



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
**PAYS DE LA LOIRE**

**Avis délibéré  
sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Pont-Château (44)**

**N° PDL 2089 / A PP**

# Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

*La MRAe Pays de la Loire a délibéré par échanges électroniques comme convenu lors de sa réunion collégiale du 19 mai 2025 sur l'avis relatif au projet de révision du PLU de Pont-Château (44).*

*En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis : Bernard Abrial, Mireille Amat, Vincent Degrotte, Daniel Fauvre, Paul Fattal et Olivier Robinet.*

\*      \*

*La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par la commune de Pont-Château, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 14 mars 2025 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.*

*Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.*

*Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 17 mars 2025 l'agence régionale de santé des Pays de la Loire.*

*En outre, la DREAL a consulté par mail du 17 mars 2025 le directeur départemental des territoires et de la mer de la Loire-Atlantique.*

*Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.*

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

## Synthèse de l'Avis

La commune de Pont-Château est située au nord-ouest de la Loire-Atlantique, à l'interface du sillon de Bretagne et de la Brière. Elle compte une population résidente d'environ 11 000 habitants.

La révision du PLU vise notamment à prendre en compte les évolutions législatives et les documents de rang supérieurs désormais en vigueur, en l'adaptant aux besoins de développement actuels ainsi qu'aux enjeux liés à la maîtrise de la consommation d'espace, aux mobilités, au patrimoine et au changement climatique. Le SCoT en vigueur, datant de 15 ans et en révision depuis 2022, n'est plus en phase avec l'évolution de ces enjeux.

Le rapport de présentation du PLU comporte les chapitres attendus dans l'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme mais appelle des compléments, concernant notamment l'articulation du projet de PLU avec certains documents d'ordre supérieur et l'analyse des incidences d'une partie des aménagements rendus possibles.

Le projet de PLU planifie l'accueil de 2 690 habitants supplémentaires à horizon 2034 et la consommation au maximum de 43 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF). Le mode d'estimation de la collectivité est toutefois à consolider.

En l'état, plusieurs mesures de protections de l'environnement, dont la commune souhaite à juste titre la mise en place, sont privées de leur caractère opérationnel du fait d'erreurs dans leur traduction sur les documents graphiques.

La question de l'adéquation du projet de développement communal avec les capacités d'assainissement des eaux usées doit par ailleurs constituer un point d'attention important.

L'ensemble des observations et recommandations de la MRAe est présenté dans l'avis détaillé.

## Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas de la révision de PLU de Pont-Château.

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie, à savoir les pièces du projet de PLU arrêté le 26 février 2025.

## 1. Contexte, présentation du territoire, du projet de PLU et de ses principaux enjeux environnementaux

### 1.1 Contexte et présentation du territoire

La commune de Pont-Château accueille 11 075 habitants (source Insee 2021) sur un territoire de 56 km<sup>2</sup>. Elle est située au nord-ouest de la Loire-Atlantique et comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Pont-Château/Saint-Gildas-des-Bois, approuvé le 21 juin 2010, actuellement en cours de révision, qui englobe les neuf communes (Crossac, Drefféac, Guenrouët, Missillac, Pont-Château, Sainte-Anne-sur-Brivet, Saint-Gildas-des-Bois, Saint-Reine-de-Bretagne et Sévérac) de la communauté de communes du même nom.

La commune est desservie par une gare ferroviaire (ligne Nantes/Redon) et traversée par la RN 165 reliant Nantes à Brest, qui passe au nord du centre-ville. Elle est aussi concernée par plusieurs routes départementales notamment la RD 773 qui traverse son territoire du nord au sud, y compris le centre-ville.

Les principaux espaces agglomérés de la commune sont le centre-ville et trois bourgs (le Calvaire, Saint-Guillaume et Saint-Roch). Son territoire comprend plusieurs villages et hameaux. Il fait l'objet d'une urbanisation diffuse et linéaire importante.

La géographie du territoire de la commune se caractérise par le fait que le sillon de Bretagne marque une rupture entre le plateau bocager au nord et les zones humides de la Brière au sud d'une part, par la présence, au nord, du canal de Nantes à Brest et celle du Brivet qui crée aussi une rupture au sein du sillon de Bretagne d'autre part.

Située dans le périmètre du parc naturel régional (PNR) de Brière, la commune est dotée d'un patrimoine naturel et paysager de grand intérêt, reconnu par des mesures d'inventaire et de protection et notamment les sites NATURA 2000 « Grande Brière, marais de Donges et du Brivet » (directive oiseaux) et « Grande Brière et marais de Donges » (directive habitats), quatre zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 (« Marais du Haut-Brivet », « Landes et mares de bilais », « Carrière de Grenebo » et « Marais de Besné ») et deux de type 2 (« Marais de grande Brière, de Donges et du Brivet »), des réservoirs biologiques au titre du SDAGE Loire-Bretagne, une part importante de marais et de zones humides, parmi lesquelles le Marais de grande Brière et du Brivet, protégé par la convention de RAMSAR.

Le territoire est concerné par l'atlas des zones inondables (AZI) du bassin versant du Brivet ainsi que par plusieurs masses d'eau de surface majoritairement en mauvais état écologique et une masse d'eau souterraine en bon état qualitatif et chimique.

Le conseil municipal a décidé en juillet 2018 de prescrire l'élaboration d'un PLU appelé à se substituer au PLU en vigueur approuvé en 2006 (dernière mise à jour : 19/06/2024). Le projet de PLU a été arrêté par une délibération du 26 février 2025.

## **1.2 Présentation du projet de PLU**

La révision générale du PLU vise notamment à prendre en compte les évolutions législatives et les documents de rang supérieurs désormais en vigueur, en l'adaptant aux besoins de développement actuels ainsi qu'aux enjeux liés à la maîtrise de la consommation d'espace, aux mobilités, au patrimoine du territoire et au changement climatique.

La stratégie communale est ainsi fondée dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) sur les axes structurants suivants : conforter Pont-Château comme cœur de bassin de vie ; prendre soin du vivant ; relier, irriguer et partager.

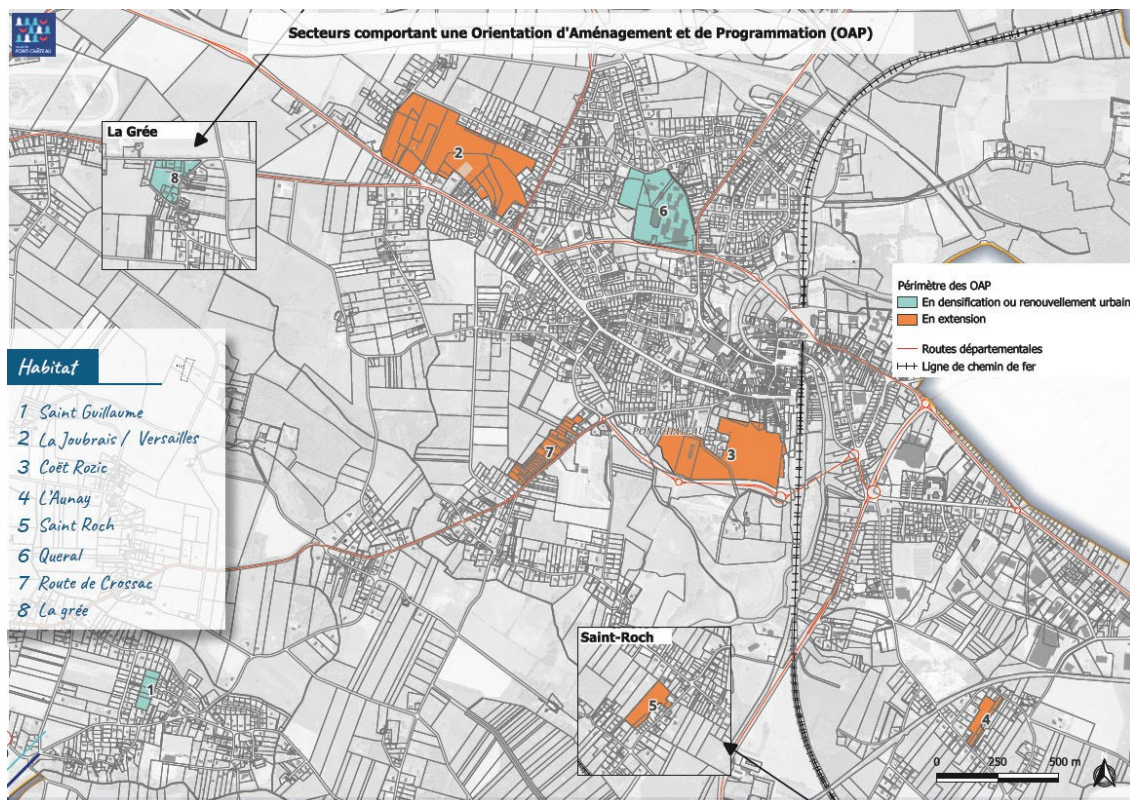
Le projet de PLU planifie l'accueil de 2 690 habitants supplémentaires à horizon 2034, correspondant à un rythme de croissance de 1,2 % par an et portant la population à 13 035 habitants. La période correspondante (2025 à 2034) serait à clarifier, ce chiffre étant inférieur à la population de référence de 11 075 habitants en 2021 majorée de 2 690 habitants. Le taux annuel moyen de croissance de la population entre 2015 et 2021 était de 0,7 %, en ralentissement par rapport à la période 1999-2015 où il était de près de 2 %. La collectivité envisage donc comme le PLH 2024-2030 une reprise de la croissance démographique par rapport aux années antérieures.

Le projet de PLU prévoit la construction de 1 150 nouveaux logements ainsi que 20 ha de zones à vocation économique. Une orientation d'aménagement et de programmation – OAP thématique (« Trame verte et bleue ») et 10 OAP sectorielles (8 à vocation d'habitat et 2 à vocation économique) viennent compléter le règlement écrit et le règlement graphique du projet de PLU.

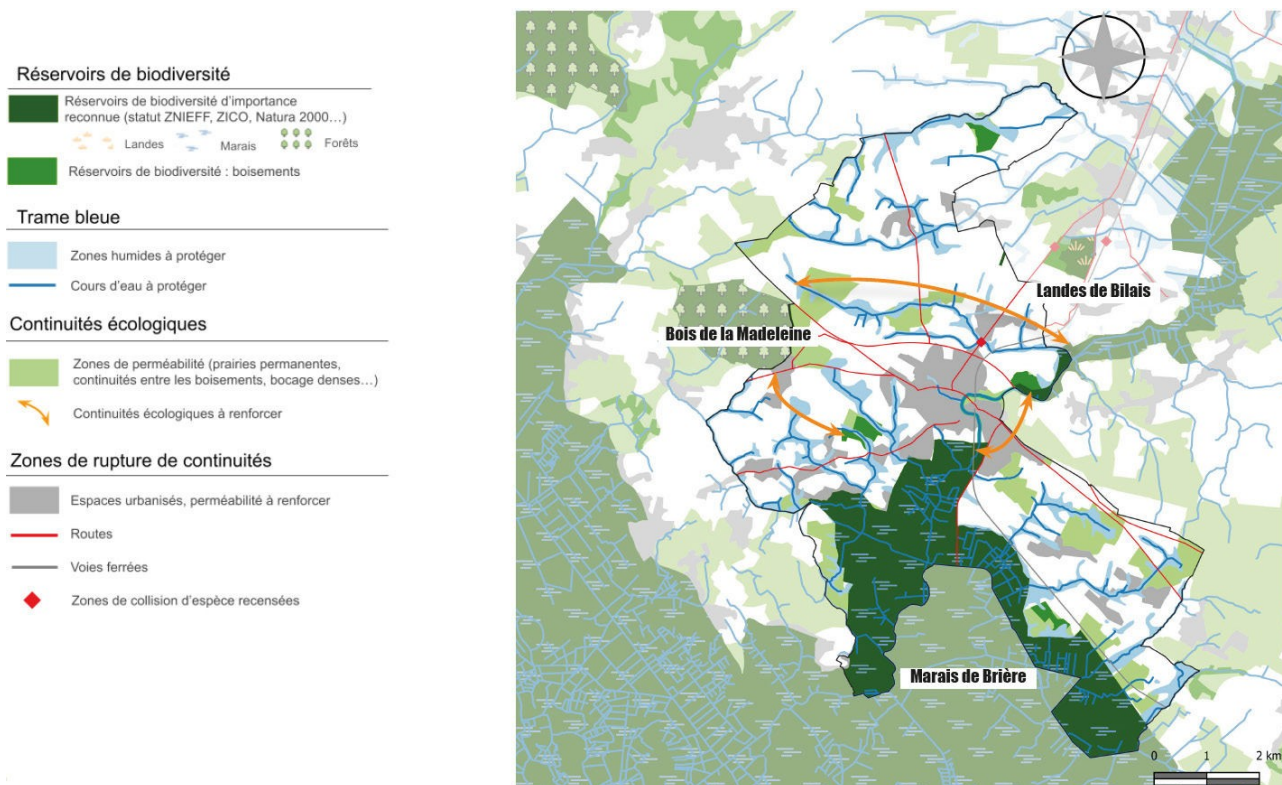
## **1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de PLU identifiés par la MRAe**

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les principaux enjeux environnementaux du projet de révision du PLU identifiés par la MRAe sont :

- la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols,
- les milieux naturels et le paysage,
- les risques d'inondation.



Localisation des OAP à vocation d'habitat (carte extraite du rapport de présentation du projet de PLU arrêté)



Carte de synthèse de l'axe 2 du PADD « prendre soin du vivant »

## 2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

Le rapport de présentation comporte les chapitres attendus dans l'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme, mais comporte quelques marges d'amélioration explicitées au fil du présent avis.

### 2.1 Diagnostic socio-économique, état initial de l'environnement, perspectives d'évolution en l'absence de plan, caractéristiques des zones susceptibles d'être affectées

Le diagnostic socio-économique et la description de l'état initial de l'environnement sont dans l'ensemble clairs et utilement assortis de paragraphes de synthèse mettant en exergue les enjeux, pour le PLU, des différentes thématiques étudiées.

Le rapport mériterait toutefois d'être complété en matière de risques sanitaires, afin d'ajouter toutes dispositions utiles dans les pièces réglementaires du PLU :

- sur l'importance d'éviter les essences dont les pollens sont réputés très allergisants, ce problème de santé publique allant croissant. Le Réseau National de Surveillance Aérobiologique a édité à cet effet un guide d'information « Végétation en ville » qui peut aider à sélectionner des essences ne posant pas de problème pour la santé publique (<https://www.vegetation-en-ville.org>) ;

- sur le contexte d'expansion dans le département de la présence du *Moustique tigre*, vecteur de maladies et facteur de dégradation de la qualité de vie, et sur l'attention particulière devant être portée pour limiter le risque de prolifération favorisé par la stagnation des eaux. Un guide technique consultable sur <https://agirmoustique.fr> présente les dispositions constructives et techniques visant à limiter les risques de développement ou d'apparition de gîtes larvaires.

Le recensement des sites et sols pollués effectué dans le PLU mériterait également, pour plus de clarté, d'être assorti d'indications sur la nature des activités concernées, les types de pollutions et risques associés, ainsi que les mesures de dépollution intervenues le cas échéant (étant toutefois noté que le PLU ne planifie pas de changement d'usage de ces secteurs).

La description des secteurs susceptibles d'être impactés de manière notable par la mise en œuvre du projet de PLU couvre principalement les OAP et est couplée avec l'analyse des incidences du PLU et les mesures Eviter Réduire Compenser (ERC) projetées sur les secteurs concernés. D'autres secteurs aménageables mériteraient d'être intégrés à cette analyse, notamment l'extension (côté est et sud) de la zone Uel (omise dans le projet de règlement écrit du PLU) qui abrite actuellement une centrale électrique ; la zone AenR dédiée à un projet de parc photovoltaïque ; les zones Uie résiduelles ; les extensions du centre de soins médicaux de Bodio rendues possibles par le périmètre du secteur concerné ; les secteurs aménageables au nord et au sud du cimetière. De plus, l'absence d'inventaire naturaliste sur ces secteurs (OAP et autres) conduit à négliger la présence potentielle d'espèces à enjeux de conservation et, pour certaines, objets d'une réglementation spécifiques (article L.411-2 et suivants du code de l'environnement) impliquant de s'assurer dès l'élaboration du PLU de la cohérence des choix effectués.

***La MRAe recommande de compléter la description de l'état initial de l'environnement en matière d'enjeux naturalistes et de l'étendre à l'ensemble des secteurs rendus aménageables par le projet de PLU.***

### 2.2 Articulation du projet de PLU avec les autres plans et programmes,

Le rapport de présentation du projet de PLU ne présente pas son articulation avec le SCoT approuvé en 2010 (en révision depuis décembre 2022) en considérant que, du fait de son ancienneté, celui-ci n'est plus représentatif des enjeux et des standards réglementaires actuels.

Cette affirmation n'est pas facilement vérifiable, le projet de PLU ne fournissant pas de lien internet vers le SCoT en vigueur.

Cela implique aussi de démontrer avec soin la compatibilité du projet de PLU avec les plans et programmes récents que le SCoT de 2010 n'a pas pu prendre en compte. Le dossier le fait pour le plan local de l'habitat (PLH) 2024-2030, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne et le SAGE de l'estuaire de la Loire approuvé en décembre 2024 (mais se réfère ponctuellement à celui de la Vilaine mis à jour en 2022, sans expliquer pourquoi).

Le PLU devrait réaliser le même exercice pour le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Pays de la Loire approuvé en 2022 (qui s'est substitué au schéma régional de cohérence écologique - SRCE, au schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie - SRCAE et au plan régional de prévention et de gestion de déchets - PRPGD), pour le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne et pour le schéma régional des carrières (SRC) des Pays de la Loire approuvé en 2021 (le PLU n'est pas renseigné sur l'existence éventuelle de gisements répertoriés par le SRC sur la commune, mais autorise les activités extractives en zone agricole).

A noter également que la communauté de communes du Pays de Pont-Château – Saint-Gildas-des-Bois a élaboré un plan Climat Air Energie territorial (PCAET), objet d'un avis de la MRAe<sup>1</sup> puis d'une consultation publique durant l'automne 2024, avec lequel le nouveau PLU devra être compatible lors de son approbation.

***Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande de compléter l'analyse de la compatibilité du projet de PLU vis-à-vis des documents d'ordre supérieur.***

### **2.3 Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables**

Le rapport explique par thématiques les choix retenus dans le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) au regard des enjeux et du corpus réglementaire. Il justifie de façon claire les délimitations de zones et les règles définies, en omettant cependant de localiser les zones de compensation écologique de l'aménagement du lycée qu'il évoque, de justifier le choix de ne pas protéger les zones humides en zone UA et, apparemment, de tenir compte du fait que certains lotissements récents ne figurent pas sur le fond cadastral (par exemple, à l'ouest de la rue du Bodio et autour de la route de la Joubrais, en zone A dans le projet de PLU). Il justifie les surfaces dédiées aux activités économiques, par référence à d'étroits contacts avec la structure porteuse du SCoT en cours de révision, ce qui ne suffit pas à démontrer qu'elles ne sont pas surdimensionnées par rapport aux capacités résiduelles et aux besoins supra-communaux.

Les critères de localisation des zones urbanisables sont expliqués (par exemple, la présence de zones humides au sein d'une partie des zones initialement pressenties pour l'urbanisation et finalement non retenue), toutefois sans restitution des variantes étudiées et écartées dans le projet de PLU, excepté pour les zones d'activités économiques. L'ajout d'une carte synthétisant le zonage du PLU en vigueur et les réserves foncières non utilisées qui en sont issues serait également utile à la compréhension, l'analyse des capacités de densification à l'intérieur des enveloppes urbaines ne donnant pas nécessairement à voir l'ensemble des réserves actuelles.

L'indication selon laquelle le sous-secteur Aenr, retenu comme zone d'accélération des énergies renouvelables et dédié à un projet de parc photovoltaïque, a été créé entre autres parce qu'il se trouve encerclé par des constructions existantes, en particulier des habitations, mériterait d'être

---

1 cf. avis.

complétée par l'indication des raisons pour lesquelles la proximité d'habitations constitue un avantage pour ce type d'équipement.

***La MRAe recommande d'expliquer quels secteurs alternatifs aux secteurs retenus pour être urbanisés ont été étudiés, les arguments ayant conduit à les écarter et le bénéfice escompté de la proximité immédiate d'habitations vis-à-vis de la zone Aenr.***

## **2.4 Incidences notables probables du projet de PLU et mesures pour éviter, réduire et compenser ses conséquences dommageables**

L'analyse des incidences a pour objet d'identifier les effets bénéfiques et dommageables du projet de PLU, afin de pouvoir corriger ces derniers par la recherche, prioritairement, de mesures d'évitement, puis de réduction et, secondairement, de compensation.

Elle prend la forme d'une analyse générale par thématiques environnementales, avant d'être détaillée sur les secteurs couverts par une OAP. L'analyse est dans l'ensemble conduite de façon claire. Elle présente les impacts potentiels et les mesures prévues pour y répondre.

Cependant, à la différence de l'eau, les aspects relatifs à la consommation de matériaux (y compris de carrière) et d'énergie, ainsi qu'à la perte de séquestration de carbone, n'y sont pas appréhendés comme une consommation de ressources résultant de la mise en œuvre du futur PLU.

Le dossier propose un ensemble d'indicateurs, globalement adapté, dont il prévoit de renseigner l'état initial à la date d'approbation du PLU.

***La MRAe recommande d'intégrer à l'analyse les incidences du projet de PLU en matière de ressources en matériaux et en énergies, ainsi que de perte de séquestration de carbone liée à la consommation d'espace.***

## **2.5 Résumé non technique**

Le résumé non technique est pédagogique et correctement illustré, mais nécessitera d'être complété en fonction des réponses et/ou compléments apportés suite aux recommandations formulées dans le présent avis.

# **3. Prise en compte de l'environnement par le projet de PLU**

## **3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

La MRAe rappelle les enjeux liés à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et à l'artificialisation des sols. En plus de réduire la surface des terres consacrées à la production alimentaire et d'augmenter les distances de déplacements, elles affaiblissent le bon fonctionnement des sols, affectent notamment leur fertilité, la biodiversité, le cycle et la qualité de l'eau, et contribuent au réchauffement climatique étant donné que les sols naturels et non artificialisés stockent, sous forme de matières organiques, une quantité importante de carbone. Le corpus réglementaire français a donc progressivement assigné des objectifs de sobriété foncière aux documents d'urbanisme. Ainsi :

- l'article L.151-4 du code de l'urbanisme implique que le projet de PLU présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) au cours des dix années précédant l'arrêt du projet et justifie les objectifs chiffrés de limitation indiqués dans le PADD ;
- la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets<sup>2</sup> vise l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 et requiert

---

<sup>2</sup> Loi du 22 août 2021 (pour ses articles 191 et suivants), modifiée par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

pour la décennie 2021-2030 une consommation totale d'espace à l'échelle nationale inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes.

Le conseil régional des Pays de la Loire n'a pas conduit à son terme - avant la date butoir du 22 novembre 2024 fixée par la loi - la territorialisation de l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'espace en région pour la décennie 2021-2030, qui lui permettait de moduler la réduction attendue, en fonction des secteurs géographiques, dans le respect de l'enveloppe régionale. Pour cette raison, tous les SCoT doivent désormais se conformer à la loi (au lieu d'être simplement compatibles avec le SRADDET sur ce point) en intégrant à leur niveau d'ici le 22 février 2027 cet objectif de réduction de moitié de la consommation d'espace. A défaut, la loi prévoit, après cette échéance, un gel des ouvertures à l'urbanisation dans le périmètre des SCoT n'ayant pas conduit cet exercice.

A ce jour, le SCoT de 2010 n'a pas redéfini ses objectifs de limitation de la consommation d'espace pour se mettre en cohérence avec la loi. Il est donc de la responsabilité et de l'intérêt du PLU de s'inscrire à son échelle dans l'objectif de réduction fixé par la loi pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2030. En vertu de cette même loi, le projet de PLU a par ailleurs vocation à fixer un objectif en matière de réduction de l'artificialisation des sols au-delà de 2030.

Il est donc attendu du projet de PLU une justification claire et s'appuyant sur des données fiables :

- des besoins fonciers résultant du PADD,
- de la cohérence de ces derniers avec une réduction de moitié de la consommation d'espace pour la décennie en cours (1er janvier 2021 au 31 décembre 2030),
- des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace pour les 10 années d'application du futur PLU (2025-2034), par rapport à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 31 décembre 2024,
- un objectif en matière de réduction de l'artificialisation des sols pour la période au-delà de 2030 en cohérence avec la trajectoire nationale de zéro artificialisation nette des sols en 2050.

La commune chiffre le point mort en matière de construction à 132 logements pour la période 2014-2020 et à 308 logements entre 2020 et 2034. Le PLU prévoit, en s'appuyant sur le scénario du PLH (115 logements par an) de construire 1189 logements en 10 ans.

Le projet de PLU arrêté réalise un bilan de la consommation d'espace en croisant les données 2009-2020 issues du BD MOS 44<sup>3</sup> (63 ha portant apparemment sur 11 ans et non 10) et les données foncières du portail national de l'artificialisation des sols (85 ha incluant les années 2011 à 2020).

Pour la période de référence du 1er janvier 2011 au 1er janvier 2021, le dossier de PLU chiffre de façon non probante sa consommation d'ENAF à 72 ha, dans la mesure où il y intègre ponctuellement 16 ha de « *parcelles consommées entre 2020 et 2021* », « *des permis délivrés du 1<sup>er</sup> janvier au 22 août 2021* » et/ou 6 ha liés au transfert d'un lycée bien que le début des travaux remonte à octobre 2021. Il devrait logiquement comptabiliser ces surfaces dans la consommation de la décennie 2021-2030 et non dans la décennie 2011-2020. Egalement, le fait d'exclure du décompte de la présente décennie les parcelles de moins d'un ha en densification, sans tenir compte de la vocation antérieure de ces dernières, semble dépourvu d'assise réglementaire.

L'analyse des capacités de densification et de mutation du tissu urbain est chiffrée à 25 ha et 641 logements, ramenée à 481 logements en considérant que toutes les parcelles ne seront pas densifiées d'ici 10 ans. Le PADD indique tendre vers un objectif de réduction de 40% de la

---

3 Inventaire cartographique des modes d'occupation du sol réalisées par photo-interprétation visuelle d'images aériennes.

consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers d'ici 2031 par rapport à la décennie précédente. Il établit ainsi sa consommation maximale à 43 hectares.

À horizon 2034, le PLU prévoit de limiter la consommation de foncier à vocation d'habitat à environ 16 ha et celle à vocation économique à 20 ha, de permettre exceptionnellement le développement d'activités autres qu'agricoles en campagne par la mise en place de trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), d'accompagner le projet de déplacement du centre de tir et d'envisager la création d'une déchetterie (non localisée à ce stade). En page 7/11, le PADD prévoit un développement (à l'horizon 2034 a priori) en extension d'environ 16 hectares intégrant cette fois l'habitat et/ou les équipements d'intérêt collectif (non comprises les surfaces nécessaires au centre de tir et à la déchetterie pour lesquelles le rapport indique que les 43 ha du PADD intègrent une marge de 3 ha) et d'environ 20 hectares à vocation économique ou touristique.

Outre le fait que l'objet de la consommation projetée varie au fil des pages (les 16 ha comprenant ou non les équipements publics), le PADD ne tient pas compte du fait que le corpus réglementaire ne prévoit pas de ne comptabiliser que la consommation d'espace en extension (mais également certains îlots au sein de l'enveloppe urbaine), ce qui nuit à la justesse des estimations présentées.

Les grandes opérations à vocation d'habitat sont projetées en développement de l'agglomération et des deux bourgs de Saint-Guillaume et de Saint-Roch, le développement de l'activité économique l'étant en extension de la zone d'activités économiques de l'Abbaye.

Le PADD prévoit, pour toute nouvelle opération d'aménagement, de viser une densité moyenne de 30 logements/ha. Elle se monterait à 28 logements/ha (minimum) selon le tableau de synthèse des OAP.

Les zones d'urbanisation future 1 et 2 AU (celle située route de Crossac) sont assorties d'un échéancier. Cependant, le dossier présente des incohérences apparentes en ce qui concerne celle de Queral prévue en renouvellement (cf. page 43/60 et 52/60 des OAP thématiques où le total d'ici 2035 oscille entre 190 et 317 logements), ce qui est à justifier ou à rectifier.

***La MRAe recommande de clarifier le dossier concernant la consommation d'espace sur la décennie antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2021, les objectifs de réduction de la consommation d'espace pour la décennie actuelle et l'artificialisation nette des sols pour la période de validité du PLU postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2031.***

## **3.2 Préservation des patrimoines naturel et bâti**

### **3.2.1 Zones humides et milieux aquatiques**

Les données de l'inventaire communal des zones humides réalisé en 2013 ont été actualisées et validées par la CLE du SAGE en 2024 et complétées sur les principaux secteurs identifiés comme étant destinés à recevoir des aménagements. L'annexe 7 du PLU présente les secteurs ajoutés et retirés de l'inventaire au vu de leurs caractéristiques. La MRAE relève que l'enveloppe de ce dernier, actualisé et reporté sur le plan de zonage du projet de PLU, est plus étroit que ce que laissaient augurer les prospections de 2022 sur le secteur de la Chasselandière, présentées en page 8 de l'étude de 2022 (restituée page 59/162 de l'annexe 7). Cette erreur apparente de report sur les plans de zonage devrait être rectifiée ou, à défaut, justifiée.

Les zones humides recensées font l'objet d'une trame et de mesures de protection cohérentes dans le règlement graphique et le règlement écrit du projet de PLU, définissant de façon claire les aménagements autorisés de façon limitative, excepté pour le second point du 3) en page 20 du règlement écrit où des mots sont apparemment manquants. Également, la trame correspondant aux zones humides doit être ajoutée dans la légende des planches du règlement graphique du PLU.

La présence de zones humides au sein d'une partie des zones pressenties pour l'urbanisation a donné lieu à une adaptation des OAP de façon à exclure les zones humides des zones aménageables, dans un objectif de préservation.

Le projet de PLU protège également les mares, les cours et plans d'eau ainsi que leurs abords. Il recherche parallèlement une gestion, cohérente avec la préservation des milieux aquatiques, des eaux usées et pluviales (voir paragraphes suivants).

**La MRAe rappelle la nécessité d'inclure la trame correspondant aux zones humides dans la légende des plans de zonage afin de rendre leur protection effective.**

### 3.2.2 Biodiversité

Un atlas de la biodiversité a été réalisé sur le territoire. Le projet de PLU semble développer une stratégie cohérente de prise en compte de la biodiversité, en préservant à la fois les secteurs objets de mesures d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel recensés sur la commune, les continuités écologiques et la nature en ville.

Le dossier rappelle que l'OAP « Trame verte et bleue » s'applique dans un lien de compatibilité sur l'ensemble des zones du PLU et « à tout projet » (à la différence de la protection édictée en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme qui requiert une identification préalable des éléments protégés et une procédure d'urbanisme). Cependant, en dehors du rappel de principes généraux, elle ne comporte pas d'engagement concret de la commune ou de calendrier opérationnel de restauration de continuités, d'autant que la carte de la TVB qui y figure en page 24/28 de l'OAP thématique, présentée comme étant extraite du PADD, en diffère en ce qu'elle n'identifie aucune continuité écologique à renforcer. Se pose dès lors la question de l'effectivité des orientations définies, au-delà de leur vertu pédagogique, la collectivité ne précisant pas comment elle assurera la compatibilité avec l'OAP, et assurera le suivi, des opérations et travaux privés non soumis à procédure d'urbanisme.

Par ailleurs, l'urbanisation d'une surface demeurant conséquente de secteurs naturels et agricoles aura nécessairement un impact défavorable sur leurs fonctionnalités actuelles et potentielles pour la faune et pour la flore. Le projet de PLU prévoit des mesures de réduction de ses effets défavorables pour les zones concernées par des OAP mais ne démontre pas une compensation pour ces pertes fonctionnelles.

Le règlement impose une obligation de perméabilité des clôtures dans les secteurs habités. Il serait utile de rappeler les dispositions du code de l'environnement et notamment de son article L372-1 qui précise pour les zones naturelles et forestières des dimensions de clôtures, le principe de la libre circulation des animaux sauvages ainsi que les règles relatives aux clôtures autour des sièges d'exploitation.

Les enjeux de préservation associés aux sites Natura 2000 sont rappelés. Le dossier conclut à une absence d'impact dommageable du projet de PLU révisé sur les espèces et habitats ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 recensés sur le territoire communal. Cette conclusion n'appelle pas d'observation de la MRAe, excepté sur la double vigilance nécessaire concernant la capacité et le bon fonctionnement de la station d'épuration de la Hubaudais située dans leur périmètre et la résorption des non-conformités des systèmes d'assainissement non collectif (ANC), dont les pollutions peuvent se répandre petit à petit. Le dossier de PLU devrait en outre analyser si l'éventualité de travaux sur cette station à des fins d'augmentation de sa capacité est susceptible d'impacter les espèces et habitats concernés ou si elle peut par exemple être réalisée à emprise constante.

### 3.2.3 **Boisements et plantations**

Un PLU peut protéger les arbres et haies intéressants pour des raisons écologiques ou paysagères, par le biais des articles L.113-1 et 2 (protection forte au titre d'espace boisé classé – EBC), L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme (protection plus souple issue de la loi "Paysages"), ou d'orientations d'aménagement et de programmation, globales ou sectorielles.

Le projet de PLU utilise l'ensemble de ces outils pour mettre en place une protection différenciée des boisements et des plantations inventoriés sur la commune. Il instaure un barème de l'arbre remarquable et prévoit également des mesures compensatoires à la disparition des éléments identifiés comme présentant un intérêt écologique lorsqu'elle ne peut être évitée.

Cependant, alors que le règlement écrit indique protéger les haies bocagères et autres éléments de paysage en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, ceux-ci ne sont pas matérialisés sur les plans de zonage, bien que cela soit indispensable pour donner une portée réglementaire à la protection annoncée. A titre d'exemple, la zone boisée située à l'ouest du camping du bois de Baumard, zonée en A, ne fait l'objet d'aucune protection.

Le rapport indique que *« les données utilisées pour le classement des éléments de paysages sont issues de l'inventaire des éléments structurants du paysage réalisé par le cabinet Hydroconcept à l'échelle intercommunale, finalisé en 2024. Ces données ont ensuite été retravaillées plus finement par les membres de la commission d'urbanisme, les agriculteurs, et certaines associations, afin de corriger les éventuelles erreurs matérielles. »* Cependant, au lieu de figurer comme annoncé dans l'annexe n°9, la « méthodologie d'inventaire des paysages structurants » figure dans l'annexe 7, qui ne mentionne pas les acteurs de la concertation, ne comporte pas les comptes rendus de réunions annoncés et ne permet pas de comprendre pourquoi certains éléments (et lesquels) ne seront pas protégés dans le PLU.

Le règlement écrit du projet de PLU sensibilise aux espèces végétales considérées comme invasives sur le territoire et demande de privilégier les espèces locales pour les nouvelles plantations. Une liste d'essences locales recommandées figure dans l'OAP trame verte et bleue.

**La MRAe rappelle la nécessité de cartographier, sur les plans de zonage du règlement graphique PLU, les éléments de paysage protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Elle recommande également d'annexer les éléments annoncés (acteurs et comptes rendus de réunions de la concertation) et d'expliquer l'absence de protection d'une partie des haies.**

### 3.2.4 **Sites, paysages et patrimoine**

Le diagnostic met en évidence une fermeture du paysage liée à un phénomène de mitage ayant conduit à masquer « les plus beaux atouts de la commune ». Le projet de règlement, la localisation et les modalités d'aménagement des zones d'urbanisation future et la teneur des OAP visent à endiguer ce phénomène.

Outre la prise en compte du grand paysage, le projet de PLU comporte des mesures visant à prendre en compte des enjeux de protection du patrimoine bâti et vernaculaire, notamment par le biais d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Une annexe identifie les constructions protégées, mais pas le petit patrimoine. La simple mention que les éléments identifiés sont issus de la base Géofabrik qui identifie les moulins est insuffisamment éclairante pour faciliter la protection de ce petit patrimoine, dont l'intérêt est parfois méconnu du public.

En ce qui concerne les changements de destination, la distinction entre les éléments de « forte

qualité patrimoniale » et ceux de « qualité » risque d'être difficile à établir par les porteurs de projets en l'absence de détermination préalable dans le PLU.

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères figure en annexe 6, auquel renvoie le règlement écrit. Le rapport se fonde utilement sur un arrêt du Conseil d'État de 2023 pour établir l'opposabilité de ce cahier à certaines autorisations d'urbanisme, mais il devrait pour plus de clarté préciser de quel arrêt il s'agit.

***La MRAe recommande d'annexer au dossier une description des éléments du patrimoine vernaculaire que la commune souhaite protéger.***

### **3.3 Eaux pluviales et usées**

#### **3.3.1 Eaux pluviales**

La commune de Pont-Château a gardé sa compétence en matière de gestion des eaux pluviales. Elle n'est pas dotée à ce jour d'un zonage des eaux pluviales (ZAEP) mais indique être en cours de lancement d'un schéma directeur des eaux pluviales (SDAEP) dont les résultats pourront être intégrés lors des prochaines procédures d'évolution du PLU.

En attendant, le projet de PLU prévoit des mesures de gestion des eaux pluviales qui apparaissent cohérentes avec les enjeux environnementaux détectés. La volonté exprimée de se pourvoir d'un SDAEP et d'un ZAEP demande toutefois à être mise en application sans tarder étant rappelé que les documents cadres (SDAGE et PGRI en vigueur) ont invité les collectivités à le faire au plus tard en 2026.

#### **3.3.2 Eaux usées**

La compétence assainissement des eaux usées relève quant à elle de la communauté de communes du Pays de Pontchâteau/Saint-Gildas-des-Bois qui a élaboré, parallèlement au projet de PLU, un projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées (ZAEU) de la commune, dispensé d'évaluation environnementale par décision de la MRAe du 7 mai 2025. La MRAe y recommande néanmoins de mettre en cohérence l'ensemble des pièces du dossier et de limiter, dans le futur PLU, les perspectives de création de logements à la capacité de la station de la Hunaudais à accueillir les effluents résiduels correspondants.

Selon le dossier, la station dispose d'une capacité nominale de traitement de 12 000 équivalents habitants pour une charge hydraulique de 3 530 m<sup>3</sup>/j et présente 95 % du temps, un taux de charge hydraulique de 108 % et un taux de charge organique de 79 %. Pour régler les problèmes de surcharge hydraulique en période de nappe haute, des travaux d'amélioration ont été réalisés en 2023-2024.

Cependant, la collectivité ne justifie pas à ce stade de l'adoption par l'intercommunalité d'un nouveau schéma directeur d'assainissement des eaux usées par lequel elle s'engage de façon pérenne à la réalisation de travaux supplémentaires conformément à un planning prévisionnel clairement défini, étant donné qu'elle se réfère tantôt à un schéma de 2020, tantôt à un schéma de 2022, tantôt à un schéma en cours de finalisation.

Le rapport (annexe 9 du projet de PLU) du projet de révision du ZAEU indique qu'afin de pouvoir accueillir l'urbanisation future, trois solutions étaient envisageables : a) nouvelle station d'épuration, b) doublement de la filière existante en conservant le bassin d'aération et le clarificateur existants, et en complétant par de nouveaux ouvrages, c) transfert des effluents industriels (ZI Abbaye) vers la STEP de Sainte-Anne-du-Brivet (489 m<sup>3</sup>/j) pour ramener la charge hydraulique de la station de la Hunaudais à 3 597 m<sup>3</sup>/j (102 % de sa capacité nominale). C'est la troisième, moins coûteuse, qui a été retenue par l'intercommunalité.

Il est prévu parallèlement de réduire d'un tiers l'enveloppe couverte par le projet de ZAEU révisé, par rapport à celle du ZAEU en vigueur (659 hectares au lieu de 969 hectares). Le dossier rappelle que l'ouverture à l'urbanisation de secteurs est conditionnée à la capacité des deux stations d'épuration concernées et des réseaux de collecte. Ponctuellement, les emprises de certaines OAP sectorielles du projet de PLU sont en assainissement non collectif.

Le rapport de présentation du projet de PLU indique quant à lui : « *En conclusion, en prenant en compte le développement urbain futur, les zones d'activités, le transfert de la ZI Abbaye, les travaux engagés au*

*schéma directeur 2023-2024 ainsi que les travaux à venir au schéma directeur des eaux usées, il ressort que la station d'épuration arrivera à saturation organique et hydraulique. Des travaux et études supplémentaires seront donc nécessaires avant l'horizon 2034 pour réaliser le projet de territoire. »*

***La MRAe recommande de clarifier la stratégie et le calendrier opérationnel du schéma directeur d'assainissement des eaux usées actualisé et de compléter le dossier par la présentation de la façon dont le PLU a pris en compte la recommandation de la décision du 7 mai 2025 de la MRAe.***

### **3.4 Prise en compte des risques naturels**

Les risques naturels existants sur la commune sont dans l'ensemble correctement identifiés. Il convient cependant désormais de se référer au dossier départemental des risques majeurs (DDRM) révisé en 2024<sup>4</sup> (qui mentionne par exemple un risque de feu de forêt) et non plus à celui de 2017 qui était en vigueur au moment du lancement de la révision du PLU.

La commune est concernée par le périmètre de l'atlas des zones inondables du Brivet établi en 2016 par la DDTM 44. Celui-ci présente les zones qui ont été inondées en 2001 ainsi que les secteurs susceptibles de l'être lors d'une crue centennale. Le règlement écrit du PLU y interdit toute construction, annexe et extension, excepté dans la zone UA (secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, cartographié mais non légendé sur les plans de zonage). Cette exception est potentiellement justifiée mais la commune devrait expliquer plus clairement son fondement et pour quelles raisons elle la considère non préjudiciable en cas d'inondation. Le règlement prévoit également que les clôtures n'entravent pas la circulation des eaux en zone inondable. Cependant, la légende des plans de zonage du PLU omet, tout comme pour la zone UA, de mentionner quelle trame matérialise la zone inondable.

***La MRAe recommande de prendre en compte le DDRM révisé en 2024, de légender la zone inondable sur les plans de zonages et d'expliquer plus clairement le choix de ne pas réglementer les constructions en zone UA inondable.***

### **3.5 Contribution à l'atténuation et l'adaptation au changement climatique, énergie et mobilité**

Malgré l'ancienneté relative du parc de logements et la prépondérance des déplacements (domicile travail notamment) en véhicules individuels à moteurs thermiques, le rapport de présentation considère (page 6 du tome 2 du rapport de présentation) que l'enjeu de diminution des émissions de gaz à effet de serre est faible, ce qui est surprenant.

La collectivité a soumis à la concertation, en juin 2024, des zones d'accélération des énergies renouvelables. L'annexe 1 du rapport de présentation du PLU comprend les cartes soumises à la concertation, l'avis du PNR de Brière en date du 19 juin 2024 et la délibération du 2 juillet 2024 actant une modification des zones pour prendre en compte cet avis, qui soulevait la présence d'enjeux environnementaux peu propices au développement d'EnR sur plusieurs des secteurs pressentis (sans qu'il soit expliqué si la consultation comportait un fond de dossier explicitant ces enjeux). Les cartes modifiées postérieurement à l'avis du PNR ne sont pas jointes, ce qui ne permet d'identifier ni les modifications intervenues, ni les cartes finalement adoptées.

Bien que le projet de PLU ne décrive pas son articulation avec le projet de plan climat, air, énergie territorial, il comporte un ensemble de dispositions qui participent à limiter la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effets de serre et à l'adaptation au changement climatique. On peut également citer la densification des bourgs, la mise en place de liaisons douces connectées

---

4 Consultable sur <https://www.loire-atlantique.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-naturels-et-technologiques/Information-sur-les-risques-majeurs/Dossier-Departemental-des-Risques-Majeurs/Dossier-Departemental-des-Risques-Majeurs>

aux différents pôles (la commune s'étant dotée d'un schéma directeur des modes actifs), la maîtrise des ruissellements, la préservation – moyennant la rectification des erreurs matérielles relevées par la MRAe dans les paragraphes correspondants - des espaces naturels jouant un rôle dans la captation du carbone et la régulation du climat (zones humides, boisements, haies, couvert végétal avec la mise en place de coefficient de pleine terre), les mesures favorisant l'utilisation des énergies renouvelables, y compris l'emploi en zone 1AUe de l'article L.151-28 (permettant un dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables).

***La MRAe recommande de joindre au dossier le fond de dossier de la consultation et de montrer comment les cartes des ZenR adoptées le 2 juillet 2024 ont pris en compte les observations du PNR.***

Nantes, le 16 juin 2025  
Pour la MRAe Pays de la Loire,

***Signé***

Bernard Abrial