



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

### Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	20.05.2021	27.06.2024	27.03.2025

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

**NANTES**  
5 Bd Ampère  
44470 CARQUEFOU  
Tél. : 02 40 94 92 40  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

DEBATTU EN CONSEIL MUNICIPAL DU 21 MARS 2023  
(DEBAT N°2)

### *Pièce 3*



## SOMMAIRE

---

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>
<b>AXE 1 : VALORISER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE .....</b>	<b>4</b>
CONSIDERER LE FONCIER COMME UNE RESSOURCE RARE .....	4
S'APPUYER SUR UN CADRE PAYSAGER, ECOLOGIQUE ET PATRIMONIAL DE TRES GRANDE QUALITE .....	4
CONFORTER ET DEVELOPPER LE MAILLAGE DES ITINERAIRES PEDESTRES ET CYCLABLES DU TERRITOIRE.....	5
TENIR COMPTE DES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES POUR ENVISAGER L'AVENIR .....	5
<b>AXE 2 : CONFORTER L'ACTIVITE DANS SES DIFFERENTES COMPOSANTES .....</b>	<b>6</b>
FAVORISER LE MAINTIEN DES ACTIVITES AGRICOLES ET VITICOLES .....	6
CONSOLIDER L'ARMATURE COMMERCIALE DU BOURG (CF. AXE 3) .....	6
CONFORTER LES PARCS D'ACTIVITES .....	6
S'APPUYER SUR LA DYNAMIQUE TOURISTIQUE POUR FAIRE RAYONNER LE TERRITOIRE .....	6
EVALUER L'OPPORTUNITE D'UNE CONFORTATION DES ACTIVITES ET USAGES NON AGRICOLES ISOLES EN CAMPAGNE .	7
<b>AXE 3 : ORGANISER LES MUTATIONS DU BOURG EN TENANT COMPTE DU CROISEMENT D'UN ENSEMBLE D'ENJEUX .....</b>	<b>7</b>
VISER UN RYTHME DEMOGRAPHIQUE PROCHE DE LA PERIODE ANTERIEURE .....	7
RECHERCHER UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS .....	7
CONSOLIDER LE BOURG .....	8

## CADRE REGLEMENTAIRE

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est réglementé par le Code de l'Urbanisme, par le biais de l'article L151-5 (extrait) :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols [...], le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

*[...] »*

# LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

## PREAMBULE

En révisant son Plan Local d'Urbanisme, la Commune de Château-Thébaud entend organiser l'espace communal en s'inscrivant dans une démarche stratégique à l'horizon d'une décennie. Dans cette perspective, il s'agit en particulier d'articuler le positionnement et l'image du territoire (localisation dans le Vignoble et à proximité de l'agglomération nantaise, attractivité résidentielle, rayonnement touristique...) et sa « capacité d'accueil » (du point de vue des ressources environnementales, de la capacité des équipements...).

Trois axes complémentaires structurent le projet :

- **Axe 1 : Valoriser les ressources du territoire**
- **Axe 2 : Conforter l'activité économique dans ses différentes composantes**
- **Axe 3 : Organiser les mutations du bourg en tenant compte du croisement d'un ensemble d'enjeux**

Au sein du PADD, les renvois d'un axe vers un autre mettent en évidence les interconnexions étroites qui existent entre les différents sujets.

## AXE 1 : VALORISER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE

### CONSIDÉRER LE FONCIER COMME UNE RESSOURCE RARE

Alors que le foncier constitue une ressource de plus en plus précieuse et limitée, il est essentiel d'**être attentif à la gestion de cette ressource et aux mutations potentielles** qui pourraient intervenir sur les prochaines années au niveau communal (cf. Axes 2 et 3). La consommation d'espace a été de l'ordre de 23.9 hectares sur la période de référence 2011-2020 : une diminution par deux induirait une projection maximale de l'ordre de 11.9 hectares sur la période 2021-2030, tandis qu'une nouvelle diminution par deux induirait une projection de l'ordre de 0.6 ha/an au-delà de 2030.

A cet égard, considérant d'une part que le PLU prévoit une consommation d'espace de l'ordre de 5.5 hectares à horizon 2035 et considérant d'autre part que la consommation d'espace depuis 2020 représente moins de 2 hectares, le territoire cherche clairement à **s'inscrire dans la trajectoire portée par les objectifs nationaux et régionaux en matière de réduction de la consommation d'espace** (cf. Axes suivants concernant les volets relatifs à l'habitat, aux activités économiques et aux équipements).

### S'APPUYER SUR UN CADRE PAYSAGER, ÉCOLOGIQUE ET PATRIMONIAL DE TRÈS GRANDE QUALITÉ

Le territoire présente un environnement de qualité, que ce soit au plan paysager, écologique ou patrimonial. Cet environnement bénéficie aux habitants et contribue à son attractivité. Il s'agit à ce titre de :

- **Préserver les éléments constitutifs de la Trame verte, bleue et noire, de manière proportionnée aux enjeux.** Cette approche concernant tout autant les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques (vallée de la Maine, zones humides, boisements, maillage bocager...).
- **Préserver le patrimoine local et les paysages** (urbains, agricoles et naturels), en tant que marqueurs de l'identité et de l'histoire du territoire (structuration urbaine, patrimoine bâti et petit patrimoine, patrimoine naturel de qualité, point de vue remarquable...).

Ces composantes endogènes peuvent également être un point d'appui au développement du territoire : de ce point de vue, l'objectif est également de **tirer parti des multiples qualités du territoire pour en faire la promotion, notamment au niveau touristique** (viticulture, Porte-Vue sur la Maine et proximité immédiate de Pont Caffino, patrimoine bâti...) (cf. Axe 2).

### **CONFORTER ET DÉVELOPPER LE MAILLAGE DES ITINÉRAIRES PÉDESTRES ET CYCLABLES DU TERRITOIRE**

La confortation et le développement du maillage des liaisons douces vise à promouvoir le recours à aux modes de déplacements actifs, pour les déplacements à l'échelle du bourg comme à l'échelle du territoire. A cet égard, il s'agit de :

- **Conserver et étoffer ce maillage à l'échelle du bourg et de son environnement immédiat, dans une logique de liaisons inter-quartiers** (venelles du cœur historique, liaison avec le cimetière...);
- **Faciliter le lien entre le bourg et le reste du territoire**, que ce soit par le biais de voies partagées avec les véhicules motorisés comme par le biais d'itinéraires dédiés aux modes doux.

Ces éléments contribueront en outre à **renforcer les possibilités de découverte du territoire** (appui à la dynamique touristique).

### **TENIR COMPTE DES RÉSEAUX ET INFRASTRUCTURES POUR ENVISAGER L'AVENIR**

Le territoire communal présente plusieurs ouvrages de traitement des eaux usées. La maîtrise et la limitation des impacts sur les milieux récepteurs impliquent de **s'appuyer sur la capacité des systèmes d'assainissement dans le cadre de la définition des secteurs de développement.**

Un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées (SDAEU) est à venir, avec un engagement des études par CSMA courant 2023 et une finalisation probablement au-delà de la mise en application du PLU ; de ce fait, il est nécessaire de considérer la capacité actuelle des ouvrages. A ce titre, la station d'épuration du bourg a été dimensionnée largement pour accompagner son évolution, tandis que d'autres secteurs sont moins favorables à l'implantation de nouveaux logements de ce point de vue.

Par ailleurs, un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales sera réalisé en parallèle du SDAEU. Il convient de **prendre en compte les enjeux déjà identifiés en matière de gestion du pluvial.**

Enfin, il s'agit de **profiter du déploiement de la fibre comme facteur d'attractivité pour les habitants comme pour les entreprises.**

## AXE 2 : CONFORTER L'ACTIVITÉ DANS SES DIFFÉRENTES COMPOSANTES

### FAVORISER LE MAINTIEN DES ACTIVITÉS AGRICOLES ET VITICOLES

Alors que le territoire est particulièrement mis en valeur par les activités agricoles et viticoles, l'objectif est de favoriser leur maintien par la **protection des espaces qui y sont dédiés**.

La pérennisation de l'activité agricole et viticole passe également par la **préservation de la fonctionnalité de l'espace rural** et la **limitation du mitage**, ce qui se traduit en particulier par **l'encadrement de la constructibilité en campagne pour les non-exploitants**. A ce titre :

- En-dehors du bourg, aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne pourra être créée (hors logement de fonction agricole) ;
- Le changement de destination de bâtiments précisément identifiés sera possible, en particulier vers l'habitat, dans une logique de valorisation d'un bâti déjà existant et de limitation des impacts sur les paysages (éviter les ruines) ;
- Les habitations existantes pourront bénéficier être confortées, mais de manière limitée (extension, création d'annexe) ;
- Les activités non agricoles isolées pourront éventuellement être confortées (cf. section ci-après : « *Evaluer l'opportunité d'une confortation des activités non agricoles isolées en campagne* »).

Au sein de l'espace rural, se trouvent plusieurs **ensembles bâtis** présentant à la fois une compacité de l'urbanisation et un nombre élevé de logements existants : la Poterie, la Butterie / le Pas Breton, la Pouvellerie / Huche Loup, les Fontenelles, la Blanchetterie, le Moulinier, les Brosses, la Giétrie. Dans la mesure où ils ne présentent **plus de valeur agronomique**, il s'agit de **les identifier de manière spécifique, tout en appliquant les mêmes principes de constructibilité limitée que pour le reste de l'espace rural**.

### CONSOLIDER L'ARMATURE COMMERCIALE DU BOURG (CF. AXE 3)

En tant que principale polarité commerciale du territoire, le bourg doit être conforté (cf. Axe 3).

### CONFORTER LES PARCS D'ACTIVITÉS

Le territoire présente trois Parcs d'Activités : La Basse Poterie, Le Butay et La Jaunaie. En lien avec la stratégie de développement économique portée par CSMA, il s'agit de **conforter ces trois Parcs d'Activités**. Si le périmètre de la Basse Poterie n'est pas appelé à évoluer, ceux du Butay et de la Jaunaie sont concernés par **des extensions**. Ainsi, l'accueil de nouvelles entreprises se fera à ce niveau par :

- Sur les trois parcs d'activités :
  - o La reprise des friches économiques ;
  - o La possibilité d'optimiser le foncier à vocation économique.
- Sur les parcs d'activités du Butay et de la Jaunaie : de nouvelles possibilités en extension de l'existant, pour une superficie globale d'environ 3.5 hectares.

### S'APPUYER SUR LA DYNAMIQUE TOURISTIQUE POUR FAIRE RAYONNER LE TERRITOIRE

Si l'attrait touristique du territoire apparaît clair, **un renforcement de sa visibilité est souhaitable** (viticulture, cœur de bourg patrimonial...). Celui-ci s'appuiera sur les éléments moteurs déjà présents (Porte-Vue, bords de Maine, proximité de la base de loisirs de Pont Caffino...). Ils s'agira notamment de favoriser l'activité touristique à proximité de la base de loisirs de Pont Caffino, dans le respect du caractère naturel du secteur.

Dans cette même perspective, **un regard sera porté aux projets de valorisation des patrimoines locaux et du territoire** qui présentent une complémentarité par rapport à l'existant (œnotourisme, projet touristique, hébergement...).

### ***EVALUER L'OPPORTUNITÉ D'UNE CONFORTATION DES ACTIVITÉS ET USAGES NON AGRICOLES ISOLÉS EN CAMPAGNE***

S'agissant des activités et usages non agricoles isolés en campagne, ceux-ci pourront **être maintenus sur place** (restauration, hébergement, établissement scolaire, terrain familial des gens du voyage...). Le principe général est qu'ils ne pourront pas s'étendre (en lien avec la limitation du mitage de l'espace rural, cf. section précédente : « Favoriser le maintien des activités agricoles et viticoles »), ce qui n'interdit toutefois pas d'**évaluer au cas par cas l'opportunité d'une confortation** de certaines activités ou usages (en tenant compte des enjeux économiques, sociaux et environnementaux).

## **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***

Du point de vue démographique, le territoire a connu une croissance moyenne de l'ordre de 1.2 à 1.3%/an sur les dernières décennies. Au regard d'une part du positionnement et de l'attractivité du territoire, et d'autre part de ses ressources (cf. Axe 1), il s'agit de viser un rythme démographique proche de la période antérieure.

Cette évolution devrait amener le territoire à dépasser les 3600 habitants d'ici la moitié des années 2030. Elle induit la réalisation d'environ 13 à 14 logements par an (en moyenne), en intégrant notamment un desserrement progressif des ménages.

### ***RECHERCHER UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS***

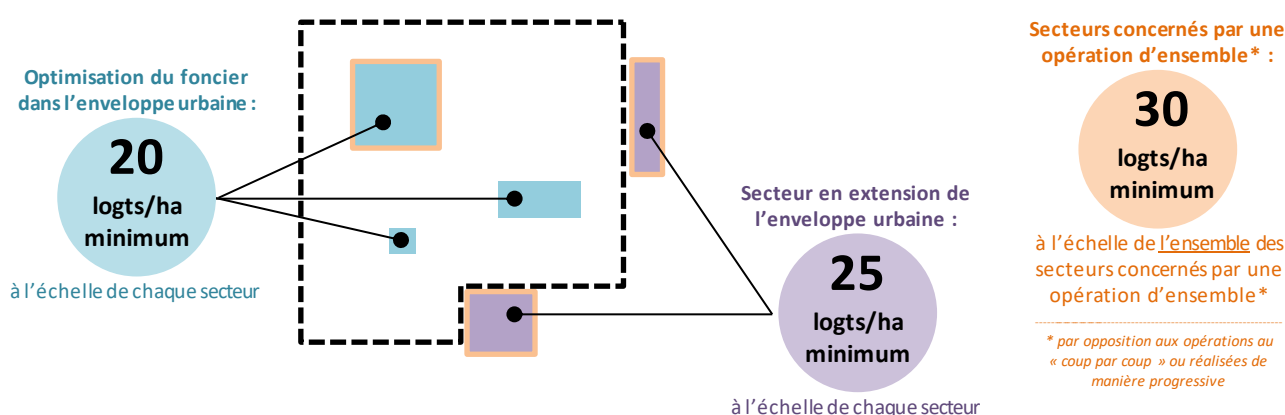
Le déploiement de l'offre future de logements doit tenir compte d'un **principe de diversification, dans les typologies de logements** (taille des logements, habitat spécifique, maison/appartement...) **comme au niveau des formes urbaines**.

L'objectif principal est à ce titre de **s'inscrire en adéquation avec le parcours résidentiel des ménages**, ce qui signifie en particulier de mettre l'accent sur trois éléments :

- Accompagner le vieillissement, à l'appui de logements adaptés aux besoins des seniors (en termes de taille, de localisation à proximité des commerces et services...)
- Veiller à la capacité d'accueil et de maintien des jeunes ménages sur la commune ;
- Inciter à la production de logements accessibles sur les principales opérations d'ensemble (par exemple des logements locatifs sociaux ou des logements aidés). Au moins 14 logements sociaux/aidés seront envisagés.

Complémentairement, concernant les formes urbaines de demain :

- **D'un point de vue qualitatif**, il s'agit de **développer des formes urbaines diversifiées** (maisons en mitoyenneté, petits collectifs...) en portant une attention particulière au **cadre de vie** (qualité des espaces publics, îlots de fraîcheur, transition avec l'espace rural...).
- En lien avec la raréfaction de la ressource foncière, **trois objectifs quantitatifs** seront mis en œuvre :
  - o Un objectif minimum de **30 logements/hectare à l'échelle de toutes les opérations d'ensemble** (permettant de garantir une optimisation globale du foncier),
  - o Un objectif minimum de **20 logements/hectare pour tout secteur sur lequel une optimisation du foncier sera recherchée dans l'enveloppe urbaine** (afin de tenir compte d'un environnement déjà bâti qui peut parfois être complexe),
  - o Un objectif minimum de **25 logements/hectare pour tout secteur localisé en extension de l'enveloppe urbaine**.



## CONSOLIDER LE BOURG

Considérant la capacité d'accueil du bourg (en termes de gisements fonciers dans l'enveloppe urbaine, ou encore au regard de la capacité de la station d'épuration, cf. Axe 1) et l'enjeu de confortation de la polarité qu'il constitue (avec ses commerces, services et équipements), **l'objectif est de consolider le bourg**.

Cela passe tout d'abord par la consolidation de son poids démographique, et donc par **la localisation de la majeure partie du développement résidentiel sur le bourg**. Ainsi, en-dehors du bourg, la création de nouveaux logements sera uniquement envisageable dans le cadre du changement de destination de bâtiments précisément identifiés (cf. Axe 2). De plus, au niveau du bourg lui-même, plusieurs leviers seront mobilisés :

- **Rechercher une optimisation du foncier, y compris sur des périmètres de superficie restreinte**, afin de limiter la consommation / l'artificialisation des espaces agricoles et/ou naturels. En lien avec la section précédente (« Rechercher une diversification de l'offre en logements »), tout gisement foncier de plus de 2500 m<sup>2</sup> fera l'objet de dispositions favorisant son optimisation (un seuil plus bas pouvant être mobilisé) ;
- **Engager une opération-pilote de renouvellement urbain** sur le secteur actuellement occupé par les équipements sportifs, envisant une mixité fonctionnelle (habitat, équipements...) et en étant attentif aux enjeux paysagers (couture urbaine) et de mobilités ;

- **Se projeter sur la possibilité d'opérations de renouvellement urbain à long ou très long terme** sur le bourg, y compris sur des espaces déjà bâtis, afin de définir les conditions favorables à leur concrétisation (indépendamment des échéances de réalisation, même si celles-ci devaient intervenir au-delà du présent PLU). Dans ce cadre, le secteur des Javelles est compris comme stratégique : une opération de renouvellement urbain pourrait y être réalisée à terme, sur tout ou partie de son périmètre, nécessairement en lien avec les locataires et les riverains concernés ;
- **Définir un ou plusieurs secteurs d'extension à vocation résidentielle, pour une surface de l'ordre de 2 hectares.** A ce niveau, la prise en compte d'un ensemble d'enjeux est incontournable : enjeux agricoles-viticoles, enjeux topographiques, enjeux paysagers et écologiques, enjeux de mobilité et de proximité par rapport aux pôles générateurs de déplacements (incluant le sujet des connexions existantes ou potentielles), ou encore enjeux en termes de risques. Au regard du caractère contraint du bourg, cette identification devra nécessairement se faire à l'appui d'une **approche en termes d'incidences cumulées**.

La consolidation du bourg passe également par **la confortation du pôle principal d'équipements et de commerces**. De ce point de vue, il s'agit notamment de :

- Préserver les locaux commerciaux et de services, identifier de nouveaux locaux en fonction des besoins ;
- Adapter les équipements en cohérence avec l'évolution de la population, sachant qu'il ne devrait pas y avoir besoin d'identifier de surface en extension de l'enveloppe urbaine à ce niveau ;
- Favoriser la création d'un pôle médical répondant aux besoins des professionnels, de manière à se donner toutes les chances de garantir un niveau de service satisfaisant dans la durée.

Par ailleurs, la vitalité du bourg est aussi le fruit de sa compacité : sa consolidation passe donc également par **le maintien d'une « ville des courtes distances »**, en lien avec les enjeux climatiques, énergétiques et de qualité de l'air. Cela se joue à la fois dans la localisation des secteurs à vocation résidentielle et dans l'appui au maillage des continuités douces sur le bourg et ses abords (itinéraire dédié vers le cimetière...).