</li> <li>• rendre compte des choix retenus pour aménager le territoire en tenant compte du risque (<b>objectif n° 2</b>) et, dans les territoires à risque importants d'inondations (cf carte en annexe), pour réduire la vulnérabilité (<b>disposition 2-3</b>) ;</li> <li>• rendre compte de la réduction des dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable (<b>objectif n° 3</b>).</li> </ul>
<p>Ref : Art L. 151-4 du code de l'urbanisme</p>	<p>Le rapport de présentation identifie des indicateurs témoignant de la prise en compte du risque d'inondation (<b>disposition 2-2</b>), par exemple la population en zone inondable actuellement et la population en zone inondable à l'horizon du projet de développement (PADD + OAP).</p>
<p><u>Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :</u></p>	<p>Le PADD doit s'attacher à être compatible avec les 3 premiers objectifs du PGRI précédemment cités. S'il existe une stratégie</p>

<p>Ce document définit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme ;</li> <li>• les orientations générales concernant l'habitat, les déplacements, des réseaux, le développement économique.</li> </ul> <p>Ref : Art L. 151-5 du code de l'urbanisme</p>	<p>territorialisée sur le territoire (SLGRI, Papi, étude de prévention du risque d'inondation, Sage), il est opportun qu'il s'appuie dessus pour décliner les objectifs du PGRI.</p> <p>L'analyse de l'opportunité de délocaliser hors zone inondable les enjeux sensibles soumis au risque d'inondation est recommandée (<b>disposition 3-7</b>). Le cas échéant, le PADD fixe des objectifs pour le devenir des zones libérées par cette délocalisation.</p>
<p><u>Orientation d'aménagement et de programmation :</u></p> <p>Les orientations comprennent, en cohérence avec le projet porté, des dispositions portant en autres sur l'aménagement, l'habitat, les déplacements. Elles peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification, assurer le développement de la commune.</p> <p>Ref : Art L. 151-6 et Art L. 151-7 du code de l'urbanisme</p>	<p>Les OAP doivent être en cohérence avec le PADD. En cela, elles sont compatibles avec les objectifs du PGRI et les éventuelles stratégies territorialisées.</p> <p>Dans les territoires s'y prêtant, notamment en l'absence de PPRn, une OAP thématique « inondation » peut être développée avec par exemple des orientations pour restaurer les zones d'expansion de crues, limiter l'imperméabilisation des sols, ou encore une OAP « réduction de la vulnérabilité » avec des principes pour adapter les constructions et infrastructures au risque d'inondation.</p>
<p><u>Règlement et documents graphiques</u></p> <p>Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles.</p> <p>Il peut prévoir l'interdiction de construire, ou, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.</p> <p>Ref : Art L. 151-9 du code de l'urbanisme</p>	<p>En s'appuyant sur la connaissance du risque, les <b>3 premiers objectifs du PGRI</b>, avec leurs dispositions en lien avec l'aménagement du territoire, ont vocation à être transposé dans le règlement et les documents graphiques du PLU(i). À cet effet, ces documents visent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• préserver les zones inondables non urbanisées de toutes nouvelles construction (<b>disposition 1.1</b>) ;</li> <li>• préserver des zones d'expansion des crues et des capacités de ralentissement des submersions marines, notamment en interdisant les remblais (<b>disposition 1.2</b>) où la réalisation de nouvelles digues qui aurait un impact négatif (<b>disposition 1.3</b>) ;</li> <li>• encadrer les principes de restructuration des espaces urbanisés en zone inondable, notamment pour les zones potentiellement dangereuses (<b>disposition 2-1</b>), à l'arrière des digues (<b>disposition 2.4</b>) ;</li> <li>• limiter les apports d'eaux de ruissellement des aménagements (<b>dispositions 2.14 et 2.15</b>) ;</li> <li>• rendre inconstructible ou affecter à une destination compatible avec le danger, les biens acquis par la puissance publique en raison de leur gravité ou de leur danger (<b>disposition 3.8</b>).</li> </ul> <p>Lorsqu'ils existent, les PPRN s'imposent comme servitude au PLU(i). Le PGRI s'applique également. Une attention particulière est à porter notamment pour les inondations dont les origines</p>

ne sont pas traitées par les PPRN ou si le PPRN n'est pas compatible avec le PGRI (PPRN ancien mis en révision ou dont la mise en révision prochaine a été annoncée en cellule départementale des risques naturels majeurs).

### L'atlas des zones inondables (AZI) de la Maine

Cet AZI, notifié aux communes concernées en juin 2006, a été réalisé selon la méthode hydrogéomorphologique qui permet de définir les différentes unités de la plaine alluviale et de les qualifier en termes de fonctionnement.



La Maine est l'un des principaux affluents rive gauche de la Sèvre Nantaise, cours d'eau principal du bassin versant dont les nombreuses crues historiques ont justifié l'établissement d'un Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI).

Le PPRI de la Sèvre Nantaise, approuvé le 3 décembre 1998, fait l'objet d'une procédure de révision. Dans ce cadre, la DDTM a engagé une étude hydraulique qui, après validation prévue à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2022, permettra de définir un aléa de référence pour le PPRI révisé. Conformément au décret n° 2019-715 du 5 juillet 2019, l'aléa de référence du PPRI révisé sera déterminé à partir de l'événement le plus important connu et documenté (pour la Sèvre Nantaise : crues de 1983 et 1960) ou d'un événement théorique (modélisation) de fréquence centennale, c'est-à-dire de probabilité annuelle de 1/100.

À la demande de la commune de Saint-Fiacre-sur-Maine, l'étude hydraulique a été étendue pour intégrer l'aval de la Maine, entre le secteur de Bel Abord (RD63) et la confluence Maine/Sèvre Nantaise.

La commune de Château-Thébaud ne sera pas concernée par le PPRI révisé de la Sèvre Nantaise. Pour autant, les données issues de la modélisation hydraulique viendront préciser les résultats de l'AZI de la Maine et devront donc être intégrées, en tant que référence, à l'aval de la RD63, à la réflexion initiée dans le cadre de la révision du PLU. À l'amont de la RD63, l'AZI de la Maine conservera son caractère de document de référence.

Ces données découlant de la modélisation hydraulique précitée seront communiquées à la commune de Château-Thébaud par l'intermédiaire d'un PàC complémentaire à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2022.

### **Éléments de cadrage spécifique pour un PLU de Château-Thébaud compatible avec le PGRI**

La délimitation des zones potentiellement dangereuses au sens de la disposition 2-1 s'opérera au sein des zones urbanisées comme suit :

#### **a) à l'amont de la RD 63 :**

La comparaison des cotes des crues historiques figurant au sein de l'AZI précité au droit des divers secteurs inondables urbanisés concernés avec les altimétries de ceux-ci permettra de déterminer l'emprise spatiale des zones potentiellement dangereuses.

#### **b) à l'aval de la RD 63 :**

La délimitation des zones potentiellement dangereuses résultera de la comparaison des données issues de la modélisation hydraulique au droit des divers secteurs inondables urbanisés concernés avec les altimétries de ceux-ci.

### **Le risque sismicité**

Au regard du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, la commune de Château-Thébaud est classée en zone d'aléa modéré.

Ce classement impose notamment que les constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que celles d'établissements recevant du public de 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> catégories fassent l'objet de mesures constructives parasismiques .

Il apparaît indispensable d'informer les porteurs de projet sur l'existence d'une réglementation parasismique. Le rapport de présentation pourrait reprendre les éléments de la classification et les règles de construction parasismique applicables aux bâtiments. Des informations sur le risque sismique et sur la réglementation des constructions para sismiques sont consultables sur le site des services de l'État en Loire-Atlantique.

[http://www.loire-atlantique.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques-naturels-et-technologiques/Prevention-des-  
risques-naturels/Sismicite/Information-sur-le-risque-sismique-en-](http://www.loire-atlantique.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques-naturels-et-technologiques/Prevention-des-risques-naturels/Sismicite/Information-sur-le-risque-sismique-en-)

### **Le risque retrait-gonflement des sols argileux**

Le risque de retrait-gonflement des argiles (RGA) est inhérent au fait que les terrains argileux superficiels peuvent voir leur volume varier à la suite d'une modification de leur teneur en eau qui est fonction des conditions météorologiques. Ainsi, ces sols se rétractent lors des périodes de sécheresse (phénomène de « retrait ») et gonflent en s'hydratant en période de pluie significative (phénomène de « gonflement »).



<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2018/6/27/SSAP1817819A/jo/texte>

Le PLU constitue un support d'information auprès de la population et des porteurs de projet sur les modalités constructives de manière à limiter le radon dans les constructions (habitations, établissements recevant du public...) : renforcement de l'étanchéité de l'interface sol/bâtiment, lutte contre la mise en dépression du bâtiment, ventilation du sol en dessous du bâtiment et les vides sanitaires, évacuation du radon présent dans le bâtiment.

Une carte présentant le risque potentiel par commune est consultable sur le site de l'Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN) :

<http://www.irsn.fr/FR/connaissances/Environnement/expertises-radioactivite-naturelle/radon/Pages/5-cartographie-potentiel-radon-commune.aspx#.Wxo8l2c11NZ>

### **Le risque inhérent à la rupture de barrage**

La commune de Château-Thébaud est concernée par la submersion (potentiellement brutale) qui résulterait d'une rupture du barrage du Verdon situé dans le Maine-et-Loire.

Il n'existe pas de réglementation spécifique régissant l'urbanisation des zones comprises dans l'onde de rupture des barrages pour la raison suivante : les probabilités de rupture de ce type d'ouvrage sont généralement bien plus rares que l'aléa d'inondation centennal qui constitue l'occurrence de référence en matière de planification de l'urbanisme.

La prise en compte du risque de rupture de ce type d'ouvrage s'opère dans le cadre du volet gestion de crise.

## **Prise en compte des risques**

### **B – Les risques technologiques**

### **Les transports de matière dangereuse (TMD)**

Les différents réseaux de transport routier peuvent présenter un risque lié au TMD, notamment sur les axes supportant les plus forts trafics et traversant des zones agglomérées. À ce titre, la commune de Château-Thébaud est notamment traversée par les RD 58, 62, 63 et 76.

L'exposition des populations à ce risque et les conflits d'usage sur ces voies de communication devront être limités. Le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM) constitue l'élément de référence pour la gestion de ce risque.

Le TMD est réglementé, notamment au niveau du conditionnement des produits, de l'équipement des véhicules, des conditions de circulation et de la formation du personnel. Une signalétique de danger doit impérativement être présente sur le véhicule. Ces informations sont consultables sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

### **Les ICPE**

La commune compte 6 installations classées pour la protection de l'environnement.

Le PLU devra intégrer ces installations classées à travers leur identification, la détermination des périmètres de protection et la prise en compte des potentielles évolutions ou restructurations.

## Les sites et sols pollués

Le PLU doit prendre en compte les activités et la pollution des sols dans les projets de réhabilitation et d'aménagement.

La base de données Basias répertorie d'anciens sites industriels ou de services qui ont pu être à l'origine d'une contamination des sols ou du milieu environnant, sans que des informations environnementales détaillées ne soient disponibles. Il est recensé 8 sites sur la commune

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/basias/donnees#/dpt=44&com=44037>

Pour permettre une prise en compte adaptée des populations vulnérables (en particulier les plus jeunes) vis-à-vis des risques d'exposition aux pollutions (liées aux activités et infrastructures, aux lignes à très haute tension et haute tension, aux sols pollués, des îlots de chaleur, etc), il conviendrait de faire figurer dans le futur PLU une représentation graphique des sites occupés par ces populations, site existants et sites projetés (établissements recevant du public accueillant des personnes sensibles telles que les personnes âgées, crèches, écoles, hôpitaux/ maternité, espaces de jeux et d'activités physiques de plein air, voire les zones d'habitat dédiées). Ce repérage permettrait aussi de bien appréhender leur localisation vis-à-vis de la desserte en transport, de l'accessibilité, de la proximité aux espaces verts, etc.

### **Prise en compte des risques**

#### **B – L'exposition au bruit**

L'impact du bruit sur la santé est à considérer comme un critère important dans la prise de décisions relevant des politiques d'aménagement et de déplacements. Les objectifs du futur document d'urbanisme communal devront permettre de prévenir, supprimer, limiter les nuisances sonores et de préserver les zones de calme.

Le PLU, au travers du PADD, mais également de sa déclinaison en zonages et règlement écrit, constitue un outil de prévention de lutte contre le bruit. Il permet de concilier les différentes activités sur son territoire au-delà de la simple application réglementaire, en s'inscrivant dans la logique générale de la réciprocité. Celle-ci consiste à ne pas rapprocher les zones d'habitat et les établissements accueillant des personnes sensibles des zones à réserver aux activités polluantes et sources de nuisance, telles que les infrastructures de transport ou les activités industrielles et artisanales. Afin d'éviter l'imbrication entre habitat et activités gênantes, des zones spécifiques aux activités incompatibles avec l'habitat devront être recherchées.

Il est intéressant lors du diagnostic du territoire d'établir un état des lieux sonore en identifiant les zones vulnérables ou à enjeu (établissements accueillant des populations fragiles), les sources de bruits (artisanat, infrastructure), les points noirs déjà identifiés (classement sonores des infrastructures, carte stratégique du bruit...), les facteurs aggravants ou bénéfiques (relief, surfaces réfléchissantes, isolement acoustique par des bâtiments), et d'évaluer si les projets d'urbanisation sont susceptibles d'augmenter ou de diminuer la population exposée aux nuisances.

Pour traiter le volet « bruit » du PLU, le guide « PLU et BRUIT, la boîte à outils de l'aménageur » propose une démarche et des outils concrets (site internet : [www.sante.gouv.fr/IMG/pdf/plu06.pdf](http://www.sante.gouv.fr/IMG/pdf/plu06.pdf)). Ainsi, il est possible d'engager une réflexion sur :

- le regroupement des activités bruyantes près des infrastructures de transports ;
- la création d'espace tampon et d'interface entre zones bruyantes et zones calmes ;

- les principes d'une composition urbaine adaptée (règles de disposition et de hauteur, plan d'épannelage, front bâti, recul ou au contraire alignement pour dégager des espaces calmes à l'arrière).

### **Les infrastructures de transport terrestre**

Afin de limiter les nuisances sonores, d'assurer la sécurité routière et de préserver le paysage, des marges de recul sont instituées pour les nouvelles constructions en fonction du classement de la voie, de la nature et de la localisation du projet (Schéma routier départemental, loi Barnier, arrêté de classement des infrastructures de transports terrestres des secteurs affectés par le bruit).

Ainsi, hors agglomération, les nouvelles habitations respecteront une marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 13.

### **Classement des voies bruyantes**

En application de l'article 13 de la loi n° 92 1444 du 31 décembre 1992, les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de chaque infrastructure classée.

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique de façades à toute construction érigée dans un secteur de nuisances sonores (articles L. 571-10 et R. 571-32 à 43 du code de l'environnement). Cela concerne les constructions suivantes: bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du 5 novembre 2020 porte sur environ 1 800 km de voies. Sur la commune de Château-Thébaud, les tronçons suivants sont concernés :

Annexe 2 - Arrêté Préfectoral Classement Sonore - Liste des tronçons routes

COMMUNE	NOM/ROUTE	NUMÉRIQUE	DÉBUTANT	FINISSANT	TYPOL	CATÉGORIE	SAB (m)
CHATEAU-THÉBAUD	D137	D137_3	LIMITE COMMUNE LE BIGNON	LIMITE COMMUNE AISREFEUILLE 5	Tissu ouvert	3	100
CHATEAU-THÉBAUD	D137	D137_4	LIMITE COMMUNE MONTBERT	LIMITATION 80/70	Tissu ouvert	3	100

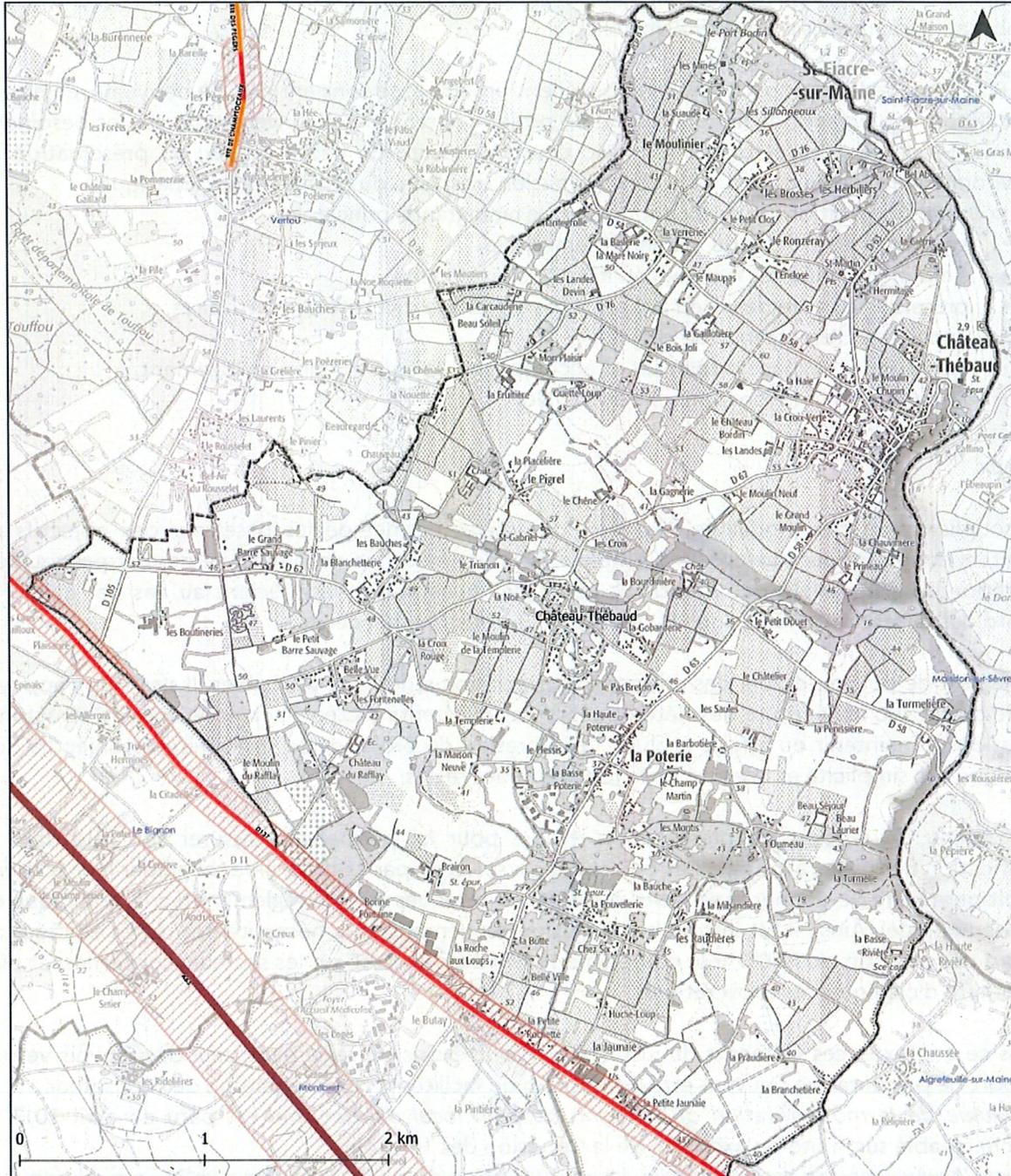


# Département de la Loire Atlantique

## Classement sonore des infrastructures de transports terrestres bruyantes

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral du :

# Château-Thébaud



Echelle communale  
Format impression A3

— Route    + + + Voie ferrée    Secteur affecté    Limite communale  
Catégorie de l'infrastructure : 1 2 3 4 5

Publication : octobre 2020  
Fond de carte : SCAN25 © IGN  
Production : ECHO Acoustique  
Source : DDTIM Loire Atlantique

## Enjeux d'aménagement

### A – Le contenu modernisé du PLU

#### Contexte

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Les dispositions du décret s'appliquent lors de l'élaboration ou la révision d'un nouveau PLU.

Les PLU, issus de la loi « solidarité et renouvellement urbains », se sont enrichis de nouveaux enjeux. Ils sont désormais le cadre de la définition d'un projet de territoire et doivent articuler les besoins de logements, de services et d'activités avec ceux de qualité du cadre de vie, de préservation de l'environnement, de limitation de la consommation d'espace, du changement climatique...

Les nouvelles dispositions se déclinent autour de cinq grands principes :

- structurer les articles de manière thématique,
- simplifier, clarifier et faciliter l'écriture des règlements,
- préserver le cadre de vie en adaptant les règles à la diversité des territoires,
- encourager l'émergence de projets,
- intensifier les espaces urbanisés et accompagner la construction de logement,
- favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

#### Enjeux

L'assouplissement des modalités d'écriture des règles permet de les baser sur des objectifs de résultats et non sur des moyens. Une simple expression métrique de la règle ne permet pas toujours de répondre à la variété des situations. Les règles qualitatives s'apprécient au cas par cas et au regard des différents objectifs du PLU établis pour le secteur concerné.

L'enjeu est de pouvoir établir des critères d'appréciation strictes et vérifiables. Il s'agit de s'appuyer sur le diagnostic et l'écriture des déterminants des différents secteurs : caractéristiques, structures, vocations à maintenir ou à faire évoluer. L'élaboration du projet et de ses différents objectifs doit conduire à la simplicité et la clarté de la rédaction des règles.

Le contenu du rapport de présentation évolue pour lui permettre d'assurer son rôle dans la justification des règles au regard des objectifs poursuivis et, par ce biais, aider et guider leur écriture. Il doit permettre de donner le sens des dispositions retenues dans le règlement (écrit, graphique ou cartographique). Ainsi, il est introduit l'obligation de démontrer la nécessité des règles édictées au regard des objectifs du PADD, leur complémentarité avec les OAP sur les secteurs concernés, et plus largement d'expliquer les choix retenus.

Dans ce contexte, ces éléments de justification sont exclus du règlement, seul des renvois vers le rapport de présentation peuvent être insérés afin de faciliter la compréhension de l'utilisateur.

Un *Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme* est paru en avril 2017 et téléchargeable sur le site du ministère de la Cohésion des Territoires

(<http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/modernisation-du-plu-le-ministere-publie-un-guide-pour-accompagner-les-collectivites>).

Construit de manière à aider les collectivités territoriales à moderniser le contenu de leur PLU, ce guide présente notamment des exemples de règles qualitatives et graphiques et, plus généralement, les outils offerts par la nouvelle réglementation.

## **Enjeux d'aménagement**

### **B – La limitation de la consommation d'espace naturel et agricole**

#### *Contexte général*

La priorité des politiques de l'urbanisme, en dehors de la nécessaire prise en compte des risques et de l'environnement, est de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles. Le sol non artificialisé doit être considéré comme une ressource non renouvelable, désormais rare et support de services écologiques indispensables à la prospérité et la sécurité des sociétés humaines.

Les réformes législatives successives n'ont fait que renforcer ce sujet : justification du développement urbain par la démonstration de besoins réels qu'ils soient d'habitat ou économiques, obligation du suivi et calcul du potentiel de densification du tissu urbain existant, mixité fonctionnelle afin de limiter la consommation par les infrastructures...

#### *Enjeux*

S'il faut pouvoir répondre aux besoins d'accueil des populations et des activités économiques, il s'agit également de déterminer les secteurs à ne pas urbaniser de manière à protéger les espaces indispensables aux activités agricoles, aux milieux aquatiques et à la biodiversité et de choisir les secteurs à urbaniser en fonction de leur moindre impact.

Pour ce faire, la démarche de l'évaluation environnementale constitue une aide à la décision dès lors que l'état initial de l'environnement est réalisé en lien avec l'analyse du territoire et le fonctionnement des espaces.

#### *Contexte particulier au territoire communal en matière d'aménagement*

La commune de Château-Thébaud est située au sud-est du département de la Loire-Atlantique et de l'agglomération nantaise. La vallée de la Maine constitue l'élément marquant dans le relief du territoire, lequel est organisé autour d'une crête dorsale centrale matérialisée par la route qui rejoint le bourg au lieu-dit *la Carcauderie*.

Contraint par la vallée encaissée de la Maine, le tissu ancien du bourg s'est développé parallèlement à ce cours d'eau. Le centre-bourg compte quelques commerces et services de proximité aux abords de l'église Saint-Martin et Saint-Vincent et de la RD 62. Ses principales caractéristiques urbaines résident en un respect très marqué de l'alignement et une cohérence architecturale des continuités bâties.

Généralement dotées d'un étage, ces habitations aux formes simples, sans ostentation, sont habillées la plupart du temps d'un enduit en façade et d'une couverture en tuiles. Les ouvertures sont régulières et parfois agrémentées d'un encadrement en pierre blanche ou brique rouge. Cette forme urbaine historique, propice à une densité plus importante, présente l'avantage d'être économe en foncier et de préserver ainsi davantage les terres agricole et naturelle. Il est donc recommandé d'en reprendre la volumétrie et les codes architecturaux pour concevoir les futures opérations.

Plusieurs extensions de l'urbanisation ont été réalisées ces vingt dernières années au sud et à l'ouest le long des RD 58 et RD 62. Ces développements ont plutôt été conçus sous la forme de petites opérations de lotissements. Dans l'espace rural, le secteur bâti linéaire de *la Poterie* est doté d'un tissu ancien d'habitat situés le long de la RD 63. Quelques hameaux historiques ont été étendus dans des proportions importantes ces dernières décennies : *la Butterie* et *les Raudières* en direction de *la Pouvelerie*.

Ces extensions ont en commun d'être imprégnées d'un modèle pavillonnaire implanté de manière diffuse ou linéaire le long des voies adjacentes aux axes principaux dans le prolongement des noyaux historiques, conduisant à un mitage du paysage. Les extensions de l'urbanisation s'organisent autour de pavillons implantés au centre de leur parcelle (en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives), ce qui implique une forme urbaine décousue, une densité plus faible et une consommation foncière plus importante. Les constructions généralement sur un ou deux niveaux conservent les toitures en tuile. Les volumes, simples dans les constructions plus anciennes, recherchent parfois aujourd'hui une originalité qui est en inadéquation avec les codes de l'architecture vernaculaire.

### *Enjeux*

La notion de projet global est à développer, avec des orientations, des préconisations en matière d'aménagement à l'échelle du territoire communal, et des zooms à l'échelle de terrains spécifiques. Il devient nécessaire de délaissier les logiques sectorielles et d'emprise foncière au profit d'une réflexion préalable sur les possibilités de développer la ville sur elle-même.

Le modèle pavillonnaire qui a prévalu dans les extensions urbaines ne s'adresse bien souvent qu'aux familles propriétaires. Dans le cadre de la révision du PLU, il convient de proposer une forme urbaine favorable à la mixité sociale et fonctionnelle pour constituer de véritables quartiers. Les projets pourront s'organiser autour d'habitat intermédiaire, de logements sociaux ou en accession à la propriété, d'îlots plus denses avec un équilibre entre le bâti et le végétal. Le traitement des vues, la préservation de l'intimité et le rapport à l'espace public constituent des enjeux primordiaux pour satisfaire les attentes des futurs habitants dans une logique de sobriété foncière et d'optimisation des déplacements. Ces enjeux devront être traités dans les OAP sectorielles avec, pour les projets éventuels en extension urbaine, un soin tout particulier à accorder au traitement des franges urbaines.

Pour ce faire, un diagnostic repérant les différentes typologies d'espaces publics (rapport habitat/espace public couvert, fermé, arboré ou non, haies ou murs...) ainsi que les éléments de composition architecturale du bâti typique de l'habitat vernaculaire dans le Vignoble Nantais (en termes de volumétrie, de rapport plein/vidé, de matériaux et de couleurs, d'implantation et de rapport à la voirie, de clôture) constitue un préalable à la définition des OAP. Ces diagnostics permettraient d'établir des « composantes » de projet cohérentes avec chaque secteur concerné.

Avant de projeter toute extension d'urbanisation, il est important à l'occasion de la révision du PLU de produire une analyse de l'ensemble des gisements fonciers disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, intégrant les logements vacants. Il s'agit de s'assurer que les éventuelles zones à urbaniser sont justifiées pour permettre de répondre aux besoins d'accueil de population en l'absence d'un potentiel suffisant de foncier au sein de l'enveloppe urbaine appréhendé dans toutes ses composantes et mobilisable d'ici l'échéance du PLU. Le code de l'urbanisme rend obligatoire cette démarche, comme l'inscription dans le PADD d'un objectif de modération de la consommation d'espaces.

Le bilan de la consommation d'espaces à partir duquel les objectifs de modération seront appréhendés devra s'effectuer selon l'une des deux modalités édictées à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme : analyse de la consommation d'espaces au cours des dix dernières années précédant l'arrêt du futur PLU ou bien depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Il est entendu que le calcul de la consommation d'espaces ne doit pas être basé sur les choix de zonage du précédent document d'urbanisme : un secteur initialement classé en zone AU et non urbanisé est considéré comme de l'espace naturel ou agricole non consommé.

Les terrains non construits, non viabilisés et en dehors des espaces urbanisés ne peuvent être classés en zone U car contraire à la définition établie à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme. Le futur PLU devra respecter ce principe et déterminer également la méthodologie de calcul de la consommation d'espaces en lien avec le futur SCoT.

Les projets d'aménagement devront concilier une densité ambitieuse, une qualité de vie préservée et une forme urbaine favorisant la vie collective et la préservation des espaces. La continuité du parcours résidentiel sera aidée par la proposition de typologie d'habitat diversifiée et répondant aux besoins de chacun : intermédiaire, groupé, accessibles, de petite taille... Le modèle pavillonnaire qui a prévalu jusqu'alors ne saurait être reproduit en raison de la consommation foncière qu'il génère, de la perte d'identité architecturale qu'il véhicule (maison au milieu de la parcelle), de son manque d'adaptation aux changements modes de vie (flexibilité, double activité des ménages), à la diversité des besoins (jeune, famille, faible revenu, dépendance) et à la nécessité de diminuer la dépendance à la voiture (coût pour les ménages, la santé et le climat).

#### Attentes de l'État

- Développer une démarche d'aménagement durable respectueuse du centre-bourg ancien et garante d'un développement local équilibré. Les projets d'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine existante seront limités, justifiés et s'inscriront dans une démarche d'évitement des impacts sur l'environnement et l'agriculture.
- Privilégier des choix de développement plus économes en espace et utilisant les potentiels fonciers existants (dents creuses, division parcellaires, logements vacants, friches urbaines). Une analyse précise des potentiels fonciers existants ou à venir (mutations d'activités) devra être menée au sein de l'enveloppe urbaine couplée d'un bilan quantitatif et qualitatif de réalisation des zones AU inscrites au PLU en vigueur.
- Rechercher la mixité fonctionnelle en ce qu'elle contribue à une utilisation économe des espaces naturel et agricole, au rapprochement des emplois et des habitants, des entreprises et des services urbains, au développement de l'attractivité dans les quartiers, à la diminution des besoins en déplacement, de la consommation d'énergie et des émissions de polluants notamment par la mise en œuvre de cheminements facilitant le recours aux modes de transports actifs depuis et en direction des écoles, de la zone de loisirs et des terrains de sport.

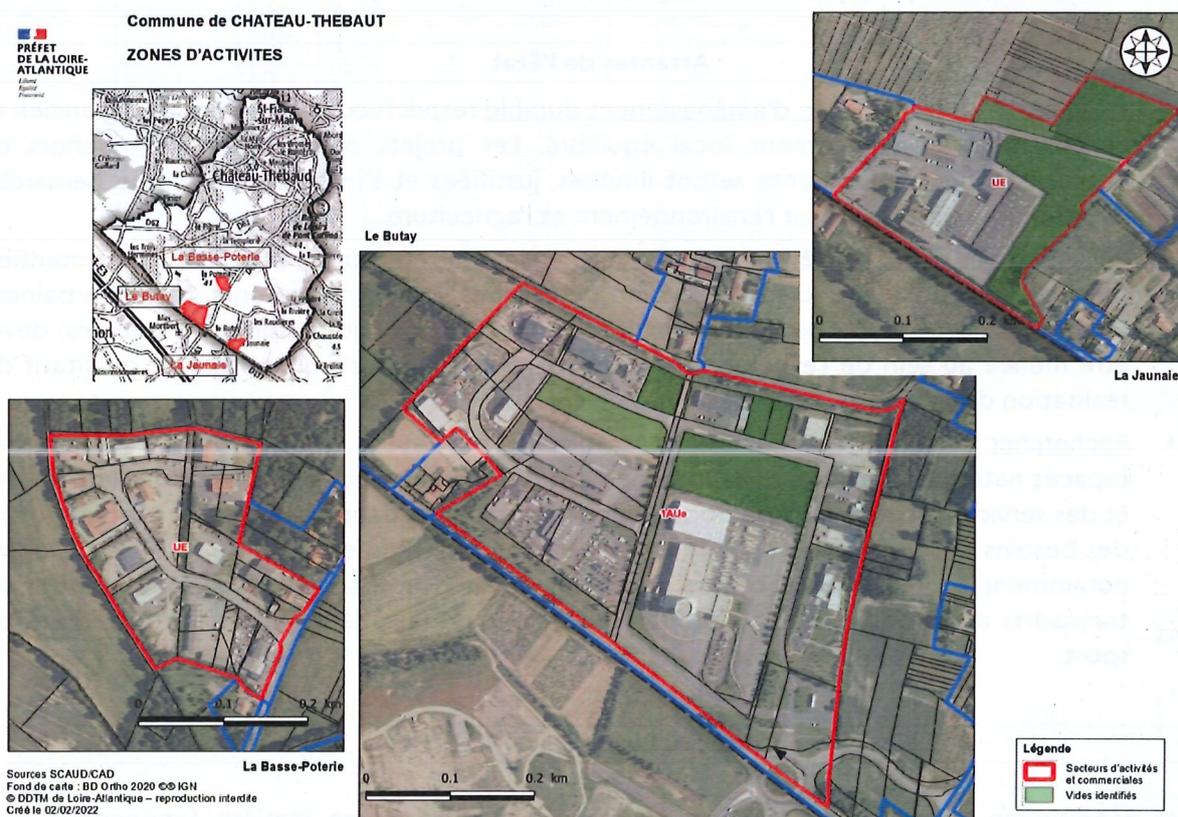
#### Focus sur les zones d'activités (ZA)

L'État conditionne l'acceptabilité des futures extensions urbaines en matière économique à la réalisation d'un bilan des zones d'activités identifiant le foncier consommé et celui encore disponible ainsi qu'au développement d'une stratégie permettant de justifier les besoins à l'échelle intercommunale. Cette stratégie revêt désormais une acuité particulière compte d'un cadre législatif ayant durci les conditions en matière d'artificialisation des sols, avec en toile de fonds l'atteinte à terme d'un objectif de zéro artificialisation nette inscrit à l'horizon 2050.

Dans ce contexte, un focus sur les zones d'activités implantées sur la commune de Château-Thébaud est présenté ci-dessous. Le détail de cette analyse doit être regardé comme un élément d'éclairage en vue de répondre à la demande de l'État d'apporter la démonstration à l'échelle intercommunale des besoins éventuels en foncier économique sur la commune et leur inscription dans une démarche de sobriété foncière.

D'après la cartographie, les zones d'activités existantes disposent d'environ 2 ha de capacité résiduelle en densification, concentrées sur la ZA du Butay. Les choix de zonage devront s'inscrire en cohérence avec les besoins de foncier résultant de la stratégie de développement économique établie à l'échelle intercommunale et de la nécessaire réduction de la consommation d'espaces. S'il ne peut être répondu à cette double exigence, les surfaces en extension de la ZA de la Jaunaie et classées en zone Ue dans le PLU en vigueur devront être reclassées en zone agricole ou naturelle en cohérence avec leur usage actuel.

Enfin, les zones d'activités doivent accueillir prioritairement des activités incompatibles avec l'habitat en raison des nuisances qu'elles peuvent occasionner (sonores, olfactives, routières ...). Toutes les autres activités, notamment tertiaire et commerciale, ont vocation pour la plupart à s'installer dans le tissu urbain afin de maintenir l'offre de services de proximité à la population, de renforcer l'animation de centre-bourg et le lien social ainsi que le recours à des modes de transports actifs.



## Enjeux d'aménagement

### C – Une utilisation parcimonieuse du foncier dans l'espace rural

L'espace rural doit conserver sa vocation naturelle et agricole. Les constructions à usage d'habitation doivent y être exceptionnelles et justifiées. Les droits à construire inscrits dans le projet de PLU arrêté seront soumis à l'avis simple de la CDPENAF : il s'agit d'une part des conditions d'évolution des bâtiments d'habitation existants et des éventuels STECAL.

La détermination des STECAL doit prendre en compte le nombre, la nature, la densité et la qualité architecturale des constructions (actuelles et projetées). Aussi, il convient de définir préalablement la typologie de chaque entité bâtie sur le territoire communal selon la classification suivante : villages, hameaux et écarts, en lien avec les définitions et cadrages retenus dans le SCoT. Les extensions de formes linéaires, sous forme d'habitat pavillonnaire s'étendant le long des axes de communication, ne sauraient présenter les caractéristiques permettant de justifier de nouvelles constructions.

La notion de STECAL pourra s'appliquer aux hameaux groupés présentant une taille et une capacité d'accueil limitées. Leur nombre devra revêtir un caractère exceptionnel. Aussi, en cas d'utilisation de cet outil inscrit à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, l'élaboration d'une grille d'analyse multi-critères doit permettre d'objectiver les choix opérés en tenant compte de la desserte par les réseaux notamment l'assainissement collectif, la forme urbaine, l'éloignement par rapport au bourg, l'offre de services et d'activités, la présence de contraintes et de nuisances, la préservation de la trame verte et bleue, le maintien de l'activité agricole, la protection du patrimoine et des paysages, la vie collective...

Les activités économiques non agricoles n'ont pas, *a priori*, vocation à se développer dans l'espace rural. Pour les activités installées, par nature exceptionnelle, il est possible de recourir au STECAL pour permettre une évolution mineure du bâti dans le cadre d'un projet connu et dont le maintien ou le renforcement en zone naturelle et agricole est justifié, notamment à l'aune d'une démarche d'évitement des impacts sur l'agriculture et l'environnement.

Sur la base de critères à définir, le PLU peut également désigner en zone agricole et naturelle, au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination dès lors qu'ils présentent un intérêt patrimonial et ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Un cahier des bâtiments identifiés devra être réalisé et annexé au règlement littéral du PLU. Chaque « fiche immeuble » devra comporter une description architecturale du bâtiment, son état sanitaire et des prescriptions/recommandations de manière à conjuguer la préservation des caractéristiques d'origine du bâti et sa réhabilitation pour une nouvelle destination, telles que :

- s'inscrire dans la volumétrie existante ;
- conserver les percements, les modénatures et les détails architecturaux ;
- respecter, en cas de création d'ouvertures, les axes de percements et les profils des menuiseries existants ;
- reprendre la forme et la pente de toiture d'origine ;
- employer des matériaux traditionnels ;
- mettre en œuvre un enduit à base de mortier de chaux et de sable à granulométrie variable ;
- proscrire l'isolation extérieure, en particulier par plaques rapportées ;
- proscrire les coffrets roulants extérieurs disposés en saillie des façades ;
- intégrer les appareillages de type climatiseurs à l'architecture existante, non visibles depuis l'espace public.

Il serait également nécessaire d'encadrer les problématiques d'accès et de stationnement qui accompagnent généralement la demande de permis de construire en raison de leur impact sur le paysage rural.

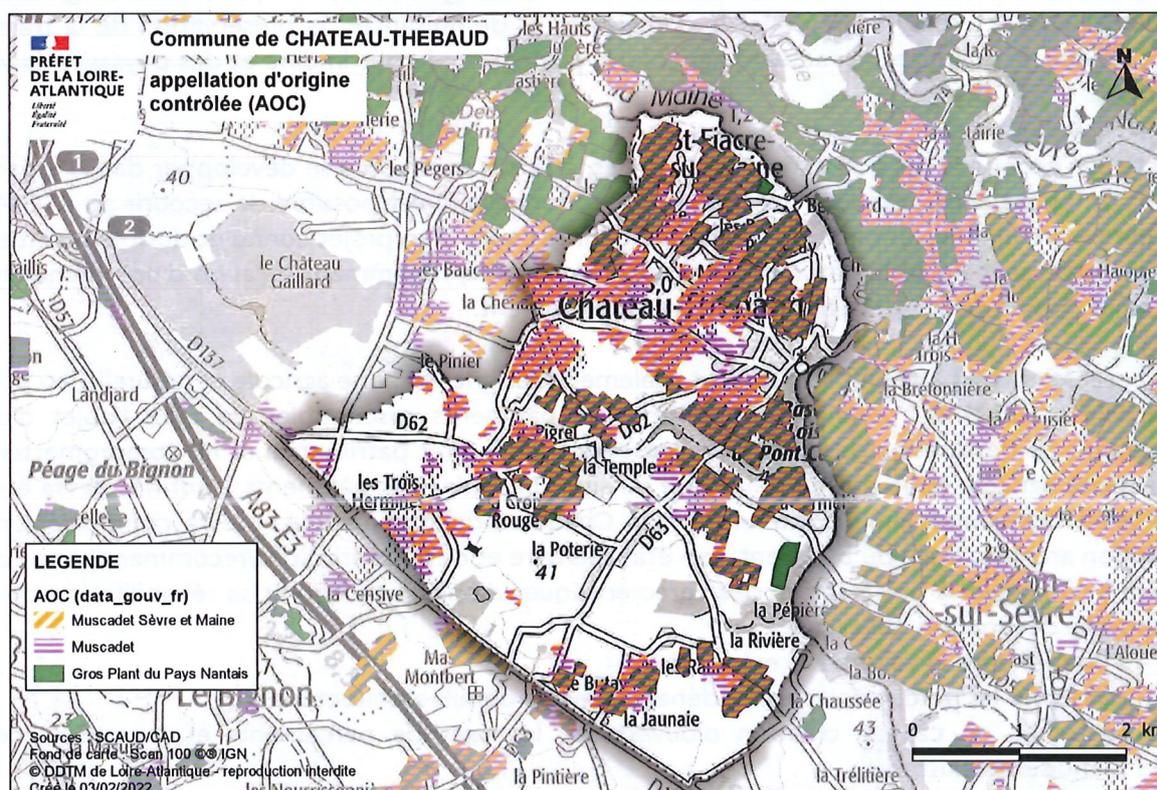
Dans tous les cas, le respect des périmètres de réciprocité par rapport aux exploitations agricoles au sens de l'article L. 111-3 du code rural est incontournable et doit être appréhendé comme un critère discriminant.

Pour rappel, l'autorisation de changement de destination est soumise, au stade du permis de construire, à l'avis conforme de la CDPENAF en zone agricole et de la CDNPS en zone naturelle.

## Enjeux d'aménagement

### D – Les aires d'appellation viticoles

La commune de Château-Thébaud est incluse dans les périmètres d'appellation d'origine contrôlée (AOC) « Muscadet » et « Sèvre et Maine ». Les parcelles viticoles sont dispersées sur l'ensemble du territoire communal. Une concentration est toutefois observée au nord-est, à proximité du bourg. La délimitation des parcelles AOC sera à préciser par l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO).



En conséquence, l'INAO devra être consulté, pour avis, lors de la phase du projet de PLU « arrêté » en application des dispositions édictées aux articles L. 112-1 du code rural et R. 153-6 du code de l'urbanisme. Une association de l'INAO le plus en amont possible est fortement recommandée.

Dans le cas d'une réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'un signe d'identification de la qualité et de l'origine ou une atteinte aux conditions de production de

l'appellation, le projet de PLU « arrêté » doit être examiné par la CDPENAF, pour avis simple. Si les réductions ou atteintes aux conditions de production considérées comme substantielles, le régime de la décision de la CDPENAF se transforme en un avis conforme.

Les réductions ou atteintes aux conditions de production substantielles sont définies par l'article 1 décret 2016-1886 du 26 décembre 2016 : « 1° Une réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée est considérée comme substantielle lorsqu'elle porte soit sur plus d'un pour cent de l'aire géographique de cette appellation, soit, le cas échéant, sur plus de deux pour cent de l'aire comprise dans le périmètre géographique d'une commune ou, le cas échéant, d'un établissement public de coopération intercommunale. »

Dans la situation où le représentant de l'État ne considère pas comme substantielle la réduction des surfaces agricoles concernant des terres à vignes AOC, mais que la CDPENAF émet un avis défavorable, le maître d'ouvrage du PLU est tenue de faire connaître, dans la délibération d'approbation du document d'urbanisme, les motifs pour lesquels il décide de ne pas suivre cet avis.

L'INAO demande que l'ensemble des terrains viticoles soient préservés de l'urbanisation et que la problématique liée au traitement phytosanitaire soit prise en compte pour prévenir les risques de conflit entre habitat et viticulture. Dans ce cadre, l'Institut préconise d'insérer une disposition traitant des limites séparatives pour les zones A, N, AU, et U, visant à éloigner l'édification des constructions nouvelles vis-à-vis des zones viticoles par le maintien d'une zone tampon.

## **Enjeux d'aménagement**

**E – Des paysages à prendre en compte et à valoriser dans les projets**

### *Contexte général*

Un village, un bourg, une ville. Tous ces espaces urbanisés ont vocation à évoluer ; que ce soit sur eux-mêmes en modifiant l'enveloppe bâtie, la forme architecturale ou en se développant spatialement.

De manière générale, l'expansion des bourgs depuis les années 60 a grignoté l'espace agricole, absorbé des entités bâties vernaculaires, des espaces naturels parfois riches, des haies, des murs, des chemins. Tout un ensemble d'éléments identitaires qui ponctuaient l'espace rural et qui, souvent, créaient une transition franche ou progressive avec l'espace urbanisé. La mutation d'usage des espaces agricoles au profit des bourgs entraîne un questionnement aussi bien sur les franges urbaines qui ont été intégrées (parfois supprimées) que sur les nouvelles franges dans leur rôle et leur pérennité.

Les projets d'urbanisation sont, aujourd'hui, marqués par les références au développement durable. Il s'agit de façonner le bourg pour répondre à un certain nombre d'enjeux, de contenir ses limites pour limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles. Il est également question de redonner place à la nature et à la biodiversité dans les espaces urbanisés, d'encourager de nouvelles relations entre le bourg et son environnement, tout comme avec la campagne qui l'entoure, d'offrir un cadre de vie agréable aux populations tout en questionnant la manière de concevoir une densification raisonnée pour limiter les extensions, de (re)donner aux habitants droit de cité dans la fabrication du projet de développement et dans sa gestion.

La frange urbaine dans sa configuration passée, actuelle ou future, a ainsi un rôle majeur à jouer dans la construction et le développement du bourg. Elle est à l'interface de ce qui est urbain et de ce qui ne l'est plus, elle est support de nouvelles urbanisations puis, devenu élément du bourg, caractérise une identité de lieu, une histoire, des usages révolus ou encore présents. Elle offre des transitions inter-quartiers, des lieux de vie ou de passage. Elle crée cet équilibre nécessaire entre minéral et végétal et participe au cadre de vie.

#### *Contexte particulier au territoire communal*

La mise en valeur des paysages du Pays du Vignoble Nantais repose en particulier sur la préservation des entités paysagères et sur l'aménagement des lisières des enveloppes urbaines.

Le territoire communal présente une diversité de paysages (viticole, bocager, maraîcher) et d'espaces naturels remarquables, porteurs d'identité et de qualité du cadre de vie, qu'il convient de protéger dans une logique de développement durable. La gestion qui en résulte concerne aussi bien les paysages considérés comme remarquables que les paysages du quotidien et doit trouver une traduction dans le cadre de la révision du PLU. Des cônes de vue pourront y être définis pour protéger et gérer des séquences visuelles. La recréation du maillage bocager disparu et l'encadrement de l'activité maraîchère figurent aussi parmi les enjeux à traiter dans le PLU révisé pour favoriser une insertion qualitative des bâtiments agricoles et serres dans le paysage de bocage.

Les grandes entités paysagères du territoire sont identifiées dans l'Atlas des paysages des Pays de la Loire et l'Atlas des paysages de la Loire-Atlantique. Pour chaque unité paysagère, l'Atlas des paysages offre des éléments de référence à prendre en compte dans les politiques publiques et pour les études préalables réalisées par les porteurs de projets. Cet outil s'avère donc utile pour orienter l'action publique, mais aussi en amont de projets, pour fonder une analyse des opportunités et améliorations à envisager. Il convient donc de s'y référer pour une première approche paysagère du territoire communal et pour une meilleure prise en compte des paysages dans les actions d'aménagements et de développement inscrites dans le futur PLU.

#### *Focus sur le développement de l'urbanisation observée et son impact sur le paysage*

Les extensions de l'urbanisation ont occulté progressivement les ouvertures sur le grand paysage. Des perméabilités espaces bâtis – espaces champêtres sont désormais presque réduites à de la voirie. Les implantations des constructions et les types de clôture utilisés sont le plus souvent étrangers au contexte.

L'architecture modeste et soignée qui « fait tissu » (centre bourg et hameaux agricoles) contraste avec la banalité des constructions récentes qui s'éparpillent « façon puzzle » sans souci apparent de faire rue ou quartier. Dans les zones U, les constructions semblent être réalisées au coup par coup, en diffus, générant un gaspillage du foncier. Le bâti rural et les constructions récentes sont fréquemment mêlées.

#### *Enjeux*

Les lisières urbaines influent sur de nombreuses thématiques participant à la structuration et à la lisibilité du bourg et de l'espace rural. Elles permettent, entre autres, une intégration du bâti grâce à des filtres végétaux, pérennisent l'identité des sites, servent de support à des cheminements... Elles doivent donc faire l'objet d'une attention particulière.

Les lisières urbaines ne se limitent pas aux contours extérieurs du bourg. Tout d'abord puisque les lisières d'aujourd'hui forment les espaces publics de demain. Mais également, car la lisière peut être plurielle, et intégrer plusieurs plans successifs, permettant une transition douce entre le centre-bourg et les espaces naturels et agricoles extérieurs à la zone agglomérée.

Les lisières urbaines intègrent le travail sur les entrées de bourg. En cela, un détour par les politiques de l'État éclairera le propos, et notamment l'article 52 de la loi Barnier de 1995 traitant de la qualité urbaine des entrées de bourg.

Dans le cadre d'un projet urbain, il s'agit d'assurer l'adéquation entre de nouvelles implantations d'habitat et d'emploi et la stratégie de développement de la collectivité. La qualité urbaine, architecturale et paysagère se mesurera à sa capacité à s'intégrer dans les territoires, à respecter et à révéler le site, tout en assurant une utilisation économe de l'espace. Dès lors, si la loi Barnier apparaît contraindre l'aménagement des territoires concernés par les routes à grande circulation, elle est avant tout le vecteur, l'initiateur d'un aménagement alliant qualité de l'urbanisme, de l'architecture, du paysage, de la sécurité routière et de la gestion des nuisances ; thématiques qui ont vocation à être abordées dans tout projet d'aménagement du territoire.

Les enjeux d'insertion des lotissements récents et de maîtrise des zones de transition entre bourg et campagne peuvent *a minima* trouver une réponse dans la protection et la mise en valeur des structures de haies bocagères (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) et dans les prescriptions réglementant les clôtures.

#### **Attentes de l'État**

Forme d'habitat la plus répandue dans les territoires péri-urbains, la maison individuelle est devenue un modèle constitutif des paysages. Si elle reste, de prime abord, le modèle de construction la plus abordable pour les ménages qui recherchent un logement, elle constitue, dans sa forme la plus classique, un coût très important pour la collectivité en matière d'étalement urbain, de réseaux et de gestion associées.

**Les fronts bâtis structurant le tissu ancien du bourg, notamment les abords de l'église Saint-Martin et Saint-Vincent, gagneraient à faire l'objet d'un diagnostic architectural afin de préserver les composantes vernaculaires et de déterminer des prescriptions relatives aux types d'intervention (volumétries et modénatures) et de matériaux les plus à même de les mettre en valeur en tirant profit de leurs caractéristiques en cas de travaux. Une OAP thématique sur la préservation du patrimoine telle que définie à l'article R. 151-7 du code de l'urbanisme pourrait être envisagée dans cet objectif.**

Les projets urbains d'aujourd'hui et de demain doivent être marqués par les références au développement durable, en travaillant sur la compacité, l'orientation, la composition urbaine, les fonctions, les usages ou encore le partage des espaces. Cette exigence revêt une importance particulière dans le cadre d'éventuelles opérations situées en entrée de bourg et/ou aux abords des secteurs à forte sensibilité architecturale et paysagère.

**Les densités prévues sur les secteurs de projet, qu'ils s'inscrivent en densification ou en extension de l'urbanisation existante, gagneraient à être définies en lien avec une réflexion urbanistique prenant en compte la densité et formes urbaines traditionnelles observées dans le tissu ancien du bourg de Château-Thébaud.**

Sans être exhaustif, le devenir de la zone 2AU définie au PLU en vigueur devra, en cas de projet, faire l'objet d'une présentation comprenant une graduation de son intérêt vis-à-vis de ses impacts sur l'activité agricole, l'environnement (eau, biodiversité, paysages, patrimoine bâti) et les circulations (sécurité routière, nuisances, impact du trafic sur la RD 62, itinéraire cyclable et piéton, lien avec les zones urbaines).

Dans les zones U, Il conviendrait de mieux observer les implantations, les rapports à la rue et aux clôtures, les éléments décoratifs et constructifs valorisants du bâti vernaculaire. La question des matériaux (bois/zinc/brique/pierre ou PVC/alu/ciment) gagnerait à être investie, ainsi que celle des abords et des traitements surfaces (sols perméables/imperméables).

**La préservation des km<sup>2</sup> de haies bocagères au titre des articles L. 151-19 et/ou L. 151-23 du code de l'urbanisme dans le règlement graphique, assortie de conditions de protection et de mesures compensatoires spécifiques, constituerait un parti pris favorable au maintien du bocage et, en corollaire, à une insertion des futures constructions/installations dans l'espace rural.**

De la même manière, l'étude de valorisation des paysages maraîchers en Loire-Atlantique et le volet maraîcher de la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire contiennent des préconisations et des principes qui pourraient être intégrés dans votre document en vue de leur conférer une valeur réglementaire.

**Aussi, il pourrait être étudié l'opportunité de créer une OAP thématique sur l'intégration qualitative des constructions agricoles et structures maraîchères, en accord avec les dispositions de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme.** Cette OAP, définie en dehors de toute spatialisation, permettrait de fixer les grandes orientations sur la thématique de l'aménagement dans le contexte bocager. Elle peut être prescriptive ou édicter des recommandations. Cet outil, qui s'adresserait aux exploitants agricoles et aux maîtres d'œuvre, compléterait les dispositions du règlement écrit en précisant et en encadrant notamment les intentions de la commune sur l'intégration qualitative des constructions agricoles et structures maraîchères.

A titre d'information, la DDTM a élaboré, en coordination avec les maires concernés, un livret « Bien concevoir pour habiter mieux » qui présente sous forme de fiche une série d'opérations caractérisée par une approche attentive de la compacité, de l'orientation et de la composition urbaine, des fonctions, des usages ou encore du partage des espaces.

Ce document, transmis à tous mes maires et présidents des EPCI du département, vise à alimenter la réflexion des élus et des acteurs de l'aménagement sur ces sujets pour proposer un cadre de vie agréable assorti d'une empreinte foncière limitée. Il est accessible sur le site internet des services de l'État à l'adresse suivante :

<http://www.loire-atlantique.gouv.fr/Publications/Etudes/Amenagement-urbanisme/Bien-concevoir-pour-habiter-mieux-2017>

## RÉGLEMENTATION ET DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE

**Loi** du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque

**Loi** n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature

**Loi** n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral

**Directive européenne** du 21 mai 1991 relative aux eaux résiduaires urbaines (DERU)

**Loi** n°92-3 du 3 janvier 1992 dite loi sur l'eau, complété par le décret n° 93-743 relatif à la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration, modifiée par la loi n°-06-1772 du 30 décembre 2006, dite loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA)

**Loi** n°92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement

**Loi** n°92-1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit

**Loi** n°93-24 du 8 janvier 1993 pour la protection et la mise en valeur des paysages

**Loi** n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (dite loi Barnier)

**Loi** n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE)

**Loi** n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil des gens du voyage

**Loi** n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU)

**Loi d'orientation forestière** n°2001-602 du 9 juillet 2001

**Loi** n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat (UH)

**Décret** n°2004-311 du 29 mars 2004 fixant la liste des communes riveraines des estuaires et des deltas considérées comme littorales

**Décret** n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive

**Loi** n°2004-575 du 21 juin 2004 pour la confiance dans l'économie numérique (LEN)

**Schéma départemental de sécurisation de l'alimentation en eau potable** de la Loire-Atlantique approuvé en janvier 2005

**Loi** n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées

**Loi** n°2005-475 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux

**Loi de programme** fixant les orientations de la politique énergétique (POPE) n° 2005-781 du 13 juillet 2005

**Loi** n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL)

**Décret** 2006-884 du 17 juillet 2006 portant approbation de la directive territoriale d'aménagement de l'estuaire de la Loire

**Directive** 2007/60/CE du Parlement européen et du conseil du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation

**Loi** n°2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie (LME)

**Loi** n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite loi Grenelle I

## **Plan Régional en Santé Environnement (2010-2013)**

**Loi n°2010-788** du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE) dite loi Grenelle II

**Loi n°2010-874** du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP)

**Décret n° 2010-1255** du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité

**Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire** (13 février 2012), son volet viticole du 21 octobre 2005 et son volet maraîchage du 30 août 2013

**Ordonnance n°2013-1184** du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique

**Loi n°2014-58** du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles

**Loi n°2014-366** du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

**Loi n°2014-1170** du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation la forêt (LAAAF)

**Loi n°2015-990** du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite Loi Macron

**Loi n°2015-991** du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe)

**Loi n°2015-992** du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour une croissance verte

**Ordonnance n°2015-1174** du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme

**Décret n°2015-1783** du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme

**Loi n°2016-925** du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine

**Loi n°2016-1087** du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages

**Ordonnance n° 2016-1058** du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes

**Loi n°2017-86** du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté

**Loi n°2018-1021** du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

**Loi n° 2021-1104** du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets