



Mairie de Château-Thébaud  
1 place de l'Eglise  
44690 CHATEAU-THEBAUD

### A l'attention de Monsieur le Maire

**Dossier suivi par  
Sylvain LIMEUL**  
Chargé de mission Aménagement  
et Urbanisme  
Territoire Vignoble nantais  
02 53 41 61 80  
sylvain.limeul@pl.chambagri.fr

Nantes, le 24 octobre 2024

Objet : projet PLU CHATEAU-THEBAUD – avis Chambre d'agriculture  
Réf. PC/SL/SJ/421M24035

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, vous nous avez consultés pour avis sur le projet de votre PLU.  
Nous vous communiquons donc nos observations ainsi que notre avis.

#### Démographie et habitat :

Pour justifier le besoin en logements à produire, le dossier s'appuie sur un scénario d'évolution démographique prévoyant un Taux de Croissance Annuel Moyen de +0,95%. Avec un taux observé sur la période 2010-2021 de 0,85%, nous constatons que le choix opéré par la commune est de maintenir une dynamique démographique tout en maîtrisant la croissance.

Les besoins en termes d'habitat sont estimés à 140 logements à produire pour la période 2024-2034 répartis de la manière suivante :

- 70 logements en densification du potentiel identifié dans l'enveloppe urbaine
- 14 logements par changement de destination
- 51 logements en extension urbaine.

Les 51 logements à produire en extension urbaine consommeront 1.93 ha. La densité moyenne en extension est estimée à 26 logts/ha.

Cet objectif correspond aux futures prescriptions du SCOT du Vignoble actuellement en révision.

**Chambre d'agriculture  
Loire-Atlantique**  
Maison de l'agriculture  
Rue Pierre-Adolphe-Bobierre  
La Géraudière  
44939 NANTES Cedex 9  
Tél. 02 53 46 60 00  
accueil-nantes@pl.chambagri.fr

Entre 2011 et 2021, 7,66 ha ont été consommés pour le développement de l'habitat. Le projet de PLU prévoit une consommation foncière destinée à l'habitat de 3,85 ha (dont 1,93 ha en extension). Nous constatons que le projet respecte la trajectoire ZAN.

.../...

### **Economie et équipements :**

Entre 2011 et 2021, 6,77 ha ont été consommés pour le développement des zones économiques. Le projet de PLU prévoit 4,54 ha pour le développement des zones d'activités.

Il apparaît que l'objectif de consommation foncière est supérieur au cadre fixé par le ZAN. Cependant, nous constatons que 80% de ces surfaces sont déjà identifiées dans le périmètre des ZA dans le PLU en vigueur.

### **Les STECAL :**

La commune a délimité 5 STECAL dans le projet de PLU :

- STECAL Ngv correspondant à un terrain familial des gens du voyage,
- STECAL NL2 correspondant à des équipements scolaires (le Rafflay),
- STECAL Nr correspondant à un hôtel-restaurant,
- STECAL Nt1 correspondant à un secteur à vocation touristique à Caffino,
- STECAL Nt2 correspondant à un secteur à vocation touristique à Caffino.

Par ailleurs, 5 secteurs NS, pour les stations d'épuration, ont été identifiés.

Pour ce qui concerne le STECAL Ngv, il apparaît que cela concerne la régularisation d'une occupation illégale de terrains agricoles par des gens du voyage. **Nous sommes défavorables à la création de ce STECAL**, car cette régularisation aurait pour conséquence de créer une Zone de Non-traitement sur la parcelle agricole contiguë qui est exploitée en prairie temporaire.

Pour ce qui concerne le Secteur NS « Bourg » : nous demandons une réduction du périmètre sur l'existant.

Nous n'avons pas de remarques sur les autres STECAL.

### **Zonages :**

Nous constatons que le projet de PLU a fait le choix de faire muter des parcelles actuellement en zone Agricole dans le PLU vers un zonage Naturel.

Ce choix est fait dans l'objectif de matérialiser la trame verte et bleue par un zonage naturel. Nous pouvons comprendre ce choix, cependant nous constatons que sur de nombreux secteurs le zonage naturel est trop important dans son ampleur, intègre de vastes espaces cultivés, et n'épouse pas la logique du modelé topographique du terrain. Nous souhaitons que les périmètres de zones naturelles soient revus et réduits sur plusieurs secteurs :

- Au sud du Champ Martin
- Au sud du Pigrel
- Au Nord du Grand Bar Sauvage
- A l'ouest de l'Hermitage.

**Règlement écrit :**

Nous n'avons pas de remarques à formuler sur les éléments réglementaires du projet de PLU.

**En conclusion, nous sommes favorables à votre projet de PLU, à la condition que nos observations soient prises en compte.**

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Par délégation du Président de la Chambre d'agriculture  
Paul CHARRIAU

