

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



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

	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

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

RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce 2.1

Diagnostic territorial

& État Initial de l'Environnement



INTRODUCTION	4		
1 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	4		
1.1 Principes généraux	4		
1.2 Les objectifs de la révision du PLU.....	4		
1.3 La démarche d’évaluation environnementale.....	5		
2 CONTEXTE LOCAL.....	6		
2.1 Le contexte géographique.....	6		
2.2 Le contexte géographique.....	6		
CHAPITRE 1 – DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE.....	8		
1 PROFIL DEMOGRAPHIQUE	8		
1.1 Une croissance démographique constante	8		
1.2 Une croissance récente portée par la hausse du solde naturel.....	9		
1.3 Une population très jeune mais très légèrement vieillissante	10		
1.4 Une taille des ménages en hausse sur la période récente	10		
1.5 Un territoire en légère perte d’attractivité pour les ménages	11		
1.6 des ménages principalement composés de couples avec enfants	11		
2 EVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS.....	13		
2.1 Un parc de logements dominé par les résidences principales.....	13		
2.2 Un rythme de construction qui ralentit.....	16		
2.3 Un parc de logements peu diversifié.....	17		
2.4 Un prix de l’immobilier élevé.....	19		
2.5 Des besoins spécifiques.....	20		
3 LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE.....	22		
3.1 Population active et emploi	22		
3.2 L’activité agricole & VITICOLE	29		
3.3 La sylviculture.....	33		
3.4 Une activité touristique tournée vers la nature et la culture locale...	33		
4 LA CAPACITE DES EQUIPEMENTS	34		
4.1 Une capacité des équipements à anticiper	34		
4.2 Les réseaux.....	38		
4.2.1 La gestion des eaux usées.....	38		
4.2.2 La gestion des eaux pluviales.....	39		
4.2.3 L’eau potable	39		
4.2.4 La desserte numérique	39		
5 LES SERVITUDES.....	40		
6 MOBILITES ET ACCESSIBILITE.....	41		
6.1 Les infrastructures routières.....	41		
6.1.1 Un réseau routier dense	41		
6.1.2 L’inventaire des capacités de stationnement	42		
6.2 Les transports collectifs.....	45		
6.2.1 Les transports en commun : une offre réduite	45		
6.2.2 Le covoiturage : une offre présente.....	45		
6.3 Des liaisons douces denses à valoriser	46		
CHAPITRE 2 – ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT	49		
1 LA RESSOURCE « SOLS / SOUS-SOLS »	49		
1.1 TOPOGRAPHIE.....	49		
1.2 GEOLOGIE.....	50		
1.3 Foncier.....	50		
2 DEVELOPPEMENT URBAIN	51		
Les caractéristiques des tissus urbanisés	51		
2.1.....	51		
2.2 Consommation d’espace	55		
2.3 Analyse de la densité.....	56		
2.4 Analyse de la capacité de densification DU BOURG.....	58		
2.5 Analyse de la capacité de densification DES ZONES d’Activités	62		
3 MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE.....	68		
3.1 Les grands ensembles naturels du territoire	68		
3.2 Le patrimoine naturel reconnu.....	70		
3.3 La trame verte et bleue	71		
3.4 La trame noire	78		
3.4.1 Définition	78		
3.4.2 Identification de la trame noire & enjeux	78		
4 CYCLE DE L’EAU	80		
4.1 Qualité de l’eau	82		
5 PAYSAGES & PATRIMOINE.....	83		
5.1 Grands éléments paysagers	83		
5.2 Le patrimoine bâti	85		

6	QUALITÉ DE L’AIR ET ENERGIE.....	91
6.1	<i>Evaluation de la qualité de l’air.....</i>	91
6.2	<i>Emission de gaz a effet de serre (2016)</i>	92
6.3	<i>Consommation d’énergies.....</i>	94
6.3.1	A l’échelle intercommunale	94
6.3.2	A l’échelle communale	95
6.4	<i>La production d’énergies renouvelables</i>	95
7	LES DÉCHETS.....	97
8	RISQUES ET NUISANCES	100
8.1	<i>Les risques majeurs recensés par le DDRM</i>	100
8.2	<i>Les risques naturels</i>	101
8.3	<i>Les risques technologiques.....</i>	106

INTRODUCTION

1 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

1.1 PRINCIPES GÉNÉRAUX

Article L.101-1 du Code de l'Urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

1.2 LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU

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

La délibération de prescription précise les raisons pour lesquelles la révision du PLU a été prescrite :

- Doter la commune d’un document de planification conforme aux prescriptions de la loi du 12 juillet 2010 dite Grenelle 2 et de la loi ALUR du 24 mars 2014, et en cohérence avec les objectifs du SCOT2 du Pays du Vignoble Nantais et du futur Programme Local de l’Habitat de ‘Clisson Sèvre et Maine Agglo’,
- Répondre aux enjeux d’un aménagement durable, et notamment : préserver à long terme les espaces naturels et agricoles qui constituent la richesse essentielle de la commune,
- Préserver la biodiversité et les continuités écologiques,
- Prendre en compte les risques naturels,
- Définir les modalités d’une répartition équilibrée des différentes composantes du développement notamment par l’économie de la consommation foncière,
- Poursuivre l’accueil de nouveaux habitants en proposant une offre de logements diversifiée, dans un objectif de parcours résidentiel, de cohésion sociale et de mixité,
- Préserver l’identité paysagère de la commune et la qualité de son cadre de vie,
- Promouvoir et favoriser la cohérence des offres alternatives de déplacements avec les aménagements, l’habitat, les équipements et les activités économiques.

Les objectifs définis pour la concertation :

- Donner accès à l’information tout au long de la procédure,
- Sensibiliser la population aux enjeux du territoire,
- Permettre à la population de formuler des observations sur les travaux d’élaboration du projet de PLU,
- Echanger sur les réponses à apporter,
- Favoriser l’appropriation du projet par l’ensemble des acteurs.

Les modalités de concertation avec le public fixées :

- Organisation de 2 réunions publiques,
- Mise à disposition d’un registre laissant la possibilité aux habitants d’inscrire leurs observations aux heures et jours habituels d’ouverture de la Mairie. Ce registre sera mis à la disposition du public dès la publication de

la délibération prescrivant l’élaboration du Plan Local d’Urbanisme, et ce jusqu’à l’Arrêt du projet de Plan Local d’Urbanisme,

- Mise à disposition d’un dossier contenant différents documents relatifs à la révision générale du PLU, aux heures et jours habituels d’ouverture de la Mairie ;
- Possibilité d’adresser des observations par courrier à l’attention de Monsieur le Maire,
- Organisation d’une exposition publique évolutive,
- Communications dans la presse, sur le site internet et la revue d’information de la commune d’une information sur le contenu et l’avancement de la procédure d’élaboration du PLU.

1.3 LA DEMARCHE D’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le territoire communal de Château-Thébaud ne présente aucun **site Natura 2000**. L’article 40 de la loi ASAP du 7 décembre 2020 ajoute les plans locaux d’urbanisme (PLU) dans la liste, fixée à l’article L. 104-1 du code de l’urbanisme, des plans et programmes qui sont soumis à une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive européenne du 27 juin 2001. Les PLU et PLUi y sont donc désormais assujettis au même titre que les SCOT et les schémas régionaux que sont le SDRIF, le PADDUC et les SAR des régions d’outre-mer.

Les dispositions de l’article 40 de la loi ASAP sont applicables aux procédures engagées après le 8 décembre 2020, date de publication de ce texte (L. ASAP, art. 148, IV). Elles concernent donc les élaborations de PLU ou PLUi engagées après cette date. Il en va de même des révisions qui pourront, selon le cas, donner lieu à une nouvelle évaluation ou à une actualisation de l’évaluation réalisée lors de l’élaboration.

La commune de Château-Thébaud a prescrit la révision de son Plan Local d’Urbanisme par délibération en date du 20 mai 2021, soit après le 8 décembre 2020. **La révision du PLU de Château-Thébaud est donc directement soumis à évaluation environnementale.**

2 CONTEXTE LOCAL

2.1 LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

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

2.2 LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

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



SCoT du Pays du Vignoble Nantais



Clisson Sèvre Maine Agglo

CHAPITRE 1 – DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

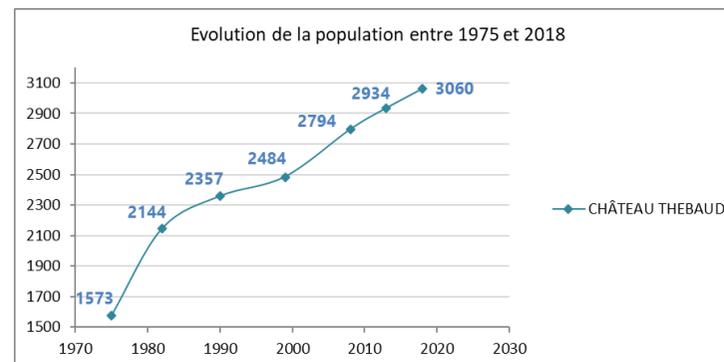
1 PROFIL DEMOGRAPHIQUE

1.1 UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE CONSTANTE

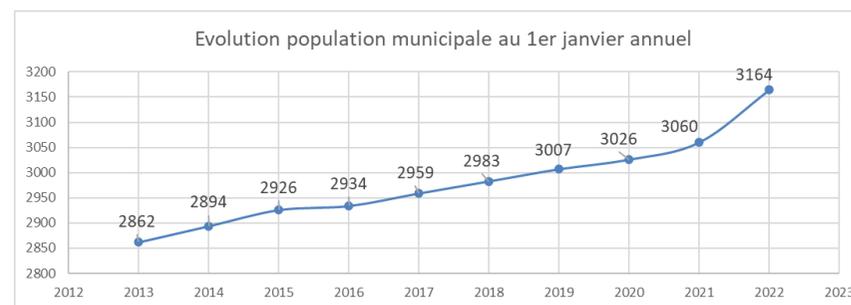
La commune observe une croissance constante et importante de sa population depuis les années 1970. La commune est passée de 1573 habitants en 1975 à 3060 en 2018, représentant un gain de 1487 habitants en plus sur Château-Thébaud, soit environ **35** nouveaux habitants accueillis par an en moyenne sur les 43 dernières années. Sur les 18 dernières années, soit entre 1999 et 2018, la commune a accueilli 576 habitants supplémentaires sur le territoire communal, soit environ **30** habitants par an en moyenne, **27** habitants supplémentaires par an sur les 10 dernières années (2008-2018) et enfin **25** nouveaux habitants sur le territoire chaque année en moyenne entre 2013 et 2018. Ces résultats témoignent d’une croissance de la population constante mais très légèrement en baisse au fil des décennies. En 2018, la commune de Château-Thébaud représente plus de 5,5% de la population intercommunale de la Communauté d’Agglomération Clisson Sèvre Maine.

La variation annuelle moyenne de la population a toujours été positive depuis les années 1970. Entre 1975 et 1999, la commune enregistre une baisse douce et progressive de la croissance démographique. Au cours des années 2000, le territoire observe à nouveau une importante hausse de cette croissance puis à nouveau une diminution jusqu’à aujourd’hui. Entre 2013 et 2018, la croissance démographique communale est inférieure aux résultats observés sur l’intercommunalité et le département.

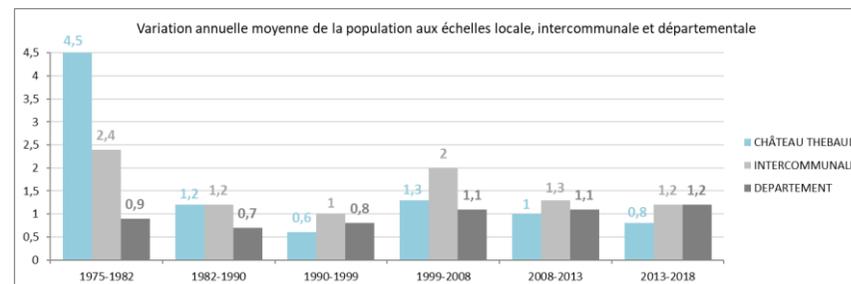
Les données plus précises de la population municipale annuelle entre 2013 et 2022 montre une croissance de la population stable et modérée sur les 10 dernières années.



Source : INSEE – RP 2018



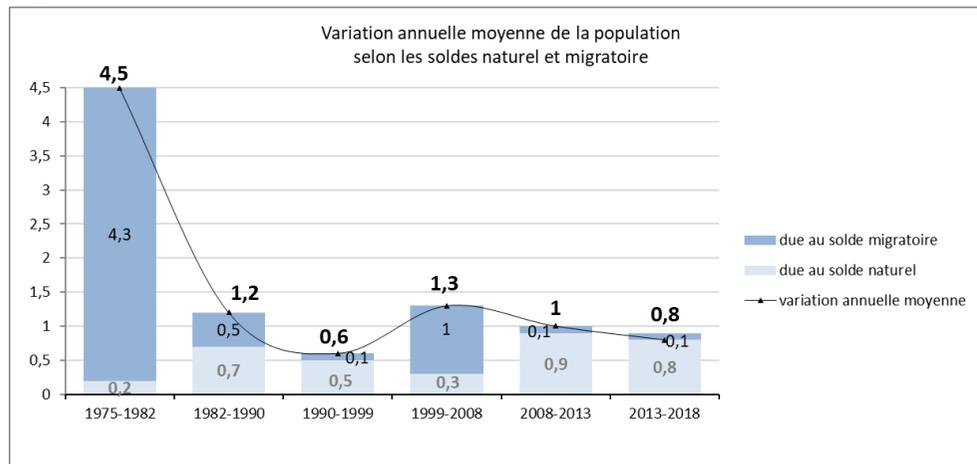
Source : données municipales



Source : INSEE – RP 2018

1.2 UNE CROISSANCE RECENTE PORTEE PAR LA HAUSSE DU SOLDE NATUREL

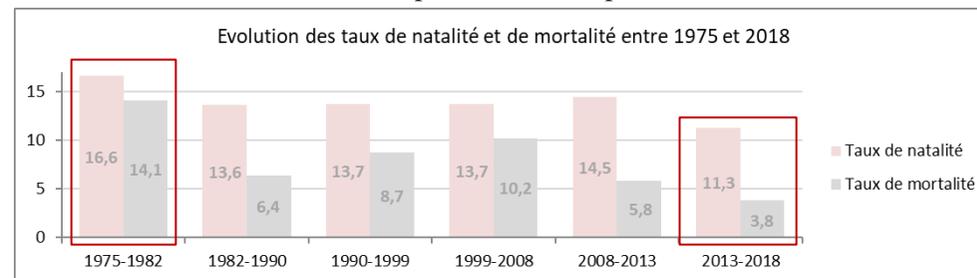
Si dans les années 1970, la forte hausse de la population est portée par un solde migratoire particulièrement élevé, ce taux diminue pour devenir très faible pendant les années 1980 et 1990. En effet, jusque dans les années 1990, la croissance démographique est entièrement portée par le solde naturel du territoire. Le graphique illustre un regain de la croissance démographique liée à l’arrivée massive de nouveaux habitants. Depuis le début des années 2000, la commune connaît une diminution douce et progressive de la croissance démographique en lien avec une chute du solde migratoire et une forte hausse du solde naturel. Cela signifie que depuis 10 ans, la hausse de population est due à un grand nombre de naissances par rapport aux décès et que le territoire n’accueille que très peu de nouveaux habitants depuis 2008.



Source : INSEE – RP 2018

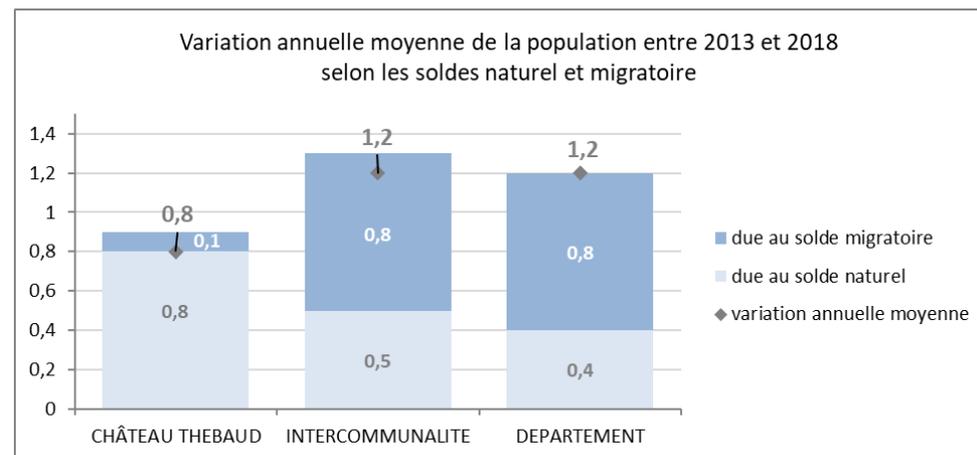
Le taux de natalité est relativement stable depuis les années 1970, oscillant entre 11,3 et 16,6. Le taux de mortalité quant à lui, a évolué de manière fluctuante sur les 40 dernières années. On note tout de même une baisse progressive entre la période 1999-2008 avec un taux de natalité de 10,2 et celle de 2013-2018 avec un taux de 3,8.

Le graphique met en évidence les taux observés sur la période 1975-1982 avec un écart entre le taux de natalité et de mortalité de l’ordre de 2,5 points et les tendances actuelles où le taux de natalité est près de 3 fois supérieur à celui de la mortalité.



Source : INSEE – RP 2018

Entre 2013 et 2018, la variation annuelle moyenne de la population communale est bien inférieure à celles observées à l’échelle intercommunale et départementale. On note notamment que si la croissance démographique est portée par le solde naturel sur Château-Thébaud, la croissance de la population intercommunale et le départementale est portée par un solde migratoire élevé, soit 8 fois supérieur à celui de la commune de Château-Thébaud.

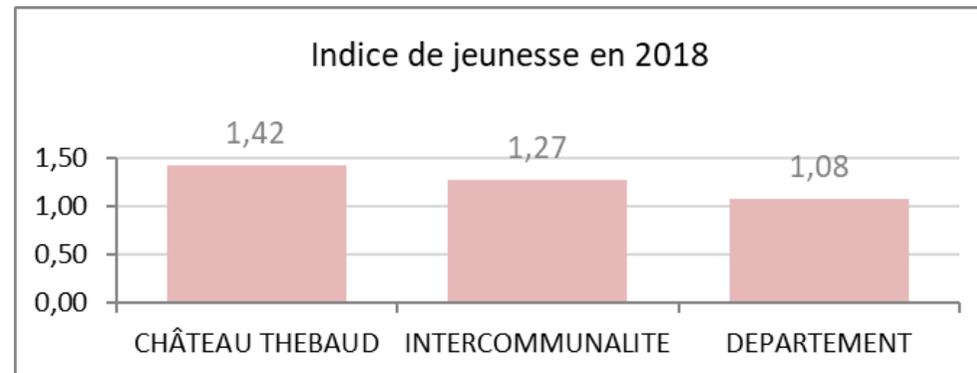


Source : INSEE – RP 2018

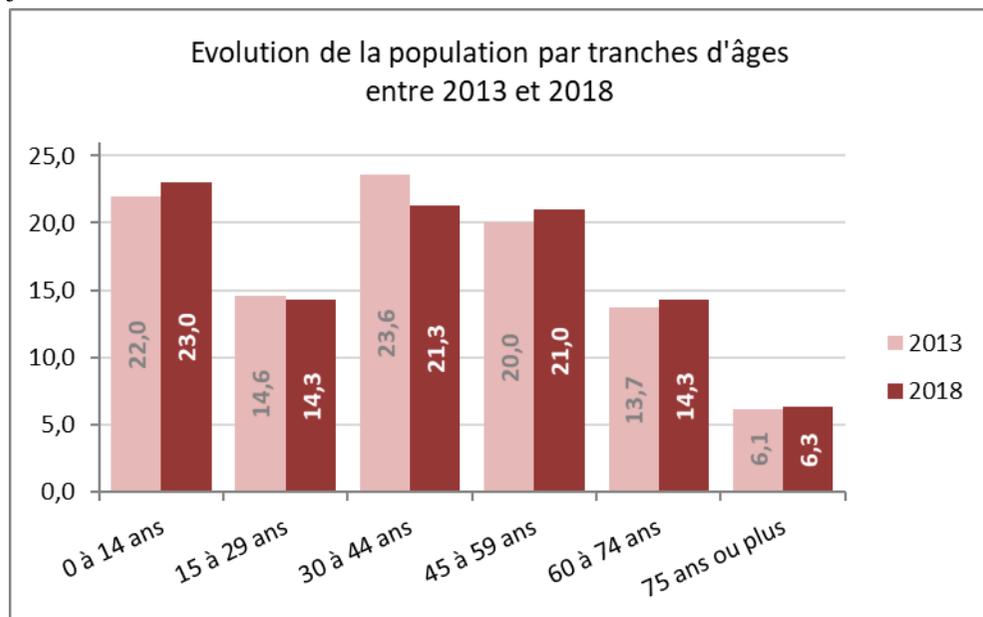
1.3 UNE POPULATION TRES JEUNE MAIS TRES LEGEREMENT VIEILLISSANTE

La structure de la population de Château-Thébaud est jeune mais enregistre un très léger vieillissement : 23% de la population a moins de 15 ans sur la commune et plus de 37% de la population a moins de 30 ans. Le territoire enregistre une part des 60 à 74 ans en hausse de 0,8 point sur les 5 dernières années.

L’indice de jeunesse (part des moins de 20 ans / part des plus de 60 ans) est de 1,42 soit un indice bien supérieur à 1, indiquant une part de moins de 20 ans supérieur aux personnes de plus de 60 ans. Cet indice de jeunesse est aussi plus élevé que ceux observés aux échelles supra-communales, témoignant d’une population communale jeune.



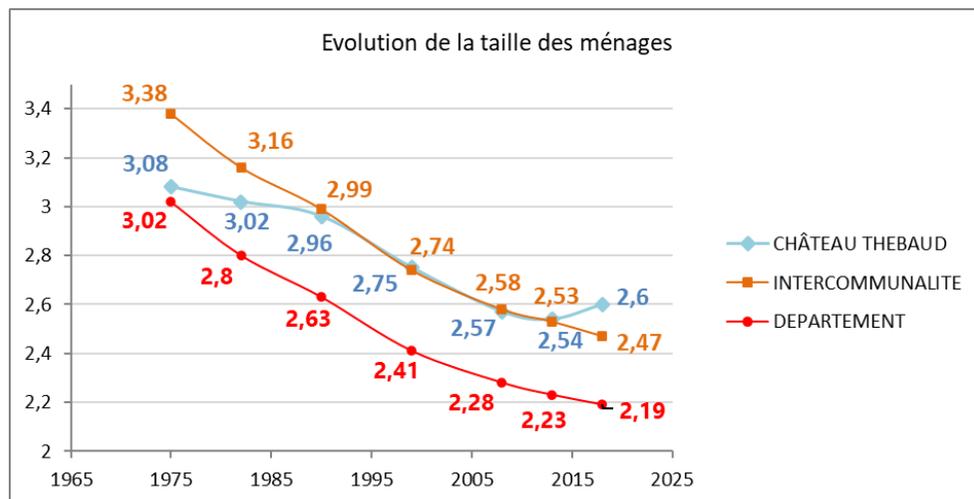
Source : INSEE – RP 2018



Source : INSEE – RP 2018

1.4 UNE TAILLE DES MENAGES EN HAUSSE SUR LA PERIODE RECENTE

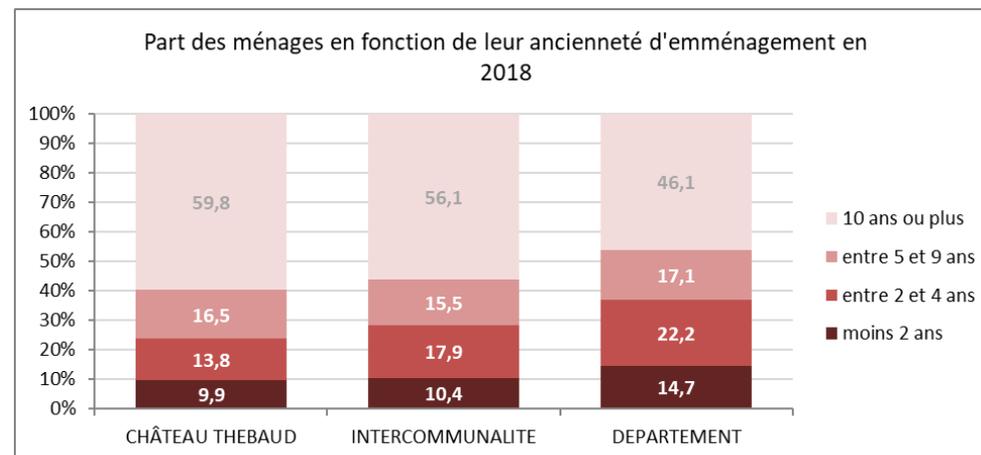
La commune est concernée par le desserrement démographique. Entre 1975 et 2018, le nombre de personne par ménage est passé de 3,08 à 2,6. Cependant, on note une légère augmentation de la taille moyenne des ménages entre 2013 et 2018 sur la commune, passant de 2,54 à 2,6 personnes par ménage. Avec 2,6 personnes par ménage en moyenne sur Château-Thébaud, la population communale peut être qualifiée de « familiale », notamment au regard des résultats intercommunal et départemental. Le recensement récent 2022 enregistre une taille des ménage stable de 2.6 personne par ménage.



Source : INSEE – RP 2018

1.5 UN TERRITOIRE EN LEGERE PERTE D’ATTRACTIVITE POUR LES MENAGES

En 2018, plus de 60% des ménages sont installés depuis plus de 10 ans sur la commune, témoignant d’une importante stabilité des ménages. Le graphique illustre aussi une relative attractivité du territoire puisqu’environ 24% des ménages ont emménagé il y a moins de 5 ans sur la commune, dont près de 10% il y a moins de 2 ans. Cependant, la part de ménages ayant emménagé il y a moins de 5 ans sur Château-Thébaud ainsi que celle des ménages installés depuis moins de 2 ans sont inférieures à celles des échelles supra-communales. Ces résultats témoignent d’une légère perte d’attractivité de la commune sur les dernières années, en lien avec un manque d’offre pour l’accueil de nouveaux ménages.



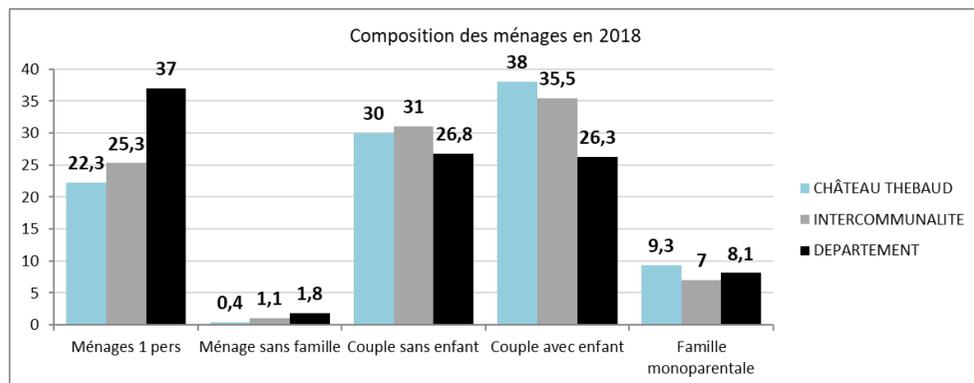
Source : INSEE – RP 2018

1.6 DES MENAGES PRINCIPALEMENT COMPOSES DE COUPLES AVEC ENFANTS

En termes de composition des ménages, les éléments suivants peuvent être soulignés :

- La Commune présente une bien plus faible proportion de ménages composés d’une seule personne (22,3%) par rapport aux résultats intercommunal et surtout départemental.
- 30% des ménages sont composés de couples sans enfants à Château-Thébaud, un résultat semblable aux échelles supra-communales.
- 38% des ménages sont composés de couples avec enfants, soit une part bien supérieure à l’échelle de l’intercommunalité et surtout du département.
- Le nombre de ménages correspondant à des familles monoparentales est supérieur aux échelles supra-communales.

La composition des ménages est principalement marquée par des couples avec enfants, témoignant du profil familial évoqué précédemment.



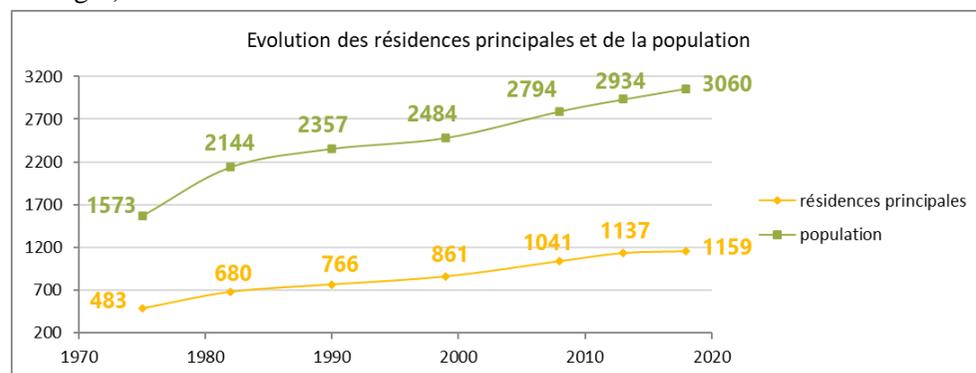
Source : INSEE – RP 2018

2 EVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

2.1 UN PARC DE LOGEMENTS DOMINE PAR LES RESIDENCES PRINCIPALES

Depuis 1975, le nombre de résidences principales n’a cessé d’augmenter, en lien avec la croissance de la population. En effet, le parc de résidences principales est passé de 483 logements en 1975 à 1159 en 2018, soit un gain de 676 résidences principales. Cette évolution est notable et représente une augmentation de l’ordre de 140% sur le territoire alors qu’elle s’élève à 110% à l’échelle départementale sur la même période. Sur la période plus récente (2013-2018), cette tendance est légèrement ralentie puisque le taux d’évolution des résidences principales est égal à 2% à l’échelle communale contre 9% sur le département.

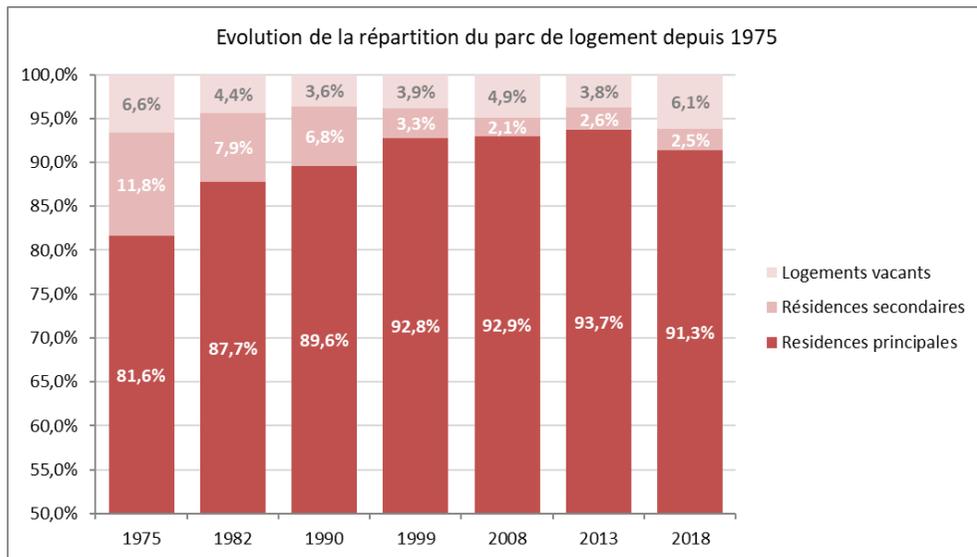
Le graphique ci-dessous illustre aussi le desserrement démographique entamé sur la commune à travers la formation d’un écart plus important entre les deux courbes jusque dans les années 2000 et la poursuite d’une tendance d’évolution similaire pour les deux courbes sur la période récente (légère augmentation de la taille des ménages).



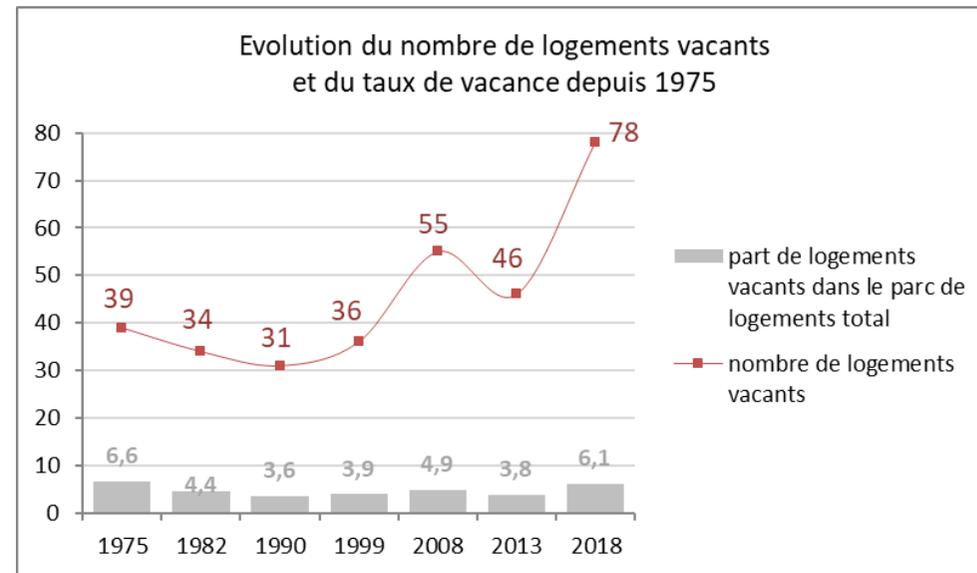
Source : INSEE – RP 2018

Sur la commune, en 2018, le parc de logement est ventilé selon 3 catégories :

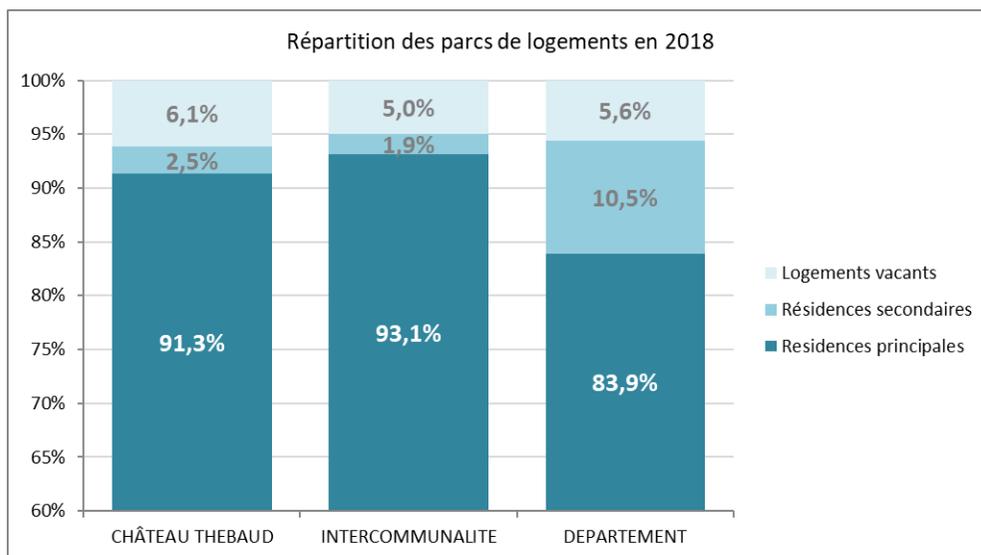
- Les résidences principales constituent la part majoritaire de l’ensemble des logements sur le territoire, soit 91,3%. La part des résidences principales est en baisse depuis le recensement INSEE de 2013.
- Les résidences secondaires représentent une part réduite de seulement 2,5% dans le parc de logements global en 2018. La part de ce type de résidence est supérieure à celle de l’intercommunalité mais bien inférieure à celle du département. En 2018, Château-Thébaud compte 32 résidences secondaires. L’écart entre la part de résidences secondaires sur le département et sur la commune s’explique par l’attrait du littoral et la présence de grandes cités balnéaires sur la façade atlantique tels que La Turballe, Pornichet, La Baule... La part des résidences secondaires dans le parc de logement total a beaucoup diminué depuis les années 1970, passant de 11,8% en 1975 à 2,5% en 2018.
- Les logements vacants représentent 6,1% sur l’ensemble du parc. Ce taux, en forte hausse par rapport à 2013, reste relativement bas et semblable au taux observé sur le département (5,6%) et l’intercommunalité (5%). Ce taux permet d’assurer une certaine rotation du parc de logements. La commune a vu son nombre de logements vacants passer de 39 en 1975 à 78 en 2018. Ces résultats sont à modérer puisque cette augmentation est aussi liée à une augmentation globale du parc de logements. Le recensement 2022 révèle une part de logements vacances de l’ordre de 5%, soit une baisse par rapport au recensement INSEE 2018.



Source : INSEE – RP 2018



Source : INSEE – RP 2018



Source : INSEE – RP 2018

Les données MAJIC (Les fichiers fonciers sont des données issues de l’application MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) viennent cependant invalider les données INSEE puisqu’elles n’identifient que 3 logements vacants sur le territoire de Château-Thébaud, dont 2 localisés sur le bourg.



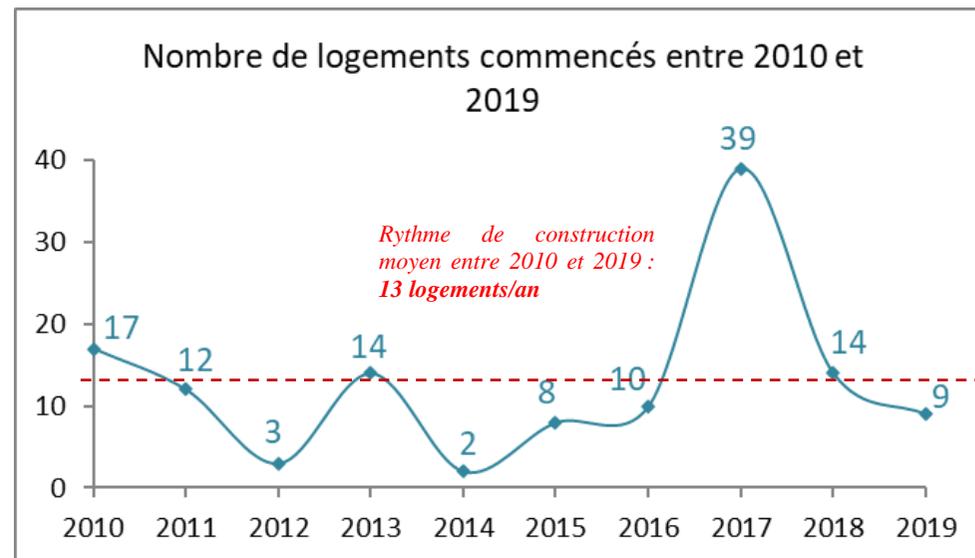
2.2 UN RYTHME DE CONSTRUCTION QUI RALENTIT

Le SCOT du Pays du Vignoble Nantais (en cours de Révision) désigne la commune de Château-Thébaud en tant que « *centralité intermédiaire* » c'est-à-dire un territoire « *qui organise un développement maîtrisé en lien avec leurs capacités, afin de pouvoir jouer un rôle polarisant sur des services, commerces de centre-ville ou autres aménités spécifiques* »¹. A ce titre, un objectif de production de logements lui est fixé : 312 logements sont à produire à l'horizon 2025-2030, soit un peu plus d'une trentaine de logements par an.

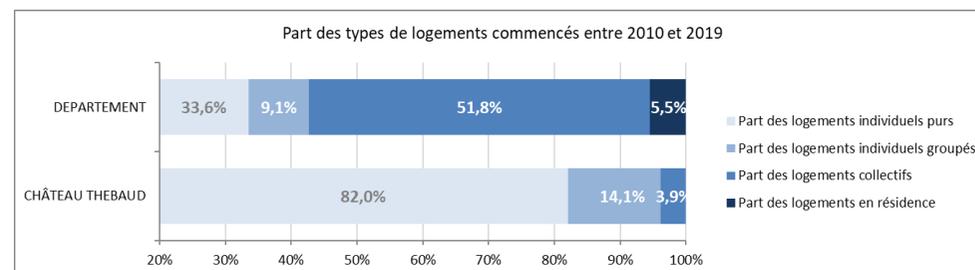
En observant les données Sitadel² sur le nombre de logements commencés par an entre 2010 et 2019, on constate que le rythme de production est assez fluctuant et semble se ralentir depuis 2017. L'année 2017 est marquée par une production particulièrement importante de logements à l'échelle des dix dernières années, 39 au total alors que sur certaines années comme 2012 ou 2014, la commune enregistre seulement 2 ou 3 logements commencés. Entre 2010 et 2019, le nombre de logements commencés total sur la commune correspond à 128 unités, soit une moyenne, sur la période 2010-2019, de 13 logements par an.

Sur l'ensemble des logements commencés sur le territoire communal entre 2010 et 2019, les données SITADEL indiquent qu'ils correspondent pour la quasi-totalité à du logement de type individuel (96% dont environ 14% à de l'individuel groupé). Près de 4% des logements commencés sur les 10 dernières années sont de type collectifs, participant de la diversification de l'offre de logements sur le territoire. En comparaison, le département enregistre, sur la même période, 52% des constructions en logements collectifs et 5,5% de logements en résidence.

En lien avec le type de logements commencés sur Château-Thébaud (logements individuels majoritaires), la surface moyenne des logements entre 2010 et 2019 sur le territoire est globalement supérieur aux résultats sur le département (nombreux logements collectifs).



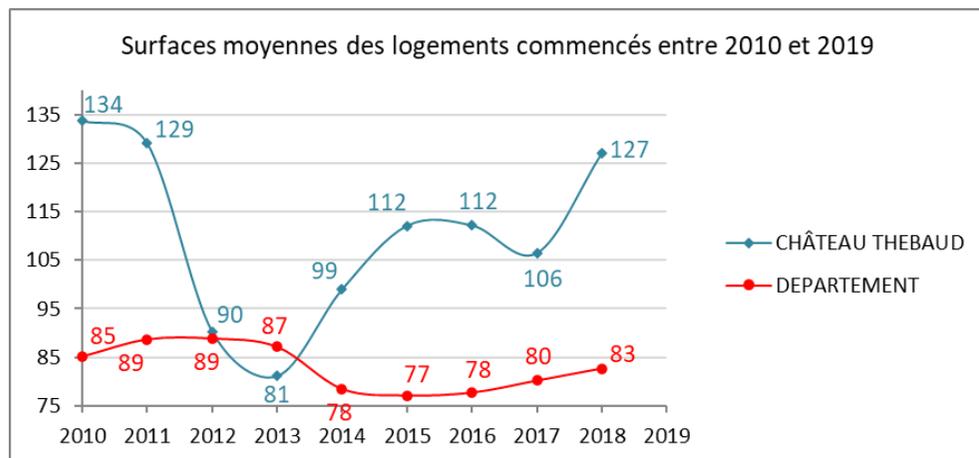
Source : SITADEL



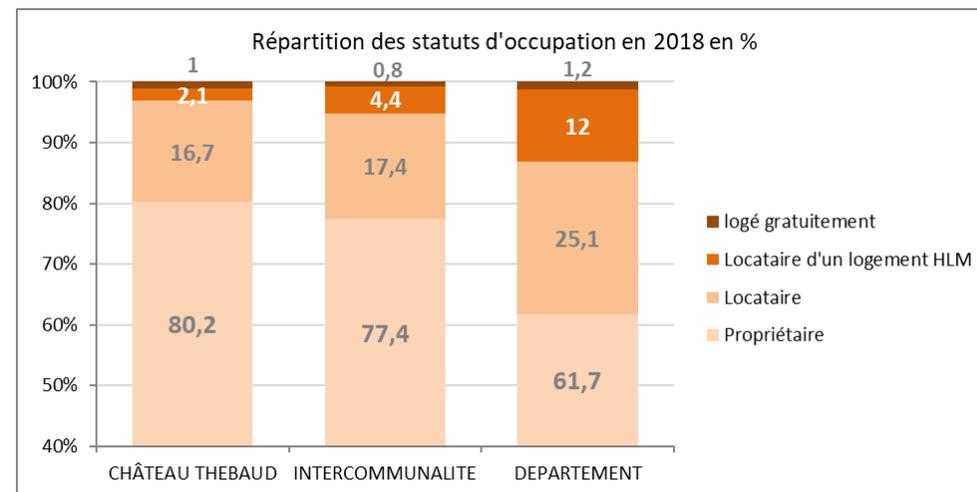
Source : SITADEL

¹ DOO SCOT du Pays du Vignoble Nantais, page 35

² La base de données Sitadel de la DREAL recense au niveau national, l'ensemble des opérations à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel soumises à la procédure d'instruction du permis de construire.



Source : SITADEL



Source : INSEE – RP 2018

2.3 UN PARC DE LOGEMENTS PEU DIVERSIFIE

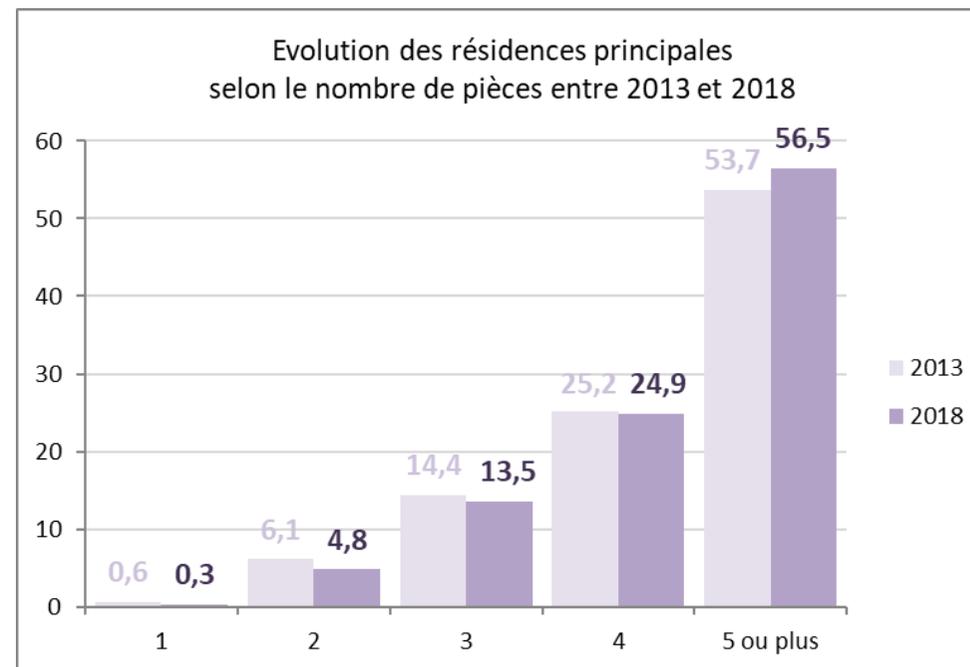
En 2018, sur l’ensemble des résidences principales de la commune, plus de 80% sont occupées par des propriétaires. Ce résultat est supérieur à celui observé sur l’intercommunalité (77%) et bien supérieur au département (62%). En ce qui concerne les résidences principales en locatif, elles représentent une part de près de 19% sur Château-Thébaud.

Parmi les 19% de résidences principales en locatif sur la commune, 2,1% correspondent à du logement HLM contre 4,4% à l’échelle intercommunale et 12% sur le département. Le nombre de logements sociaux est en hausse progressive depuis 10 ans : 14 unités recensées en 2008, 17 en 2013 et 24 en 2018. En 2022, le recensement municipal indique un total de 32 logements sociaux sur le territoire communal de Château-Thébaud.

Le parc de logements est particulièrement homogène sur la commune. En 2018, près de 96% du parc de logements correspond à des maisons contre moins de 4% pour les appartements (49 appartements sur le territoire en 2018 contre 52 en 2013). Sur le département, plus de 38% du parc de logements correspond à des appartements et 8% sur l’intercommunalité.



Logements sociaux, Lotissement des Landes

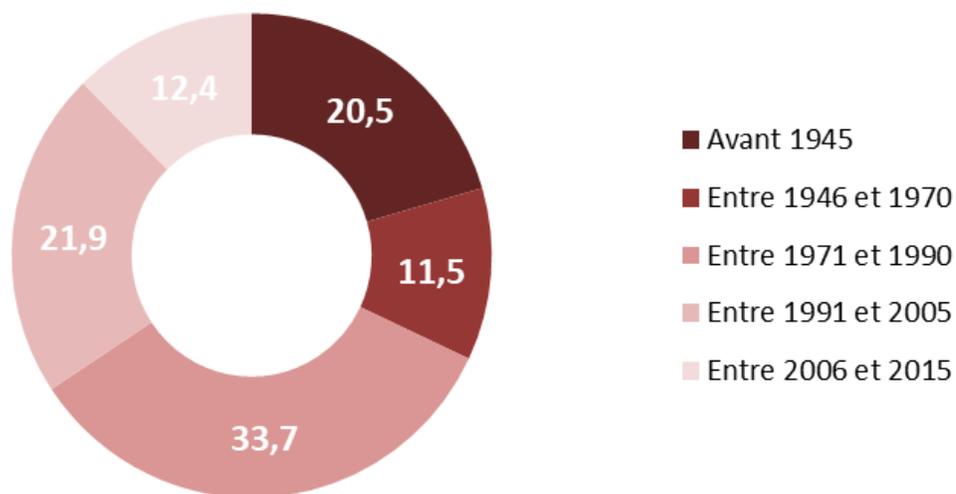


Source : INSEE – RP 2018

Sur le plan de la taille des logements, le caractère homogène est clairement visible. Plus de 56% des résidences principales correspondent à des logements de 5 pièces ou plus.

La part des logements de petite taille (1 à 2 pièces) est de seulement 5% en 2018 alors qu’au moins 52% des ménages se composent de deux personnes ou moins. On constate que sur les 5 dernières années la part des petits logements (T1 et T2) à encore diminué et celles des très grands logements (T5) a augmenté.

Age des résidences principales



Source : INSEE – RP 2018

Les logements de résidences principales construits après 1990 représentent environ 34% de l’ensemble du parc des résidences principales (sans compter les habitations construites depuis 2015) contre environ 32% pour les habitations d’avant 1970 (dont plus de 20% construites avant 1945). Le parc des résidences principales de Château-Thébaud est relativement ancien.

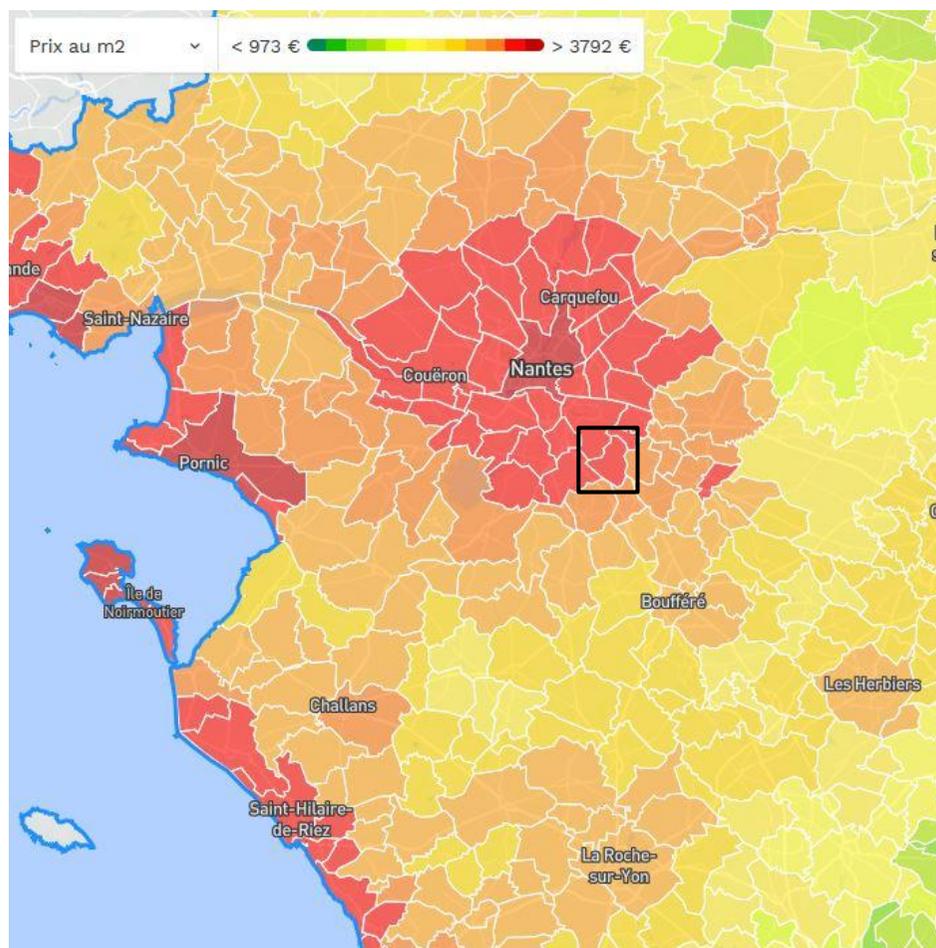
2.4 UN PRIX DE L’IMMOBILIER ELEVE³

Le prix moyen de l’immobilier au m² sur Château-Thébaud est de 2 730€ pour un appartement et de 2755€ pour une maison. Pour une maison, le prix au m² peut néanmoins varier entre 1642 et 3405 € en fonction des quartiers et les spécificités de la maison. Château-Thébaud fait partie des communes où le prix de l’immobilier est le plus élevé en Loire Atlantique, en lien avec la proximité de la métropole nantaise. Le prix de l’immobilier a fortement augmenté sur ces 10 dernières années sur le département : +23%. Cette tendance se poursuit sur une période plus récente puisque depuis 1 an, le prix de l’immobilier départemental a augmenté de 2,6%.



Source : meilleurs agents

³ meilleursagents.com



Source : meilleurs agents

2.5 DES BESOINS SPECIFIQUES

Le territoire communal ne dispose d’aucune structure d’accueil pour les personnes dépendantes. Les EHPAD les plus proches se situent sur les communes de Clisson, Aigrefeuille sur Maine, Vallet, Vertou...

Le Schéma Départemental d’Accueil des Gens du Voyage de Loire-Atlantique, approuvé le 20 décembre 2018 par le Préfet et le Président du Conseil général, définit la localisation des aires d’accueil et de grands passages ainsi que les actions socio-éducatives à mettre en œuvre pour la période 2018-2024.

Sur le territoire communal, aucun logement ou hébergement à destination spécifique des gens du voyage n’est identifié. Par ailleurs, la commune n’a pas d’obligation d’accueil au titre du schéma départemental d’accueil des gens du voyage (commune de moins de 5 000 habitants).

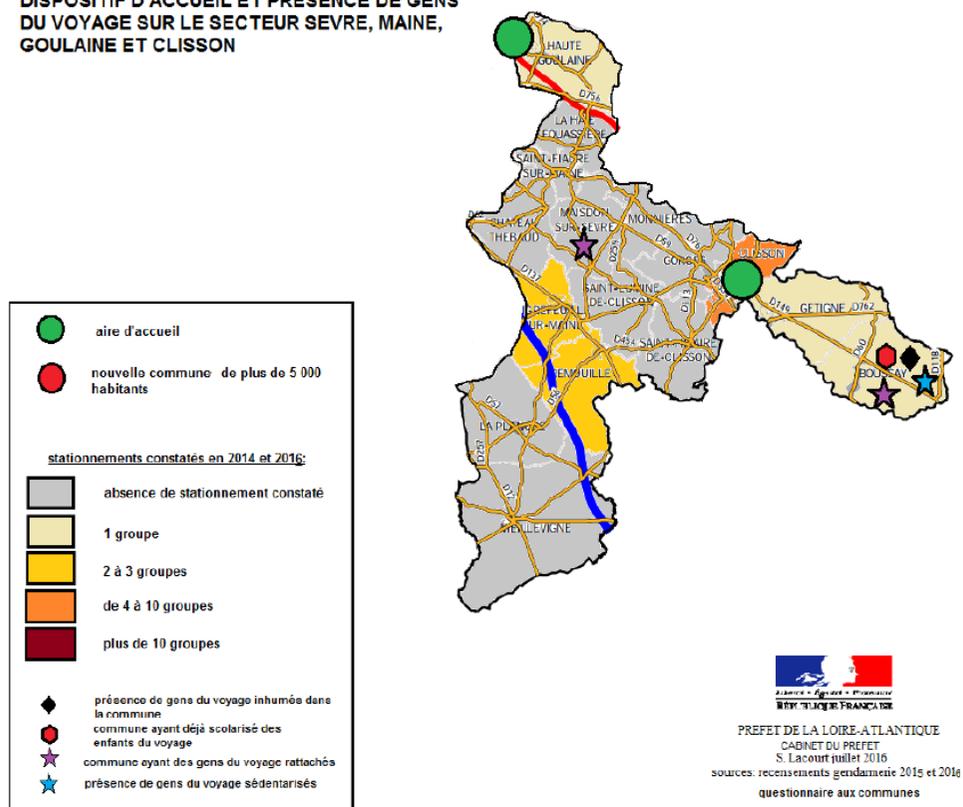
Au sein de la Communauté de communes Clisson Sèvre et Maine Agglo, deux aires d’accueil sont recensées :

- Une sur la commune de CLISSON de 16 places
- Une sur les communes de BASSE-GOULAINNE et HAUTE-GOULAINNE de 28 places.

En termes de terrains familiaux locatifs, le document indique que le nombre de places à créer pour répondre au besoin d’ancrage ou de ménages à reloger sont de 2 ménages, soit 4 places. Sur le territoire intercommunal, une aire de passage pour les groupes familiaux a été recensée.

La moitié des places sont inoccupées à Clisson alors que l’aire de Haute-Goulaine et Basse-Goulaine est saturée à 90 %. La majorité des séjours durent moins de 6 mois. Toutefois, 13 ménages ont effectué un séjour entre 6 et 9 mois. Les éventuels besoins liés à la décohabitation pourront être absorbés par les places disponibles. L’étude des données relatives à la sédentarisation permet de mettre en évidence la présence de deux ménages sur l’aire de Clisson. S’agissant des stationnements illicites, 12 ont été recensés, principalement en période estivale. Certains sont liés à la fermeture de l’aire de Clisson.

DISPOSITIF D’ACCUEIL ET PRESENCE DE GENS DU VOYAGE SUR LE SECTEUR SEVRE, MAINE, GOULAIN ET CLISSON



Source : Schéma Départemental d’Accueil des Gens du Voyage de Loire-Atlantique, 2018

Le Schéma Départemental d’Accueil des Gens du Voyage de Loire-Atlantique fixe des prescriptions pour la période 2018/2024 sur le territoire de l’intercommunalité :

- Créer des terrains familiaux pour reloger les ménages sédentarisés sur les aires d’accueil : il est nécessaire de reloger les deux ménages ancrés sur l’aire de Clisson.

- Créer une aire de passage pour les gens du voyage itinérants en période estivale : il est nécessaire de prévoir une capacité d’accueil pour les stationnements estivaux, les groupes hospitalisés et pour faire face à la fermeture de l’aire d’accueil de Clisson. Une aire de passage devra ainsi être créée.
- Préciser les modalités de gestion de l’aire Basse-Goulain et Haute-Goulain : les modalités de gestion de Basse-Goulain et Haute-Goulain ont été précisées par la signature d’une convention entre Nantes Métropole et Clisson Sèvre et Maine Agglo. Le relogement des familles en ancrage sur l’aire d’accueil doit être défini entre les deux intercommunalités⁴.

Les élus communaux indiquent qu’une famille de gens du voyage est sédentarisée depuis 2006 sur une parcelle au sein de l’espace rural appartenant à la commune. Les enfants de la famille sont scolarisés à l’école publique. La création d’un terrain familial pourrait être envisagé afin de régulariser la situation de la famille.

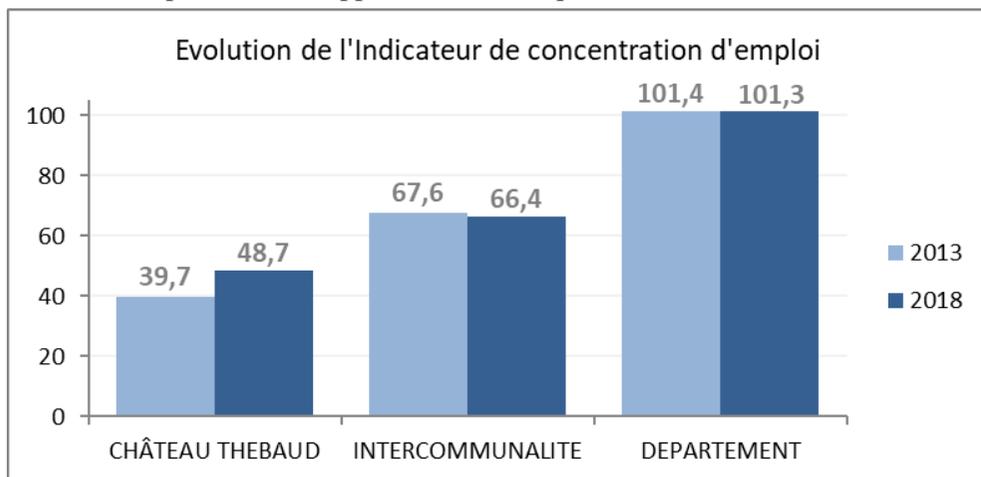
Le Plan Local d’action pour le logement et l’hébergement des personnes défavorisées (PLALHPD) a été révisé en 2016. Ce plan vise le développement d’une offre d’habitat et d’hébergement pour les personnes les plus précaires et la lutte contre l’habitat indigne, en favorisant le repérage et l’orientation des ménages en situation de précarité énergétique.

⁴ Schéma Départemental d’Accueil des Gens du Voyage de Loire-Atlantique, 2018, p144

3 LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

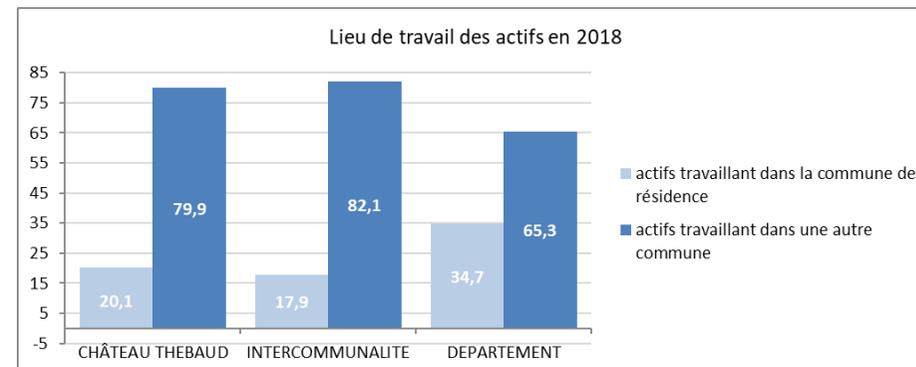
3.1 POPULATION ACTIVE ET EMPLOI

L’indicateur de concentration d’emploi correspond au nombre d’emplois sur le territoire pour 100 actifs ayant un emploi résidant sur le territoire. Sur la commune, l’ICE, en forte hausse sur les 5 dernières années (+9 points) est d’environ 49 en 2018. Cet ICE est bien inférieur à l’ICE intercommunal et départemental. La commune dispose tout de même de 3 parcs d’activités : le parc d’activités de la Basse Poterie, du Butay et de la Jaunaie. Ces parcs sont gérés par l’agglomération qui assure la compétence développement économique.



Source : INSEE – RP 2018

En ce qui concerne le lieu de travail des actifs, on constate que près de 80% des actifs de Château-Thébaud ne travaillent pas sur la commune. Ce résultat est légèrement inférieur à celui de l’intercommunalité mais bien supérieur à celui enregistré sur le département.



Source : INSEE – RP 2018

La situation géographique de la commune, à proximité de la métropole nantaise, de Clisson, de la RD137 reliant Nantes à Montaigu et de l’A83, explique l’importance des migrations pendulaires domicile-travail et une certaine polarisation de l’emploi au sein de la métropole nantaise.

Cette situation implique un grand nombre de déplacements domicile-travail. Etant donné que l’offre en transports collectifs est relativement faible, cette augmentation implique un renforcement du recours au véhicule personnel.

Au 31 décembre 2018, le territoire communal compte **234 établissements** (données Insee). On peut relever que les secteurs d’activités les plus présents sur le territoire sont le secteur de la construction et celui du « commerce de gros et de détail, transport, hébergement et restauration » qui regroupent chacun une cinquantaine d’établissements, soit près de 22% des établissements communaux chacun. Le dernier secteur énoncé enregistre en 2020, la création de 6 nouvelles entreprises, soit plus de 18% de l’ensemble des entreprises créées en 2020.

En termes de création d’entreprises, le secteur des « activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien » est celui qui a enregistré la plus importante évolution puisqu’en 2020, le secteur a accueilli 10 nouveaux établissements, soit plus de 30% des entreprises créées cette année-là. Ce secteur représente en 2018, près de 16% des entreprises locales (37 établissements).

Le secteur de l’administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale compte au total 41 établissements en 2018, soit 17,5% des entreprises locales. En 2018, le secteur n’a enregistré que 4 nouvelles entreprises, tout comme le secteur de la construction (12% des créations d’entreprises en 2020).

Le secteur de l’industrie manufacturière, industries extractives et autres représente plus de 7% des établissements locaux avec 17 établissements au total en 2018. En 2020, le secteur accueille 2 nouvelles entreprises sur les 33 nouvelles implantées sur le territoire en 2020.

Les autres secteurs représentent de 3 à 7% des établissements locaux en 2018 et ont peu ou pas accueilli de nouvelles entreprises en 2020.

Nombre d’établissements recensés en 2018 et nombre d’établissements créés en 2020 par secteur d’activité

	Etablissements recensés en 2018		Création établissement 2020	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	234	100.0%	33	100.0%
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	17	7,3%	2	6,1%
Construction	51	21,8%	4	12,1%
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	51	21,8%	6	18,2%
Information et communication	7	3%	1	3%
Activités financières et d’assurance	7	3%	0	0%
Activités immobilières	8	3,4%	6	18,2%
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	37	15,8%	10	30,3%
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	41	17,5%	4	12,1%
Autres activités de services	15	6,4%	0	0%

Source : INSEE 2018

Nombre et part des emplois par secteur d’activité (au 31 décembre 2018)

	Emplois en 2013		Emplois en 2018	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	561	100.0%	665	100.0%
Agriculture	83	14,7%	98	14,7%
Industrie	77	13,8%	87	13%
Construction	104	18,5%	132	19,8%
Commerce, transport, services divers	146	26,1%	184	27,7%
Administration publique, enseignement, santé et action sociale	151	26,9%	165	24,8%

Source : INSEE 2018

Le tableau ci-dessus illustre l’évolution des emplois par secteur d’activités entre 2013 et 2018. On constate qu’en 2013, le territoire communal compte 561 emplois contre 665 en 2018, soit 104 emplois supplémentaires en 5 ans (21 emplois en plus par an en moyenne) représentant une augmentation de l’ordre de 18,5%.

L’ensemble des secteurs d’activités ont participé à cette augmentation du nombre d’emplois, de manière plus ou moins forte. En effet, le secteur qui a le plus porté cette augmentation du nombre d’emplois est celui du commerce, transport et services divers qui comptait 146 emplois en 2013 et 184 en 2018, soit 38 emplois supplémentaires en 5 ans. En 2018, ce secteur est le plus important en termes d’emplois, soit près de 28% des emplois communaux. Le secteur de la construction enregistre aussi une augmentation importante du nombre d’emplois (+28 emplois en 5 ans), représentant en 2018, près de 20% des emplois communaux.

Un quart des emplois communaux appartiennent au secteur de l’administration publique, enseignement, santé et action sociale en 2018, soit une part moins élevée qu’en 2013 (27%) mais en valeur absolue, le nombre d’emplois a augmenté (14 emplois supplémentaires en 5 ans).

La commune de Château-Thébaud dispose d’une offre commerciale et de services qui peut répondre aux besoins quotidiens : boulangerie-pâtisserie, pharmacie, alimentation générale, boucherie, bar-tabac, restaurants, instituts de beauté... Certains de ces établissements permettent à la commune de disposer d’une certaine dynamique notamment à travers la complémentarité de l’offre. Cette dynamique est renforcée par la densité et la qualité du réseau de cheminement doux sur le bourg de Château-Thébaud et notamment les liaisons entre le bourg historique et ses

commerces ainsi que les nouveaux quartiers d’habitat. Les commerces sont principalement localisés à proximité des écoles et le long de la RD58 ainsi que dans la rue du Prieuré.



Tabac – presse et autoécole



Institut de beauté et boulangerie

L’artisanat est quant à lui très bien développé sur le territoire puisque la commune recense un total d’une cinquantaine d’artisans répartis entre le bourg, et notamment sur les parcs d’activités du territoire et au sein de l’espace rural.

- **La zone d’activités de la Basse Poterie** est localisée dans la partie sud du territoire communal et compte une vingtaine d’entreprises (couvreur, menuisiers, CUMA, maçon, entreprise d’étanchéification, entretien et réparation de véhicules, aménagement paysager, boucherie, location équipements et matériels...).



- **La zone d’activités de Butay**, située sur la frange sud de Château-Thébaud, le long de la RD137 reliant Nantes à Montaigu. Cette zone compte environ 25 entreprises : brasserie, Carton&Co, crématorium, Dysart Création, Echo Positif, Elevek France, DCNM, GP MAT International, Inclusol TS, Lauranne Box, Le Domaine du Paysage, Ondul’Pack, Parcours, vétérinaire, Revo’logis, SOFICAR, Style and wood factory, Temsys, Vintage Connexion...



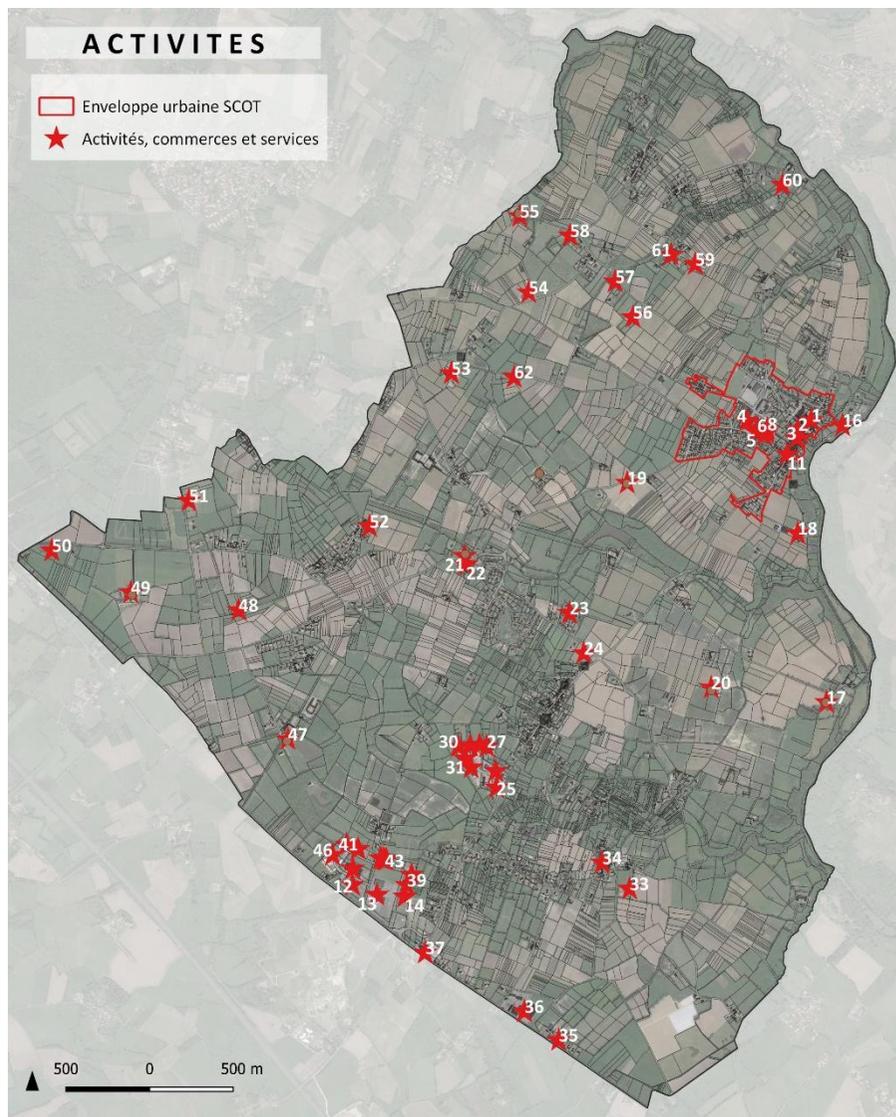
- **La zone d’activités de la Jaunaie**, aussi située sur la frange sud de Château-Thébaud, le long de la RD137 reliant Nantes à Montaigu. Cette zone accueille l’entreprise de préparation de jus de fruits et légumes, J. & C. Sur le site, l’entreprise Refresco a fermé et est en vente.



Ces trois zones d’activités font l’objet d’une étude des gisements fonciers

Les cartes ci-après localisent les principales activités géolocalisées dans le cadre d’un inventaire communal. Elles ne prétendent pas à l’exhaustivité ,et ne comprennent notamment pas les établissements d’administration publique ou d’enseignement.





NUMERO	NOM
1	Restaurant le Belvédère
2	Gîte du Pot Gris
3	Mon graffiti - articles mode
4	Coiffeur
5	Pharmacie
6	Tabac presse
7	Castel Market
8	Centre bien être
9	Boulangerie
10	Autoécole
11	Atelier (décoration)
12	ALD Automotive
13	Weber
14	Crématorium
15	OP Emballages
16	Restaurant Le Rocher Caffino et bar Cosmo
17	GAEC des trois Colombes
18	Domaine de la Chauvinière
19	EARL Olive Fils (Maraîcher)
20	Chambre d'hôte et EARL La Pénissière
21	Vignoble du Domaine de la Noé
22	Les Grands Chais de la Maine EARL
23	Hôtel Le Pas Breton
24	Vignoble famille Lieubeau
25	Garage Peugeot
26	Artisan rénovation toiture
27	Pechour construction bois
28	Rachat voiture
29	AMV menuiserie
30	Bois2E (chauffage)

NUMERO	NOM
31	SARL Jaumouillé - maçonnerie
32	Paysage des 2 rivières
33	Domaine Girardeau / Milsandière
34	Artisan bijoutier Nattysse
35	Viticulteur Edouard MASSARD
36	Refresco France (activité terminée)
37	Restaurant le Petit Serment
38	Inclusol
39	BUTAY Stockage
40	Le Domaine du Paysage
41	Denm - achat vente matériels agri et tp
42	Vintage connexion
43	Vyana
44	La Conviviale
45	Laurent Rocheteau
46	GP Mat International
47	Jardins fruitiers (agriculteur)
48	Gîte les 2 cocottes Gîte Domaine des Boutineries et GAEC
49	Les Boutinières
50	Villa Dar Tana
51	Ecurie du grand bar sauvage
52	Gîte le Fief des Bauches
53	Restaurant L'Itacaré
54	Vignoble Domaine Salmon
55	Vignoble Domaine Poiron Dabin
56	Restaurant et gîte l'Auberge La Gaillotière
57	Gîte Au milieu des Vignes
58	Vignoble Besnard Philippe
59	Vignoble Poiron Jean
60	Légumes de Bel Abord - maraîcher / lombriculteur
61	EARL Thierry CHENARD
62	EARL Cœur de Loup

3.2 L’ACTIVITE AGRICOLE & VITICOLE

L’activité agricole et viticole est très présente à Château-Thébaud. Elle marque une large partie du paysage local puisqu’une grande partie du territoire est exploitée par des exploitations localisées soit sur le territoire, soit sur des territoires voisins. Les données de cadrage sont tirées du RGA 2010. L’enquête agricole menée en 2021⁵ a permis d’actualiser et d’affiner les données du RGA 2010. Celle-ci est ponctuellement mise en perspective à l’appui de données départementales issues du panorama des Pays de la Loire publié en 2019 par les Chambres d’Agriculture des Pays de la Loire.

DONNEES DE CADRAGE

Evolution de l’activité agricole entre 1988 et 2010

	1988	2000	2010
Nombre d’exploitations agricoles ayant leur siège sur le territoire communal	94	57	23
Surface Agricole Utile (en ha)	1178	1045	852
Travail dans les exploitations agricoles (en Unité de Travail Annuel)	164	94	77

Source : RGA 2010

En 2010, le territoire communal compte 23 exploitations agricoles qui utilisent 852 hectares, soit 48% du territoire communal. Ces résultats ne reflètent toutefois pas les surfaces réellement exploitées sur le territoire communal, car la SAU est affectée à l’adresse du siège d’exploitation.

Entre 1988 et 2010, la commune a perdu près de 75% de ces exploitations, tandis que la SAU totale a diminué d’environ 28%. Ces chiffres sont synonymes d’une diminution de la place de l’agriculture sur le territoire. Les données du RGA précisent que l’orientation technico-économique du territoire est principalement tournée vers la viticulture, tout comme le recensement de 2000. Sur la commune de Château-Thébaud, l’activité agricole représente environ 15% des emplois locaux, témoignant de la dynamique agricole du territoire.

DIAGNOSTIC AGRICOLE DE 2021

Le territoire communal est exploité par 38 exploitations agricoles, sous diverses formes (individuelle, GAEC, EARL...). Une bonne partie des exploitations recensées ont leur siège sur un autre territoire puisque 13 exploitations recensées exploitent les terres de Château-Thébaud et ont leur siège d’exploitation sur d’autres communes : Montbert, Vertou, La Haie Fouassière, Aigrefeuille-sur-Maine ou encore Saint-Fiacre-sur-Maine.

Les résultats présentés ci-après se fondent sur le retour de 19 questionnaires (sur les 38 établissements exploitant le territoire), soit un taux de réponse de 50%. Parmi ces 19 questionnaires, 5 concernent des exploitants ayant leur siège sur d’autres communes que celle de Château-Thébaud : Montbert et Mesdon-sur-Sèvre.

STATUT JURIDIQUE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

⁵ Cf méthodologie

Les exploitations de type EARL/SARL/SCEA sont les plus représentées à Château-Thébaud (55% des exploitations) bien plus qu’à l’échelle de la Loire Atlantique (37% des exploitations). Les distinctions de type d’exploitation entre la commune et le département sont renforcées au regard de la représentation des exploitations de type EARL. En effet, les EARL représentent près de 40% des exploitations ayant leur siège sur la commune alors qu’il correspond à 25% des statuts à l’échelle du département. Sur Château-Thébaud, les exploitations de type individuel sont peu représentées (seulement 14%). Sur le département, ce type d’exploitation représente un poids important, soit 27% des exploitations. Enfin, on note la présence de plusieurs exploitations avec des structures différentes, notamment une exploitation de type SARL et une SCEA.

Statuts juridiques des exploitations agricoles

Statut juridique	Nombre	Pourcentage	Moyenne départementale (Loire-Atlantique)
GAEC	6	32%	27%
EARL	8	42%	25%
Individuelle	3	15%	37%
SCEA et autres	2	11%	11% ⁶
TOTAL	19	100%	100,0%

Source : Diagnostic agricole 2021

CARACTERISTIQUES DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Surface agricole utile (SAU)

Sur les 19 exploitations ayant répondu, la SAU moyenne des exploitations est de 83,6 hectares. Cette moyenne est équivalente aux moyennes départementales (82 hectares) et régionales (79 hectares)⁷.

Cette moyenne cache cependant des disparités importantes : ainsi, sur les 19 retours :

- 9 exploitations ont une SAU de plus de 100 hectares,
- 3 exploitations ont une SAU comprise entre 50 et 100 hectares,
- 1 exploitations ont une SAU comprises entre 50 et 25 hectares,
- 6 exploitations ont une SAU de moins de 25 hectares.

32% des exploitations ont une surface de moins de 25 hectares sur Château-Thébaud, alors que sur le département de Loire Atlantique, seulement un quart des exploitations agricoles font moins de 25 hectares. En parallèle, à l’échelle du territoire de Château-Thébaud, 9 exploitations disposent d’une SAU de plus de 100 hectares.

Le total de la SAU des 19 exploitations interrogées correspond à environ 1588 hectares. Parmi les 1588 hectares, les 19 exploitations exploitent au total 709 hectares sur la commune de Château-Thébaud, soit 40% du territoire communal. Ces 19 exploitations cultivent en dehors du territoire de Château-Thébaud. En effet, sur les 1588 hectares de SAU des exploitations, 873 hectares sont cultivés sur des territoires voisins de Château-Thébaud: Montbert, Vertou, Haute-Goulaine, Aigrefeuille-sur-Maine ou encore Clisson.

Le diagnostic agricole de 2021 a permis de cartographier l’ensemble des surfaces exploitées sur le territoire avec une donnée plus large que les retours des questionnaires et a permis de constater que 994 hectares sont exploités sur la commune, soit 55% de sa surface totale.

Modalités d’exploitation des sols

L’exploitation des sols peut s’effectuer par grands ensembles continus. Cette pratique permet à la fois de limiter les déplacements pour les travaux agricoles, mais aussi de rentabiliser les parcelles à leur maximum (minimiser la perte d’espace).

Sur les 19 retours du questionnaire agricole, 10 exploitants (56%) définissent leur parcellaire comme « groupé » contre 6 qui le considèrent comme morcelé (32%) et 3 constatent un éclatement du parcellaire.

⁶ Les 10% représentent les structures de type SCEA et GFA classées en catégorie « autres » dans le panorama de l’agriculture des Pays de la Loire réalisé par la Chambre d’Agriculture, 2019.

⁷ Données agricoles du panorama de l’agriculture des Pays de la Loire réalisé par la Chambre d’Agriculture, 2019.

Le risque d’un recul du système de haies bocagères est relativement important par rapport à la pratique de culture sur des parcelles de petites emprises. Ce type de parcellaire peut poser des difficultés en termes de déplacements des engins agricoles et donc des circulations aux abords et dans le bourg. La contrainte principale soulevée par les exploitants pour leur activité est l’enjeu lié aux voies de circulation.

Orientation technico-économique

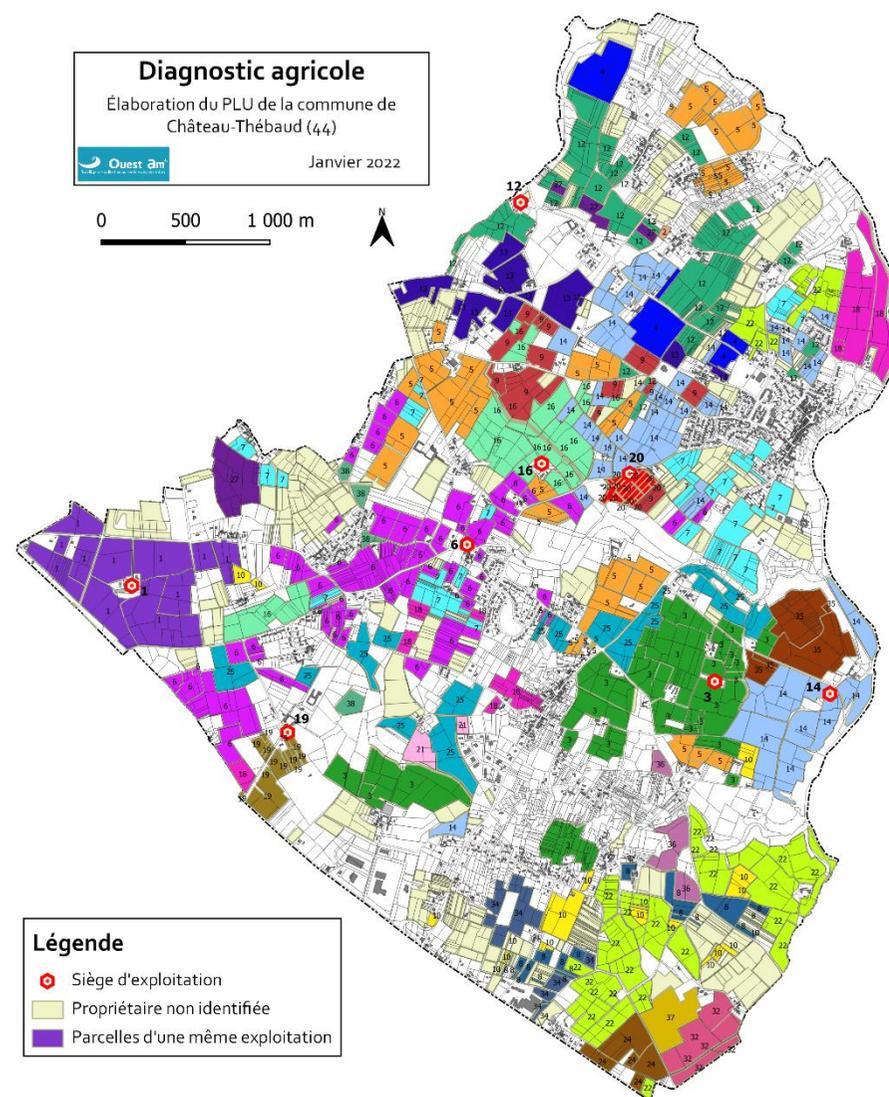
Parmi les 19 retours de questionnaires, 10 exploitations (56%) correspondent à des productions viticoles. Les autres productions sont les céréales, le lait, le maraîchage, la confection de tisanes à partir de cueillettes sauvages, l’activité équestre ou encore la lombriculture.

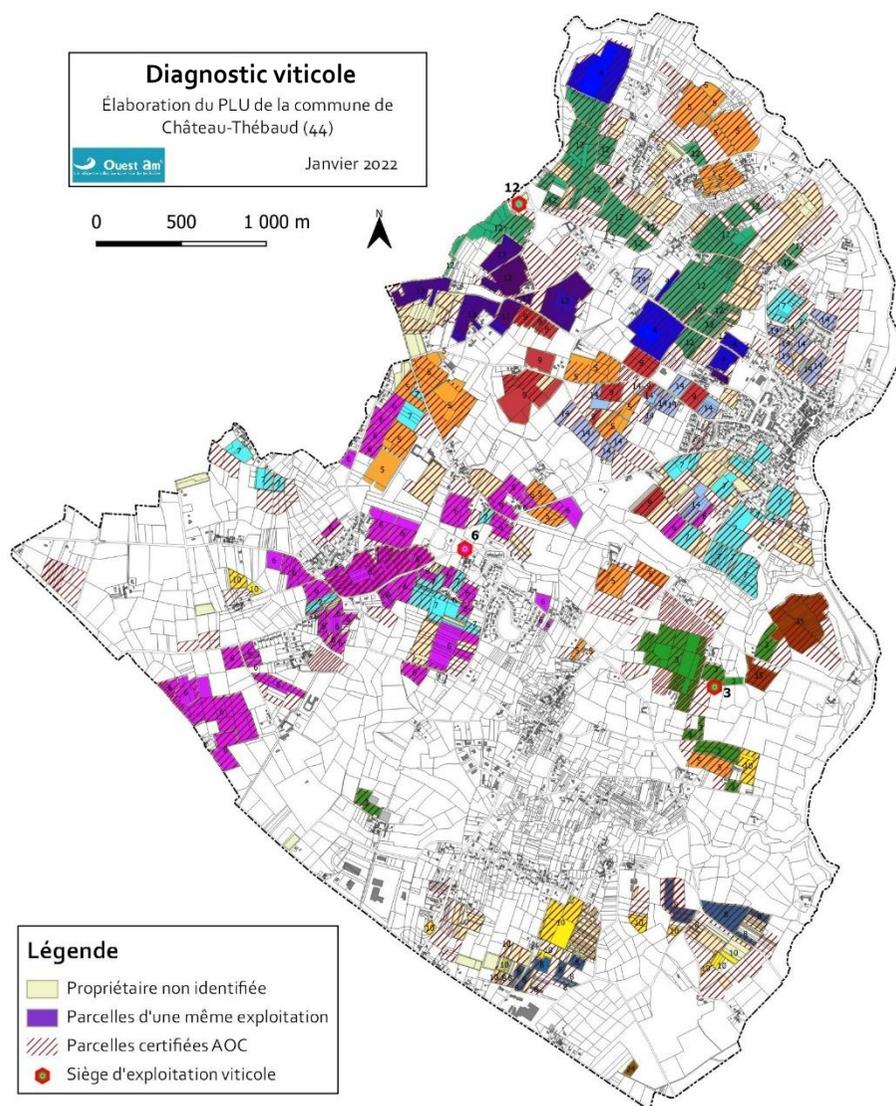
En termes de diversité de l’activité agricole, 7 des exploitations ayant répondu au questionnaire disposent d’une activité annexe, soit 37%. 4 exploitations proposent des gîtes ou chambres d’hôtes, 4 proposent également de la vente directe tandis que deux proposent de l’œnotourisme, une exploitation dispose d’une offre de box « Un jour, un village » et une exploitation tient un restaurant. 6 des 19 exploitations interrogées (32%) ont des projets de développement. Ces projets concernent principalement des constructions de bâtiments à usage touristique (agrandissement des gîtes, construction d’un caveau de dégustation ou rénovation d’un bâtiment existant). On note qu’une des exploitations a mentionné son souhait de reconverter son exploitation dans un usage touristique uniquement lors de son départ en retraite (l’exploitant a 60 ans en 2021).

Les 19 questionnaires récoltés ont permis de définir que 26% (5 sur 19) des exploitations agricoles et viticoles de Château-Thébaud sont en agriculture biologique et que 9 exploitations viticoles (sur les 10 exploitations viticoles ayant répondu au questionnaire) sont certifiées HVE (Haute Valeur Environnementale).

Installations Classées pour la Protection de l’Environnement

Les Installations Classées pour la Protection de l’Environnement (ICPE) correspondent aux installations et usines susceptibles de générer des risques ou des dangers, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Parmi les 19 retours de questionnaires, 6 exploitations sont classées en ICPE et 4 en RSD.





LES EXPLOITANTS

Sur les 19 retours, 10 exploitations sont gérées par des chefs d’exploitations de 50 ans ou plus. Sur ces 10 exploitations, 5 ont répondu « non » à la question : « l’avenir de votre exploitation est-elle assurée » et 2 ont répondu qu’ils ne savaient pas. Les autres exploitants concernés n’ont pas répondu à cette question. Cela témoigne de la fragilité de la reprise de ces exploitations. L’âge moyen des agriculteurs ayant leur siège d’exploitation sur Château-Thébaud (en prenant l’âge du plus jeune lors d’un groupement) est de 48 ans, un résultat équivalent à celui enregistré à l’échelle des Pays de la Loire (48 ans). L’avenir de l’activité agricole à travers l’assurance de la reprise des exploitations reste un enjeu majeur sur le territoire.

REPARTITION TERRITORIALE ET COHABITATION AVEC LES TIERS

Les sites et sièges d’exploitations agricoles sont répartis sur l’ensemble du territoire communal, principalement en dehors du Bourg mais parfois au sein des hameaux et écarts.

Par ailleurs, il faut relever une certaine proximité entre les exploitants et les non-exploitants (appelés « tiers ») en campagne, avec de nombreux secteurs où des bâtiments agricoles sont situés à moins de 100 mètres d’une habitation de tiers. Les retours des questionnaires confirment ces éléments puisque 12 des 19 exploitations précisent qu’elles sont implantées à moins de 100 mètres de tiers. Environ 40 ménages sont concernés par la proximité d’une activité agricole. Cette situation implique obligatoirement des difficultés, notamment des conflits d’usage au sein de l’espace rural. Les exploitants (et en particulier les viticulteurs) ont également exprimé des difficultés à réaliser leurs activités du fait d’une méconnaissance des activités par les citoyens, couplé à l’augmentation de la fréquentation des promeneurs dans les zones viticoles, où les conflits entre la pratique viticole et les loisirs au sein d’un même espace s’accroissent.

3.3 LA SYLVICULTURE

Le patrimoine forestier participe de l’amplification du paysage communal et permet de souligner les qualités du territoire pour des usages variés. Les espaces forestiers occupent plus de 22% du territoire communal (environ 394 hectares). Au-delà de leur fonction paysagère importante sur la commune (une grande partie des boisements se trouvent dans la vallée de la Maine), ils assurent des fonctions productives, sociales, et biologiques. Sur le territoire, une partie de la forêt privée est gérée conformément à un document de gestion durable agréé par le Centre de Régional de la Propriété Forestière (CRPF).

La pérennité et le bon entretien de ces espaces est directement lié à leur capacité à fournir des services spécifiques tant au regard des activités des filières de production et de transformation de la ressource en bois sous la forme de bois d’œuvre (meubles, charpente, bois de construction...) ou de production énergétique, ainsi qu’à celles des activités touristiques et de loisirs (Randonnées pédestre, VTT, équestre, chasse...).

Les caractéristiques de l’activité sylvicole sont plus précisément détaillées dans l’Etat Initial de l’Environnement (Cf 2.1.2 Les boisements).

3.4 UNE ACTIVITE TOURISTIQUE TOURNEE VERS LA NATURE ET LA CULTURE LOCALE

La dynamique touristique locale est axée autour d’un tourisme vert et durable. La commune regroupe un grand nombre de structures attractives pour les touristes et visiteurs, notamment en lien avec sa situation en bords de La Maine et son activité viticole :

- **La base de Loisirs de Pont Caffino** proposant toute l’année des activités de pleine nature (escalade, kayak, tyrolienne, tire à l’arc...) située sur la commune de Maisdon-sur-Sèvre.

- **Les nombreux domaines viticoles** du territoire qui participe de la réputation et du paysage local. Les vigneron de Château-Thébaud ont remporté sept fois depuis sa création « la Bouteille d’Or » récompensant la commune du vignoble local ayant eu dans l’année le plus grand nombre de prix aux concours des vins de Nantes et Paris. La commune est leader dans ce domaine, grâce à la qualité de ses terroirs et à la compétence de ses vigneron.
- **Le Porte-Vue** (belvédère) offrant un point de vue exceptionnel sur la Maine et le site de Caffino.
- **L’offre de restauration** : le territoire compte plusieurs restaurants sur son territoire témoignant du dynamisme et de l’attractivité touristique de la commune (Auberge La Gaillotièr, brasserie La Conviviale, brasserie Le Rocher, Itacaré, pizzeria le Belvédère, le petit Sarment, le tonnerre de Braize et le laboratoire à biscuits...).
- **Le patrimoine bâti** (église, château du Rafflay, château de la Bourdinière, le manoir de Bel Abord, le manoir de la Placelière, la tour du presbytère, le Porte-Vue...).
- **Le patrimoine naturel** (La Maine, le ruisseau de l’Aunay...)
- **Le réseau de chemins pédestres** : le circuit du Bois Joli (7 km), le circuit du Chant des trois ruisseaux (13 km) qui permettent de découvrir le territoire et son patrimoine à la fois naturel et bâti.
- **L’offre d’hébergement** sur la commune correspond à 7 gîtes et chambres d’hôtes (Gaillotièr, fief des Bauches, Pot Gris, au milieu des vignes, les Boutineries, La Pénièr, les deux cocottes (et demain la Chauvinière...)).

4 LA CAPACITE DES EQUIPEMENTS

4.1 UNE CAPACITE DES EQUIPEMENTS A ANTICIPER

La commune est relativement bien équipée que ce soit en termes d’équipements scolaires, sportifs ou sociaux avec plus d’une quinzaine d’équipements sur le territoire. En matière d’équipements administratifs et publics, la commune dispose d’une mairie, d’ateliers communaux, des équipements épuratoires, d’une église, d’un cimetière, un relais postal...

La commune de Château-Thébaud compte plusieurs salles communales :

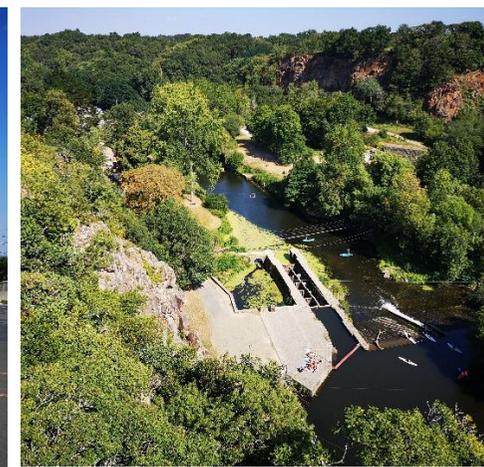
- La salle de la Maine qui dispose d’une capacité d’accueil de 50 personnes assises pour une superficie totale de 77m².
- La salle des arcades qui peut accueillir jusqu’à 156 personnes dont 80 places assises sur 123m².
- La salle du Boisé de la Haie, localisée au sein du bourg, attenant à l’école publique. Elle dispose d’une capacité de 150 personnes assises pour une surface de 211 m².
- L’espace du Bois Joli est un équipement multifonctions à proximité du bourg qui accueil des manifestations publiques ou privées tels que spectacles, mariages... La salle représente 300m² et peut accueillir 250 personnes assises (configuration banquet) ou 152 personnes dans les gradins (configuration spectacle).

La commune compte aussi une bibliothèque municipale.

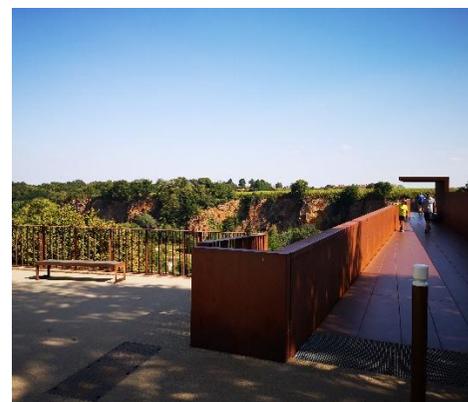
Les équipements sportifs viennent compléter cette offre. Ils se trouvent principalement sur la partie ouest du bourg : la commune dispose d’une salle omnisports ainsi que des terrains de sports permettant la pratique du football, tennis, volley, basketball, badminton... La salle sert à la fois aux écoles de la commune et sert de centre de loisirs. Les nombreuses associations sportives de la commune permettent de renforcer la fréquentation de ces équipements.



Restaurant Le Belvédère



Base de loisirs du Pont Caffino



Porte-vue - Belvédère



Gîte du Pot Gris

En termes de santé, de nombreux praticiens sont implantés sur le territoire : deux médecins au sein d’un cabinet médical, un ostéopathe, des infirmiers, un dentiste, deux diététiciennes, un kinésithérapeute, un naturopathe, un ostéopathe, un orthophoniste, un podologue, deux psychologues, un sophrologue, un sonothérapeute/hypnothérapeute ainsi qu’une pharmacie.

Le tissu associatif de la commune est dense (une quarantaine d’associations) et principalement tourné vers les loisirs et les activités sportives proposées sur la commune.

En matière d’équipements scolaires, Château-Thébaud compte une école maternelle et élémentaire Marcel Canonnet (publique). L’école publique est située le long de la rue des sports, à proximité des équipements sportifs.

La commune dispose aussi d’une école primaire privée Saint-Joseph, implantée au cœur du bourg, rue du Prieuré.

Château-Thébaud compte un restaurant scolaire ainsi qu’un accueil périscolaire (APS) situé à 50 mètres des écoles. L’APS accueille les enfants à partir de 7h30 jusque 18h45. Les enfants sont répartis par tranche d’âge et disposent d’espaces adaptés à leurs besoins : ludothèque, bricolage, lecture... Aucun collège ou lycée n’est implanté sur la commune. Les établissements secondaires les plus proches sont situés sur les communes de d’Aigrefeuille sur Maine, Clisson, Gorges...

Pour les plus jeunes, la commune dispose d’une micro-crèche « les T’choupis » située dans le bourg qui accueille de jeunes enfants de 2 mois à 4 ans. Sa capacité d’accueil est de 10 enfants.



Mairie



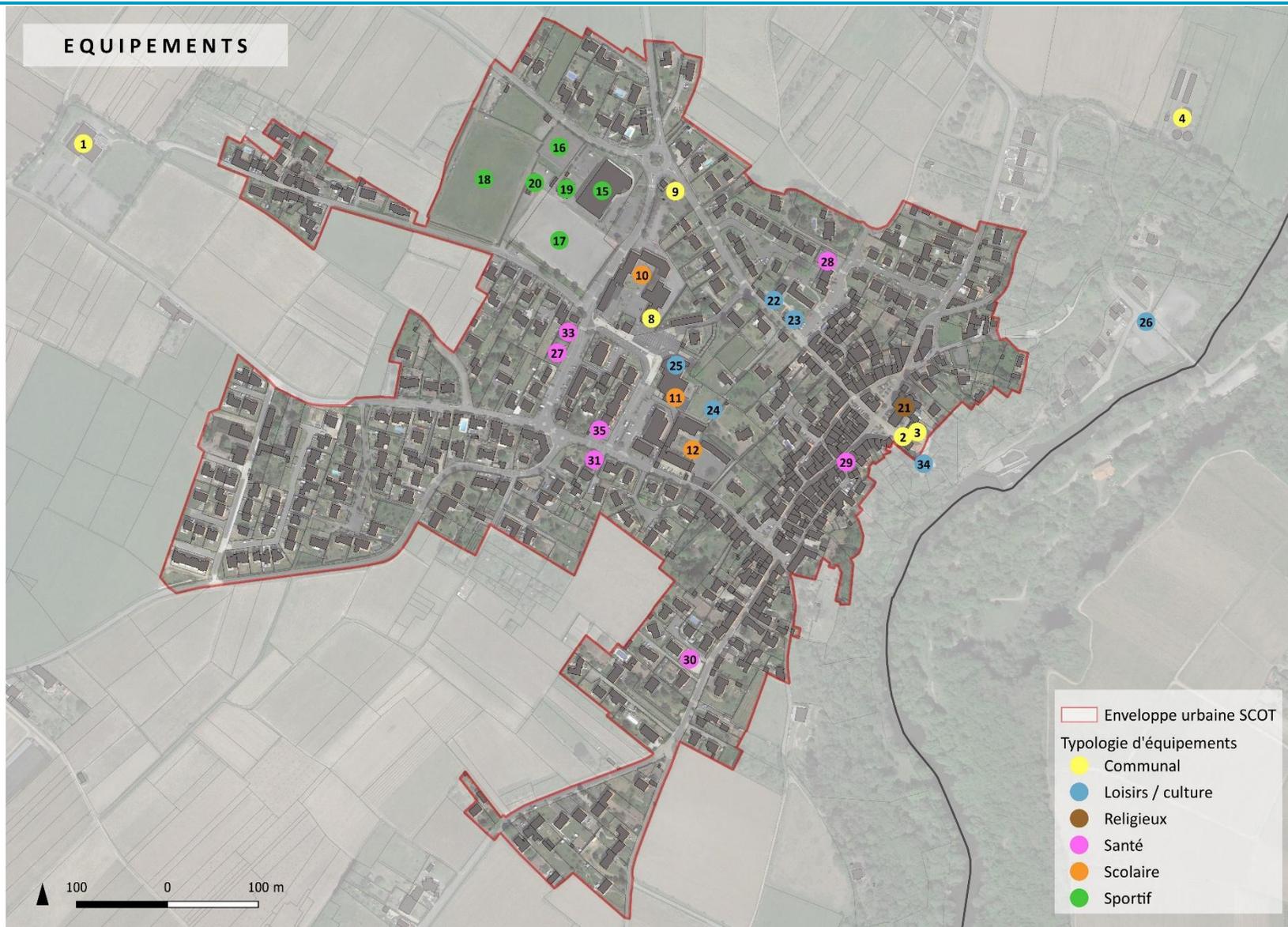
Cantine et périscolaire

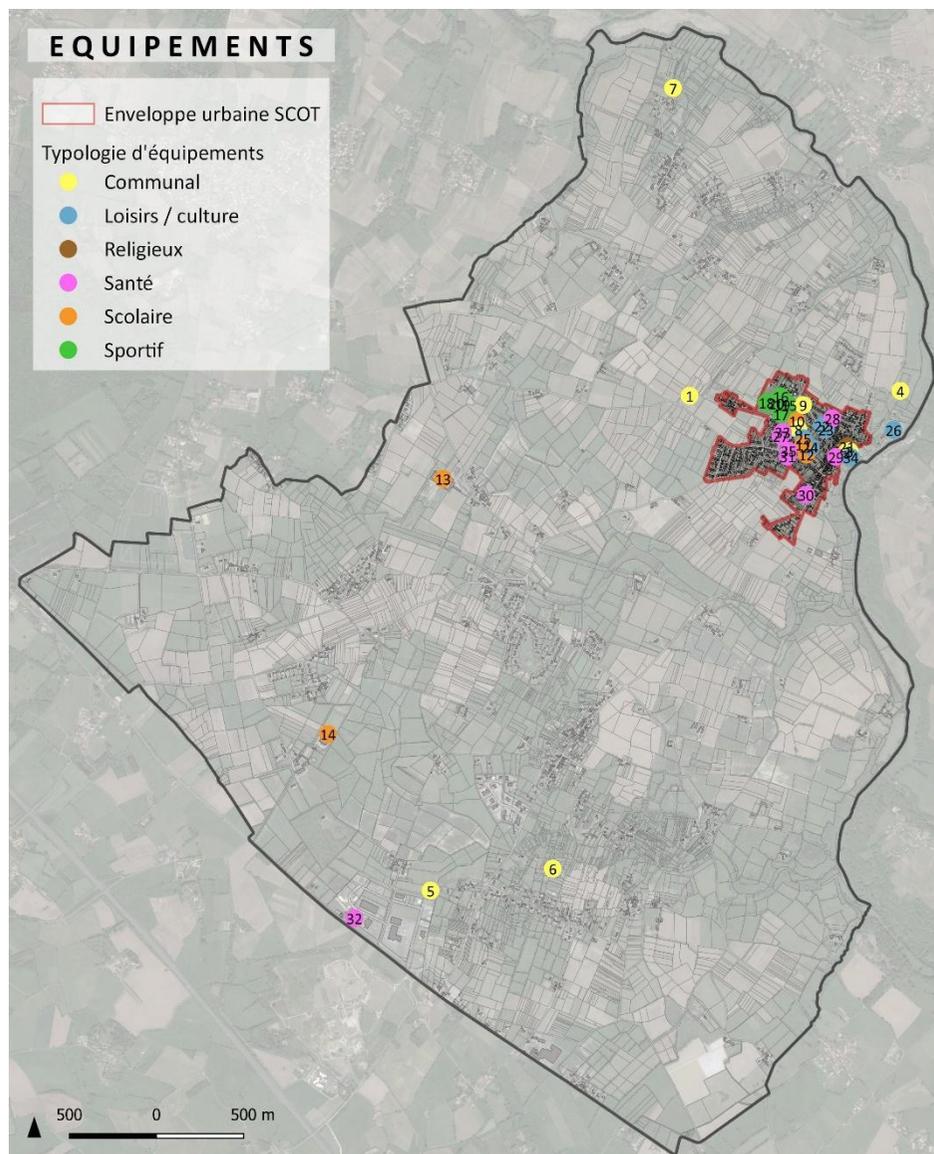


Jardin de coco



Centre de secours





NUMERO	NOM	TYPE
1	Espace du Bois Joli	COMMUNAL
2	Mairie / Salle de la Tour	COMMUNAL
3	Salle de la Maine / Salle des Arcades	COMMUNAL
4	Station d'épuration	COMMUNAL/INTERCOMMUNAL
5	Station d'épuration	COMMUNAL/INTERCOMMUNAL
6	Station d'épuration	COMMUNAL/INTERCOMMUNAL
7	Station d'épuration	COMMUNAL/INTERCOMMUNAL
8	Salle du Bois de la Haie	COMMUNAL
9	Salle communale (espace jeune)	COMMUNAL
10	Ecole publique Marcel Canonnet	SCOLAIRE
11	Periscolaire / cantine	SCOLAIRE
12	Ecole privée Saint Joseph	SCOLAIRE
13	Ecole privée garçons hors contrat	SCOLAIRE
14	Ecole privée filles hors contrat	SCOLAIRE
15	Salle omnisports	SPORTIF
16	Terrains de tennis	SPORTIF
17	Terrains multisports	SPORTIF
18	Terrain de football	SPORTIF
19	Salle de sport	SPORTIF
20	Vestiaire	SPORTIF
21	Eglise	RELIGIEUX
22	Bibliothèque	LOISIRS / CULTURE
23	Aire de jeux	LOISIRS / CULTURE
24	Jardin de coco	LOISIRS / CULTURE
25	Centre de loisirs	LOISIRS / CULTURE
26	Base de loisirs du Pont Caffino	LOISIRS / CULTURE
27	Cabinet médical	SANTE
28	Centre incendie et secours	SANTE
29	Cabinet médical (2 infirmières et 2 podologues)	SANTE
30	Cabinet médical (6 kiné)	SANTE
31	Cabinet ophtalmologique	SANTE
32	Vétérinaire	SANTE
33	Dentiste	SANTE
34	Belvédère	LOISIRS / CULTURE
35	Pharmacie	SANTE

4.2 LES RESEAUX

À compter du 1er janvier 2020, la gestion de l'eau potable, des eaux pluviales, de l'assainissement, est transférée des communes à la Communauté d'agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo. Le service Cycle de l'eau va monter en puissance progressivement. Une équipe polyvalente d'une douzaine d'agents minimum va se constituer d'ici à la fin 2020 pour couvrir l'ensemble des missions : distribution de l'eau potable, collecte et traitement des eaux usées et pluviales, gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations.

4.2.1 LA GESTION DES EAUX USEES

La commune dispose de quatre stations d'épuration publiques :

- Une première station d'épuration d'une capacité nominale de 200 équivalent-habitants (EH), située au sud du territoire communal, à proximité de la RD137, dans la zone d'activités du Butay, route du Brairon. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service le 1^{er} janvier 2014. La somme des charges entrantes est de 53 équivalents habitants en 2023. Le débit arrivant à la station représente une valeur moyenne de 26 m³/j (débit de référence retenu : 52 m³/j).
- Une seconde station d'épuration est localisée dans la partie sud de la commune, à l'est de la RD63 et de la route de la Poterie. Mise en service le 1^{er} septembre 1999, cette station dispose d'une capacité nominale de 1 000 équivalent-habitants. Conforme en équipement et en performance en 2023, la station dispose d'une somme des charges entrantes de 591 équivalents habitants en 2023. Le débit arrivant à la station représente une valeur moyenne de 299 m³/j (débit de référence retenu : 649 m³/j).
- Une troisième station d'épuration est présente sur la commune, au du territoire communal, au lieu-dit La Suaude. La station a été mise en service le 1^{er} mai 1997 et dispose d'une capacité nominale de 170 équivalents habitants pour une somme des charges entrantes de 104 EH en 2023. Conforme en équipement et en performance en 2023, le débit arrivant à la station représente une valeur moyenne de 45 m³/j (débit de référence retenu : 58 m³/j).

- La plus importante station d'épuration dispose d'une capacité nominale de 1 700 équivalent-habitants, située au nord-est du territoire communal, à proximité du bourg, le long de la route de Caffino. Cette station, conforme en équipement et en performance en 2023, a été mise en service le 1^{er} avril 2009. La somme des charges entrantes est de 874 équivalents habitants en 2023. Le débit arrivant à la station représente une valeur moyenne de 354 m³/j (débit de référence retenu : 766 m³/j).

Ces quatre stations d'épuration proposent au total une capacité nominale de l'ordre de **3 070 équivalents habitants** pour une somme totale des charges entrantes de **1 622 EH**. Les capacités hydrauliques de la Poterie et de La Suaude ne peuvent pas recevoir beaucoup plus de logements sans travaux (à la charge de l'agglomération).

En outre, une ancienne station d'épuration se trouve sur le secteur de la Jaunaie. Il s'agit d'un ouvrage privé, lié à une activité économique qui a depuis cessé. Le site est en cours de reprise (deux Permis de construire liés au projet ont été délivrés), sachant que les besoins en assainissement seront moindres.

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est une compétence de Clisson Sèvre et Maine Agglo. L'assainissement autonome (non collectif) est classiquement rencontré dans les zones d'habitat les plus dispersées (hameaux, habitations éparses). Dans ces secteurs, le recours à l'assainissement individuel se justifie, tant sur le plan économique qu'environnemental.

Pour garantir un niveau d'épuration des effluents compatible avec la protection de l'environnement et avec les valeurs réglementairement autorisées, il importe que la filière d'assainissement individuel retenue soit :

- Adaptée à la nature pédologique et aux contraintes parcellaires du terrain,
- Complète (prétraitement : fosse toutes eaux, fosse septique, bac dégraisseur ; traitement de l'effluent pré-traité : épandage ; dispersion de l'effluent traité : sol ou dispositif spécifique),
- Sérieusement réalisée (réalisation des travaux),
- Correctement entretenue (vérifications et vidanges régulières).

En 2022, 4 570 installations d'Assainissement Non Collectif sont identifiées à l'échelle de Clisson Sèvre Maine Agglo, dont 511 sur la Commune de Château-Thébaud⁸.

4.2.2 LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

La compétence eaux pluviales a été transférée à la Communauté d'Agglomération depuis le 1^{er} janvier 2020 (collecte et traitement des eaux pluviales).

4.2.3 L'EAU POTABLE

Depuis le 1er janvier 2020, la Communauté d'Agglomération a pris la compétence eau potable. Elle assure la production et la distribution d'eau sur la commune de Château-Thébaud. L'ensemble du territoire est desservi par le réseau d'alimentation en eau potable. La gestion du réseau est assurée par la SAUR et par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable du Vignoble. Les chiffres clés pour 2023 sont présentés ci-contre.



26 026 abonnés

58 299 habitants



2 861 760 m³ importés sur la période de relève ramenés à 365 jours

2 480 519 m³ consommés sur la période de relève ramenés à 365 jours

34 004 m³ exportés sur la période de relève ramenés à 365 jours



5 châteaux d'eau pour 3 600 m³ de stockage

778.3 km de réseau

26 433 branchements



100 % des analyses ARS de la qualité de l'eau conformes (bactériologique et physico-chimique)

Source : Rapport sur le Prix et la Qualité du Service Public (RPQS) – Eau potable, Clisson Sèvre Maine Agglo, 2023

4.2.4 LA DESSERTE NUMERIQUE

La desserte numérique des territoires est aujourd'hui un enjeu économique majeur, enjeu rendu plus prégnant encore à l'heure où démarrent les premiers déploiements de réseaux très haut débit, apportant la fibre optique directement jusqu'à l'entreprise ou jusqu'à l'habitant, et avec elle des débits de plus de 100Mbit/s.

En termes de communications numériques, le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de Loire-Atlantique a été révisé en 2014. Ce document a pour objectifs de favoriser la cohérence des initiatives publiques et leur bonne articulation avec l'investissement privé. Les principales actions du SDTAN sont :

- ▶ Assurer la mise en œuvre d'une montée en débit dans les zones pertinentes (où le nombre de lignes en bas débit est important) : 2013-2017,
- ▶ Assurer le lancement de la première phase de déploiement du très haut débit en fibre optique jusqu'à l'utilisateur (FTTH) : 2016-2020,
- ▶ Promouvoir la solution satellitaire, alternative au réseau filaire sur les secteurs où persistent des usagers en bas débit
- ▶ Assurer le suivi des déploiements en zones conventionnées,
- ▶ Favoriser le déploiement du réseau mobile (3G/4G),
- ▶ Mobiliser les acteurs autour des projets,
- ▶ Observer, informer et diffuser.

⁸ Source : Rapport annuel sur le Prix et la Qualité du Service – SPANC, Clisson Sèvre Maine Agglo, 2022

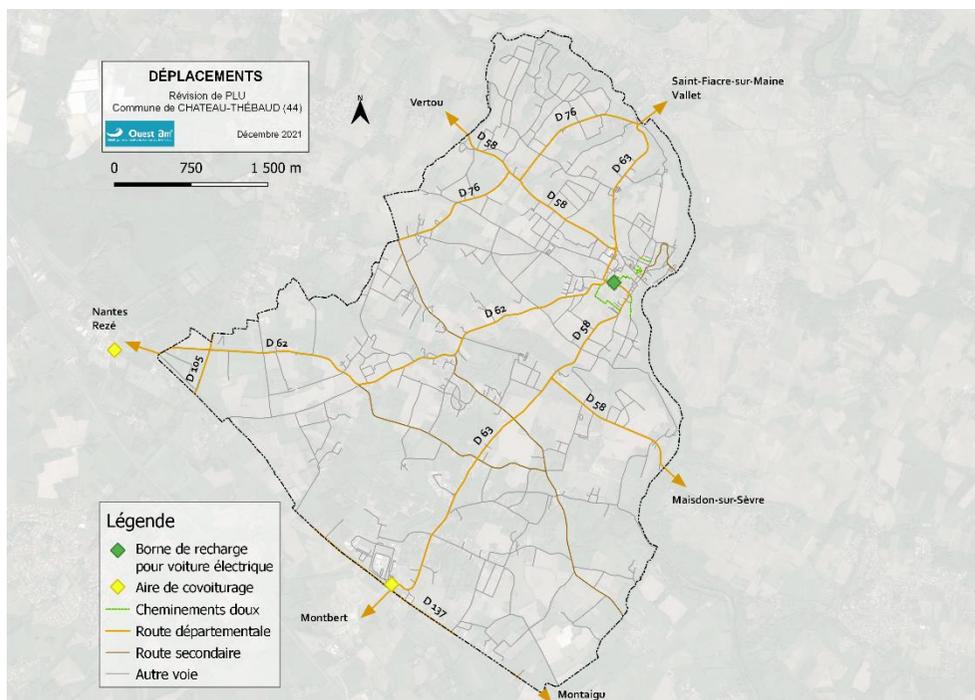
5 LES SERVITUDES

Les servitudes affectent l’utilisation du sol et sont applicables conjointement avec les règles du PLU. La Commune de Château-Thébaud est concernée par les servitudes suivantes :

Intitulé de la servitude	Libellé
A3	Servitude relative à l’entretien des cours d’eau ↪ La Maine (arrêté du 13 décembre 1965)
A5	Servitude attachée aux canalisations publiques d’eau et d’assainissement
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) ↪ 0 câble régional : RT n° 4411 07 E : Château-Thébaud / La Haye-Fouassière ↪ 0 câble régional : RT n° 44 11 08 E : Château-Thébaud / Maisdon-sur-Sèvre ↪ 0 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

6 MOBILITES ET ACCESSIBILITE

L’essentiel des déplacements sont assurés en voiture. Les bassins d’emplois principaux correspondent aux bassins de vie de la métropole nantaise.



6.1 LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES

6.1.1 UN RESEAU ROUTIER DENSE

Le centre-bourg de Château-Thébaud a la particularité d’être desservi selon une **organisation en étoile** par plusieurs axes routiers communaux et départementaux.

La **RD58** traverse le centre bourg de Château-Thébaud et traverse la totalité du territoire communal selon un axe nord-ouest / nord-est jusqu’au centre-bourg puis du centre-bourg vers le centre-est de la commune. L’axe départemental relie Château-Thébaud à Nantes au nord-ouest à celle de Maisdon-sur-Sèvre à l’est.

La **RD63** traverse la partie centrale du territoire du nord au sud et permet de relier Montbert au sud à Saint Fiacre sur Maine au nord en traversant le bourg de Château-Thébaud.

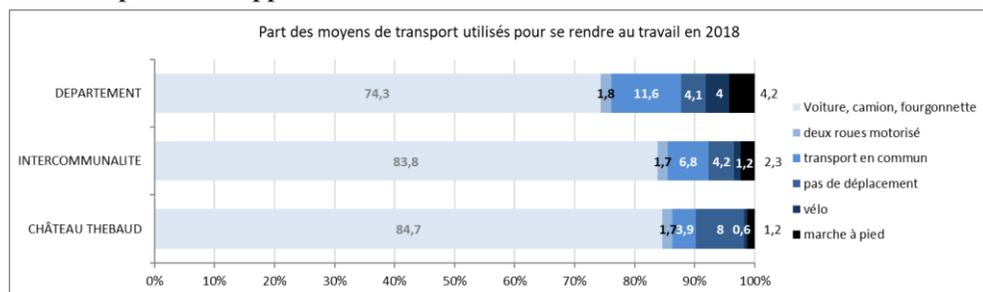
Aussi, la **RD62** part du centre-bourg vers la partie sud-ouest du territoire communal. Cette route départementale permet de relier la commune de Château-Thébaud à celle de Le Bignon.

La **RD137** longe la frange sud de la commune de Château-Thébaud. Cet axe permet de relier la métropole nantaise au nord-ouest à la commune d’Aigrefeuille sur Maine au sud-est. Cet axe dessert notamment les zones d’activités de Butay et de la Jaunaie. Ces routes départementales sont inscrites au Schéma routier départemental. Elles présentent des marges de recul (25 m vis-à-vis des RD62 et RD63 notamment, interdiction de création d’accès vis-à-vis) et des restrictions d’accès spécifiques.

On note aussi que l’**A83** est située à proximité du territoire communal, au sud, en parallèle de la RD137. Cet axe d’influence nationale, relie Nantes à Montaigu.

De nombreuses voies communales viennent compléter ce réseau départemental afin de desservir les hameaux et villages du territoire, ainsi que les zones d’habitations plus isolées.

La densité du réseau routier explique l’importance de l’utilisation de la voiture par les castelthébaltais, notamment dans les déplacements domicile-travail. Effectivement, la voiture représente près de 85% des déplacements domicile – travail des habitants de Château-Thébaud, un résultat semblable à celui observé sur l’intercommunalité. En comparaison avec le résultat du département, cette part reste très élevée mais légèrement plus réduite en raison d’un réseau de transport en commun plus développé.



Source : INSEE RP 2018

6.1.2 L’INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT

Le territoire de Château-Thébaud compte environ 590 places de stationnement. Sur la commune, en 2018, Près de 87% des habitants disposent d’un emplacement réservé au stationnement.

Les places de stationnement sont principalement localisées sur le bourg. Etant donnée l’absence d’équipement structurants en dehors du bourg (à l’exception de la base de loisirs et de la salle du Bois Joli) et le stationnement sur parcelles privatives pour les riverains, l’absence de places de stationnement sur la voie publique n’est pas problématique en campagne.

6.1.2.1 L’OFFRE EN STATIONNEMENT

L’offre de stationnement dans le tissu urbain de la commune est répartie en poche et de manière longitudinale le long de la chaussée. Les plus grandes poches de stationnement se trouvent à proximité des équipements communaux, notamment sportifs et des structures communales. Le regroupement des équipements, des commerces et des services correspond aux pôles de mobilité du bourg.

Ces pôles de mobilité sont renforcés par la présence de plusieurs cheminements doux, reliant les structures les plus fréquentées. Les plus importantes poches de stationnement en termes de capacité se trouvent autour de la place de l’église, le long de la rue du Prieuré, de la rue des sports et de la rue des écoles ainsi que sur le pôle sportif à l’ouest du bourg, soit là où se trouvent les équipements scolaires et les commerces. On note une offre de stationnement longitudinal le long des axes de communication principaux, soit le long de la RD58, la route du Bois Joli, les axes convergeant vers la place de l’église, cœur historique du bourg. On note aussi de nombreuses petites poches de stationnement sur les secteurs de lotissements aux extrémités du bourg.

En dehors du bourg, le territoire compte 2 grands espaces pour le stationnement : le parking de l’espace du Bois Joli (environ 90 places) et le parking de la base de loisirs du Pont Caffino (environ 60 places).



Parking au croisement de la Grande rue et rue Saint-Thomas



Stationnement rue du Prieuré



Stationnement devant la mairie



Parking chemin Coteau Monnier

Localisation	Nombre de places de stationnement
Salle omnisports	40 places
Salle du Bois de la Haie	30 places
Rue de l’Abbé Menardeau	10 places
Rue des Javelles	5 places
Rue du Grand Clos	40 places
Route de la Gietrie	5 places
Chemin Coteau Monnier	12 places
Place de l’église	34 places
Rue de la Haie	15 places
Rue des écoles	40 places
Rue du Prieuré	67 places
Rue des sports	43 places
Les Landes	19 places
Rue de la Grande Ouche	6 places
Impasse de la Forge	5 places
Rue Saint Thomas	5 places
Route du Bois Joli	8 places
RD58	13 places
Espace du Bois Joli	90 places
Base de loisirs du Pont Caffino	100 places
TOTAL	587 places



6.1.2.2 LA SECURITE DES DEPLACEMENTS

Si l’agglomération dispose d’une morphologie urbaine plutôt agglomérée, une partie du tissu urbain s’étend le long des axes convergeant vers le cœur historique : la RD62, RD58, RD63 représentant les axes les plus fréquentés de la commune et donc les plus dangereux. En effet, au niveau des entrées dans l’agglomération, le décalage peut parfois être important entre le panneau d’entrée d’agglomération et l’entrée « ressentie », générant des vitesses excessives à proximité du bourg de la commune. Le manque de signalisation, de repères visuels et l’emprise importante de la voirie rend l’identification des entrées de bourg plus difficile et n’invite pas à une réduction des vitesses.



6.2 LES TRANSPORTS COLLECTIFS

6.2.1 LES TRANSPORTS EN COMMUN : UNE OFFRE REDUITE

Le réseau de bus « **Aleop** » assure le transport interurbain sur l’ensemble du département de Loire-Atlantique. 3 lignes du réseau traversent le territoire de Château-Thébaud (lignes 70, 90 et 304) en longeant la RD137. Ces lignes relient Nantes à Montaigu, Gétigné, Aigrefeuille, La Chataigneraie, Les Herbiers... Une ligne dessert le bourg de Château-Thébaud : la ligne 332 relie Vertou à La Butterie (Château-Thébaud) en traversant Saint Fiacre sur Maine.

Le centre-bourg de Château-Thébaud se situe à moins de 7 kilomètres de la gare de La Haie-Fouassière, soit 10 minutes en voiture. La **gare de La Haie-Fouassière** s’inscrit sur la ligne TER reliant Clisson à Nantes. Cela signifie que les habitants de Château-Thébaud peuvent rejoindre la gare de Nantes en seulement 15 minutes.

Malgré la faible offre directe par les transports en commun sur le territoire, les transports collectifs sont tout de même relativement bien utilisés dans la commune dans les liaisons domicile-travail puisqu’ils représentent une part non négligeable de 4% en 2018, un résultat toute de même inférieur à celui de l’intercommunalité qui dispose d’une offre de transports collectif bien plus étoffée (7%). Il est nécessaire d’améliorer et renforcer cette offre (notamment en termes de fréquence et d’horaire) afin de réduire les trajets en voiture sur le territoire de Château-Thébaud.

Sur le territoire du Vignoble Nantais, un service de transport en porte-à-porte, sur réservation, pour répondre aux déplacements de proximité autres que réguliers, a été mise en place : **Lila à la demande**.

Le service transports scolaires **Aléop** est organisé par Clisson Sèvre et Maine Agglo. Ce service dessert les établissements de secteur pour les écoles maternelles et primaires de St Joseph et Marcel Canonnet, les collèges de Vertou et d’Aigrefeuille sur Maine et les lycées de Basse-Goulaine, Gorges et Clisson

6.2.2 LE COVOITURAGE : UNE OFFRE PRESENTE

Afin de favoriser la pratique du covoiturage et proposer une alternative à la voiture individuelle, le Département de Loire-Atlantique met à disposition 12 aires de covoiturage sur le territoire de Clisson Sèvre et Maine Agglo :

- **Château-Thébaud : Le Butay, au croisement entre la D137 et la D63,**
- Boussay : La Méchinaudière, au croisement entre la D149 et la D60,
- Clisson : E. LECLERC, à proximité des D149 et D917,
- Gétigné : SUPER U, à proximité de la D149,
- Gorges : Place Maurice Renoul, au croisement entre la D113 et D59,
- La Haye-Fouassière : Tournebride, au croisement entre la D149 et la D756,
- La Planche : Salle Polyvalente, le long de la D57,
- Monnières : Parking de l'ancienne cure,
- Remouillé : Parking de la Tour, le long de la D137,
- Saint Lumine de Clisson : Salle des Garennes, à proximité de la D117,
- Vieilleville : Complexe sportif, le long de la D753.

6.3 DES LIAISONS DOUCES DENSES A VALORISER

Les continuités piétonnes sont particulièrement bien développées au sein des espaces urbanisés de Château-Thébaud, notamment sur le bourg. Une part de ces cheminements piétons sont localisées à l’intérieur des lotissements, au travers de chemins en enrobé ou en stabilisé. La plupart des connexions permises sont locales, mais certaines permettent des itinéraires continus à l’échelle de l’agglomération.

Le bourg de Château-Thébaud, par son développement en étoile, offre une bonne accessibilité aux différents commerces et équipements dans le bourg. En effet, le bourg offre de nombreux chemins, venelles et pistes reliant les différents quartiers :

- Le cheminement piéton permettant de relier la route de la Gietrie et la rue du Grand Clos.
- La venelle reliant la rue du pot gris et la rue de l’Abbé Menardeau ainsi que la rue du Pot Gris.
- Le chemin Bretonnet.
- La venelle entre la rue du prieuré et la rue du pot gris (démarrant par l’arrière du périscolaire).
- Le chemin piétonnier aux abords de la base de loisir du Pont Caffino et de la Maine (le chemin du Coteau Monnier).
- Les aménagements mis en place le long de la RD62 ou de la rue des sports permettent de faciliter les déplacements doux (élargissement trottoirs séparés de la chaussée, installation de linéaires végétaux pour séparer les

modes de déplacement, aménagement pour limiter la vitesse des automobilistes...).

Les circuits et boucles de randonnées piétonnes offrent également une accessibilité au reste du territoire de la commune et notamment : le circuit du chant des trois ruisseaux (13 km), le circuit du Bois Joly (7 km), ou encore la Boucle de la Maine, qui permettent de découvrir le territoire et son patrimoine à la fois naturel et bâti. Les modes doux représentent 1,8% des déplacements domicile-travail, soit un taux tout de même bien inférieur à celui enregistré sur l’intercommunalité (3,5%) et bien plus faible que celui du département (8,2%).





Aménagements route du Bois Joli



Venelle entre rue du Grand Clos et rue de l’Abbé Menardeau



Venelle entre la rue du Grand Clos et la route de la Gietrie



Venelle entre la rue du Prieuré et la rue du Pot Gris

prévoit la réalisation de liaisons inter-EPCI (sous maîtrise d’ouvrage départementale) et de nouvelles liaisons touristiques. La Commune de Château-Thébaud est concernée par la réalisation de deux nouvelles liaisons vers Vertou et Les Sorinières, dont la réalisation est prévue entre 2028-2030.

En complément de la réalisation d’infrastructures cyclables, il est nécessaire de prévoir la mise en place de dispositifs de stationnement sécurisés, adaptés aux cycles au niveau des équipements et pôles générateurs de déplacement afin de favoriser l’usage du vélo du quotidien. Par ailleurs, un service de location de vélo à assistance électrique, dénommé VELILA (partenariat entre Clisson Sèvre Maine Agglo et le Département) permet aux habitants de tester l’usage du vélo à assistance électrique pour les déplacements du quotidien.

Pour information, le Département a l’ambition de relier toutes les communes de Loire-Atlantique entre elles par des aménagements cyclables. Pour ce faire, il s’est doté d’un nouveau Schéma cyclable départemental, dont la planification pluriannuelle a été votée en mars 2024, pour la période 2022-2032. Ce schéma

GRILLE AFOM

ATOUPS

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

OPPORTUNITES

- Un territoire rural qui satisfait pour la qualité de son cadre de vie,
- Visibilité et accessibilité pour l’implantation de nouvelles entreprises pourvoyeuses d’emplois à travers la restructuration de la zone d’activités de la Jaunaie,
- Report du rayonnement des grandes entreprises sur les sociétés locales et renforcement de l’offre d’emplois pour attirer les actifs,

- Diversification du tissu agricole et développement de nouvelles formes d’agriculture,
- Valorisation de l’offre touristique (communication) et captation des visiteurs.

FAIBLESSES

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

MENACES

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

CHAPITRE 2 – ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT

1 LA RESSOURCE « SOLS / SOUS-SOLS »

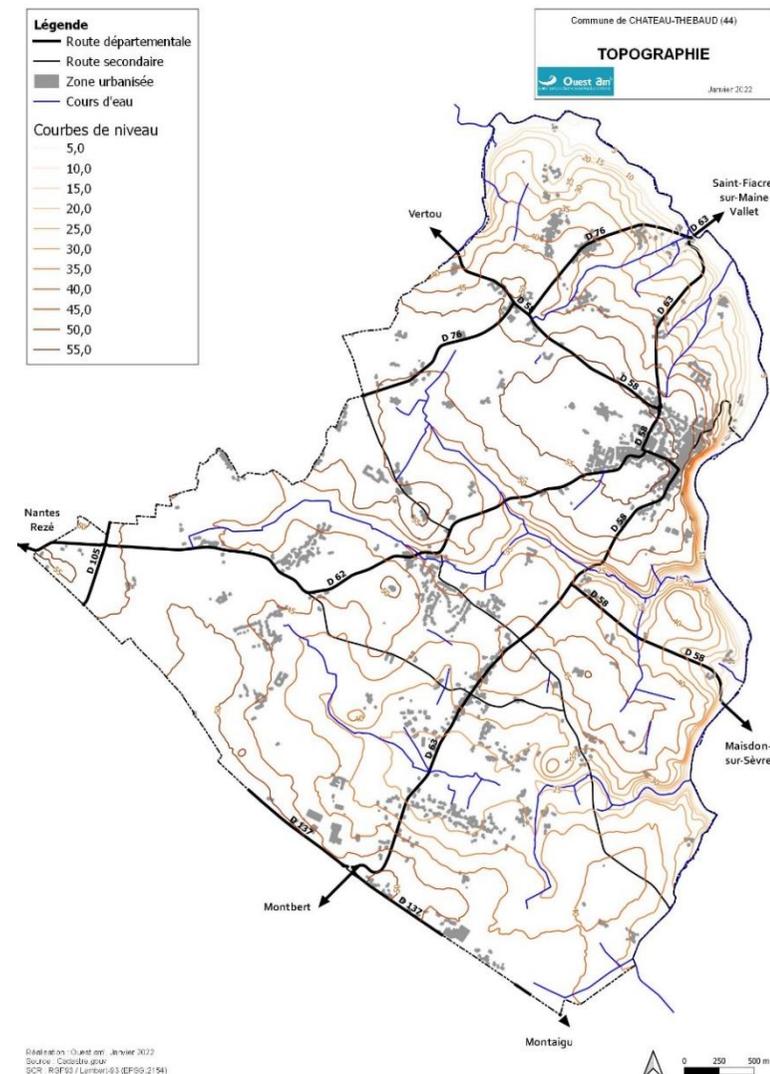
1.1 TOPOGRAPHIE

La commune présente un relief principalement marqué par la vallée de la Maine. Le point le plus bas du territoire communal est localisé en fond de vallée, sur la limite administrative nord-ouest de Château-Thébaud. Le point culminant, quant à lui, se trouve à l’ouest du bourg, à proximité de l’espace du Bois Joli, entre les lieux-dits La Haie et le Château Bordin.

L’étude du relief de la commune met en avant la présence d’une crête dorsale située en position centrale du territoire, le long de la route reliant le centre-bourg à l’est de la commune et le village de la Carcauderie, à l’ouest. Sur une distance d’environ 150 mètres de part et d’autre de cet axe, s’étend un plateau d’une attitude de plus de 50 mètres.

La partie nord de la commune de Château-Thébaud présente un relief relativement marqué avec au nord, le coteau qui descend vers la vallée de la Maine sur un peu moins de 2 kilomètres avec une déclivité d’environ 50 mètres.

Un large plateau s’étend sur la partie sud du territoire avec des secteurs aux altitudes plus élevées (plus de 40 mètres d’altitude) de manière plus ponctuelle. Ces sites étaient privilégiés pour l’implantation de moulins autrefois (Saint-Gabriel, le Raflay, le Moulin de la Templierie...). La limite du plateau est marquée par une pente abrupte matérialisée par la vallée de la Maine.



1.2 GEOLOGIE

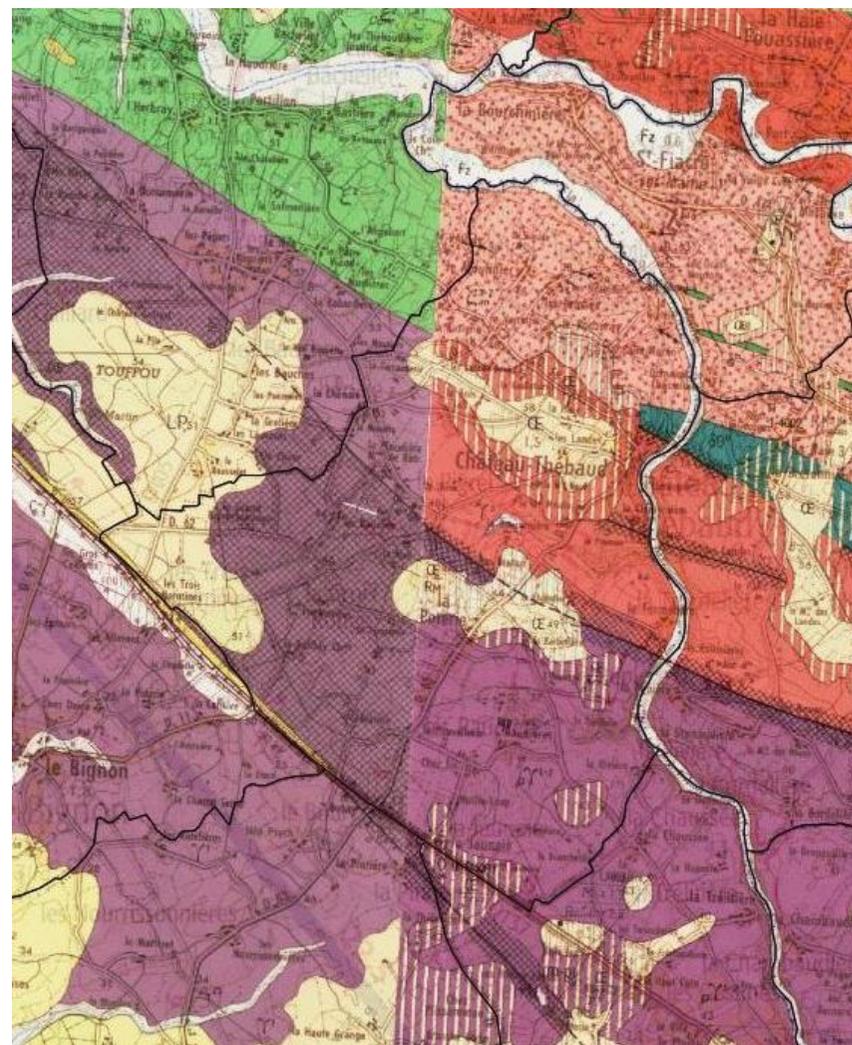
Plusieurs substrats géologiques sont observés sur le territoire de Château-Thébaud. Le Nord de la commune est composé de micaschistes et de gneiss à deux micas qui constituent le versant dominant la vallée de la Maine. Au centre, apparaît du granit à biolite, une roche grise à grains centimétriques. On retrouve du granit, cette fois d’une granulométrie fine et riche en minéraux clairs (quartz et feldspath), dans la partie Sud de la commune, jusqu’à la RD137. Sur le plateau, des limons d’origine éolienne recouvrent les formations anciennes, leur épaisseur varie de 0,12 à 1 mètre. Les dépôts de versant, constitués de matériaux remaniés (limons, sables, graviers) du quaternaire, recouvrent la majeure partie des surfaces, masquant le sol cristallin souvent altéré. Leur épaisseur dépasse rarement les 50 cm, sauf dans les vallons où les dépôts peuvent atteindre 2 mètres de profondeur.

	C Colluvions indifférenciées		p(s) Pliocène, sables
	Fz Alluvions récentes et actuelles, colluvions de fond de vallon, Holocène		m-p Mio-Pliocène, graviers et sables argileux
	FLz Alluvions fluvio-lacustres de Grand-Lieu, vases et sables		m3 Miocène moyen, Langhien, unité inférieure des Faluns d'Anjou
	Fx Alluvions de la moyenne terrasse, graviers, sables, argiles, Pléistocène moyen-supérieur		e4b(g) Yprésien supérieur (Cuisien), sables et grès siliceux, blocs de grès
	OE Limons éoliens		γ2P Granite de la Pommeraie, à biotite et muscovite
	N Sables éoliens		γ2OM(my) Massif d'Orvault-Mortagne, granite à biotite et muscovite, mylonitique
	A Altérites argileuses indifférenciées, Paléocène supposé		Umy Massif d'Orvault-Mortagne, mylonites fluidales, ultramylonites

Source : BRGM

1.3 FONCIER

Le foncier constitue une ressource majeure, d’autant plus au regard du cadre légal. Ce sujet est abordé dans la prochaine partie.



Source : BRGM

2 DEVELOPPEMENT URBAIN

2.1 LES CARACTERISTIQUES DES TISSUS URBANISES

Le territoire de Château-Thébaud peut être décomposée en plusieurs tissus :

L’urbanisation ancienne : Les constructions originelles de Château-Thébaud se sont initialement formées le long de la vallée encaissée de la Maine, notamment où s’est construite l’église, puis le développement s’est naturellement fait de manière longitudinale le long des rues aux abords du cours d’eau : rue du coteau, de la Forge, du Pot Gris... Ces premières constructions se caractérisent par une architecture traditionnelle constituée de bâtiments mitoyens de niveau rez de chaussé + 1, et quelques bâtiments en R+2 (correspondant à une hauteur d’environ 8 mètres). Les constructions du tissu ancien sont implantées à l’alignement de la voie, sur des parcelles de petites tailles et en lanière. Les limites des espaces dans le tissu ancien sont parfois caractérisées par des murs en pierre.

Le tissu originel constitue un tissu dense et continu. Le bâti reste particulièrement homogène. On note quelques éléments qui viennent briser cette homogénéité, tels que la présence de pierres de taille en encorbellement autour des fenêtres et en limite de toiture. La plupart des commerces, services et équipements sont implantés au sein de ce tissu.

L’interface entre le tissu ancien et le récent est matérialisé par des constructions de la fin du 19^{ème} et du début du 20^{ème}, proposant des volumes importants, implantées en retrait de la voie publique et ceinturées par de hauts murs ou des grilles.



Les quartiers périphériques : Ces quartiers s’opposent à la trame ancienne du tissu ancien par leur caractère moins dense. Ils correspondent au tissu pavillonnaire de la commune de Château-Thébaud. Cette urbanisation plus contemporaine s’est développée dans la partie ouest du noyau historique, en lien avec les contraintes de terres viticoles ainsi que la vallée de la Maine. Ils sont principalement implantés au travers d’opérations d’ensemble, sous la forme de lotissements, principalement le long des voies de circulation. Les voies de desserte de ces quartiers sont généralement d’emprise importante. Ces quartiers ne proposent en général qu’une vocation résidentielle (ou accueil d’équipements plus récents). Ces constructions sont généralement implantées au milieu de leur parcelle ou avec un recul par rapport à la voirie. Les opérations d’ensemble sont parfois accompagnées d’espaces verts ou de squares, de tailles variables. Ces constructions présentent un aspect plus contemporain notamment par l’utilisation d’enduits lisses et de tons plus claires. Ces espaces, pensés dans une cohérence d’ensemble, disposent généralement d’une végétalisation plus importante à travers l’aménagement de parc urbain, l’implantation de haies le long des voies et l’aménagement des espaces intermédiaires (retrait entre la voie publique et la construction).



Les bâtiments d’activités industrielles et artisanales : Ces éléments bâtis peuvent engendrer un impact visuel relativement important sur l’agglomération. Une partie de ces activités sont implantées au sein de l’espace rural ainsi que sur les parcs d’activités de Butay, de la Jaunaie et de la Basse Poterie. Le bâti se caractérise par une forte emprise au sol et des volumes importants. La simplicité des formes et le traitement minimaliste des façades traduisent la fonctionnalité de ce type de bâti.



Les hameaux et écarts : La plupart des hameaux et écarts sont disséminés au sein des espaces agricoles et sont généralement isolés les uns des autres. Le bâti est dense et concentré et s’appuie la plupart du temps sur la présence de corps de fermes implantés au sein des hameaux. De nombreuses constructions aux volumes simples sont accolées les unes aux autres. Les bâtiments anciens sont le plus souvent de plain-pied et de niveau RDC + 1. Ces constructions s’intègrent particulièrement bien dans leur environnement en lien avec une implantation qui respecte les caractéristiques du terrain et l’utilisation de matériaux traditionnels (murs en pierres...).

La fonctionnalité agricole cohabite avec la fonction résidentielle dans certains hameaux. De plus, de nombreux anciens corps de fermes ont été reconvertis en locaux d’habitations. Au sein de l’espace rural, on trouve aussi quelques grandes demeures bourgeoises ou de petits châteaux. Ces hameaux disposent aussi de nombreux éléments du « petit patrimoine » de type clavaire, puits, fours à pain…



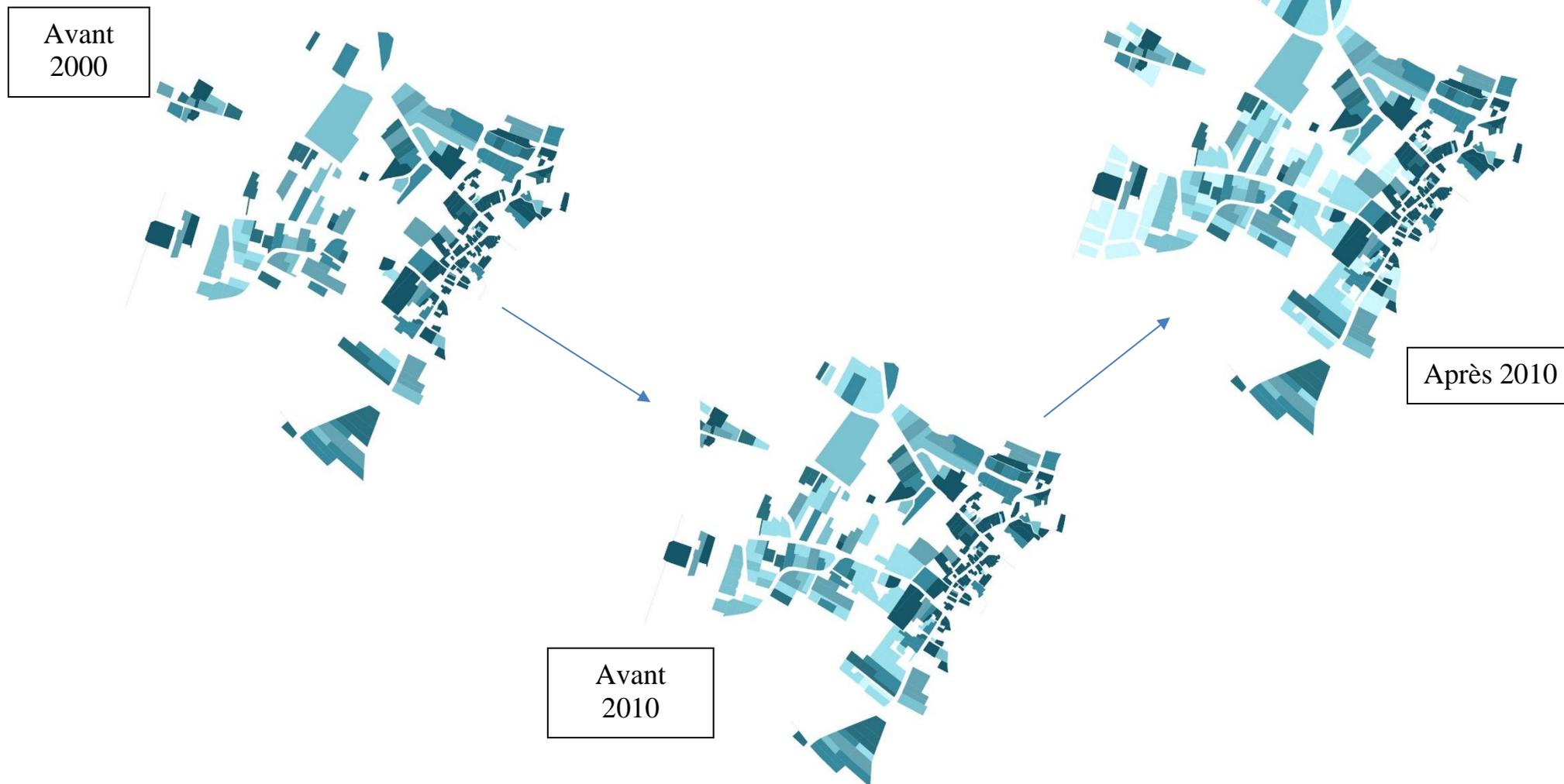


Le bourg de Château-Thébaud - 1979



Le bourg de Château-Thébaud - 2021

2.2 CONSOMMATION D’ESPACE



L’analyse de la consommation d’espace a été établie à partir de la base de données *Mondiagnosticartificialisation*. Celle-ci indique une consommation d’espace de 23.9 hectares sur la décennie de référence 2011-2020.

Le SRADDET de la Région Pays de la Loire, approuvé par arrêté du préfet de région le 7 février 2022 et entré en Modification depuis le 07 juillet 2022 pour intégrer la trajectoire de sobriété foncière, ne présente pas encore les éléments d’application en direction des SCOT. Le SCOT du Vignoble Nantais, approuvé le 29 juin 2015, est en cours de Révision, notamment afin d’intégrer la trajectoire de sobriété foncière.

Ainsi, dans une logique d’anticipation et en l’absence de document-cadre approuvé, l’objectif non-réglementaire de réduction de la consommation d’espace serait de l’ordre de 11.9 hectares maximum de consommation d’espace pour 2021-2030 (soit 1.19 ha/an du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2030). Complémentairement, dans la mesure où le PLU se projette sur la période 2025-2035, il est souhaitable d’intégrer une seconde étape de réduction de la consommation d’espace à partir de 2030. Pour établir le volume de cette seconde étape, l’hypothèse d’une nouvelle diminution de 50% peut être retenue à ce stade, soit 0.59 ha/an sur 2030-2035, et donc 2.36 hectares maximum d’ici la fin de la décennie couverte par le PLU.

Ainsi, pour évaluer la trajectoire de sobriété foncière sur Château-Thébaud entre 2021 et 2035, l’équation suivante peut être posée :

Consommation maxi 2021-2030	+	consommation maxi 2030-2035	=	Consommation totale maxi
11.9 ha	+	2.36 ha	=	14.26 ha

Sachant que 1.5 hectare a déjà été consommé depuis août 2021 (superficie à vocation d’équipement avec la création d’un nouveau terrain stabilisé, absence de consommation d’espace à vocation résidentielle ou économique), la superficie maximale identifiable représente 12.76 hectares. Cette superficie doit cependant tenir compte des réalités locales (besoins associés à la dynamique démographique et aux besoins économiques).

2.3 ANALYSE DE LA DENSITE

L’analyse des niveaux de densité a été menée sur plusieurs secteurs du Bourg : centre bourg historique, développement linéaire, opération d’ensemble... Quelles que soient les modalités d’aménagement retenues, les opérations les plus récentes présentent en général une densité beaucoup plus faible que le centre-bourg historique.

Le SCOT du Pays du Vignoble Nantais fixe des objectifs de densité à respecter dans le cadre du développement à vocation habitat à l’échelle de chaque commune. Pour la commune de Château-Thébaud, le SCOT attribue un objectif précis : respecter une densité moyenne minimale de 18 logements par hectare à l’échelle de l’ensemble des opérations réalisées à l’extérieur de l’enveloppe urbaine de Château-Thébaud. Cette densité moyenne minimale s’applique à l’échelle de l’ensemble des opérations réalisées sur les 10 prochaines années, cela permet la mise en œuvre de formes urbaines variées sur le territoire, à travers la réalisation d’opérations denses et d’autres plus lâches.

On constate que les premières opérations urbaines du développement du bourg, proposent des densités relativement faibles, soit entre 10 et 15 logements par hectare. En ce qui concerne les opérations urbaines plus récentes et notamment le quartier des Landes, les densités sont plus élevées (19 logements par hectare) en lien avec la réalisation de plusieurs logements de type habitat groupé, permettant d’augmenter la densité à l’échelle de ces quartiers.

Cependant, la plupart des opérations proposent des densités encore en-dessous des objectifs fixés par le SCOT. Un bel exemple de densité est observé sur l’îlot du Pot Gris (153.8 logements/ha), au sein du bourg historique, qui présente un tissu urbain particulièrement dense due à un front bâti continu et des jardins implantés en cœur d’îlot.



2.4 ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION DU BOURG

Le code de l’urbanisme impose une analyse de la capacité et de densification du tissu urbain existant lors de l’élaboration du PLU. L’enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle de l’espace urbanisé (espaces artificialisés en tissu continu). Le SCOT du Pays du Vignoble Nantais, approuvé le 29 juin 2015, a délimité l’ensemble des enveloppes urbaines du territoire intercommunal auquel appartient la commune de Château-Thébaud. Dans le cadre de la révision du PLU, un premier repérage des gisements fonciers du territoire a été réalisé et affiné par le comité de pilotage qui a travaillé sur cette analyse afin de définir le niveau de faisabilité de chaque gisement foncier pour connaître le potentiel de logements réalisables au sein de l’enveloppe urbaine de la commune.

Les résultats de l’étude du potentiel de gisement foncier réalisé sont représentés sous la forme d’une carte et d’un tableau statistique.

La carte : Elle met en avant les potentiels fonciers identifiés sur le territoire en fonction de leurs niveaux de faisabilité (simple, moyen, complexe, non exploitable). Diverses contraintes sont estimées sur les terrains repérés : dureté foncière, contraintes réglementaires (règlement, servitudes...), architecturales, techniques (topographie, accessibilité, surface constructible, exposition...).

Simple : L’aménagement du gisement foncier est simple (exemple : le terrain est bien situé, ne présente pas de contrainte technique et dispose d’une accessibilité immédiate).

Moyenne : La faisabilité du gisement foncier est moyenne (exemple : le terrain présente une difficulté technique, un problème en termes d’acquisition ou de desserte).

Complexe : La faisabilité du gisement foncier est complexe (exemple : le terrain présente plusieurs difficultés à la fois techniques, en termes d’acquisition et de desserte).

Non exploitable : La réalisation d’une ou plusieurs constructions sur le gisement identifié est inenvisageable pour une ou plusieurs raisons. Cette catégorie comprend les parcelles non bâties à exclusion du gisement foncier pour diverses raisons : parking, terrain de sport, espace public...

L’enveloppe urbaine correspond au tissu urbanisé de la commune et est représentée par un contour rouge. Chaque emprise disposant d’un potentiel foncier est identifiée par un numéro permettant de se référer au tableau statistique.

Le tableau statistique : Le tableau permet de synthétiser l’ensemble des caractéristiques de chacun des gisements fonciers identifiés.

- ▶ La première colonne correspond au numéro du gisement renvoyant à la carte pour faciliter sa localisation sur le territoire.
- ▶ La seconde colonne renseigne la surface en hectare du gisement.
- ▶ La troisième colonne donne le niveau de faisabilité évalué pour chaque gisement.
- ▶ La quatrième colonne permet de justifier le choix du niveau de faisabilité du gisement foncier identifié dans la colonne précédente.

Le potentiel théorique exploitable correspond donc à **3,65 hectares** au sein de l’enveloppe urbaine. Parmi ce potentiel identifié :

- ▶ 8,5% des gisements disposent d’une faisabilité simple, soit **0,31 hectares**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de l’ordre de **6 logements** (en appliquant une densité de l’ordre de 20 lgts/ha).
- ▶ 49% des gisements disposent d’une faisabilité moyenne, soit **1,79 hectare**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de l’ordre de **36 logements** (en appliquant une densité de l’ordre de 20 lgts/ha).
- ▶ 42,5% des gisements disposent d’une faisabilité qualifiée de « complexe », soit **1,55 hectare**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de **31 logements** (en appliquant une densité de l’ordre de 20 lgts/ha).

	Surface (ha)	Part (%)
SIMPLE	0,31 hectares	8,5 %
MOYEN	1,79 hectares	49 %
COMPLEXE	1,55 hectares	42,5 %
TOTAL	3,65 hectares	100 %

À l’échelle de temps des 10 prochaines années, on peut considérer que :

- ▶ 80% des logements issus des gisements « simples » pourront être réalisés, soit **5 logements**,
- ▶ 50% des logements issus des gisements « moyens » pourront être réalisés, soit **18 logements**,
- ▶ 20% des logements issus des gisements « complexes » pourront être réalisés, soit **6 logements**,

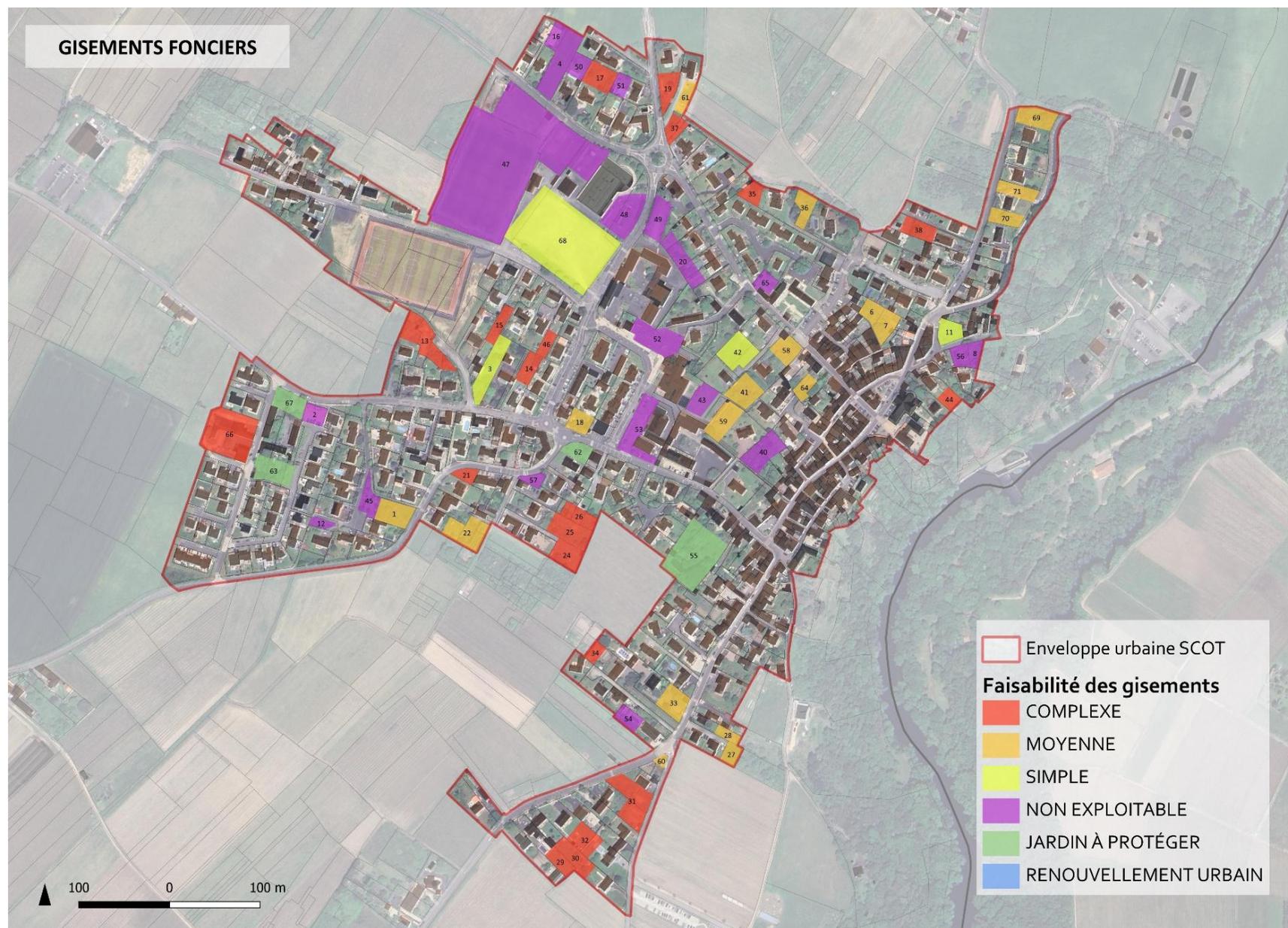
Au total, environ **29 logements** pourraient être réalisés au sein des gisements fonciers identifiés dans les 10 prochaines années. Cette analyse ne tient pas compte des possibilités de renforcement de la densification *via* la mise en place d’Orientations d’Aménagement et de Programmation, élément qui relève du déploiement de la stratégie communale (cf. Partie 3 du Rapport de présentation : *Explication des choix retenus*).

NUMÉRO	SURFACE	FAISABILITÉ	JUSTIFICATION
1	0,09	MOYENNE	ACCES, SERVITUDE DE PASSAGE
11	0,06	SIMPLE	PAS DE CONTRAINTE
12	0,03	NON EXPLOITABLE	ESPACE VERT
13	0,15	COMPLEXE	RESEAU ET DIVISION PARCELLAIRE
14	0,06	COMPLEXE	RESEAU, DIVISION
15	0,05	COMPLEXE	GROS PROBLEME D'ACCES
16	0,04	NON EXPLOITABLE	DEJA CONSTRUIT
17	0,08	COMPLEXE	RESEAU, DIVISION
18	0,06	MOYENNE	DIVISION
19	0,07	COMPLEXE	DIVISION ET RESEAU
2	0,05	NON EXPLOITABLE	DEJA CONSTRUIT
20	0,11	NON EXPLOITABLE	ACCES, DIVISION. PROJET DE RESERVE FONCIERE POUR LA COMMUNE
21	0,03	COMPLEXE	DIVISION, ACCES
22	0,12	MOYENNE	DIVISION
24	0,08	COMPLEXE	ACCES, DIVISION

NUMÉRO	SURFACE	FAISABILITÉ	JUSTIFICATION
25	0,11	COMPLEXE	ACCES, DIVISION
26	0,06	COMPLEXE	ACCES, DIVISION
27	0,04	MOYENNE	DIVISION
28	0,03	MOYENNE	DIVISION
29	0,05	COMPLEXE	PAS D'ASSAINISSEMENT, ACCES, DIVISION
3	0,12	SIMPLE	PAS DE CONTRAINTE
30	0,08	COMPLEXE	PAS D'ASSAINISSEMENT, ACCES, DIVISION
31	0,16	COMPLEXE	PAS D'ASSAINISSEMENT, DIVISION
32	0,08	COMPLEXE	PAS D'ASSAINISSEMENT, ACCES, DIVISION
33	0,09	MOYENNE	RECOMPOSITION PARCELLAIRE
34	0,03	COMPLEXE	DIVISION, ACCES
35	0,05	COMPLEXE	DIVISION, ACCES
36	0,06	MOYENNE	ZONE A CLASSE, DIVISION
37	0,05	COMPLEXE	DIFFICULTE D'ACCES CAR RECONFIGURATION DU ROND-POINT
38	0,07	COMPLEXE	ACCES, RESEAU
4	0,15	NON EXPLOITABLE	RESEAU - ZH
40	0,11	NON EXPLOITABLE	ESPACE VERT COMMUNAL
41	0,09	MOYENNE	DIVISION
42	0,11	SIMPLE	PAS DE CONTRAINTE
43	0,07	NON EXPLOITABLE	EQUIPEMENT COMMUNAL
44	0,04	COMPLEXE	TOPOGRAPHIE, ACCES
45	0,06	NON EXPLOITABLE	Espace public
46	0,03	COMPLEXE	PAS D'ACCES MAIS POTENTIELLEMENT RECUPERABLE SI L'ACCES AU 14 EST POSSIBLE
47	1,67	NON EXPLOITABLE	Terrains de sport
48	0,15	NON EXPLOITABLE	Parking

NUMÉRO	SURFACE	FAISABILITÉ	JUSTIFICATION
49	0,09	NON EXPLOITABLE	Parking
50	0,05	NON EXPLOITABLE	Piscine
51	0,04	NON EXPLOITABLE	Piscine
52	0,14	NON EXPLOITABLE	Parking
53	0,14	NON EXPLOITABLE	Parking
54	0,05	NON EXPLOITABLE	PAS D'ASSAINISSEMENT, ACCES, DIVISION - Piscine
55	0,31	JARDIN À PROTÉGER	DIVISION, ACCES
56	0,04	NON EXPLOITABLE	Parking
57	0,03	NON EXPLOITABLE	PC ACCEPTE
58	0,07	MOYENNE	DIVISION
59	0,09	MOYENNE	DIVISION
6	0,05	MOYENNE	ACCES, RESEAU
60	0,01	MOYENNE	ASSAINISSEMENT
61	0,05	MOYENNE	RESEAU
62	0,05	JARDIN À PROTÉGER	DIVISION. PROJET DE JARDIN PROTEGE
63	0,1	JARDIN À PROTÉGER	RECOMPOSITION PARCELLAIRE. RENOUELEMENT URBAIN (ANCIENNE FERME AVEC HANGAR)
64	0,04	MOYENNE	DIVISION
65	0,04	NON EXPLOITABLE	RESERVE COMMUNAL, MUR EN PIERRE A CONSERVER
66	0,26	COMPLEXE	
67	0,08	JARDIN À PROTÉGER	
68	0,77	SIMPLE	Terrain de foot voué à accueillir de l'habitat et des services après l'étude sur le complexe sportif
69	0,09	MOYENNE	
7	0,07	MOYENNE	ACCES
70	0,06	MOYENNE	

NUMÉRO	SURFACE	FAISABILITÉ	JUSTIFICATION
71	0,06	MOYENNE	
8	0,04	NON EXPLOITABLE	RÉSERVE POUR ÉQUIPEMENT



2.5 ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ZONES D’ACTIVITES

Trois Zones d’Activités intercommunales se trouvent sur le territoire de Château-Thébaud. L’étude des gisements fonciers de ces zones a été menée par Clisson Sèvre Maine Agglo (CSMA), EPCI compétent en matière de développement économique.

A cet égard, par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 juin 2024, CSMA a approuvé l’inventaire des Zones d’Activités Economiques (ZAE). Cet inventaire précise, pour chaque ZAE : un état parcellaire des unités foncières, l’identification des occupants, et le taux de vacance de la ZAE (bâtiment à vocation économique non occupé depuis au moins 2 ans).

Les cartes ci-après permettent de spécifier d’une part les délaissés et espaces communs non cessibles, et d’autre part la qualification de l’occupation et de la vacance.

Sur Château-Thébaud, l’étude permet de repérer que les espaces sous-utilisés représentent 6080 m², et que les délaissés sans usage représentent 1.8 hectare. Ces surfaces sont toutes aujourd’hui des propriétés privées non mobilisables pour l’agglomération à court terme (souhait des entreprises de conserver le foncier pour des projets de développement).

L’inventaire du taux de vacance sur le Parc d’activités du Butay, principale Zones d’Activités, permet de constater une vacance nulle (0%) à début 2024. Or, le secteur géographique de Château-Thébaud est très attractif à l’échelle de CSMA : de ce fait, l’ouverture d’un secteur en extension de cette zone permettrait de remettre des offres opérationnelles à des prospects en recherche d’implantation et de développement. Ces implantations viendraient renforcer le rayonnement socio-économique de la commune de Château –Thébaud. Cette extension s’inscrirait dans les objectifs du futur SCOT en matière de consommation foncière, celui-ci définissant une consommation de 19 hectares sur la période de 2024-2034 pour les « autres parcs », catégorie à laquelle est rattaché le Parc d’Activités du Butay.

L’inventaire du taux de vacance sur le Parc d’activités de la Basse Poterie permet de constater une vacance de l’ordre de 5% (1 bâtiment vacant sur 17).

Sur la Jaunaie, le bâtiment est une friche en cours de reconversion. Il doit donc être considéré comme occupé.

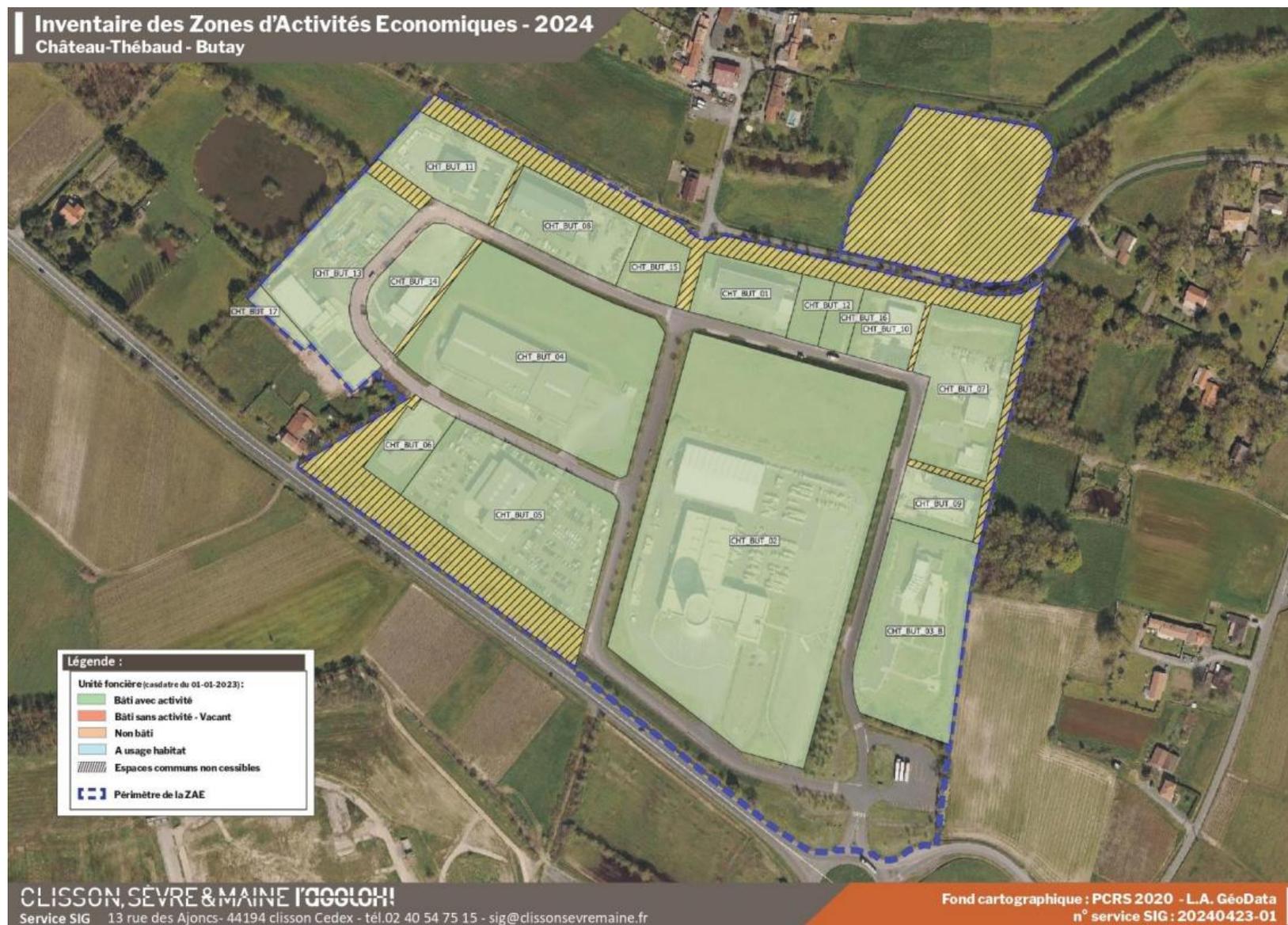
ZAE du Butay

Délaissé et espaces communs non cessibles



ZAE du Butay

Qualification de l’occupation
et de la vacance



ZAE de la Jaunaie

Délaissé et espaces communs non cessibles



ZAE de la Basse Poterie
 Délaissé et espaces
 communs non cessibles



ZAE de la Basse Poterie

Qualification de l’occupation et de la vacance



3 MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE

3.1 LES GRANDS ENSEMBLES NATURELS DU TERRITOIRE

La commune est caractérisée par plusieurs types de milieux :

- **Les milieux boisés** composés des quelques petits boisements notamment aux abords de la vallée de la Maine et le réseau bocager relativement peu dense mais plus présent dans la partie sud du territoire.
- **Les milieux ouverts** avec les cultures viticoles, les prairies cultivées qui alternent temporairement avec les cultures accueillent une flore assez diversifiée.
- **Les milieux humides** à travers les bois humides présents en bordure de la majorité des ruisseaux, les prairies humides à la végétation herbacée.
- **Les milieux urbanisés** où des espèces particulières poussent à proximité des habitations dans des espaces tels que les jardins, murs, trottoirs, terrains vagues...

COURS D’EAU :

Le réseau hydrographique communal s’organise essentiellement autour d’un cours d’eau majeur, celui de la Maine, affluent de la Sèvre Nantaise, qui constitue les limites administratives nord et est de Château-Thébaud. Ce cours d’eau peut être caractérisé par deux parties :

- En amont du Pont Caffineau, où la vallée est très encaissée et étroite,
- En aval où la cours d’eau s’évase progressivement jusqu’au lieu-dit Bel Abord. Elle présente ensuite un fond plat et couvert de prairies humides jusqu’à ce qu’elle rejoigne la Sèvre Nantaise.

Le territoire communal s’inscrit dans le bassin versant de la Maine. Ce bassin s’étend sur une superficie d’environ 700 km². Le territoire communal est traversé par plusieurs autres ruisseaux :

- Dans la partie nord du territoire, le ruisseau, orienté nord/nord-est prend sa source au lieu-dit Maupas pour relier la Maine au nord de la commune, au lieu-dit Bel Abord.

- Dans la partie nord du territoire, le ruisseau s’écoule à partir du village de L’Hermitage pour rejoindre la Maine.
- En versant sud, un ruisseau orienté ouest-est prend sa source entre Bellevue et les Fontenelles pour se jeter dans la Maine, au lieu-dit la Turmelle après avoir serpenté entre des prairies dans sa partie amont et au cœur de boisements vers l’aval.
- Dans la partie sud du territoire communal, aussi orienté ouest-est, le ruisseau qui se divise en deux branches prenant leurs sources au Guette au Loup et au Grand Barre Sauvage, se jettent dans la Maine.

Outre la vallée de la Maine et les quelques ruisseaux, la commune comprend des étangs (associés souvent à d’anciens moulins), des fontaines et des lavoirs propices à la présence d’amphibiens. Ces points d’eau sont généralement situés à proximité des ruisseaux. On note notamment la retenue d’eau, situés au sud-ouest du bourg, près du château de la Bourdinière. Les cours d’eau représentent sur le territoire de Château-Thébaud, un linéaire **de 31 kilomètres**.



ZONES HUMIDES :

Dans le cadre de la révision de son Plan Local d’Urbanisme, la commune de Château-Thébaud a souhaité consolider l’inventaire communal des zones humides et des haies réalisé en 2013 par le bureau d’études Ouest Conseils Études Environnement (OCE).

Les inventaires ont notamment été concentrés au niveau des zones pressenties pour être aménagées (AU), des zones identifiées avec le groupe de travail dans le cadre de la réunion de lancement, et en périphérie des zones humides déjà identifiées dans le cadre de l’inventaire communal.

La mission s’est déroulée en s’appuyant sur les préconisations du Guide d’information et d’identification locale à l’usage des collectivités du SAGE de la Sèvre Nantaise. La commune et les acteurs locaux ont été consultés lors de réunions de concertation assurant ainsi le bon déroulement de la mission.

Ainsi, les zones humides sur la commune de Château Thébaud totalisent **223 ha**, soit **13% de la surface communale**.

BOISEMENTS :

Couverte essentiellement par les terrains agricoles et viticoles, le territoire de la commune possède peu d’espaces boisés. La commune compte tout de même quelques secteurs remarquables :

- A l’extrémité sud, le long de la limite administrative, un boisement s’étend sur le secteur du Rafflay.
- A l’ouest du secteur de la Poterie, entre la zone d’activités et le lotissement de l’avenue de la Maine, un boisement relativement dense s’étend sur plusieurs hectares.
- Dans la partie sud-est du territoire, à proximité du lieu-dit Les Montils.

Il existe aussi de nombreux bosquets implantés de manière diffuse sur le territoire, notamment aux lieux-dits du Bois Joli, l’Enclose, La Placelière...

Le long de la vallée de la Maine est caractérisée par des franges boisées qui s’inscrivent notamment dans une zone recensée pour son intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF de type II « Vallée de la Maine à l’aval d’Aigrefeuille-sur-Maine »).

L’ensemble des espaces boisés (boisements, bosquets...) représentent une surface totale de **394 hectares**, soit près de **22%** du territoire communal. Bien que les boisements soient peu représentés en termes de superficie sur le territoire communal,

leur morcellement les rend néanmoins relativement présents. Source de diversité dans le paysage, leur alternance offre des repères visuels dans l’espace.



RESEAU BOCAGER :

Pendant de nombreuses décennies, l’agriculture avait façonné son paysage traditionnel de champs séparés par des haies et des talus, le bocage, mais le remembrement, conduit à partir des années 1950, a en partie détruit cette organisation. Entre les plateaux cultivés, où les haies sont rares, et les vallées alluviales, on peine à repérer sur la commune un vrai réseau bocager. Par endroit, les haies sont encore assez présentes ; c’est le cas par exemple sur les secteurs aux abords de la vallée de la Maine ainsi que dans la partie sud du territoire communal, en lien avec les cultures agricoles plus présentes au sud. Les haies représentent sur le territoire de Château-Thébaud, un linéaire d’environ **76 kilomètres linéaires** (sur la base de l’inventaire communal des haies réalisé en 2023-2024). Cet inventaire peut être décomposé en 56.2 km linéaires de « haies fondamentales » présentant un intérêt majeur (haies multi-strates et haies arbustives hautes), 14.8 km linéaires de « haies principales » présentant également un intérêt fort (haies relictuelles arborées, haies basses rectangulaires avec arbres, haies récentes) et 5.4 km linéaires de haies de moindre intérêt (haies relictuelles et haies basses rectangulaires sans arbres).

3.2 LE PATRIMOINE NATUREL RECONNU

NATURA 2000 :

La commune n’est concernée par aucun site bénéficiant de protection réglementaire de type **Natura 2000**. Le site le plus proche du territoire communal se situe à environ 5 kilomètres de la limite administrative nord de Château-Thébaud, sur le territoire communal de Haute-Goulaine. Il s’agit du site Natura 2000 FR5202009 « **Marais de Goulaine** ». Le site est à la fois reconnu en tant que site d’intérêt pour les oiseaux et les habitats.

ZONES NATURELLES D’INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUES :

Lancé en 1982, l’inventaire des Zones Naturelles d’Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d’identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- Les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

La commune de Château-Thébaud est concernée à l’extrémité nord-ouest du territoire par la ZNIEFF 520014628 de type I « **Coteau boisé entre Pont Caffineau et Chasseloire** ». Cette ZNIEFF s’étend sur une superficie de 6,1 hectares, comprise entre l’altitude de 5 et 35 mètres. Ce site correspond au versant de coteau boisé bordant la Maine et abritant une riche flore prévernale dont plusieurs plantes rares ou protégées en Pays de la Loire.

La commune de Château-Thébaud est concernée sur toute sa frange ouest par la ZNIEFF 520013079 de type II « **Vallée de la Maine à l’aval d’Aigrefeuille-sur-Maine** ». Cette ZNIEFF s’étend sur une superficie de 306,7 hectares, comprise entre l’altitude de 4 et 40 mètres. Ce site correspond à une vallée très encaissée avec quelques prairies humides inondables bordées de côteaux boisés abritant une flore prévernale intéressante dont certaines espèces rares ou peu communes dont une protégée au niveau régional. On y trouve un peuplement odonatologique riche et

varié comprenant en particulier plusieurs espèces rares dont une protégée au niveau national.

ESPACE NATUREL SENSIBLE

Dans le cadre de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la politique des espaces naturels sensibles (ENS), les Conseils départementaux peuvent créer des zones de préemption à l’intérieur desquelles les départements bénéficient d’un droit de préemption pour acquérir prioritairement les biens mis en vente.

Les ENS des départements sont un outil de protection des espaces naturels par leur acquisition foncière ou par la signature de conventions avec les propriétaires privés ou publics mis en place dans le droit français et régis par le code de l’urbanisme. **La commune de Château-Thébaud n’est concernée par aucun Espace Naturel Sensible (ENS).**

ZICO

Les ZICO ont été désignées dans le cadre de la directive « Oiseaux ». Les ZICO n’ont pas de statut juridique particulier, mais les plus appropriées à la conservation des oiseaux les plus menacés sont classées totalement ou partiellement en ZPS. **La commune de Château-Thébaud n’est concernée par aucune ZICO.**

ARRETES DE BIOTOPE

L’arrêté préfectoral de protection de biotope est un outil réglementaire en application de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il poursuit deux objectifs :

- La préservation des biotopes ou toutes autres formations naturelles nécessaires à la survie (reproduction, alimentation, repos et survie) des espèces protégées inscrites sur la liste prévue à l’article R.411-1 du code de l’environnement (article R.411-15 du code de l’environnement),
- La protection des milieux contre des activités pouvant porter atteinte à leur équilibre biologique (article R.411-17 du code de l’environnement).

Afin de préserver les habitats, l’arrêté peut interdire certaines activités ou pratiques pour maintenir l’équilibre biologique du milieu. **La commune de Château-Thébaud n’est concernée par aucun arrêté de biotope.**

DIRECTIVE TERRITORIALE D’AMENAGEMENT :

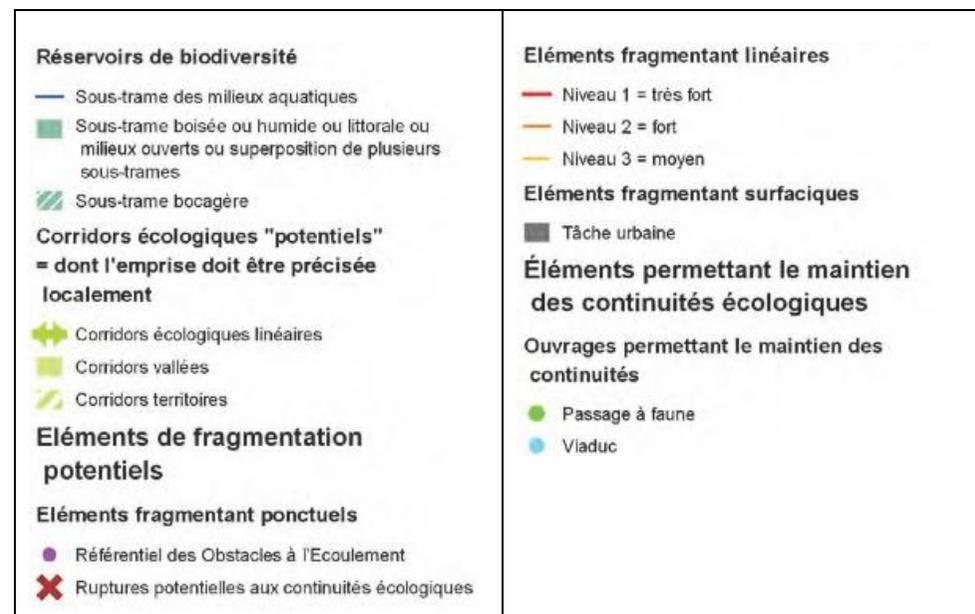
La commune de Château-Thébaud est concernée par la **Directive Territoriale d’Aménagement (DTA) de l’Estuaire de la Loire**. La DTA de l’estuaire de la Loire a été approuvée par décret du 17 juillet 2006. Elle fixe, sur son périmètre, les orientations fondamentales de l’État en matière d’aménagement et d’équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. La DTA de l’estuaire de la Loire comporte quatre orientations fondamentales :

- Le renforcement du bi-pôle Nantes/Saint-Nazaire, avec en particulier le développement des secteurs stratégiques, l’amélioration des liaisons de transport et une urbanisation mieux réfléchie,
- Le développement des pôles d’équilibre qui devront contribuer à un bon maillage de l’ensemble du territoire métropolitain,
- L’affirmation du développement durable comme un enjeu stratégique, avec le renforcement du volet portuaire et logistique, des activités économiques et des secteurs d’excellence,
- La préservation et la mise en valeur des espaces naturels et agricoles, afin de mieux répondre à leurs différentes fonctions (attractivité, production agricole, espaces récréatifs...).

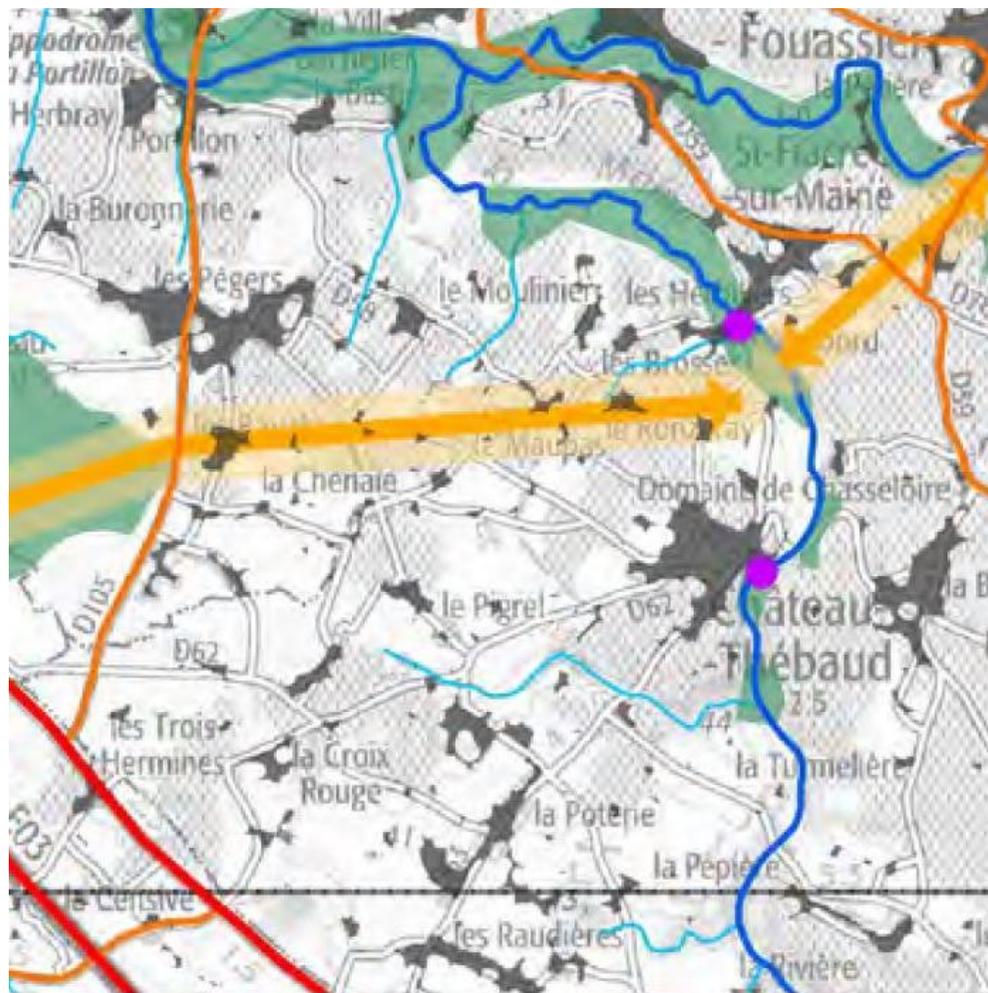
3.3 LA TRAME VERTE ET BLEUE

« La trame verte et bleue vise à maintenir ou à reconstituer un réseau d’échanges sur les territoires pour que les espèces animales et végétales puissent communiquer, circuler, s’alimenter, se reproduire, se reposer, en d’autres termes assurer leur survie. »¹⁰

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de La Loire a été adopté le 30 octobre 2015 après délibération du Conseil régional. Depuis, le volet environnemental de la planification stratégique régionale a trouvé place dans le SRADDET approuvé le 07 février 2022, qui se base toutefois sur le SRCE après avoir fait son bilan en 2019.



¹⁰ www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr



Partie nord du territoire de Château-Thébaud



Partie sud du territoire de Château-Thébaud

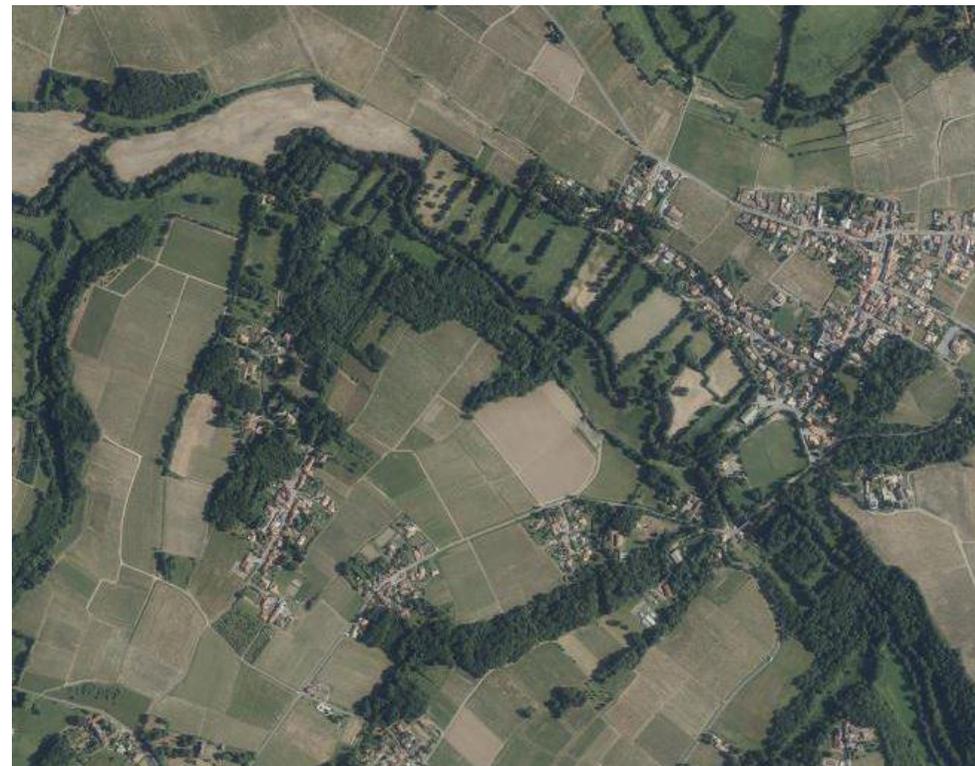
La carte de synthèse du SRCE des Pays de la Loire permet de repérer les éléments suivants pour la commune de Château-Thébaud :

Continuités écologiques :

- Au niveau des « réservoirs de biodiversité », le SRCE identifie une vaste « sous-trame boisée ou humide ». Celle-ci couvre la frange nord du territoire communal, correspondant à la vallée de la Maine.
- Une sous-trame des milieux aquatiques est identifiée sur les limites administratives nord et est, le long de la Maine.
- Une continuité écologique linéaire à conforter est identifiée sur la partie nord du territoire communal entre la forêt de Touffou à l’ouest de la commune et la Maine à l’est.

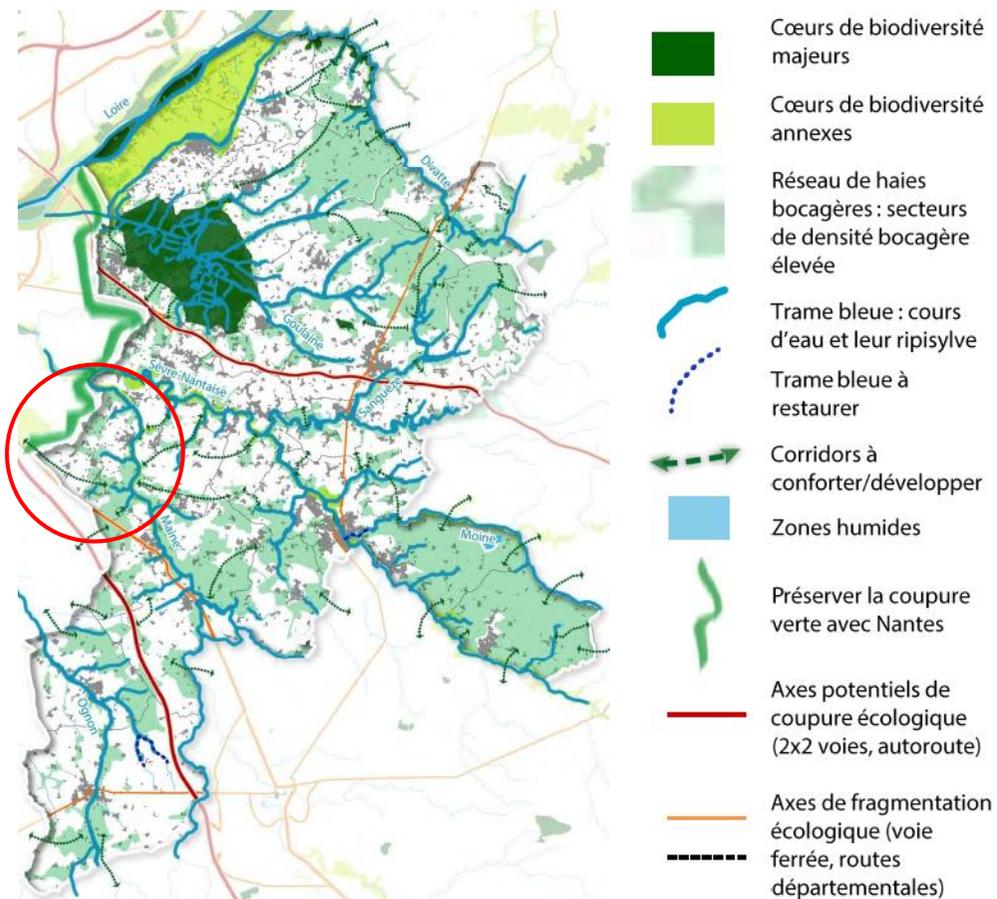
Les éléments de fragmentation :

- Au niveau des « fragmentations linéaires », un élément est identifié. Ce dernier correspond à la voie départementale d’importance longeant la frange administrative sud du territoire de Château-Thébaud, selon un axe Nord-ouest / Sud-est : la RD137 reliant Nantes à Montaigu. Cette route est classée en niveau 1, c’est-à-dire, un niveau de fragmentation très fort.
- Au niveau des « fragmentations surfaciques », le SRCE identifie de nombreux éléments correspondant aux différentes tâches urbaines du territoire, soit le centre-bourg et les villages et hameaux du territoire. Ces éléments constituent des coupures écologiques plus ou moins importantes puisque le risque de mortalité lié à la traversée des espèces est important, notamment sur le bourg.



Sous trame boisée et humide identifiée au nord du territoire : vallée de la Maine.

Le SCOT du Pays du Vignoble Nantais illustre la trame verte et bleue à l’échelle du périmètre du SCOT et met en avant un corridor à conforter entre la Maine à l’est du territoire et la coupure verte existante avec Nantes caractérisée localement par la forêt de Touffou à l’ouest de Château-Thébaud. De plus, la trame verte et bleue du SCOT fait ressortir un secteur de densité bocagère élevé sur la partie sud-est du territoire ainsi que sur la limite nord. Une trame bleue constituée de cours d’eau et de leur ripisylve, correspondant principalement au cours d’eau de la Maine, aux franges est et nord du territoire.



Source : DOO SCOT Pays du Vignoble Nantais

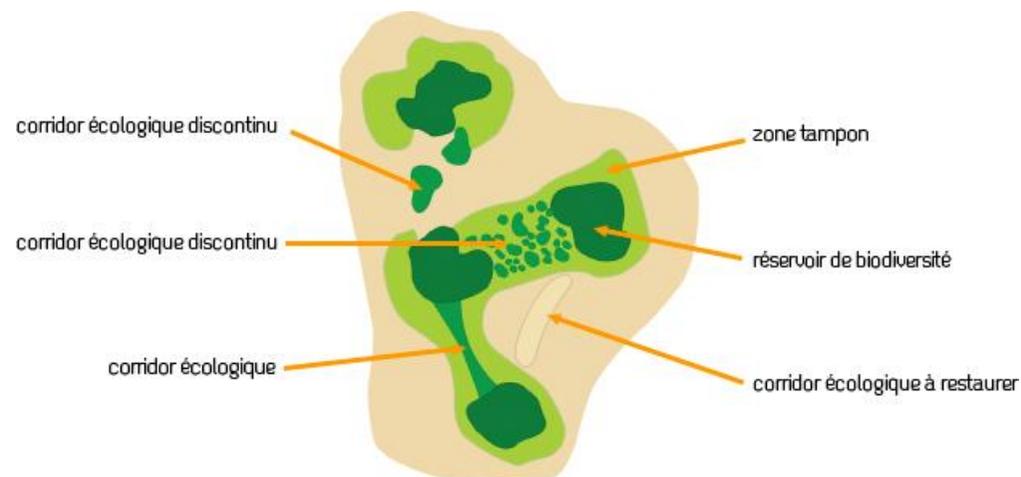


Source : DOO SCOT Pays du Vignoble Nantais

IDENTIFICATION DE LA TVB A L’ECHELLE COMMUNALE

La description d’un réseau écologique sur le territoire communal cherche à traduire la répartition et l’utilisation spatiale de milieux plus ou moins intacts ou dégradés, reliés entre eux par des flux d’échanges, variables dans le temps et en intensité. Pour mémoire, un réseau écologique est constitué des éléments suivants :

- **Les réservoirs** : milieux naturels de bonne qualité et de surface suffisante pour conserver une bonne fonctionnalité. Ce sont des zones biologiquement riches tant d’un point de vue qualitatif que quantitatif.
- **Les zones de développement**, constituées par des espaces transformés ou dégradés mais qui restent potentiellement favorables à la présence des espèces spécialisées.
- **Les continuums écologiques**, formés par des ensembles d’espaces privilégiés dans lesquels peuvent se développer des métapopulations¹¹ grâce à des échanges permanents.
- **Les zones d’extension**, potentielles intéressantes pour la faune mais actuellement non accessibles.
- **Les corridors biologiques**, constitués par les espaces naturels utilisés par la faune et la flore pour se déplacer pendant un cycle de vie.



L’analyse des milieux naturels de la commune de Château-Thébaud a montré différents espaces naturels remarquables tels que les quelques boisements notamment dans la partie sud de la commune, l’ensemble des secteurs de zones humides recensées le long des 3 cours d’eau principaux (La Maine), un secteur ZNIEFF de type 2 de « Vallée de la Maine à l’aval d’Aigrefeuille-sur-Maine » encadrant les franges nord et est du territoire et un secteur ZNIEFF de type 1 « Coteau boisé entre Pont Caffineau et Chasseloire » à l’extrémité nord-est du territoire, proche de la base de loisirs du Pont Caffino. Ces différents espaces naturels remarquables constituent les principaux réservoirs de biodiversité sur la commune. D’autres éléments participant au fonctionnement écologique du territoire, plus ponctuellement, peuvent être identifiés :

- Les nombreux boqueteaux de feuillus répartis en pas japonais, notamment dans la partie sud du territoire.
- Les continuités arbustives dans la partie est et nord du territoire, rattachées aux boisements de la vallée de La Maine.

¹¹ Une **métapopulation** est un groupe de populations séparées spatialement des mêmes espèces, lesquelles réagissent réciproquement à niveau quelconque.

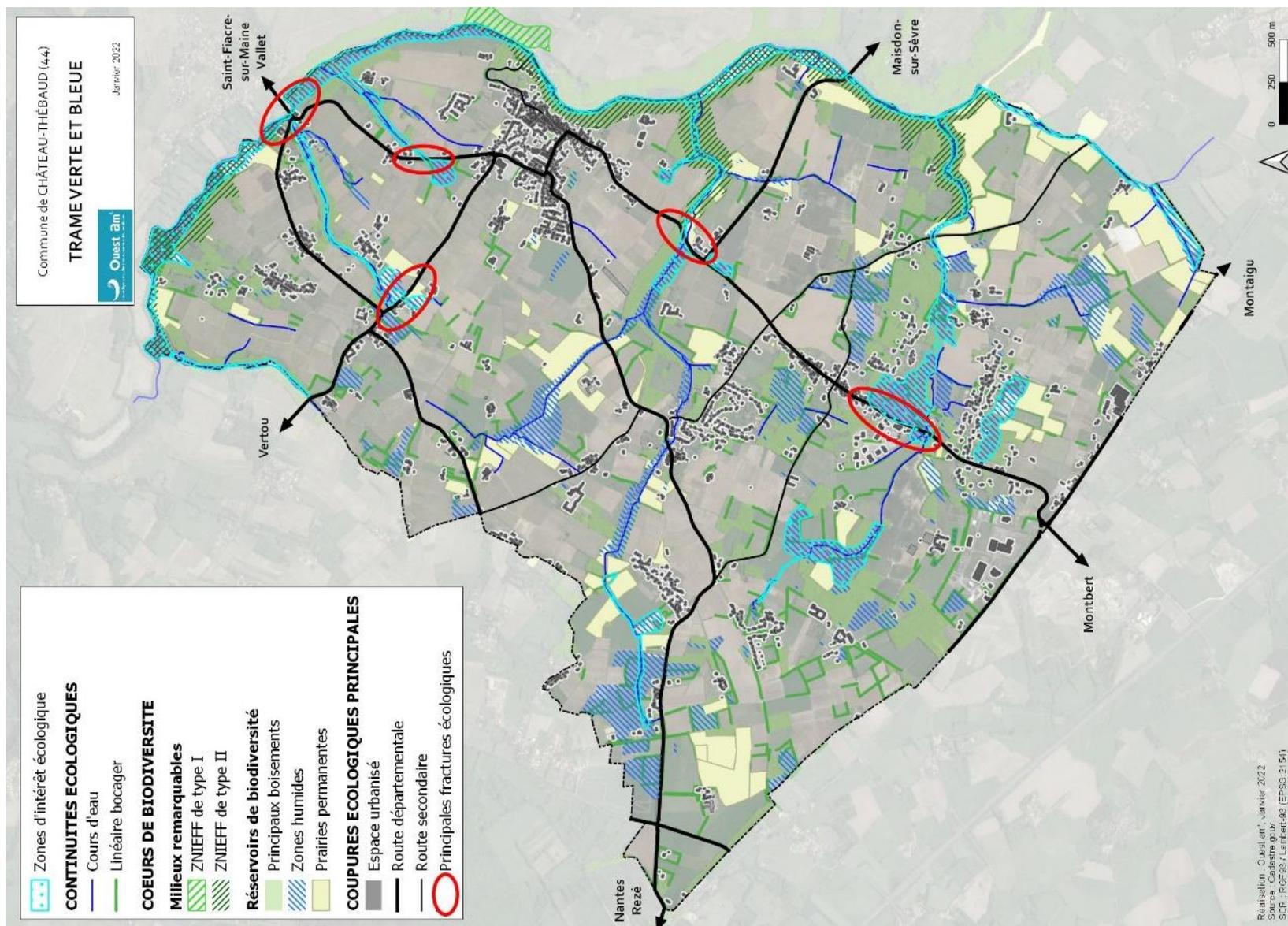
- Les arbres isolés qui participent des corridors écologiques et sont essentiels pour la traversée des espèces, notamment dans la partie nord et est du territoire, le long de la vallée de la Maine.
- La coulée verte urbaine, structurante pour le fonctionnement écologique du territoire, longeant la partie ouest du bourg.



La trame verte de la commune s’appuie sur les continuités existantes entre les boisements de tailles plus ou moins importantes, le bocage et les espaces liés à l’agriculture. La trame bleue, quant à elle, est caractérisée par l’ensemble des cours d’eau et des zones humides présentes sur le territoire. Les trames verte et bleue sont étroitement liées.

Le fonctionnement d’un réseau écologique peut être perturbé par les fragmentations du territoire. En effet, les principaux « éléments structurants », artificiels ont été recensés sur le territoire. Ces éléments peuvent constituer, suivant les espèces considérées, des obstacles potentiels facteurs de fragmentation du territoire. Ces éléments, dans le cas de la commune, correspondent aux routes départementales (RD137, RD58, RD62, RD63...).

Dans une moindre mesure, l’espace urbanisé génère également des coupures écologiques, cela est particulièrement vrai pour l’agglomération, et notamment le cœur de bourg.



3.4 LA TRAME NOIRE

3.4.1 DEFINITION

Afin de définir la Trame noire, l’Office Français de la Biodiversité expose les éléments suivants :

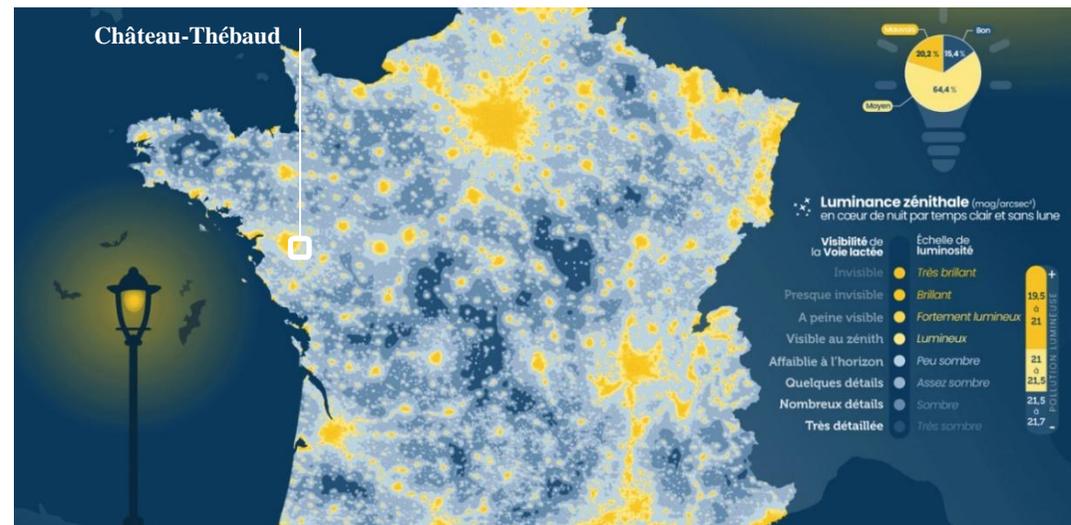
« La lumière générée par les systèmes d’éclairage pendant la nuit a de graves conséquences pour la biodiversité. Par exemple, les oiseaux et les insectes nocturnes se repèrent et s’orientent en fonction des étoiles ou de la lune. Ils sont attirés par ces sources lumineuses artificielles et perdent leurs repères. Au contraire, d’autres espèces comme les chauves-souris fuient la lumière, et ces installations constituent pour elles des barrières quasiment infranchissables qui fragmentent leur habitat. La présence de lumière artificielle perturbe également le cycle de vie des êtres vivants et a notamment un effet sur la saisonnalité des végétaux.

Pour lutter contre ces effets, la démarche de Trame noire a été mise en place avec pour objectif de préserver ou recréer un réseau écologique propice à la vie nocturne. Elle vient compléter la Trame verte et bleue qui a été envisagée essentiellement du point de vue des espèces diurnes. »

3.4.2 IDENTIFICATION DE LA TRAME NOIRE & ENJEUX

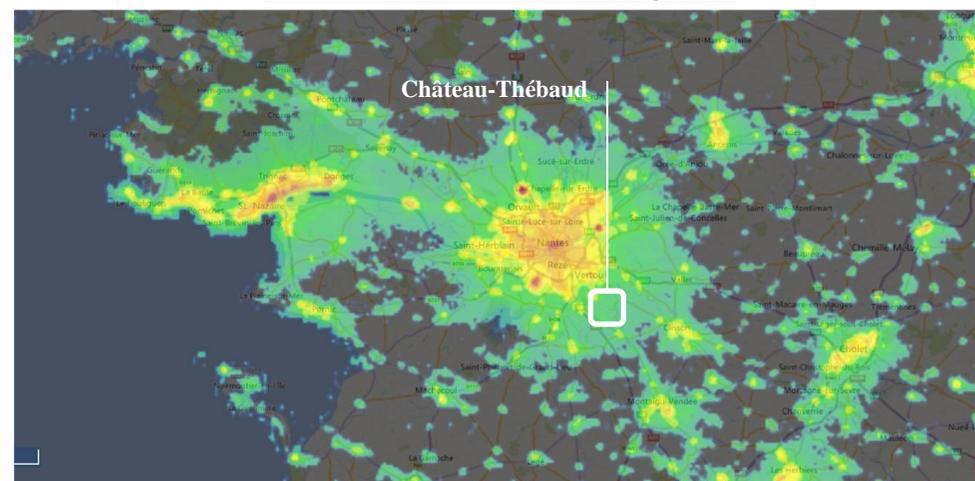
Le territoire communal s’inscrit globalement dans le périmètre de l’agglomération nantaise, qui présente une pollution lumineuse forte. Elle présente toutefois une pollution lumineuse parmi les plus faibles localement (cf. cartes ci-après).

Pollution lumineuse : échelle nationale



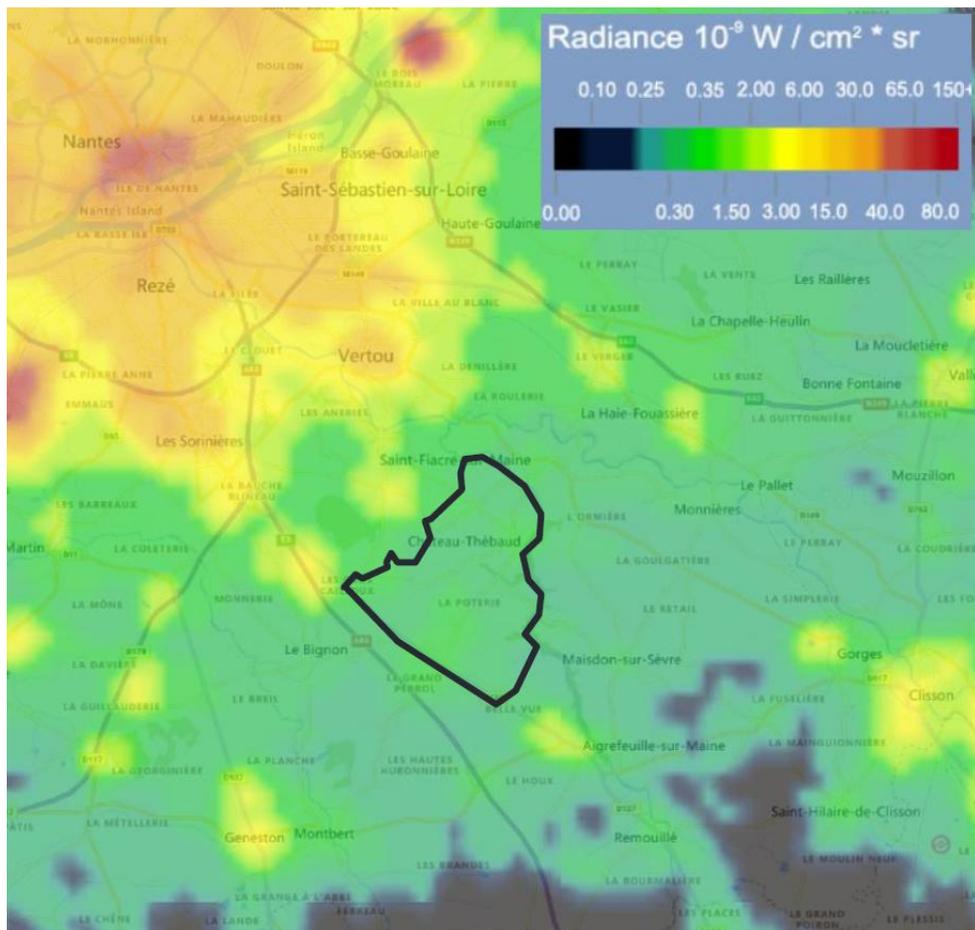
Source : Nouvelle carte de pollution lumineuse en France métropolitaine. Extrait du bilan de l’Observatoire national de la biodiversité, www.ofb.gouv.fr

Pollution lumineuse : échelle régionale



Source : <https://www.lightpollutionmap.info/>

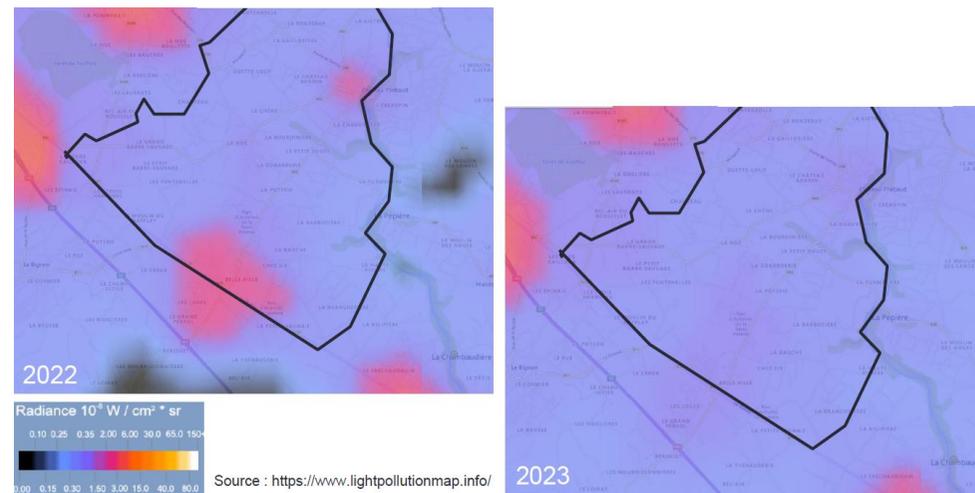
Pollution lumineuse : Château-Thébaud, au sud-est de l’agglomération nantaise



Source : <https://www.lightpollutionmap.info/>

La pollution lumineuse se concentre logiquement sur le bourg, les principaux ensembles habités en campagne et les zones d’activités, notamment celle du Butay (au sud de la commune).

Pollution lumineuse : échelle locale

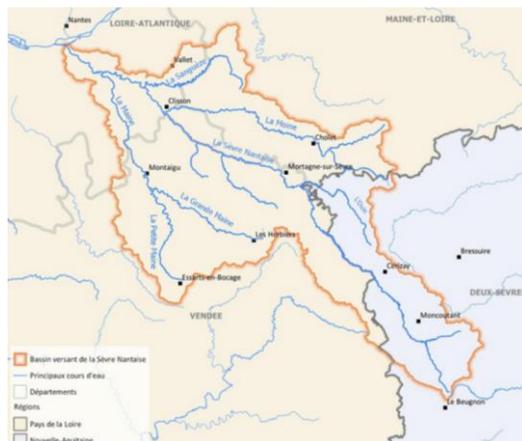


La comparaison entre les cartographies 2022 et 2023 relativise l’enjeu et permet de considérer que l’enjeu est aujourd’hui très faible sur le territoire communal : la nette différence entre ces deux années s’explique par le fait que le Conseil Municipal a pris une délibération en date du 08 décembre 2022 en vue d’une extinction des lumières entre 22h et 6h30.

4 CYCLE DE L’EAU

La loi sur l’eau du 3 janvier 1992 a mis en place deux outils de la gestion des eaux par bassin : les SDAGE (Schémas Directeurs d’Aménagement et de Gestion des Eaux) et leur déclinaison à l’échelle locale, les SAGE (Schémas d’Aménagement et de Gestion des Eaux).

La commune de Château-Thébaud appartient au périmètre du SDAGE Loire-Bretagne. Le SDAGE, approuvé le 18 novembre 2009 et révisé le 18 novembre 2015, fixe pour la période 2016-2021, les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l’eau et avec lequel le PADD devra être compatible.



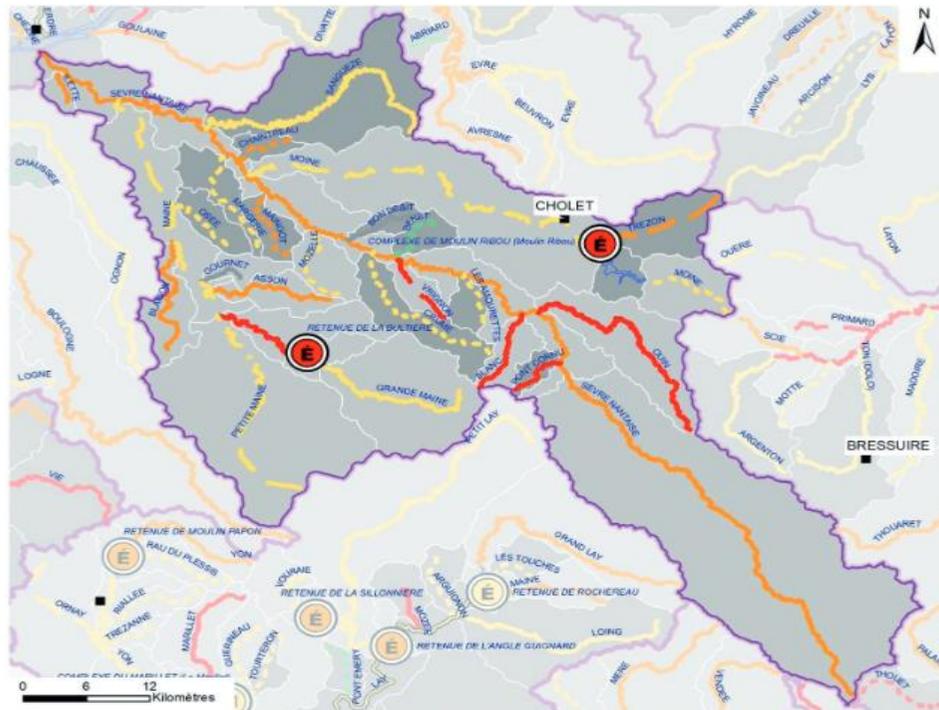
Source : sevre-nantaise.com

Un SAGE (Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux) est un outil de gestion de la ressource en eau, des milieux aquatiques et des usages de l’eau à l’échelle d’un territoire cohérent, une unité hydrographique. Le SAGE définit des objectifs et des mesures de gestion adaptés aux enjeux et aux problématiques locaux, afin de mettre en place une gestion cohérente des milieux aquatiques et de favoriser un développement durable des usages. La commune de Château-Thébaud s’inscrit dans le périmètre du SAGE de la Sèvre Nantaise, approuvé par arrêté préfectoral le 7 avril 2015. Outre les objectifs des masses d’eau en application de la Directive Cadre sur l’Eau (DCE), le Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Sèvre Nantaise doit nécessairement se baser sur les orientations et dispositions du SDAGE Loire Bretagne qui préconise notamment d’identifier les sources de pollutions microbiologique, chimique et virale présente sur le bassin versant. La commune de Château-Thébaud s’inscrit dans le bassin de la Sèvre Nantaise, et plus précisément dans le sous bassin versant de la Maine Aval.



Source : SAGE de la Sèvre Nantaise

Etat écologique des eaux de surface



Etat ou potentiel écologique et niveau de confiance de l'état

Cours d'eau

Etat					Niveau de confiance de l'état
Très bon	Bon	Moyen	Médiocre	Mauvais	
[Color-coded bars]					Élevé
[Color-coded bars]					Moyen
[Color-coded bars]					Faible

Cours d'eau (données 2010-2011)
Plans d'eau (données 2007 à 2011)
Eaux littorales (données 2007 à 2011)

Plans d'eau, estuaires et eaux côtières

Niveau de confiance de l'état	Etat ou potentiel écologique
Élevé (E)	Très bon (Vert)
Moyen (M)	Bon (Jaune)
Faible (F)	Moyen (Orange)
	Médiocre (Rouge)
	Mauvais (Rouge foncé)
	Information non disponible (Gris)

MEFM MEA (cercle gris)
MEN (cercle noir)
MEFM MEA (ligne noire)
Masse d'eau surfacique (hachures)

Echéances des objectifs

2015 (gris foncé)
2021 (gris moyen)
2027 (gris clair)
objectif moins strict (rose)
villes principales (carré noir)
SAGE (carré violet)

©SD CarThAgg Loire-Bretagne 2008 - DEP - 29/05/2013
Agence de l'eau Loire Bretagne

4.1 QUALITE DE L'EAU

EAUX SOUTERRAINES

En ce qui concerne la qualité des eaux souterraines, elle est déterminée en fonction du suivi et du respect des normes des différents polluants (nitrates, pesticides...).

Les nitrates : Les cinq stations de suivi sur le territoire montrent un respect de la norme fixée à 50 mg/L (norme Directive Cadre sur l'Eau (DCE), norme eaux distribuées). Les concentrations se situent entre 30 et 35 mg/L pour la station de Pouzauges tandis que la station à Mouzillon montre des concentrations plus basses autour de 25 mg/L.

Pesticides : Le bon état DCE s'apprécie au regard du respect de deux normes : 0,1 µg/L par substance active détectée, 0,5 µg/L pour l'ensemble des substances actives de pesticides détectés.

Les mesures faites montrent globalement un respect de la norme des 0,5 µg/L. Un dépassement a été constaté en 2005 sur la station de Saint-Fulgent (somme des concentrations de substances détectée de 1,4 µg/L). La seule masse d'eau type « eau souterraine » située sur tout le bassin versant de la Sèvre Nantaise présente un report du bon état chimique en 2027 en raison d'un état estimé médiocre pour le paramètre pesticide. On constate une disparité et discontinuité des données de suivi des eaux souterraines sur le territoire. Ceci, couplé à un contexte géologique de failles, ne permet pas d'avoir une visibilité de la qualité de l'eau souterraine.

EAUX DE SURFACE – COURS D'EAU

Les matières phosphorées : On note une nette amélioration depuis 2000, passant de 18% de prélèvements en bonne qualité en 2000 à 60% en 2010.

Les nitrates : Aucune tendance à l'amélioration n'est enregistrée depuis 2000 où la situation était déjà très dégradée (60-80% de prélèvements dégradés en 2000 et 2010). 5% des prélèvements effectués en 2010 dépassent le seuil de 50mg/L fixé par la DCE.

Les matières azotées hors nitrates : Seulement 35% des prélèvements dégradés en 2000. Sur la période de 2000 à 2007, on distingue une légère amélioration sur ces matières azotées hors nitrates qui n'est pas visible entre 2007 et 2010. Une nette amélioration est constatée sur la Moine, alors que les sous bassins des Maines sont les plus dégradés sans tendance à l'amélioration sur ces deux dernières années.

Les matières organiques et oxydables : Aucune tendance à l'amélioration n'est perçue alors que la situation était déjà particulièrement dégradée en 2000 sur l'ensemble du bassin versant (60-70% des prélèvements dégradés en 2000 et 2010).

Les pesticides : Malgré tous les biais existants pour le calcul de l'altération pesticides, la qualité est évaluée comme mauvaise en 2010 sur l'ensemble du bassin versant de la Sèvre Nantaise. Le glyphosate (sa molécule de dégradation) sont de plus en plus détectés et provoquent quelques dépassements de la limite de potabilisation pour l'eau brute de 2µg/L. Les métabolites de l'atrazine persistent dans le milieu malgré l'interdiction d'usage depuis 2003.

5 PAYSAGES & PATRIMOINE

5.1 GRANDS ELEMENTS PAYSAGERS

Plusieurs grandes unités paysagères ont pu être définies :

- Le plateau viticole ouvert au nord du territoire.
- La plateau agricole bocager dans la partie sud de la commune.
- Le paysage de vallée encaissée le long de la vallée de la Maine en frange nord et est du territoire.
- Le bourg, situé entre la vallée de la Maine et les espaces agricoles et viticoles.

PLATEAU VITICOLE

Le plateau viticole occupe une large partie du territoire communal et est caractérisés par un paysage très ouvert de plateau agricole, de type openfield. Les limites de parcelles sont peu perceptibles en lien avec l’absence de haies bocagères sur les espaces de culture viticole. La clémence du relief, conjuguée à l’absence d’éléments paysagers structurants dans ce secteur, expose de façon importante les lisières urbanisées du nord de l’agglomération ainsi que les entités urbanisées des villages et hameaux dans la partie nord du territoire communal. Les meilleurs terroirs se trouvent à proximité du bourg, sur des sols profonds de limons sablo-argileux provenant de la décomposition de la roche-mère (micaschiste-gneiss).



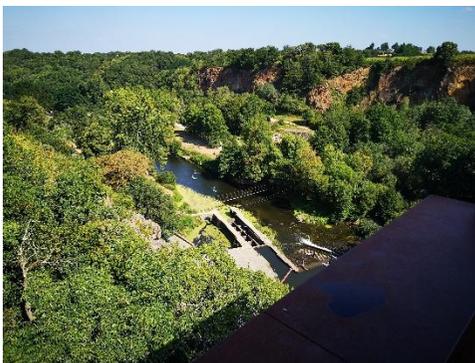
PLATEAU AGRICOLE

Contrairement au nord, le sud de la commune est un ensemble bocager voué à l’élevage et aux cultures. Des haies délimitent les parcelles. La vigne est toujours présente mais de façon beaucoup plus ponctuelle. L’impact des bâtiments agricoles peut être fort en raison de leur masse disproportionnée par rapport à l’habitat traditionnel. De nombreux lieux de la commune sont écrasés par des concentrations de bâtiments agricoles, souvent déconnectés des villages. Ils illustrent une activité agricole encore dynamique méritant des efforts d’intégration dans le tissu environnant.



LA VALLEE DE LA MAINE

La vallée de la Maine constitue une entité paysagère spécifique sur le territoire communal. Cette dernière, très encaissée dans sa partie amont, s'évase vers l'aval, au Nord du Bourg. Le site de Pont-Caffineau, en contrebas du Bourg, offre une vue pittoresque perceptible d'un belvédère situé à l'arrière de la Mairie. En occasionnant une rupture physique importante par rapport au paysage de plateau qui la surplombe, les dépressions naturelles se révèlent être un référent spatial important pour les habitants de la commune, son tracé matérialisant une partie des limites du territoire par rapport aux communes limitrophes (nord et est). La présence de la vallée permet également d'ouvrir le paysage et de bénéficier de points de vue intéressants depuis le rebord du plateau. Des panoramas sont ainsi offerts en direction du nord et de l'est sur la commune de Saint Fiacre sur Maine dont le clocher émerge au loin, signalant ainsi la présence d'une unité urbaine. Depuis les coteaux de la vallée, les ondulations plus marquées du relief et la végétation plus présente tendent à refermer le paysage, occultant ainsi certaines perspectives.



LE BOURG

Le bourg de la commune dispose d'un caractère paysager particulièrement intéressant, notamment en lien avec la diversité des ambiances présentes. En effet, les franges de l'agglomération participent de l'identité du bourg à travers un linéaire boisé longeant la partie est du bourg en lien avec la vallée de la Maine et perçant certains quartiers d'habitation, ce qui offre alors une végétation dense et qualitative à proximité de la zone agglomérée.



Les haies bocagères, moins présentes, viennent tout de même renforcer l’aspect végétal le long de certains axes de communication convergeant vers le bourg. Les espaces de vignes permettent de conforter l’aspect patrimonial du paysage végétal enveloppant le tissu urbanisé de Château-Thébaud.

Enfin, plusieurs éléments à la fois naturels et bâtis viennent ponctuer et marquer plus précisément l’identité paysagère du bourg, tels que les jardins potagers, les vergers, les venelles, les murets...

5.2 LE PATRIMOINE BATI

La commune ne dispose d’aucun monument protégé au titre des Monuments Historiques sur son territoire. En dehors des monuments protégés, le territoire dispose tout de même d’un grand nombre de sites possédant une qualité architecturale forte :

- Le Château de la Bourdinière (la tour date du 13^{ème} siècle et le château date du 16^{ème} siècle),
- Le château de la Turmelière (sa construction date du 15^{ème} siècle puis plusieurs extensions ont été faites au 17^{ème} et 18^{ème} siècle),
- Le château du Raffay datant du 17^{ème} siècle et sa chapelle,
- Le manoir de la Placelière, ancien hôpital de la Placelière du 19^{ème} siècle,
- Le Pont à arches à Caffino (19^{ème} siècle),
- Le manoir de Bel Abord datant du 19^{ème} siècle,
- Le manoir de la Commanderie de la Templierie (13^{ème} siècle),
- L’église Saint Martin et Saint Vincent,
- La tour du presbytère (1576),
- Le Porte-Vue correspondant à un belvédère surplombant la vallée de la Maine, inauguré en 2020, conçu par l’architecte Emmanuel Ritz,
- Les constructions anciennes mitoyennes en front bâti continu du bourg,
- Les bâtiments isolés correspondant aux grandes maisons bourgeoises avec des détails architecturaux (ouvertures, lucarnes, murets) et implantées en retrait,
- Les moulins construits sur les hauteurs du territoire (Moulin Saint Gabriel, le Grand Moulin, le Moulin Chupin...).

Ces grands éléments du patrimoine bâti sont complétés par un ensemble de « petits » patrimoines bâti correspondant au patrimoine local comme les fours à pain, les calvaires, les granges, les nombreuses croix, les murs... L’ensemble de ce patrimoine est réparti sur le territoire communal et principalement dans l’espace rural, notamment au sein des hameaux.

Il est intéressant de noter que sur l’ensemble des édifices remarquables de la commune, la grande majorité se situent le long des sentiers de randonnées existants. Il existe donc une opportunité pour la commune et l’intercommunalité de développer des itinéraires pédestres en lien avec cet intéressant patrimoine local.

Par ailleurs, les bâtis traditionnels du territoire sont constitués majoritairement de pierres locales. Les murs de certains bâtiments, en particulier ceux en moellons, peuvent être recouverts d’un enduit à la chaux, qui peut être laissé dans sa teinte naturelle ou peint dans des tons neutres ou ocres. Les toitures sont traditionnellement recouvertes de tuiles. Ponctuellement, certaines habitations sont pourvues d’un enduit de teinte claire, venant contraster avec des éléments de décors et d’encadrements constitués de briques.

De manière spécifique sur le bourg, le cœur historique présente une très grande qualité patrimoniale, à la fois du point de vue de l’ordonnancement général du bâti et au niveau des façades des bâtiments (modénatures...). Si certains bâtiments sont particulièrement marqueurs dans le paysage, c’est bien l’ensemble des bâtiments historiques, organisés sous forme de fronts bâtis structurants, qui apportent au cœur historique une valeur patrimoniale forte. A ce titre, la trame urbaine est composée de bâtiments organisés de manière quasi-continue, généralement en R+1 avec combles perdues.



Rue de la Forge (entrée sud du cœur historique)



Bâtiment marqueur localisé rue de la Forge / rue Saint-Thomas, à l'entrée sud de la Grand Rue



Place des Grands Maisons (au sud de l'Eglise) : un espace public très étroit et confidentiel, à l'appui d'une implantation resserée des constructions



La Grand Rue (depuis le sud) : resserrement de l'espace public par rapport à la rue de la Forge



Rue du Pot Gris (sud de la place de l'Eglise)



Rue du Pot Gris (sud-ouest de la place de l'Eglise)



La place de l'Eglise et la Grand Rue (depuis le nord) : un espace public très structuré par les fronts bâtis



Rue de l'Abbé Ménardeau, en direction de l'Eglise (entrée ouest du cœur historique)



Rue de l'Abbé Ménardeau / place de l'Eglise



Route de Caffino (entrée nord du cœur historique) : une entrée en côte et en virage, qui masque le cœur de bourg dans un premier temps, mais reste marquée par des bâtiments implantés à l'appui de l'espace public



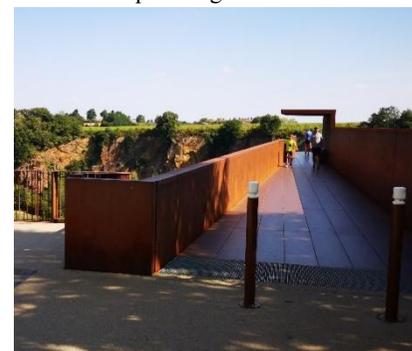
Route de Caffino, en direction de l'Eglise : une implantation bâtie qui oriente les vues, mettant en scène l'Eglise



L'Eglise



Place de l'Eglise : une organisation très structurée, appuyée sur la topographie, avec un impact direct sur l'épannelage



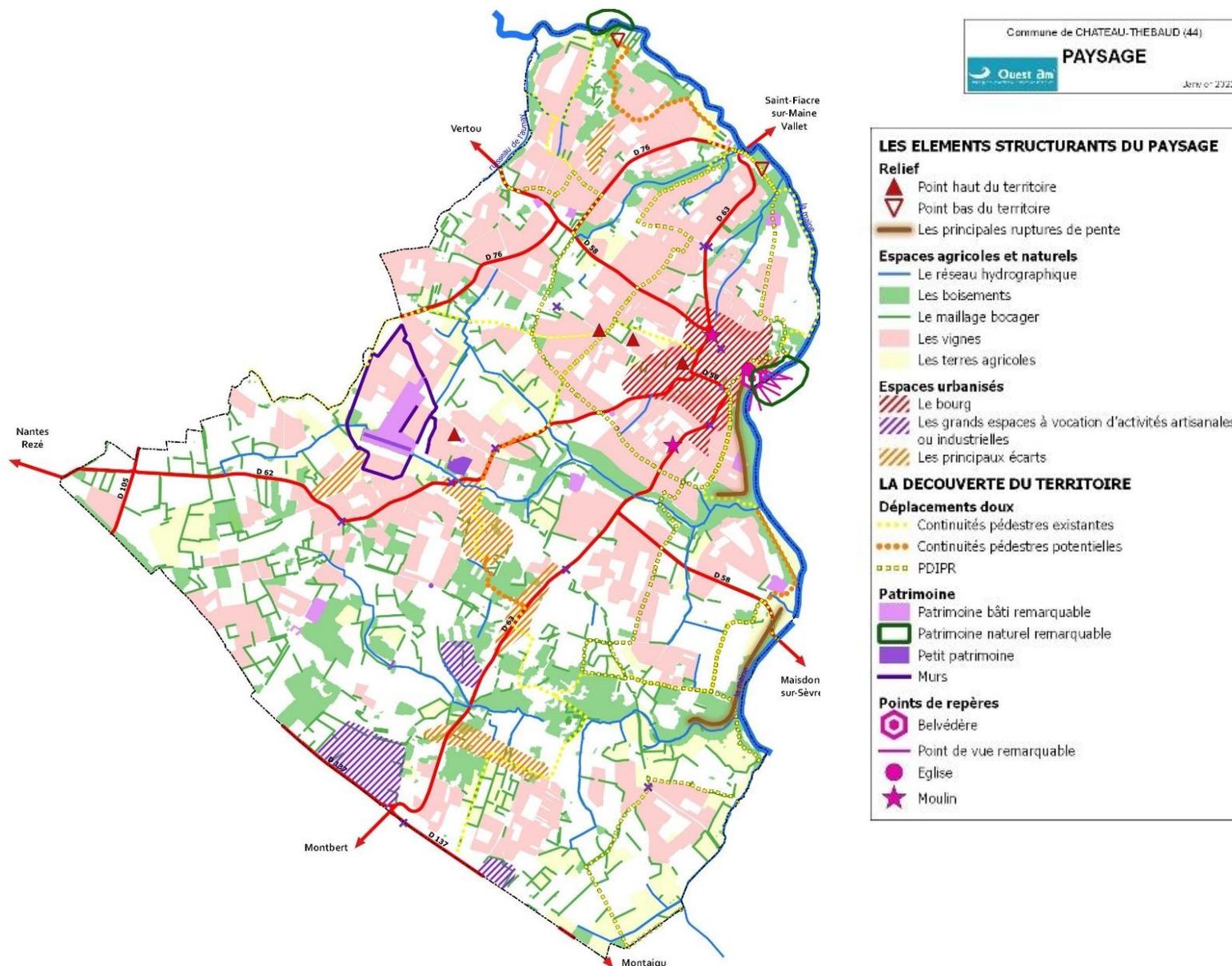
Le belvédère (derrière la mairie)

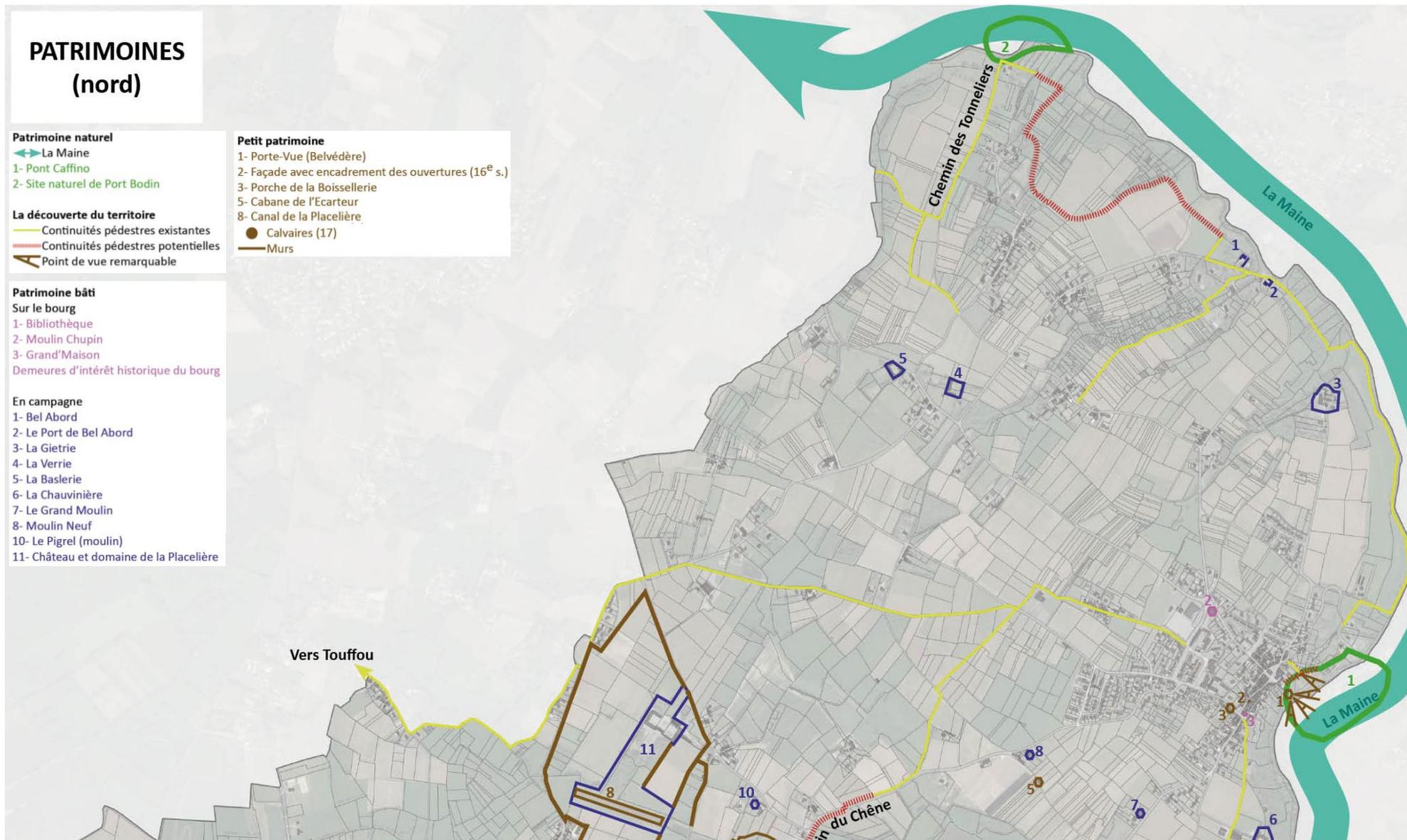


Le belvédère surplombant la Maine

Les trois cartes ci-après portent sur :

- Une approche relative aux paysages à l'échelle communale, identifiant de manière générique les éléments de patrimoine les plus significatifs ;
- Une approche plus précise sur les éléments de patrimoine les plus significatifs.







6 QUALITÉ DE L’AIR ET ENERGIE

A l’échelle de Clisson Sèvre et Maine Agglo, un **Plan Climat Air énergie territorial** a été adopté le 25 mai 2021.

Le PCAET est un outil opérationnel de coordination de la transition énergétique et climatique. La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) du 17 août 2015 fait évoluer le périmètre et l’ambition des plans climat en y intégrant les enjeux de la qualité de l’air. Elle renforce le rôle des intercommunalités comme coordinateur de la transition énergétique sur leurs territoires. Le PCAET a trois objectifs principaux :

1. réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) du territoire pour contribuer à atténuer le changement climatique,
2. préserver la qualité de l’air, et ainsi limiter les impacts sanitaires et environnementaux de la pollution atmosphérique,
3. adapter le territoire aux effets du changement climatique afin d’en diminuer la vulnérabilité.

6.1 EVALUATION DE LA QUALITE DE L’AIR¹²

Les enjeux en lien avec les émissions de polluants réglementés dans le cadre du PCAET sur le territoire de Clisson Sèvre et Maine Agglo sont marqués par plusieurs éléments :

- Le résidentiel et en particulier par les modes de chauffage nécessitant de la combustion (bois et fioul principalement) et qui sont à l’origine d’émissions de SO₂, de particules fines et de COVNM,
- Le transport routier (émissions d’oxydes d’azote) principalement en lien avec la combustion de carburants, à l’origine d’émissions de NO_x et de particules fines dans une moindre mesure,

- Les activités agricoles, qui sont à l’origine de près de 100% des émissions de NH₃ (effluents d’élevage et fertilisants) et d’une part importante des émissions de particules fines (travaux aux champs, combustion moteur des machines agricoles...),
- Les activités industrielles, en lien notamment avec les process industriels, l’utilisation de solvants, les procédés de chauffage (SO₂, NO_x, particules fines, COVNM) et l’extraction de matériaux (particules fines).

Bien que les émissions soient globalement à la baisse (SO₂, NO_x, PM₁₀, PM_{2.5} et COVNM), les **émissions de NH₃ sont en augmentation**. Ainsi, des efforts restent encore à produire ou à accentuer dans ces secteurs principalement, sur l’ensemble des polluants pour atteindre les objectifs du PREPA et assurer une bonne qualité d’air pour les habitants du territoire.

Aucune station de mesure de la qualité de l’air n’est disponible sur le territoire. Toutefois, l’analyse des stations voisines fait apparaître des problématiques de pollutions aux particules (PM₁₀ en particulier), à l’Ozone et aux Oxydes d’Azote (à proximité des axes routiers) qui sont applicables sur le territoire.

D’autres éléments sont également à prendre en compte en lien avec la qualité de l’air sur le territoire :

- La présence de pollen et d’espèces allergisantes de plus en plus présentes avec les changements climatiques observés,
- La présence de radon à un niveau élevé sur le territoire qui impacte la santé en lien avec l’air intérieur des bâtiments,
- La présence potentiellement importante de pesticides dans l’air en lien avec les activités agricoles (et en particulier viticoles) présentes sur le territoire.

Des leviers d’actions visant principalement les sources de pollution des quatre secteurs à enjeux (résidentiel, transport, agriculture, industrie) sont proposées pour faciliter l’intégration de la qualité de l’air dans les démarches du PCAET. Il est important de noter que la mise en place de ces mesures pourra avoir des bénéfices

¹² PCAET – diagnostic – version adoptée le 25 mai 2021, page 131.

sur la santé, les activités économiques (ex. rendements agricoles) mais également des co-bénéfices sur les émissions de GES et sur la séquestration carbone notamment.

6.2 EMISSION DE GAZ A EFFET DE SERRE (2016)¹³

Les émissions de GES de la Communauté d'agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo sont estimées à **360 kteqCO2 pour l'année 2016**, soit 6,7 teqCO2 par habitant. Depuis 2008, la tendance est à une très légère diminution des émissions de GES de l'ordre de **-0,9%**.

L'agriculture reste le plus fort contributeur d'émissions de GES (32%) avec 116 000 teq CO2 d'émissions de GES. Le secteur se situe devant les transports routiers (31%) et ses 113 000 teq CO2 d'émissions de GES. Le secteur agricole présente une particularité dans les émissions de GES qu'il émet puisqu'il s'agit en majorité de GES d'origine non énergétiques issues des importantes émissions de méthane liées à l'élevage et de protoxyde d'azote lié à la fertilisation des cultures.

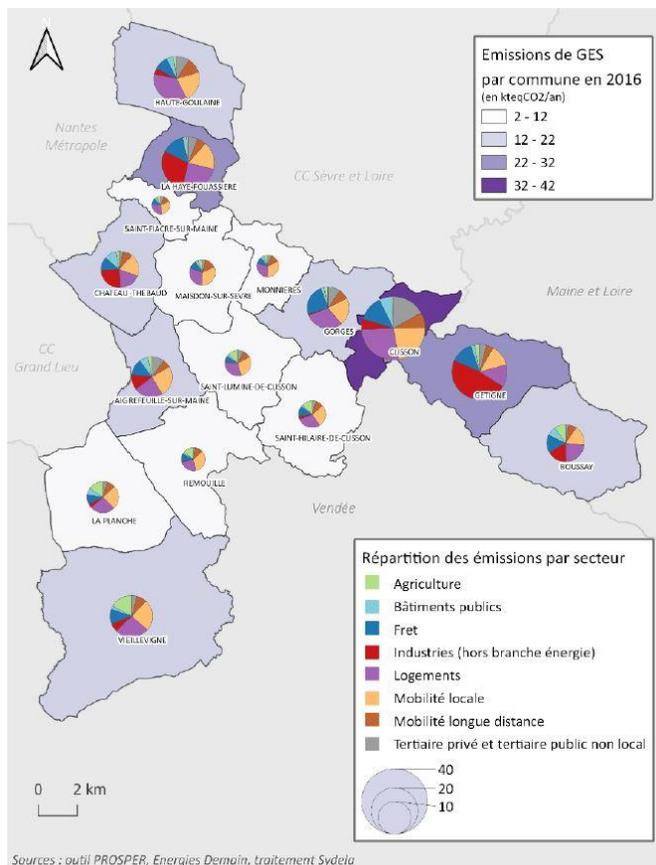
Le secteur industriel (hors branche énergie, dont déchets) et le secteur résidentiel représentent respectivement 15% et 14% des sources d'émissions de GES et contribuent donc à même hauteur dans les émissions de GES (totalisant 103 800 teqCO2). La part des émissions de GES du secteur industriel est toutefois en forte augmentation entre 2014 et 2016 (+ 4,6 points) comme le transport routier (+1 point).

En termes de répartition à l'échelle intercommunale, on peut mettre en avance plusieurs éléments :

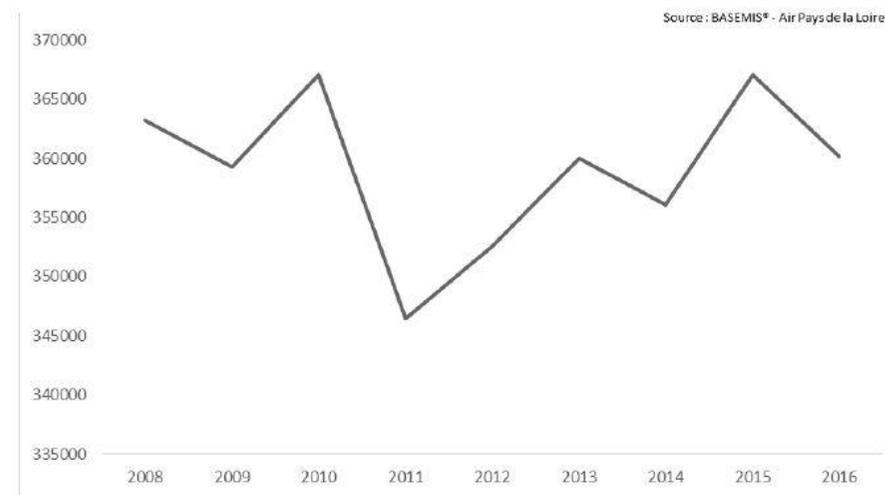
- La commune la plus peuplée, Clisson, concentre les plus fortes émissions de GES avec 38 kteq Co2,

- Gétigné et la Haie-Fouassière représentent respectivement 28 et 25 kteq Co2/an d'émissions de GES en raison de leur industrie et du secteur résidentiel,
- Les communes de Haute-Goulaine, Gorges et Vieillevigne (autour de 20 kteq Co2/an) enregistrent des émissions de GES liées au secteur résidentiel et à celui des transports,
- Les communes les moins émettrices (autour de 5 kteqCo2/an) sont aussi les moins peuplées : Saint-Fiacre-sur-Maine, Remouillé, Monnières,
- **Près de la moitié des émissions de GES sur le territoire de Château-Thébaud sont liées au secteur résidentiel et industriel.**

¹³ PCAET – diagnostic – version adoptée le 25 mai 2021, page 131.



Graphique ci-dessous : Evolution des émissions de GES entre 2008 et 2016 (teqCo2/an)

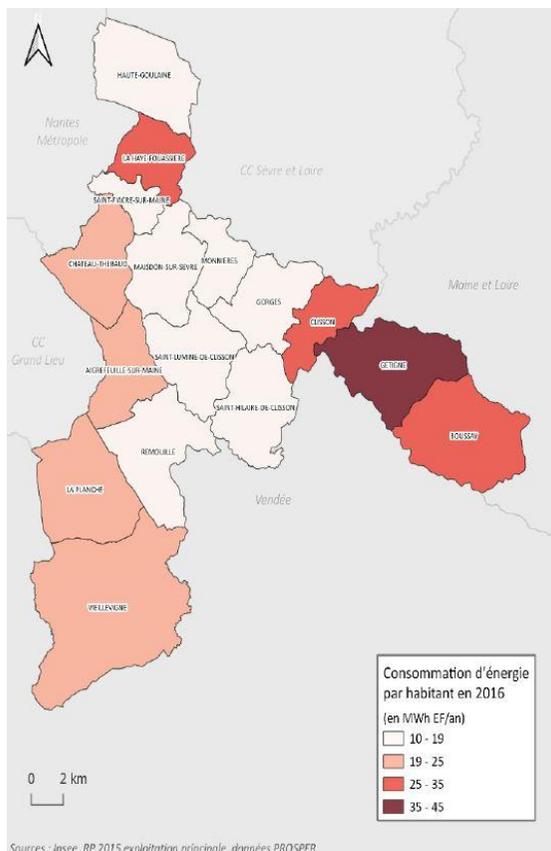


Source : PCAET Clisson Sèvre Maine Agglo

Les émissions de GES de Clisson Sèvre et Maine Agglo sont globalement plutôt stables passant de 363 200 teqCO2/an en 2008 à 360 130 teqCO2/an en 2016.

6.3 CONSOMMATION D’ENERGIES

6.3.1 A L’ECHELLE INTERCOMMUNALE ¹⁴



Les différentes activités de Clisson Sèvre et Maine Agglo ont consommé 1 363 GWh, soit 1,3 TWh d'énergie finale, ce qui représente 25,3 MWh par habitant pour l'année 2016.

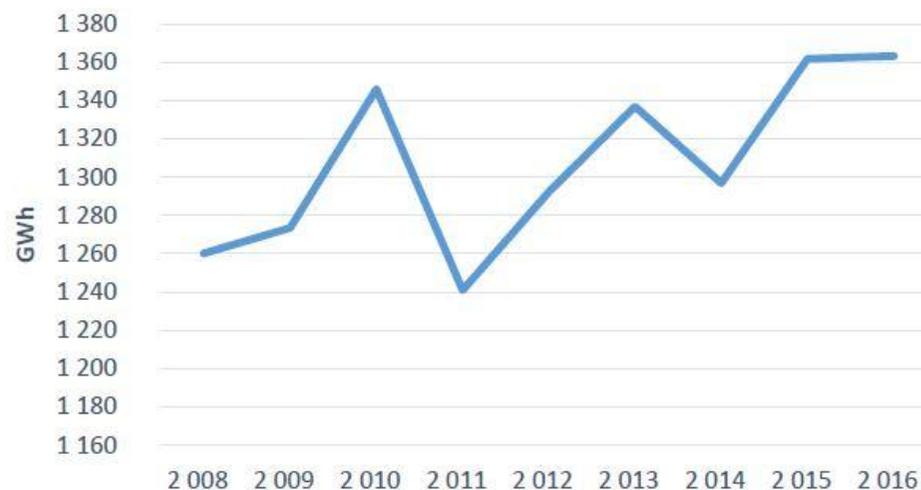
Rapporté à la population, la consommation d'énergie est plus élevée à Clisson Sèvre et Maine Agglo qu'au niveau départemental et régional.

Le profil de consommation de Clisson Sèvre et Maine Agglo révèle trois secteurs à enjeux prédominants : le transport routier, le résidentiel, l'industrie.

L'analyse par vecteur de la consommation d'énergie finale fait apparaître :

- Un recours massif aux énergies fossiles (produits pétroliers, gaz naturel) comme énergie la plus consommée (70%),
- L'électricité représente 22% de l'énergie consommée sur le territoire, le secteur résidentiel représentant la moitié de la consommation totale de l'électricité sur le territoire,
- Les énergies renouvelables représentent moins de 10% de l'énergie consommée sur le territoire. Elle est surtout le fait du résidentiel (bois-énergie) et du transport routier (autres ENR) et dans une moindre mesure de l'agriculture (bois-énergie).

Graphique : Consommation d'énergie finale tous secteurs sur la période 2008-2016

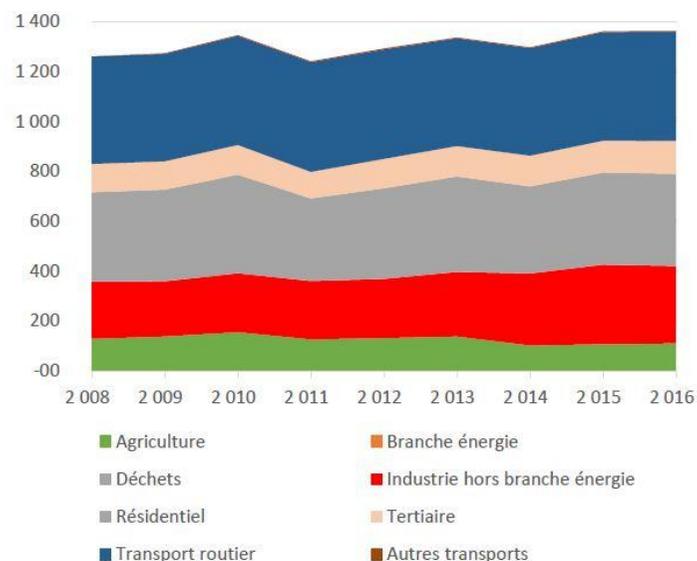


Source : PCAET Clisson Sèvre Maine Agglo

¹⁴ PCAET – diagnostic – version adoptée le 25 mai 2021, page 131.

Contrairement à la situation départementale et régionale, les consommations d’énergie du territoire ont augmenté entre 2008 et 2016. La consommation d’énergie finale totale du territoire en 2016, est en hausse de 8% par rapport à 2008 et est passée de 1267 GWh à 1363 GWh. L’industrie est le secteur qui a le plus augmenté sa consommation d’énergie sur la période avec 35% de hausse de consommation (230 à 310 GWh). Les autres secteurs en augmentation sont le tertiaire avec +17%, le résidentiel avec 3% et les transports avec une hausse de 1%. L’agriculture est le seul secteur qui a diminué sa consommation d’énergie (-14%).

Graphique : Evolution des consommations d’énergie finale par secteur entre 2008 et 2016 (GWh)



Source : PCAET Clisson Sèvre Maine Agglo

6.3.2 A L’ECHELLE COMMUNALE

Sur la base des données communales du Ministère de l’Ecologie et de l’Energie, de l’Insee, ainsi que du Plan Climat Energie Départemental 44 (PCED), on peut relever les éléments suivants :

- Concernant l’électricité, la consommation totale au niveau communal a été d’environ 14 700 MWh en 2019, dont 9 200 MWh en secteur résidentiel, 3 400 MWh en secteur industriel, 350 MWh en secteur agricole, et 1 700 MWh en secteur tertiaire.
- Concernant le gaz naturel, la consommation a été d’environ 1 100 MWh en 2019.
- Concernant les autres types d’énergie, si l’on applique à la Commune les ratios moyens départementaux de consommation d’énergie issus du PCED au prorata de la population communale, éléments qui sont uniquement valables en ordre de grandeur : environ 33 500 MWh par an de produits pétroliers, et 3 600 MWh par an de produits bois.

Ainsi, toutes énergies confondues, la consommation énergétique totale communale est de l’ordre de 53 000 MWh en 2019.

6.4 LA PRODUCTION D’ENERGIES RENOUVELABLES¹⁵

Le territoire a consommé 1 363 GWh en 2016 (1 144 GWh en 2014) selon Basemis, soit environ 1% des consommations d’énergie finale en région Pays de la Loire. Pour mémoire, la consommation d’énergie finale du territoire est en hausse de +8% entre 2008 et 2016.

Adopté le 18 avril 2014, le schéma régional climat air énergie (SRCAE) fixe des objectifs pour les différentes énergies renouvelables. Les objectifs et orientations du SRCAE sont de nature à contribuer à l’échelle des Pays de la Loire aux objectifs nationaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de lutte contre la pollution atmosphérique, de développement des filières d’énergies renouvelables et d’adaptation au changement climatique.

¹⁵ PCAET – diagnostic – version adoptée le 25 mai 2021, page 131.

Le SRCAE a été remplacé par le volet climat-énergie du Schéma Régional de Développement Durable et d’Egalité des Territoires (SRADDET) adopté par la Région en décembre 2020.

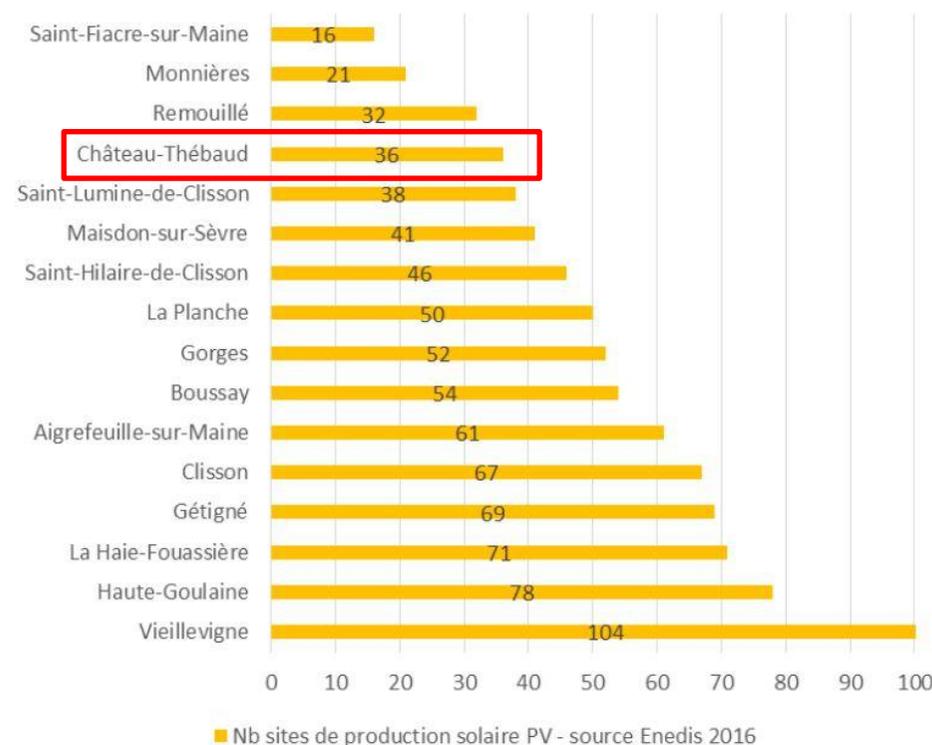
Energie	Objectifs à l’horizon 2020 (ktep)	Objectifs à l’horizon 2050 (ktep)
Eolien terrestre	330	376
Solaire Photovoltaïque	50	258
Solaire thermique	20	40
Biogaz	80	640
Bois Energie	460	350
Hydroélectricité	2	2
Eolien marin (hors SRCAE)	150	883
Pompes à chaleur	145	210

Source : PCAET Clisson Sèvre Maine Agglo

Afin d’atteindre les objectifs 2050, il sera nécessaire pour Clisson Sèvre et Maine Agglo d’accélérer le développement des filières bois énergie, méthanisation, éolien, géothermie/aérothermie, solaire thermique et solaire photovoltaïque.



Graphique ci-dessous : Répartition par commune des sites de production solaire (PV)



Source : PCAET Clisson Sèvre Maine Agglo

LE SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE

L’estimation de la production annuelle des installations de solaire photovoltaïque sur le territoire de Clisson Sèvre et Maine Agglo fait état de près de 11 700 MWh/an, en 2016 pour 830 sites PV selon la source Enedis dont 3 700 MWh/an sur Gétigné, soit environ 4% de l’énergie électrique consommée sur le territoire. Pour information, la DREAL estime la production annuelle des installations recensées et en fonctionnement au 29 novembre 2017 à 8 900 MWh/an de production d’énergie solaire photovoltaïque (parc au 31/12/2015). La production d’énergie solaire est issue de petites installations en toitures. **Gétigné et Vieillevigne concentrent 60% de la production d’énergie solaire en photovoltaïque sur toitures** (Enedis, 2016). Il est à noter que sur la commune de Gétigné une centrale au sol est en service pour une production totale estimée d’environ 4 400 MWh/an. A Gétigné, un projet d’extension de la centrale solaire photovoltaïque au sol est en cours. S’il se réalise, ce site deviendra l’installation la plus importante de l’ouest.

LE SOLAIRE THERMIQUE

La production d’énergie solaire thermique pour Clisson Sèvre et Maine Agglo est estimée en 2009 à 534 MWh. En l’absence de données complémentaires, cette valeur est retenue pour l’année 2016. Cette production correspond à 0,4% de la production d’énergie renouvelable du territoire. Dans son inventaire des énergies renouvelables pour 2017, la DREAL fait état d’une installation solaire thermique en habitat collectif sur la commune de Clisson représentant une surface de capteurs estimée à 26 m² pour une production de 16 MWh par an.

L’EOLIEN

Le **schéma régional éolien terrestre** (SRE) constitue le volet éolien du SRCAE. Le SRE des Pays de la Loire a été adopté par arrêté du préfet de région le 8 janvier 2013. Il a pour objectif de favoriser le développement de cette énergie en fournissant un cadre clair pour le projet éolien régional. Le SRE identifie les zones favorables au développement de l’énergie éolienne compte tenu du potentiel du vent et des servitudes règlementaires, des contraintes techniques et des facteurs environnementaux (paysages, patrimoine, biodiversité).

En dehors de Haute-Goulaine et de Clisson, les autres communes de Clisson Sèvre et Maine Agglo sont concernées par des zones favorables au développement de l’éolien, d’après le SRE : La Haie-Fouassière, Saint-Fiacre-sur-Maine, **Château-Thébaud**, Maisdon-sur-sèvre, Monnières, Gorges, Gétigné, Boussay, Vieilleville (partiellement) Aigrefeuille-sur-Maine, Saint-Lumine-de-Clisson, Saint-Hilaire-de-Clisson, Remouillé, La Planche (en totalité).

Alors qu’en 2016, la Communauté d’agglomération de Clisson Sèvre et Maine ne dispose pas de parc éolien, le parc éolien de Boussay est entré en service en janvier 2020. Il est porté par la SEM SYDELA Energie 44 (60%) et Vendée énergie (40%). Ce parc est composé de 9 mâts et développe une puissance de 7,3 MWc représentant une capacité de production de 12 000 MWh/an pour un investissement de 9,2 millions d’euros HT.

LE BOIS ENERGIE

Le bois-énergie est exploité majoritairement sous forme de bûches pour les foyers/cheminées (particuliers et agriculteurs). Elle représente une source majeure

de production de chaleur sur le territoire. Or, celle-ci installée chez les particuliers dans le parc diffus est difficile à estimer précisément. Aussi, on peut estimer cette production de chaleur à partir d’un ratio régional en tep/habitants. Ramenée au nombre d’habitants de Clisson Sèvre et Maine Agglo, on peut estimer que cette production d’énergie s’élève à environ **114 285 MWh/an** et représente l’équivalent d’environ 8 300 appareils installés. Cette production représente 93% de la production de chaleur renouvelable totale du territoire.

D’après le recensement établi par Atlanbois, quatre installations collectives présentes sur les communes de Haute-Goulaine, Aigrefeuille-sur-Maine et Clisson délivrent une puissance de plus de **1,7 MW/an**, pour une consommation de plus de **6 000 tonnes par an de bois**. L’une d’entre elle fonctionne avec des granulés.

LA GEOTHERMIE

En l’absence de recensement des installations de pompes à chaleur (PAC), l’application d’un ratio régional permet d’obtenir un ordre de grandeur de l’énergie produite en 2010 pour Clisson Sèvre et Maine Agglo

Pour 2010, l’estimation du nombre d’installations de pompes à chaleur (PAC) géothermiques et aérothermiques présentes dans les logements (individuels et collectifs) et le tertiaire est d’environ 860 unités. Cela représenterait une production annuelle supérieure à **7 600MWh** soit **6%** de la consommation de chaleur sur le territoire.

LE BIOGAZ

Aucune unité valorisant du biogaz en fonctionnement sur le territoire n’a été recensée.

7 LES DÉCHETS

La gestion des déchets est réglementée par la mise en place d’un **Plan Départemental d’Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés** (PDEDMA), adopté par le département en juin 2009. Ce plan met l’accent sur la prévention de la

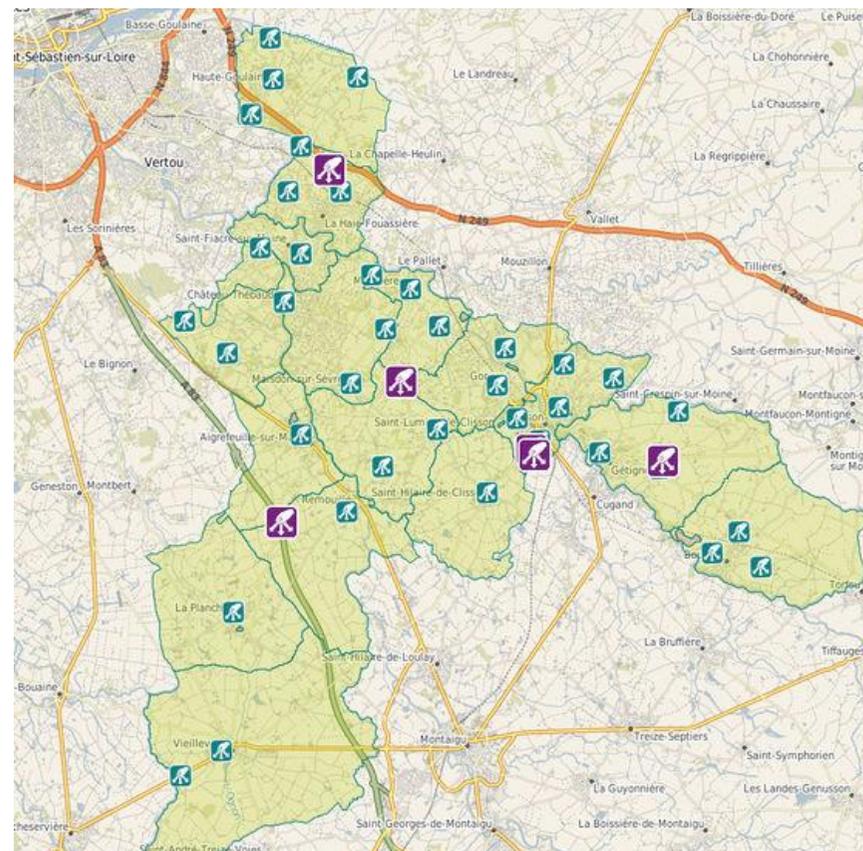
production de déchets et la priorité à donner au traitement de ceux-ci sur le territoire départemental afin de réduire les exportations vers les départements voisins.

Le service des déchets est géré par la Clisson Sèvre et Maine Agglo qui pilote la collecte des déchets ménagers, la gestion du tri sélectif, des haltes éco-tri et des déchèteries. Afin d’optimiser les tournées des camions de ramassage, la commune est partagée en 3 zones géographiques. Le principe d’une semaine sur 2 entre les sacs jaunes et le container est mis en place.

TRI SELECTIF

De nombreux points d’apport volontaire et des bornes de Relais pour le textile sont présents sur l’ensemble du territoire communal. Les containers de verre et papier sont situés rue de la Haie, route de Vertou, Grand Bar Sauvage, La Butterie, parc d’activités de La Basse Poterie, Les Brosses, Le Moulinier. Les containers textiles du Relais sont quant à eux situés rue de la Haie, route de Vertou, Grand Bar Sauvage, La Butterie et Les Brosses.

Le territoire intercommunal dispose de deux haltes éco-tri ouvertes 6 jours sur 7 à La Haye Fouassière et Remouillé. Ces haltes éco-tri sont accessibles avec une carte à lecture optique qui est remise lors de l’inscription au service environnement (même carte pour les deux lieux). Clisson Sèvre Maine Agglo compte 2 déchèteries : sur Clisson, au parc d’activités de Tabari, rue des Filatures et sur Gétigné, au lieu-dit Les Roussinières, sur la RD762 en direction de Montigné-Montfaucon.



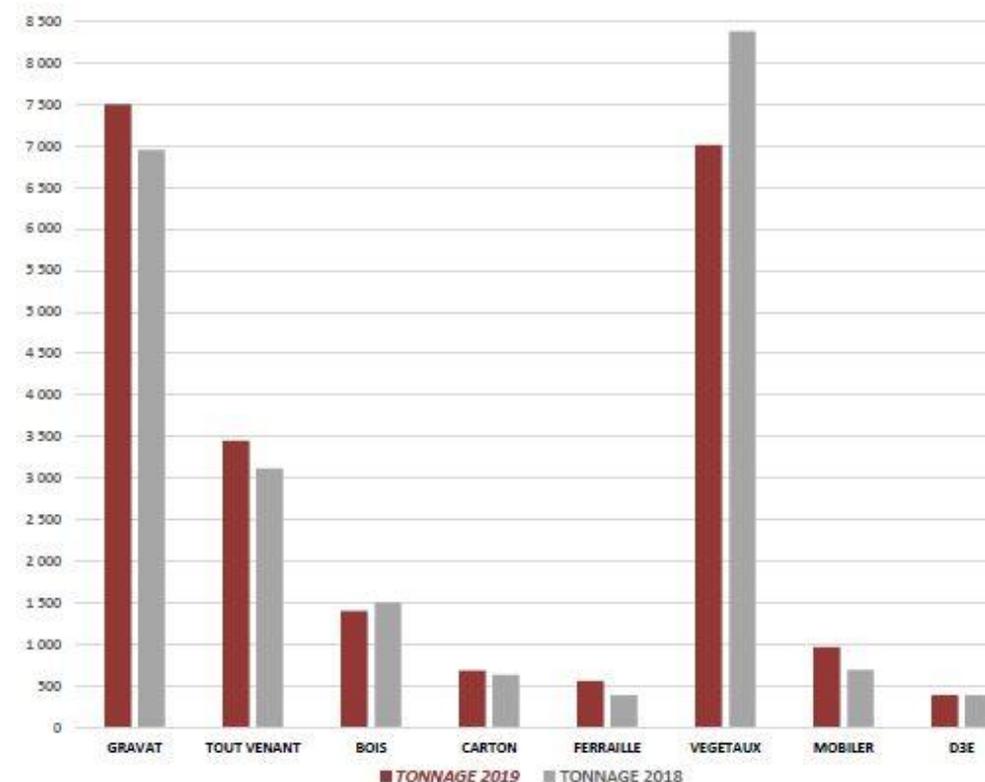
Source : environnement.clissonsevremaine.fr



INDICATEURS TECHNIQUES

- En 2019, 33 836 tonnes ont été traités, soit 601 kg/habitant/an et près de 64% des déchets sont valorisés.
- En 2019, les ordures ménagères représentent 5 031 tonnes soit un tonnage par habitant de 89,34 kg/hab/an. Ce résultat est en baisse de -1,5% par rapport à 2018.
- Le tonnage des emballages est en augmentation progressive entre 2017 et 2019 (1277 T en 2017, 1772 T en 2018 et 1953 T en 2019) avec une augmentation de +39% entre 2017 et 2018 et de +10% entre 2018 et 2019.
- Le verre représente un tonnage de 2 790T en 2019 soit 49,55 kg/hab/an, en très légère augmentation entre 2018 et 2019 (+0,6%).
- On note une baisse progressive du tonnage papier depuis 2017, passant de 1260 T en 2017 à 1149 T en 2019 (20,4kg/hab/an).
- Le tonnage des déchèteries était en augmentation entre 2017 et 2018 (18 820 T en 2017, 22 282 T en 2018) avec une augmentation de +18%. Cependant, entre 2018 et 2019, cette tendance s’inverse puisque le tonnage en déchetterie est de 22 181 T (-0,45% entre 2018 et 2019).

Répartition tonnage déchèterie (2018-2019)



Source : Rapport annuel déchet Clisson Sèvre Maine Agglo - 2019

8 RISQUES ET NUISANCES

8.1 LES RISQUES MAJEURS RECENSES PAR LE DDRM

Le risque majeur est la possibilité de survenance d’un évènement d’origine naturelle ou anthropique dont les effets peuvent mettre en péril la sécurité des populations, occasionner des dommages importants ou dépasser les capacités de réactions de la société. L’existence de ces risques est liée à la présence d’aléas et aux enjeux que présentent les biens et les personnes d’être exposés et affectés par un phénomène. Un risque majeur se caractérise par sa faible fréquence et son importante gravité. Le Dossier Départementale des Risques Majeurs (DDRM) de Loire Atlantique a été approuvé en août 2024. Il recense les différents types de risques présents sur le département. Le tableau précise dans quelle mesure la commune de Château-Thébaud est concernée.

	Risque	Niveau	Enjeux identifiés
Risques naturels	Evènement météorologique	/	Tout le Département est concerné
	Inondation	Risque d’inondation par crue à débordement lent de cours d’eau	
		Risque d’inondation par ruissellement et coulée de boue	
		Risque d’inondation par remontée de nappe	
	Littoral	<i>Commune non concernée</i>	
	Mouvement de terrain	Faible à modéré	Retrait-gonflement des argiles
	Feux de forêt	<i>Commune non concernée</i>	
	Radon	Elevé	Catégorie 3
Séisme	Moyen	Zone 3 – aléa modéré	
Risques technologiques	Industriel	Elevé	Pollution des sols
	Minier	<i>Commune non concernée</i>	
	TMD	Moyen	Réseau départemental, notamment la RD137
	Rupture d’ouvrage hydraulique	Moyen	Barrages du Verdon et du Ribou
Risques particuliers	Engins résiduels de guerre	<i>Commune non concernée</i>	

8.2 LES RISQUES NATURELS

EVENEMENT METEOROLOGIQUE

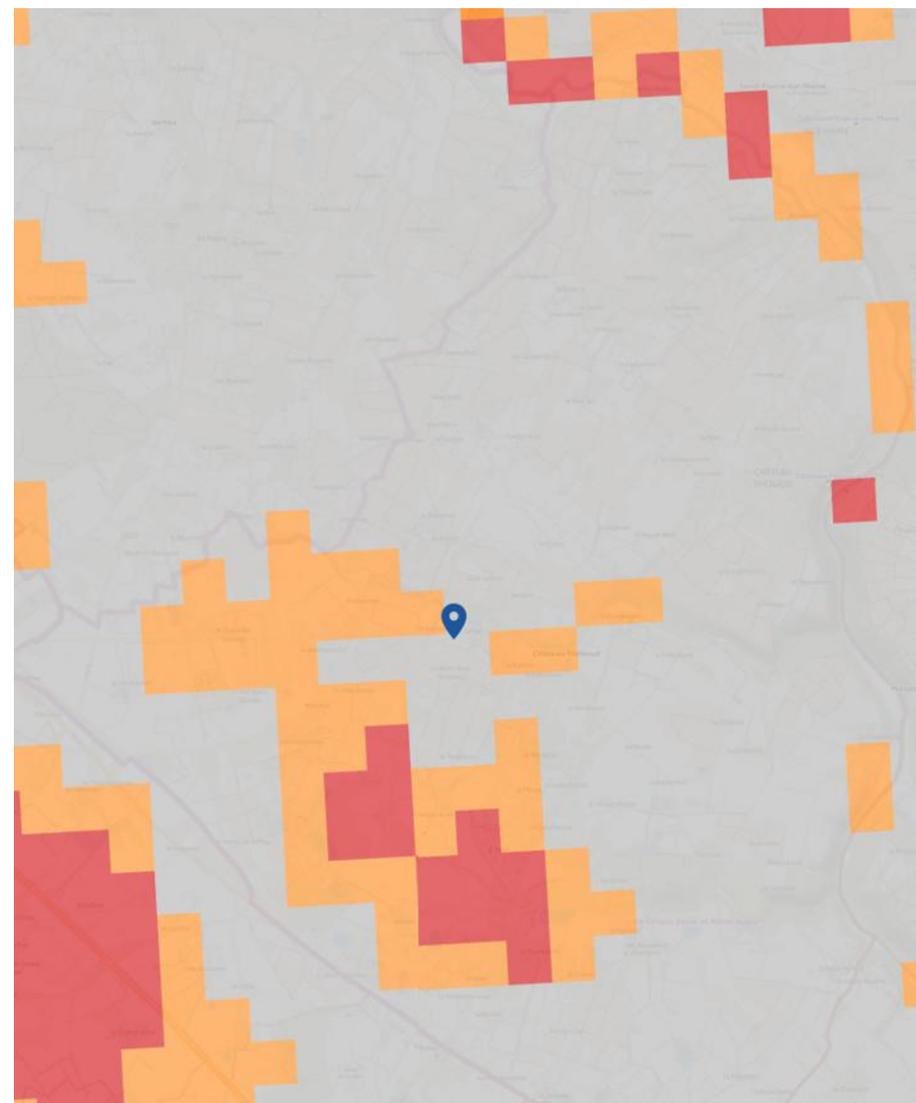
L’ensemble du Département est concerné par divers évènements météorologiques :

- Tempête – vent violent
- Orages
- Neige – verglas
- Vague de chaleur
- Vague de froid
- Sécheresse

INONDATION

Sur Château-Thébaud, le risque d’inondation se caractérise notamment par un risque de ruissellement et coulée de boue : 4 inondations ont été classées en catastrophe naturelle sur le territoire (arrêtés de catastrophe naturelle du 10.01.1993, du 25.12.1999, du 05.01.2001 et du 11.06.2018).

La Commune est également concernée par un risque d’inondation par remontée de nappe, et présente plusieurs zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe (avec fiabilité faible) ou aux inondations de cave (avec fiabilité faible).

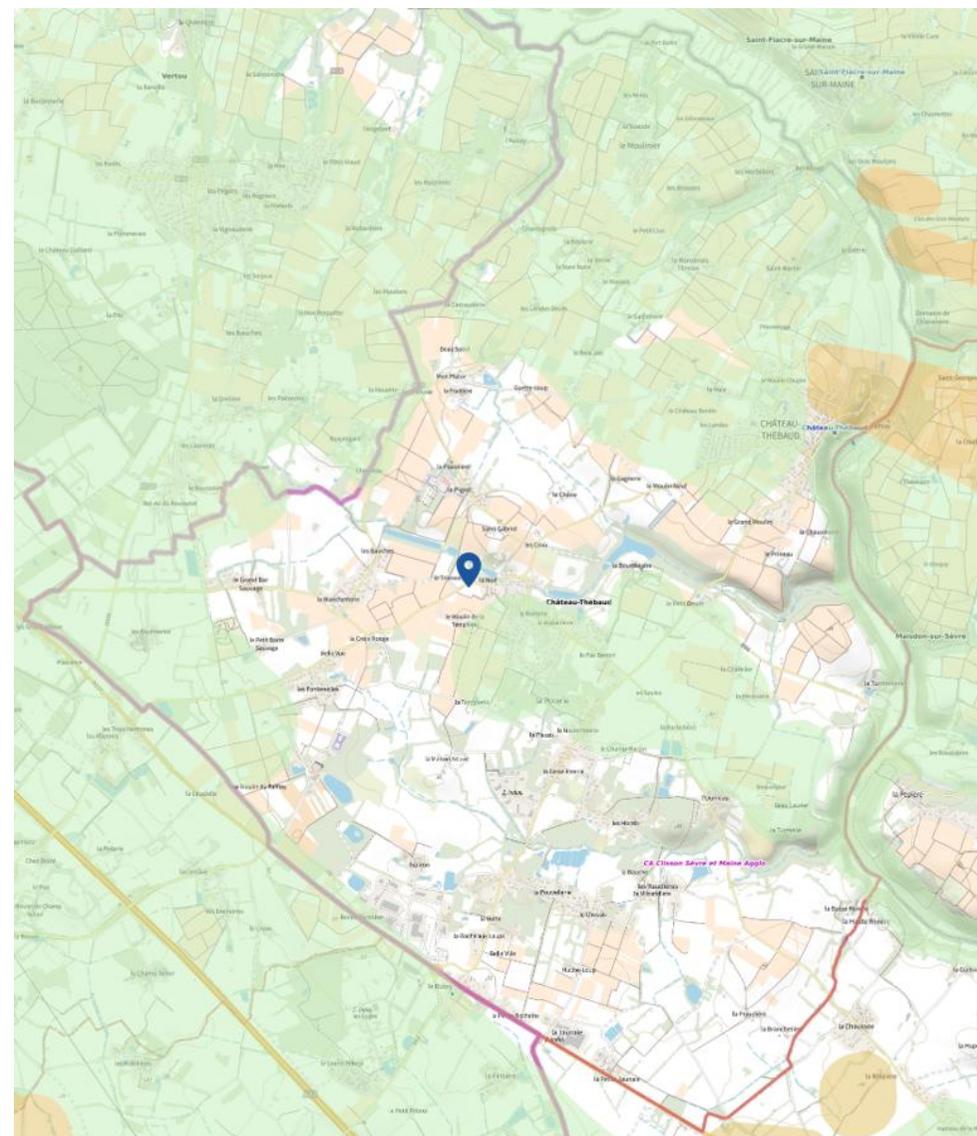


Source : georisques.gouv.fr

MOUVEMENT DE TERRAIN

Sur Château-Thébaud, le risque « mouvement de terrain » se caractérise par :

- Des mouvements de terrain de type « tassements différentiels » ;
- Le retrait-gonflement des sols argileux, considéré comme faible à modéré (cf. carte ci-contre).



Source : georisques.gouv.fr

LE RISQUE RADON

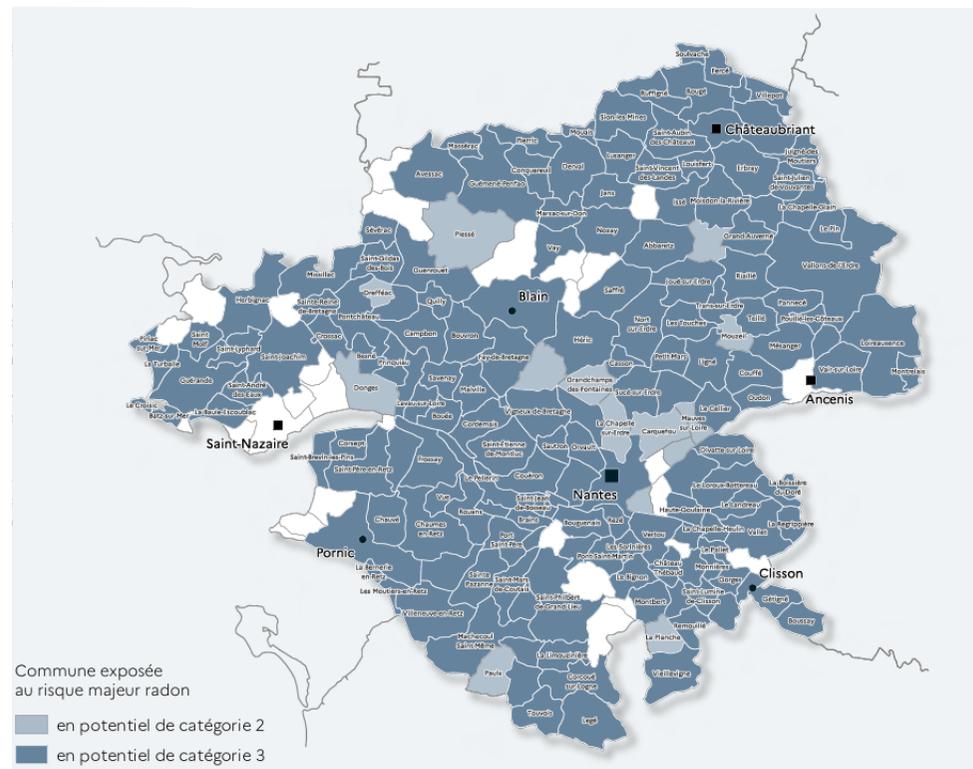
Le radon est produit partout sur terre à partir de l’uranium contenu dans les formations géologiques constituant la croûte terrestre. Une fois produite dans la roche, sous état gazeux lui permet de circuler dans le sous-sol et de pénétrer puis de s’accumuler dans les bâtiments. Les facteurs qui influent sur sa concentration dans l’air sont les caractéristiques architecturales des constructions mais aussi leur usage et leur ventilation. L’Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire (IRSN) a réalisé une cartographie du potentiel du radon des formations géologiques sur l’ensemble du territoire national. Cette cartographie classe les communes en 3 catégories :

La catégorie 1 concerne les communes localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles (formations calcaires, sableuses, argileuses et formations volcaniques basaltiques)

La catégorie 2 concerne les communes localisées sur les formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments. Les communes concernées sont notamment celles recoupées par des failles importantes ou dont le sous-sol abrite des ouvrages miniers souterrains.

La catégorie 3 concerne les communes localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus élevées (formations constitutives des grands massifs granitiques, certaines formations volcaniques et certains grès et schistes noirs). **La commune de Château-Thébaud est classée dans la catégorie 3.**

Le radon accumulé dans certains logements ou autres locaux peut constituer une source significative d’exposition de la population aux rayonnements ionisants. C’est principalement le risque de cancer du poumon qui motive la vigilance à l’égard du radon dans les habitations et les autres locaux. Le radon et ses descendants solides pénètrent dans les poumons avec l’air respiré. Ces descendants émettent des rayonnements alpha qui peuvent induire le développement d’un cancer. Plusieurs organismes internationaux élaborent actuellement une synthèse des données disponibles afin de définir une politique globale de gestion du risque associé à l’exposition domestique au radon.



Source : DDRM Loire Atlantique - 2024

Qu'en conclure pour les habitations ?

Le potentiel radon fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans les habitations, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur...).

Le fait que l'habitation soit localisée dans une commune à potentiel radon de catégorie 3 ne signifie pas forcément qu'elle présente des concentrations en radon importantes. Elle a toutefois nettement plus de risque d'en présenter que la même maison située dans une commune à potentiel radon de catégorie 1. Les concentrations peuvent par ailleurs atteindre des niveaux très élevés pour des caractéristiques architecturales ou des conditions de ventilation défavorables. Compte-tenu du risque sur la santé associé au radon, il est dans ce cas important d'évaluer plus précisément l'exposition.

Evaluer l'exposition nécessite de réaliser un dépistage de l'habitation. Ce dépistage consiste à mesurer les concentrations du radon à l'aide de détecteurs (dosimètres radon) qu'il est possible de placer soi-même. Pour que cette mesure soit représentative, elle doit être effectuée dans les pièces de vie principales, sur une durée de plusieurs semaines et de préférence sur la période hivernale (en savoir plus sur le protocole de mesure). Le coût d'acquisition et de développement de ces détecteurs s'élève à quelques dizaines d'euros.

Quelles solutions pour réduire la concentration en radon ?

(cf. visuel ci-contre)

Quand la mesure conduit à mettre en évidence une concentration élevée de radon (supérieure à 300 Bq/m³), il est alors nécessaire de rechercher une solution pour la réduire et pour cela d'identifier les facteurs susceptibles de favoriser la présence du radon. Trois pistes sont en particulier à explorer pour cela :

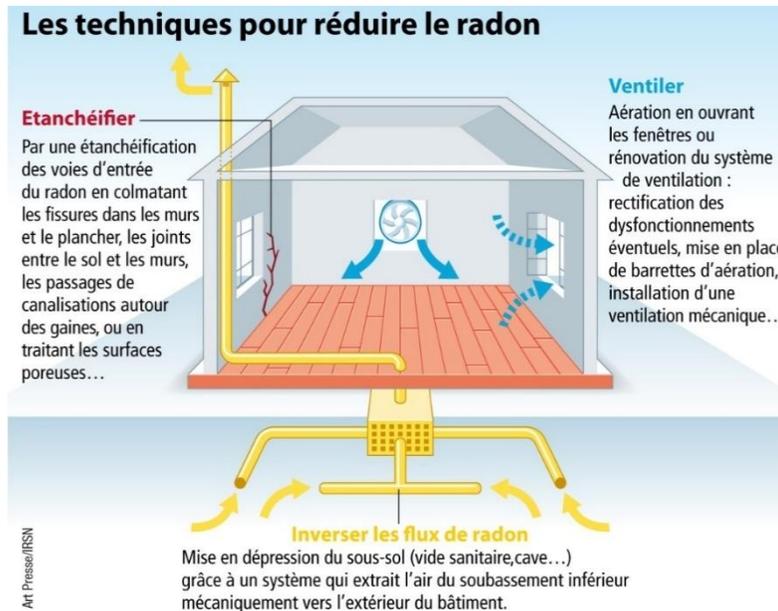
- L'étanchéité entre le sol et l'habitation. Si elle est défaillante, l'entrée du radon sera facilitée ;
- La ventilation du logement. Si elle n'assure pas un renouvellement suffisant de l'air et un balayage efficace de chacune des pièces, le radon pourra s'accumuler ;

- Le système de chauffage. S'il s'agit d'un dispositif de combustion (poêle à bois, cheminée) dépourvu d'entrée d'air frais, il peut contribuer à mettre le logement en dépression et à aspirer le radon présent dans le sol.

Dans de nombreux cas, des actions simples et peu coûteuses d'amélioration du renouvellement de l'air intérieur et d'étanchéification de l'interface entre le sol et le bâtiment peuvent suffire à améliorer la situation et à ramener les concentrations en dessous du niveau de référence de 300 Bq/m³.

Certains cas, notamment lorsque des concentrations particulièrement fortes ont été mesurées, peuvent toutefois nécessiter d'engager des actions plus importantes combinant les deux types de solution précédentes et une mise en surpression de l'espace habité ou une mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.

Quelle que soit la situation, l'efficacité d'une technique de réduction doit être vérifiée après sa mise en œuvre en effectuant de nouvelles mesures de concentration en radon.



Source : irsn.fr

LE RISQUE SISMIQUE

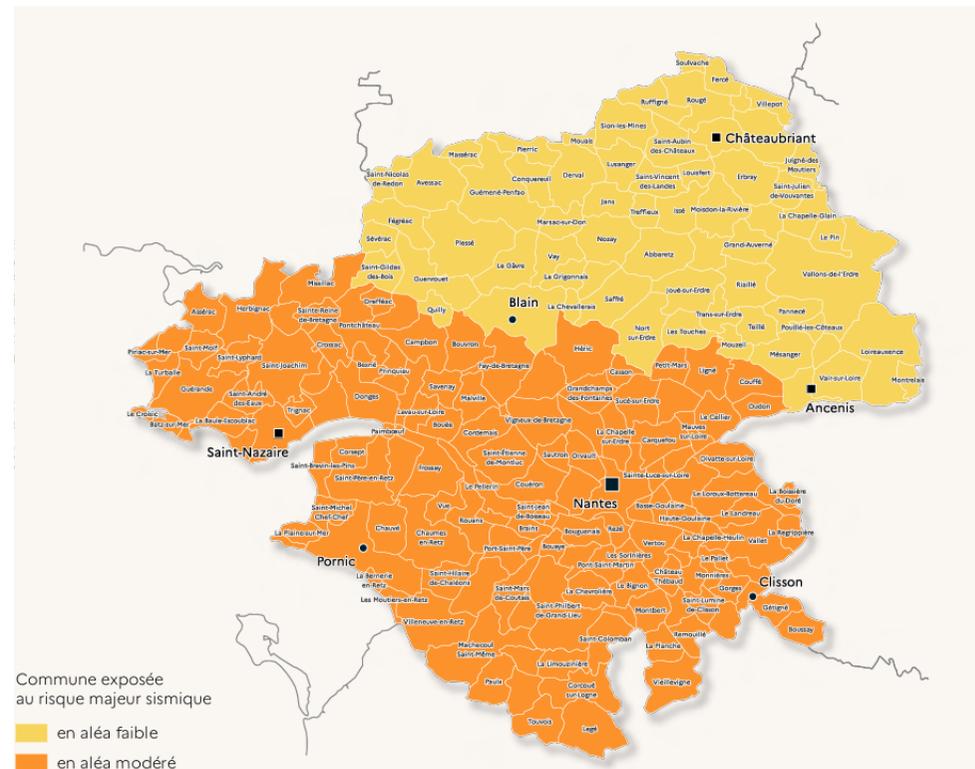
L’ensemble des communes du département sont concernées par le risque sismique. Un séisme correspond à une fracturation brutale des roches en profondeur le long de failles dans la croûte terrestre qui génère des vibrations importantes du sol qui sont ensuite transmises aux fondations des bâtiments.

Un séisme est caractérisé par un foyer d’où partent les premières ondes sismiques, d’un épicentre, soit le point en surface à la verticale du foyer, d’une magnitude, d’une intensité et d’une fréquence. Les séismes peuvent avoir des conséquences humaines, économiques et environnementales.

Il n’existe aujourd’hui pas de moyen fiable afin de prévoir les séismes mais des actions préventives sont mises en place telles que :

- La surveillance à partir de stations sismologiques réparties sur l’ensemble du territoire national dont les données sont collectées par le Laboratoire de Géophysique du CEA
- L’application de règles parasismiques pour les constructions neuves ou les extensions définies dans les normes Eurocode 8.

Château-Thébaud est **classée en aléa sismique modérée (zone 3)**. Ce risque reste cependant sans incidence directe sur l’aménagement du territoire.



Source : DDRM Loire Atlantique - 2024

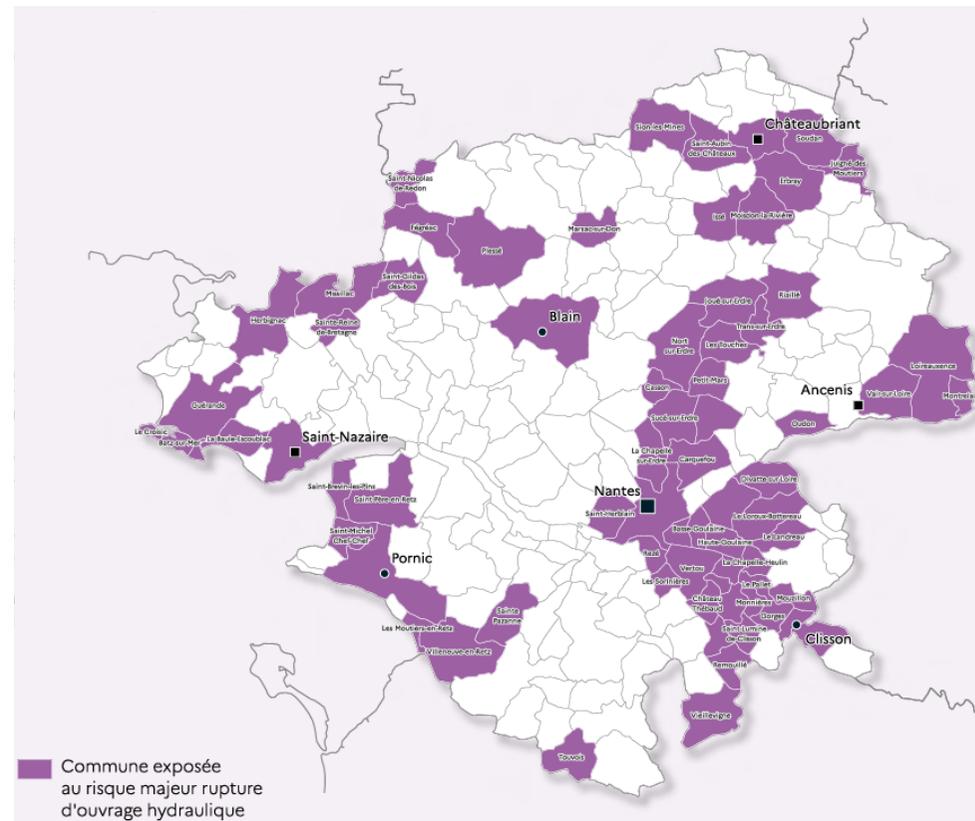
8.3 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

LE RISQUE RUPTURE DE BARRAGE

Un barrage est un ouvrage artificiel ou naturel (résultant de l’accumulation de matériaux à la suite de mouvements de terrain), établi le plus souvent en travers du lit d’un cours d’eau, retenant ou pouvant retenir de l’eau. Le phénomène de rupture de barrage correspond à une destruction partielle ou totale d’un barrage. Les causes de rupture peuvent être diverses :

- **Techniques** : défaut de fonctionnement des vannes permettant l’évacuation des eaux, vices de conception, de construction ou de matériaux, vieillissement des installations ;
- **Naturelles** : séismes, crues exceptionnelles, glissements de terrain (soit de l’ouvrage lui-même, soit des terrains entourant la retenue et provoquant un déversement sur le barrage) ;
- **Humaines** : insuffisance des études préalables et du contrôle d’exécution, erreurs d’exploitation, de surveillance et d’entretien, malveillance.

Les barrages du Ribou et du Verdon, situés près de Cholet, disposent d’une retenue d’eau de près de 15 millions de m³ de capacité. Leur rupture entrainerait la formation d’une onde de submersion se propageant à grande vitesse dans la vallée de la Moine. L’élévation brutale du niveau d’eau en résultant implique un risque d’inondation pour les secteurs urbanisés proches du cours d’eau. De surcroit, cette onde se propagerait dans la vallée de la Sèvre Nantaise et de La Maine. En ce sens, la commune de **Château-Thébaud est directement concernée par le risque de rupture de barrage**. Ce risque concerne spécifiquement les bords de Maine. Néanmoins, au regard de la forte topographie sur ce secteur, ce risque est limité aux abords immédiats du cours d’eau, notamment au niveau de la base de loisirs de Caffino ; ni le bourg, ni les villages ne sont directement concernés.

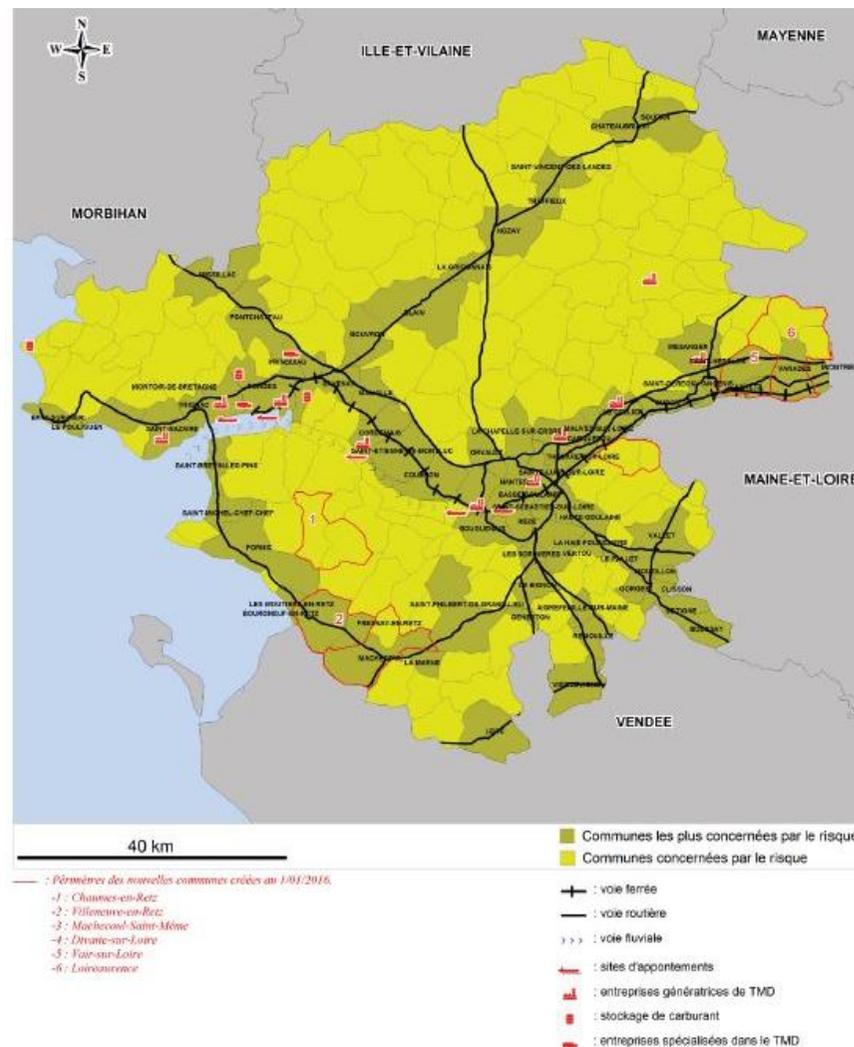


Source : DDRM Loire Atlantique - 2024

LE RISQUE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Le risque de transport de matières dangereuses fait suite à un accident produit au cours du transport routier, ferroviaire, aérien, d’eau ou par canalisation de matières dangereuses. Trois grands effets peuvent survenir et parfois se combiner : l’explosion, l’incendie et le dégagement d’un nuage toxique.

Le territoire communal est concerné par le risque « Transport de Matières Dangereuses » par voies routières en lien avec la traversée de plusieurs voies départementales sur le territoire (RD137, RD62, RD63, RD58, RD76). Le niveau de vulnérabilité de la commune face au risque TMD est relativement faible puisque Château-Thébaud n’est pas identifiée comme une des communes les plus exposées au risque.



Source : DDRM Loire Atlantique – 2017

LES AXES DE COMMUNICATION, SUPPORTS DE NUISANCES SONORES

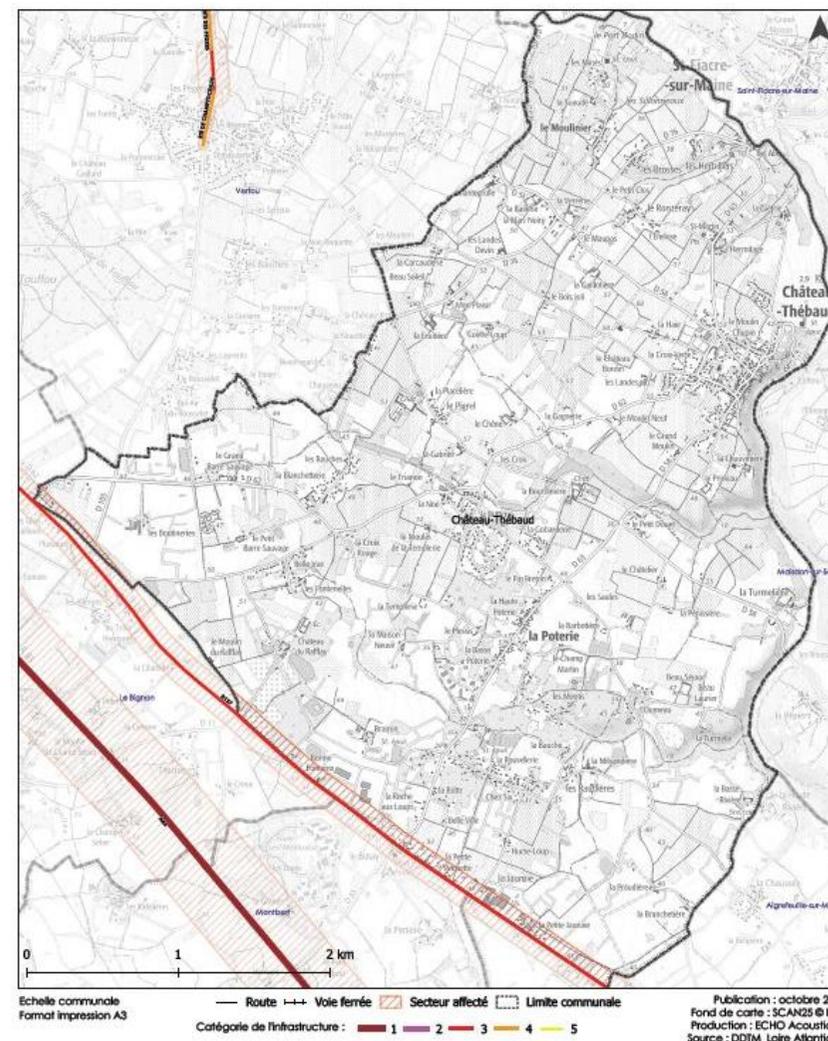
En matière de bruit, la logique générale de la réciprocité consiste à ne pas rapprocher les zones d’habitat et les établissements accueillant des personnes sensibles des zones à réserver aux activités polluantes et sources de nuisance, telles que les infrastructures de transport ou les activités industrielles et artisanales.

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et son décret d’application n°95-21 du 9 janvier 1995 ont imposé au préfet de recenser et de classer les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Les infrastructures concernées sont :

- Les routes qui supportent plus de 5 000 véhicules/jour ainsi que les projets routiers pour lesquels les prévisions de trafic à la mise en service sont égales ou supérieures à 5 000 véhicules/jour.
- Les voies ferrées qui supportent plus de 50 trains par jour

Cinq catégories ont été définies allant de 1 (niveau sonore le plus élevé) à 5 (niveau sonore le plus bas). La largeur affectée par le bruit (+ de 60 décibels) varie en fonction de la catégorie de 300 mètres de part et d’autre de la voie pour la catégorie 1 à 10 mètres pour la catégorie 5, en passant par 250 mètres pour la catégorie 2, 100 mètres pour la catégorie 3, 30 mètres pour la catégorie 4.

Sur le territoire de Château-Thébaud, la **RD137** qui longe la frange sud du territoire communal est recensé en **catégorie 3**, signifiant une largeur affectée par le bruit de **100 mètres** de part et d’autre de l’axe. Le classement a pour effet d’imposer des normes d’isolement acoustique de façade pour les constructions nouvelles (habitation, enseignement, établissement de soins et d’action sociale). Le long de cette voie, en lien avec les mesures de prévention préconisées par le Schéma routier départemental et le Plan de prévention du bruit dans l’environnement (PPBE), il s’agit d’éviter l’exposition de nouvelles habitations à des nuisances sonores.



Source : arrêté classement sonore, 5 novembre 2020

Catégorie	Niveau sonore au point de référence en période diurne (dB(A))	Niveau sonore au point de référence en période nocturne (dB(A))
1	81	76
2	76	71
3	70	65
4	65	60
5	60	55

Source : arrêté classement sonore, 5 novembre 2020

Le projet de territoire doit veiller à ne pas augmenter l’exposition de la population aux nuisances sonores et inciter la commune à mettre en œuvre des mesures urbanistiques préventives telles que des zones tampons, des règles sur la hauteur des constructions, sur la densification, sur des implantations préférentielles. Cet enjeu ne limite pas le développement du territoire mais veille à son organisation cohérente.

LES ICPE

Les Installations Classées pour la Protection de l’Environnement (ICPE) correspondent aux installations et usines susceptibles de générer des risques ou des dangers, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Les ICPE sont soumises à une législation et une réglementation particulière et l’Etat dispose de pouvoirs d’autorisation ou de refus d’autorisation de fonctionnement d’une installation, de réglementation, de contrôle, de sanction... Château-Thébaud ne compte **qu’une seule ICPE** : l’établissement **J et C** dont l’activité principale est la production de boissons rafraîchissantes. L’établissement est soumis au régime « **Autorisation** » et n’est pas classé Seveso. L’entreprise est localisée sur la frange sud du territoire, le long de la RD137, sur le parc d’activités de La Jaunaie. Aujourd’hui l’activité a cessé et les locaux sont à vendre.



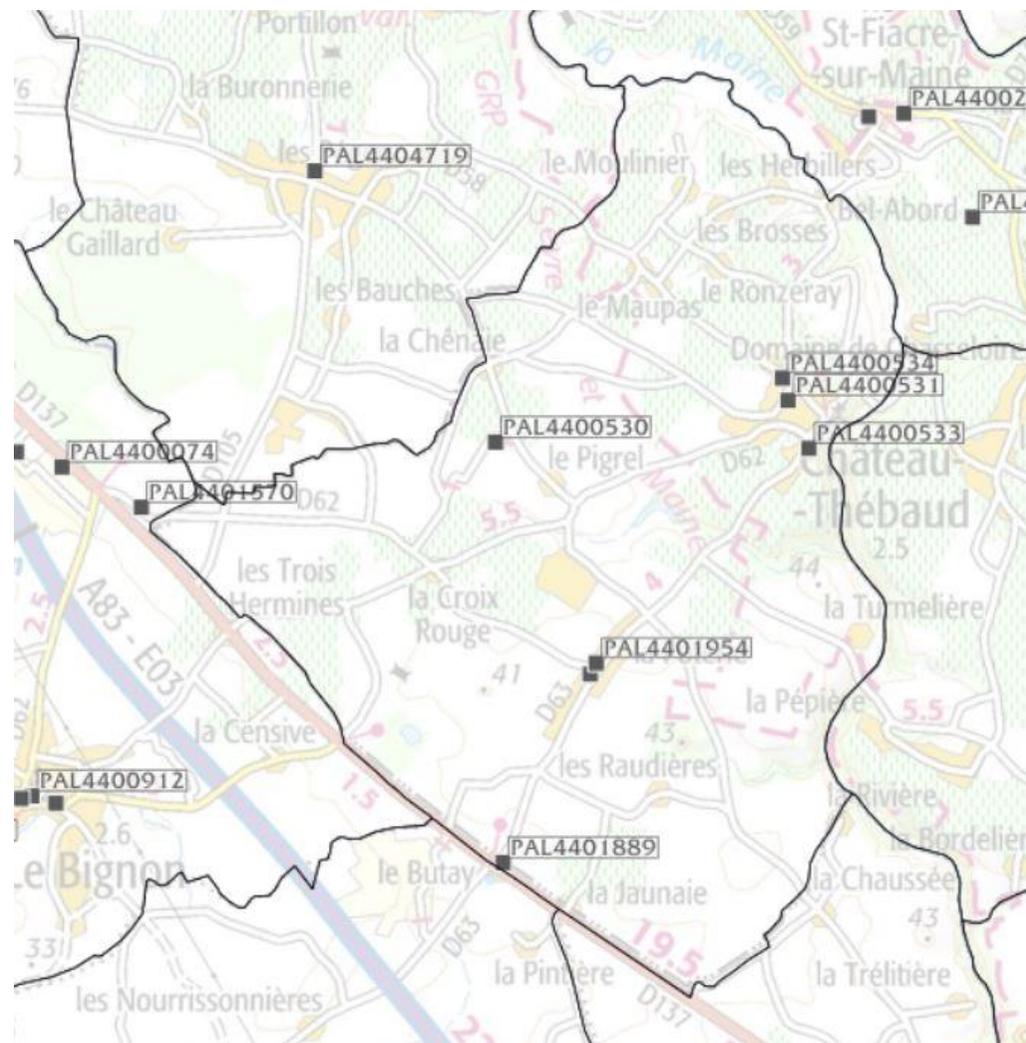
LES SITES INDUSTRIELS

8 sites industriels sont répertoriés sur le territoire communal. Parmi ces 8 sites recensés, tous sont identifiés comme en activité, sauf un dont l’activité est qualifiée de terminée. 3 des sites industriels inventoriés sont localisés au sein du bourg de Château-Thébaud ainsi et 2 sur le secteur de la Poterie, au centre du territoire. Les 3 autres sites sont situés dans des secteurs dédiés aux activités (La Jaunaie et La Basse Poterie). Tous ces sites sont également inscrits au titre des données BASOL (sites pollués) et BASIAS (sites industriels en activité ou non).

Etant donné la nature des activités, les enjeux en termes de pollution des sols sont relativement réduits mais doivent tout de même être pris en compte dans le développement du territoire communal. D’une manière générale, l’urbanisation et les constructions sur les sites pollués doivent être limités. Si cela venait à être le cas, il faudra veiller à démontrer l’absence totale d’impact sanitaire pour la population concernant le type de pollution concerné.



Source : georisque.gouv.fr

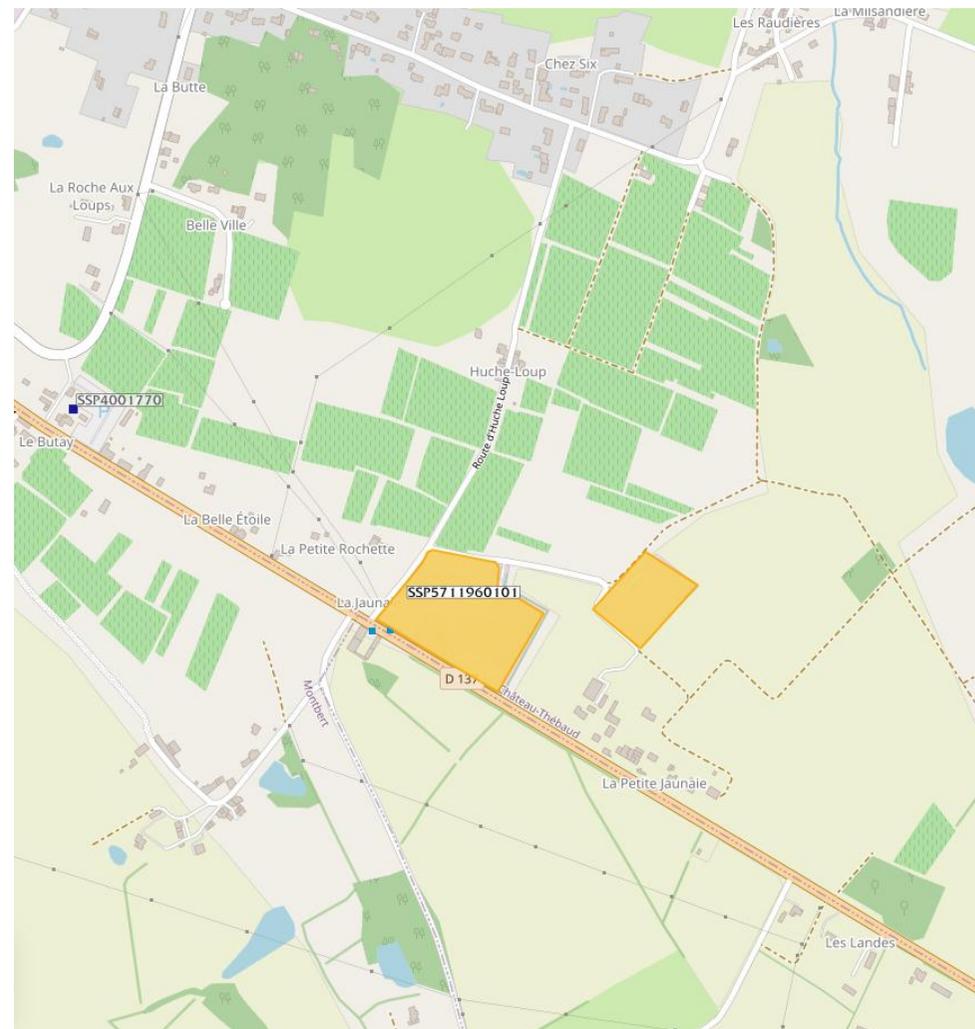


Source : georisque.gouv.fr

Identifiant	Raison sociale de l’entreprise	Adresse	Etat d’occupation	Etat de connaissance
PAL4400529	Thorailier frères / LACNOR / Bric-fruit (ste), conditionnement de jus de fruit, DLI	Usine de la Jaunaie	En activité	Inventorié
PAL4400530	C.H.U de Nantes, DGCL	La Placelière	En activité	Inventorié
PAL4400531	Commune de Château-Thébaud, DLI	10 rue des écoles	En activité	Inventorié
PAL4400533	CORMERAIS André, AVANT ROUDET Victor, DLI	17 rue Forge	En activité	Inventorié
PAL4400534	GOBIN Robert, STATION SERVICE	GL 58	Activité terminée	Inventorié
PAL4401889	PERTHUY Paul / CORMERAIS Jean-Claude, DGCL, HOTEL-RESTAURANT	LA SAUCISSE VOLANTE	En activité	Inventorié
PAL4401954	PENISSON Daniel / POIDS LOURDS SUD LOIRE (SARL), GARAGE (POIDS LOURDS) APPLICATION DE PEINTURE	La zone d’activité de la Poterie	En activité	Inventorié
PAL4402114	DABIN Guy, GARAGE PEUGEOT, ATELIER DE CARROSSERIE-PEINTURE	La zone d’activité de La Basse Poterie	En activité	Inventorié

Source : georisque.gouv.fr

En outre, un site pollué est identifié à la Jaunaie, au niveau d’une ancienne activité (cf. extrait cartographique ci-contre). Le site est en cours de reconversion pour accueillir une nouvelle activité économique (deux Permis de construire accordés).



Source : georisque.gouv.fr

GRILLE AFOM

ATOUPS

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

OPPORTUNITES

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

FAIBLESSES

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

MENACES

- Contraintes naturelles et agricoles fortes dans le cadre du développement urbain, notamment aux abords du bourg,
- Structuration d’un développement linéaire favorisant l’utilisation de la voiture individuelle et un trafic important,
- Immodération d’une consommation foncière ne favorisant pas une diversification des formes urbaines,
- Exposition des espaces naturels les plus remarquables à des détériorations ou destructions.

