



## Diagnostic territorial



Elaboration du POS 0-0	Approuvée par délibération du conseil municipal le 24 octobre 1986
Révision du POS 1-0	Approuvée par délibération du conseil municipal le 9 août 1993
Elaboration du PLU 0-0	Approuvée par délibération du conseil municipal le 30 mars 2005
Révision du PLU 1-0	Prescrite par délibération du conseil municipal le 19 juin 2017

## Sommaire

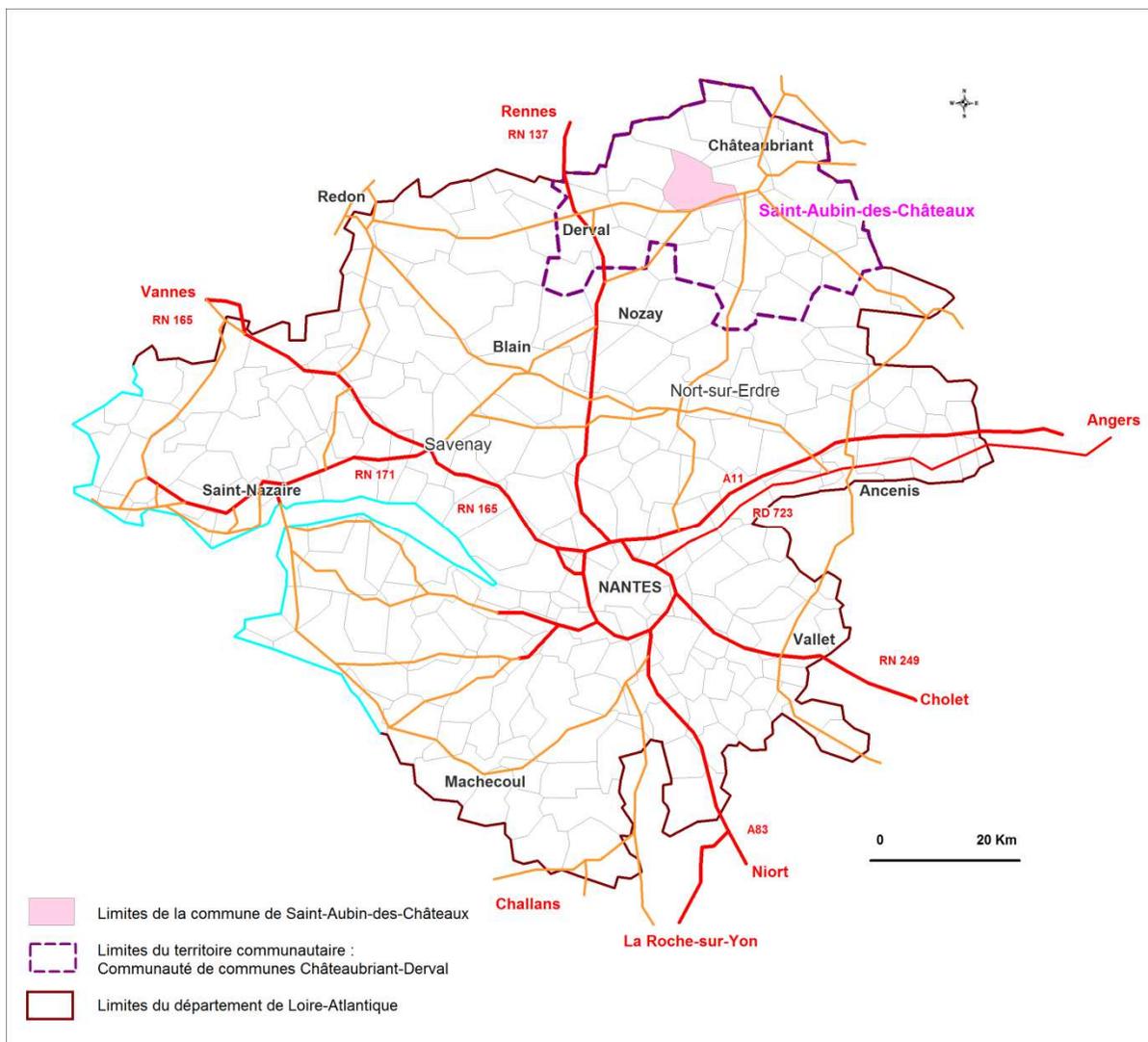
Introduction	p 1
<b>Partie 1 : Etat initial de l'environnement et prévisions de développement</b>	<b>p 6</b>
1 – Les évolutions démographiques récentes	p 7
1-1 Evolution de la population	p 7
1-2 Les évolutions de la composition de la population	p 9
1-3 Le bilan du PLU en vigueur : les objectifs démographiques	p 10
1-4 SCOT de la communauté de communes Châteaubriant Derval: des objectifs en matière d'accueil de population	p 11
2 – Le parc de logements et le développement urbain	p 12
2-1 Les évolutions récentes du parc de logements	p 12
2-2 Les documents avec lesquels les objectifs résidentiels du projet de PLU devront être compatibles	p 18
2-3 Le DOO du SCOT fixe des objectifs quantitatifs et qualitatifs d'accueil de logements	p 18
3 - Organisation urbaine	p 20
3-1 Organisation traditionnelle	p 20
3-2 Développements urbains contemporains	p 26
3-3 Bilan du PLU actuellement en vigueur	p 31
4 – Limiter la consommation d'espace et le phénomène d'étalement urbain	p 33
4-1 Estimation de la consommation d'espace entre 2008 et 2017	p 33
4-2 Le SCOT dans son DOO a inscrit des objectifs de maîtrise de l'étalement urbain et de consommation d'espace	p 35
4-3 Définition de la « centralité » communale et identification des limites de l'enveloppe urbaine	p 37
4-4 L'analyse des possibilités de reconstruire la « ville sur elle-même » : estimation du potentiel foncier et immobilier	p 38
4-5 Les enjeux de la révision du PLU	p 50
5 – Dynamique économique	p 52
5-1 Les actifs	p 52
5-2 Les entreprises	p 53
5-3 L'agriculture et la sylviculture	p 53
5-4 Les activités de carrières	p 66
5-5 Le tissu industriel, artisanal, commercial et de services	p 67
5-6 La politique économique retenue à l'échelle du SCOT de la communauté de communes Châteaubriant Derval : un souhait de maintien de la dynamique	p 71
5-7 Tourisme / Loisirs	p 74
5-8 Economie : les enjeux de la révision du PLU	p 77

---

<b>6 – Déplacements, Equipements</b>	<b>p 78</b>
6-1 Les déplacements	p 78
6-2 Les équipements / Les services	p 85
<b>7 – Paysage : la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux s’inscrit au sein de l’entité des « Marches de Bretagne Orientales »</b>	<b>p 92</b>
7-1 Description et limites de l’entité	p 92
7-2 Tendances et évolutions	p 101
7-3 Prospectives et enjeux	p 102
<b>8 – Le Patrimoine</b>	<b>p 110</b>
8-1 Les éléments de patrimoine protégés officiellement	p 110
8-2 Des éléments de patrimoine non protégés officiellement	p 113

## Introduction

La commune de Saint-Aubin-des-Châteaux, commune du Nord de la Loire-Atlantique, accueillait près de 1 765 habitants en 2015 sur une surface de 4 756 hectares, soit une densité de 37 habitants/km<sup>2</sup>. La commune de Saint-Aubin-des-Châteaux adhère à la communauté de communes de Châteaubriant-Derval.



Source : URBA Ouest Conseil - 10/2018.

La commune de Saint-Aubin-des-Châteaux est dotée d'un document d'urbanisme depuis octobre 1986. Depuis, un Plan Local d'urbanisme a été élaboré et approuvé par le conseil municipal le 30 mars 2005. Depuis son approbation, ce dernier a fait l'objet de 3 modifications (en 2006, 2007 et 2015).

La commune a décidé la révision de son Plan Local d'Urbanisme lors du conseil municipal du 19 juin 2017 de manière à adapter les règles d'urbanisme au développement de la commune mais aussi à la nouvelle réglementation (*Grenelle 2, ALUR, LAAAF, loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi Macron, ...*).

***Parmi les objectifs qu'elle s'est fixée ...***

- *Définir un nouveau projet d'aménagement pour les dix prochaines années dont les grands objectifs devront être adaptés aux spécificités du territoire communal,*
- *Maîtriser l'étalement urbain et l'organisation de l'espace communal et permettre un développement harmonieux de la commune, en redéfinissant clairement l'affectation des sols,*
- *Poursuivre les actions en faveur de la densification du tissu urbain, de la cohérence et du développement du territoire,*
- *Programmer une évolution mesurée et contrôlée de la population en prenant en compte la protection du patrimoine et la qualité de l'environnement,*
- *Prendre en compte le potentiel de logements dans le bâti existant,*
- *Prendre en compte les dispositions contenues dans le SCOT en cours d'élaboration,*
- *Localiser et protéger les espaces naturels, les réseaux hydrauliques, mais également les exploitations agricoles en prenant en compte l'évolution de ces dernières,*
- *Protéger et valoriser le patrimoine bâti classé et de proximité,*
- *Intégrer les besoins nouveaux, notamment en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements,*
- *Prendre en compte les nouvelles mobilités en favorisant les modes de déplacement doux.*

**Ce document s'attachera à être compatible avec les orientations, les dispositions, ou les préconisations de documents établis à des échelles supra communales comme :**

- *le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la communauté de communes Châteaubriant Derval en cours d'élaboration (enquête publique),*
- *le PLH établi à l'échelle de la communauté de communes Châteaubriant Derval en cours d'élaboration,*
- *le SDAGE Loire-Bretagne 2016 – 2021 en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, et le SAGE Vilaine approuvé en juillet 2015*

**Ce document s'attachera également à prendre en compte les documents établis à des échelles supra-communales comme :**

- *du SRADDET ou Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires en cours d'élaboration,*
- *du SRCE ou Schéma Régional de Cohérence Ecologique,*
- *du SRCAE ou Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie.*

**Le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les principes généraux d'urbanisme définis aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme.**

**Le dossier de PLU comporte les pièces suivantes :**

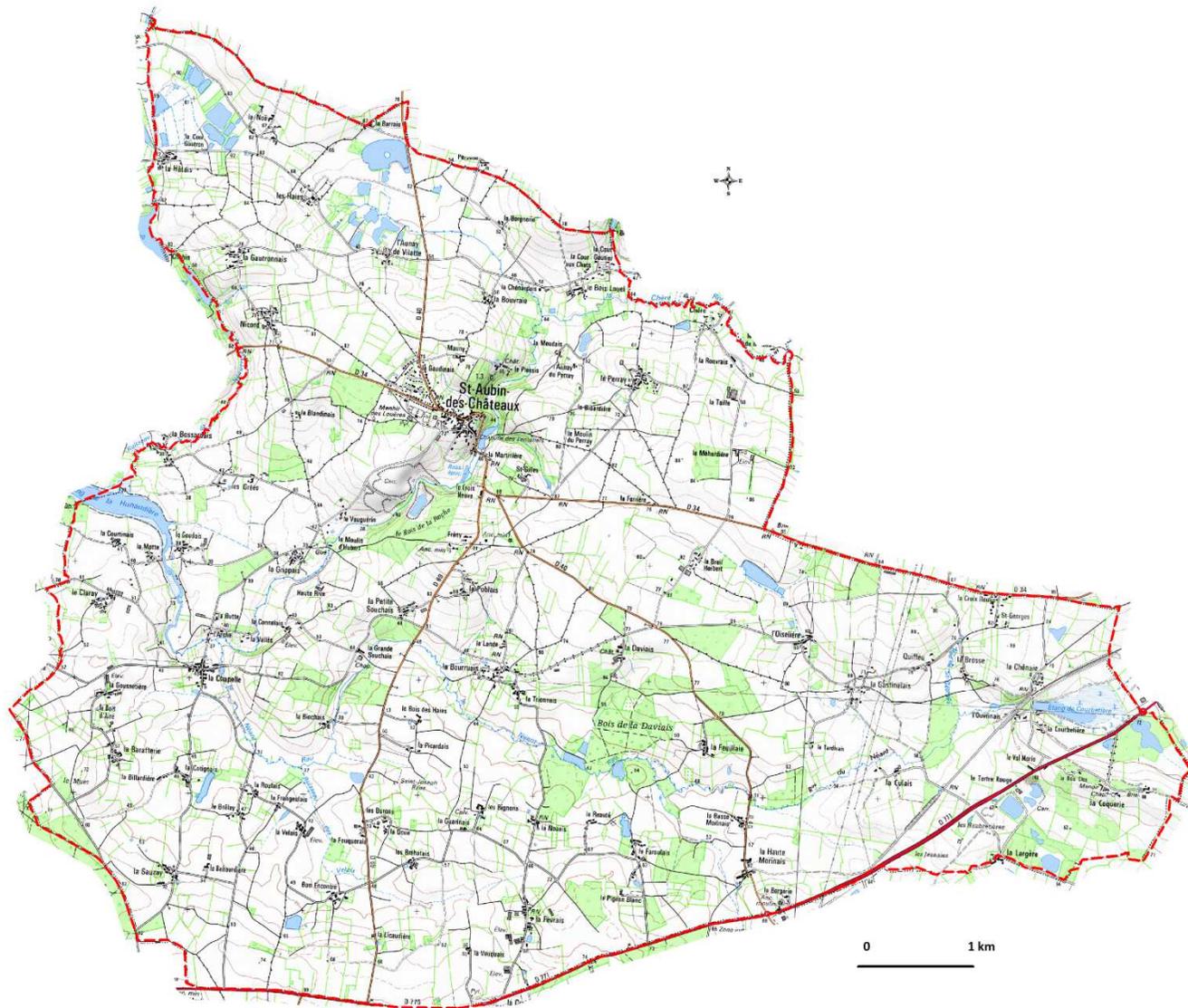
- un **Rapport de présentation**, comprenant un diagnostic du territoire, les justifications du projet, et une analyse des impacts sur l'Environnement,
- un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**,
- des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**,
- un **Règlement écrit et graphique**,
- et des **Annexes** (annexes sanitaires, servitudes d'utilité publique, ...).

**Le PLU est élaboré à l'initiative et sous l'autorité de la commune, mais reste établi en association avec les personnes publiques concernées, et avec l'Etat.**

**Il doit aussi faire l'objet d'une concertation avec le public en plus des mesures de publicité prévues par la loi. Des modalités de concertation ont déjà été définies :**

- *Affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires,*
- *Parution d'un ou plusieurs articles dans le bulletin municipal et/ou sur le site Internet de la commune,*
- *Organisation d'une ou plusieurs réunions publiques avec la population,*
- *Mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, en mairie, aux heures et jours habituels d'ouverture.*

### Saint-Aubin-des-Châteaux : couverture IGN



Source : URBA Ouest Conseil d'après Scan 25 IGN.

**Saint-Aubin-des-Châteaux : couverture aérienne 2016**



Source : URBA Ouest Conseil d'après couverture aérienne 2016 – site du conseil départemental 44 – 10/2018.

## **PARTIE 1 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT**

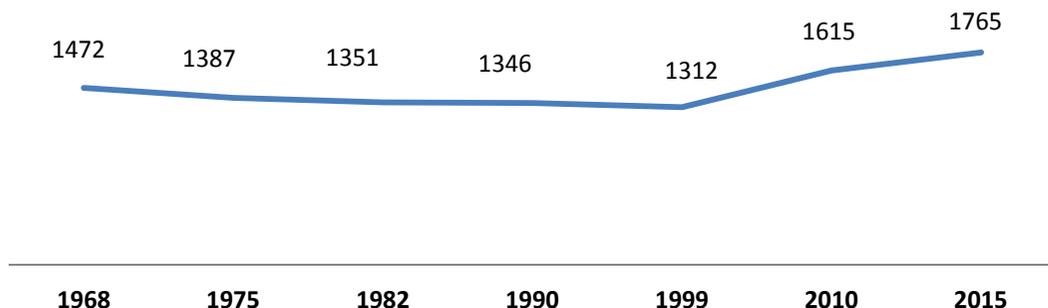


## 1 – Les évolutions démographiques récentes

### 1-1 Evolution de la population

#### Evolution générale

Un retour à la croissance depuis le début des années 2000



Comparaison avec les évolutions moyennes enregistrées sur le territoire de la communauté de communes Châteaubriant – Derval

	1999	2010	Evolution population 1999 / 2010	2015	Evolution population 2010 / 2015
Saint-Aubin-des-Châteaux	1 312	1 615	+ 1,9 % /an	1 765	+ 1,8 % /an
Communauté de communes Châteaubriant - Derval	39 485	43 344	+ 0,9% /an	44 363	+ 0,5% /an

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2015.

Alors que la population aubinoise avait tendance à enregistrer un recul régulier de ses effectifs depuis la fin des années 60 (-160 habitants entre 1968 et 1999), cette tendance s'est véritablement inversée depuis le début des années 2000. Le territoire communal a non seulement retrouvé sa dynamique démographique, mais a également enregistré une croissance soutenue de l'ordre de +2%/an. Sur les 15 premières années des années 2000, la commune a accueilli un peu plus de 450 habitants.

Même si la croissance enregistrée sur le territoire communal a connu une légère régression entre 2010 et 2015, elle reste néanmoins nettement supérieure à la croissance moyenne enregistrée à l'échelle du territoire communautaire sur la même période (+ 1,8% contre + 0,5%).

*La commune en 2015 recensait 1 765 habitants, soit près de 4 % de la population communautaire (3,98%).*

Dans le cadre de son projet, la commune va devoir s'interroger sur l'objectif démographique qu'elle souhaite atteindre, et le rythme de croissance qu'elle souhaite se fixer pour les 10 prochaines années.

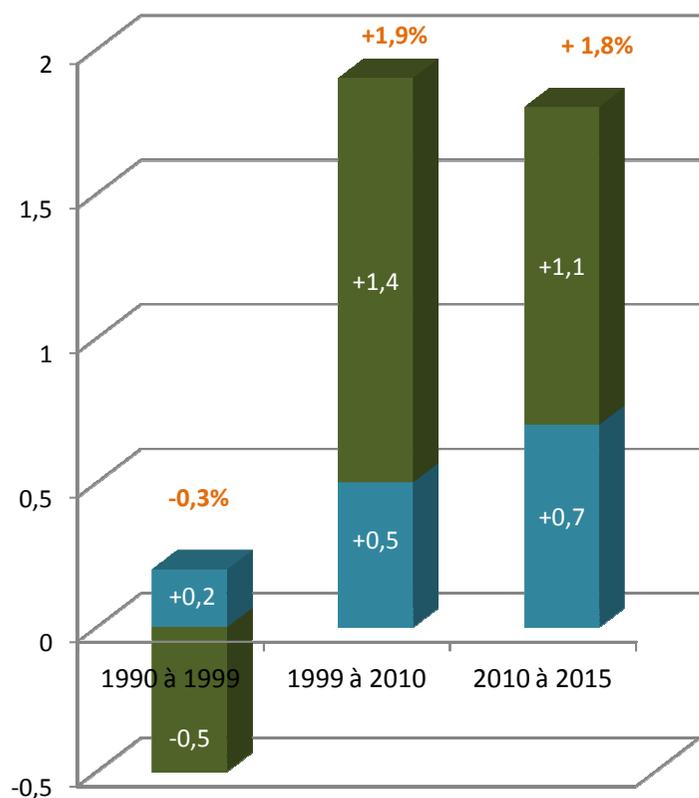
Cette projection doit ...

... définir un objectif correspondant à ses besoins propres,

... rester cohérente avec les évolutions passées,

...rester cohérente avec les capacités d'accueil de la commune (capacités des équipements, du milieu naturel, ...) et les objectifs fixés dans le cadre du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval qui est en cours d'élaboration (Phase arrêt – février 2018).

## Les soldes naturels et migratoires



■ due au solde apparent des entrées sorties en %

■ due au solde naturel en %

Solde naturel : décès – naissances

Solde migratoire : entrées – départs du territoire

**+0,1%** :: Le chiffre indiqué en orange correspond au rythme de croissance moyen annuel

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2015.

Même si le mouvement naturel est positif et croissant sur les 3 périodes intercensitaires étudiées, l'essentiel de la croissance démographique reste à relier au mouvement migratoire, c'est-à-dire à un apport de population venu s'installer sur la commune.

Depuis 1999, la commune connaît une croissance démographique. Elle est non seulement à relier à la dynamique de sa population (mouvement naturel positif et croissant), mais aussi et surtout à un apport de population extérieure (mouvement migratoire).

Le maintien de cette dynamique est souhaitable. Il permet d'assurer le renouvellement démographique nécessaire au bon fonctionnement des équipements. Le rythme de croissance souhaité devra être fixé pour les 10 prochaines années. Il devra être compatible avec les objectifs fixés par le SCOT.

## 1-2 Les évolutions de la composition de la population

### Une légère tendance au vieillissement

Evolution générale de l'indice de jeunesse

	2010	2014	2015
Saint-Aubin-des-Châteaux	1,33	1,32	1,32
Communauté de communes Châteaubriant - Derval	1,25	1,28	-

Indice de jeunesse = part des – de 20 ans / part des plus de 60 ans

Evolution de la répartition de la population de Saint-Aubin-des-Châteaux par grandes tranches d'âges

Saint-Aubin-des-Châteaux	2010	2015	Evolution des effectifs	2010 Part %	2015 Part %	Evolution de la part
0-14 ans	366	406	+ 40	22,7	23	+ 0,3
15-29 ans	251	260	+ 9	15,5	14,7	- 0,8
30-44 ans	327	353	+ 26	20,2	20	- 0,2
45-59 ans	335	357	+ 22	20,7	20,2	- 0,5
60-74 ans	202	247	+ 45	12,5	14	+ 1,5
75 ans et +	134	142	+ 8	8,3	8	- 0,3
<b>Total</b>	<b>1 615</b>	<b>1 765</b>	<b>+150</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>/</b>

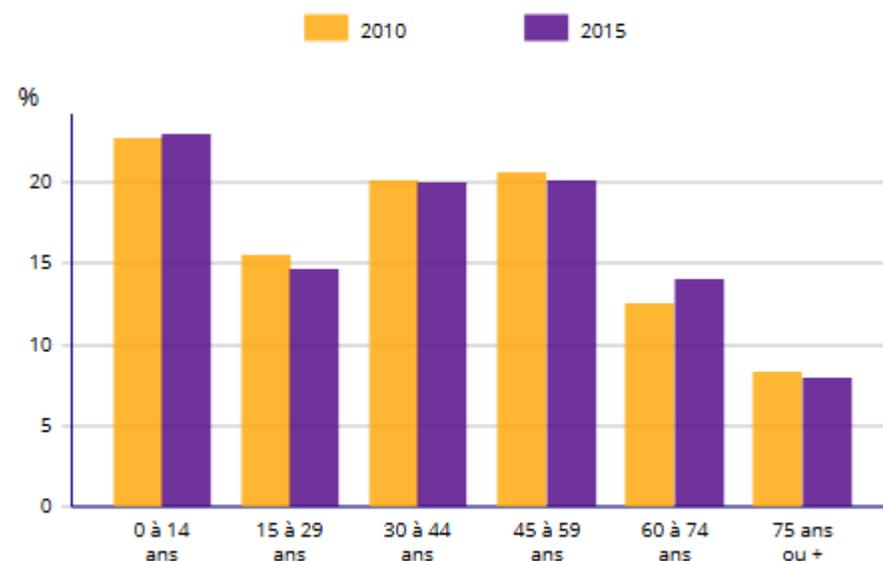
Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2015.

La dynamique démographique a permis de maintenir un indice de jeunesse soutenu, et même légèrement supérieur à la moyenne communautaire.

En effet, l'indice de jeunesse qui mesure la part des moins de 20 ans sur celle des plus de 60 ans, est supérieur à « 1 », ce qui signifie qu'aujourd'hui les moins de 20 ans sont plus nombreux que les plus de 60 ans, même si le nombre et la part des personnes âgées de plus de 60 ans a connu une croissance parmi les plus importantes.

Il est important que la commune maintienne sa dynamique démographique. L'accueil de population devra rester diversifié sans négliger l'accueil de familles avec enfants. Il est intéressant en parallèle des projections démographiques qui seront retenues de mesurer leur compatibilité avec les équipements et services mis à la disposition des habitants.

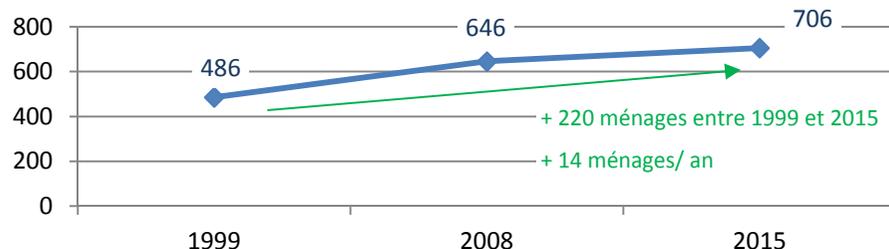
Saint-Aubin-des-Châteaux : Evolution de la répartition de la population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

## Un nombre croissant de ménages

Evolution du nombre de ménages sur la commune



Evolution de la taille moyenne des ménages

	Taille moyenne des ménages			Nombre moyen de pièces par logement	
	1999	2010	2015	2010	2015
Saint-Aubin-des-Châteaux	2,7	2,5	2,5	4,5	4,7
Communauté de communes Châteaubriant - Derval	2,5	2,4	2,3	-	4,5

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE.

Depuis 1999, la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux a accueilli 220 ménages complémentaires, soit une moyenne de 14 ménages par an.

Depuis 2008, cet accueil a été très nettement réduit : alors que la commune accueillait environ 17 ménages en moyenne par an entre 1999 et 2010, elle n'en accueillait plus que 8,6 entre 2010 et 2015.

Même si leur taille moyenne a été réduite au cours des années 2000, elle reste assez élevée (2,5 personnes/an), et supérieure à la moyenne enregistrée à l'échelle de la communauté de communes.

La taille des ménages ne semble néanmoins pas en adéquation avec la taille moyenne des logements quelle que soit l'échelle d'analyse. Ces données traduisent une certaine sous-occupation des logements aux différentes échelles. On recense une moyenne de 2 pièces par personne.

Dans le cadre de son projet, la commune devra réfléchir au nombre de foyers (indirectement le nombre de logements) qu'elle souhaite accueillir dans les 10 prochaines années. L'accueil défini doit néanmoins rester compatible avec la réalité communale, et avec les capacités des équipements dont elle dispose et projette, mais aussi les objectifs qui ont pu être fixés à l'échelle du SCOT.

### 1-3 Le bilan du PLU en vigueur : les objectifs démographiques

Dans le cadre de son PADD, la commune n'avait pas précisé d'objectif d'accueil à atteindre.

Pour information, l'INSEE avait recensé 1 456 habitants en 2006 quelques mois après l'approbation du PLU.

La commune regroupait en 2015 (derniers chiffres à notre disposition), 1 765 habitants, soit 309 habitants de plus qu'en 2006 (croissance de +21,2%), soit une moyenne d'un peu plus de 34 habitants complémentaires en moyenne par an.

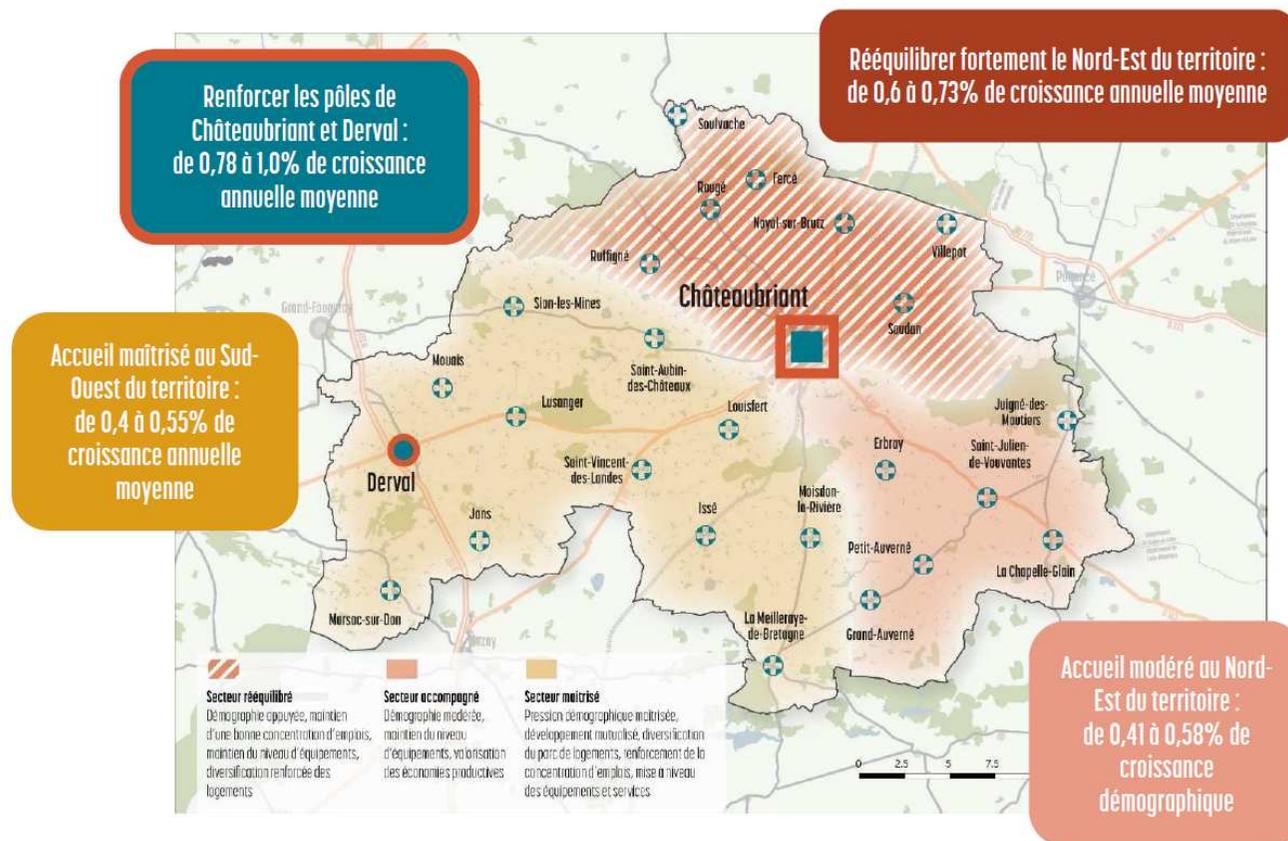
Si la commune poursuivait une croissance de l'ordre de + 20% dans les 10 prochaines années, la population aubinoise pourrait atteindre un peu plus de 2 100 habitants.

## 1-4 Le SCOT de la Communauté de communes Châteaubriant Derval : des objectifs en matière d'accueil de population

Permettre le développement de l'ensemble des communes rurales du territoire

Le SCOT planifie une augmentation de la population à hauteur de 6 000 à 8 000 habitants supplémentaires entre 2018 et 2040. Pour les communes du Sud-Ouest du territoire communautaire, le SCOT prévoit un accueil maîtrisé de manière à assurer une croissance démographique de l'ordre de + 0,4 %/an à + 0,55 %/an.

Carte extraite du DOO du SCOT (version arrêtée en 02/2018) :



Source : Carte extraite du DOO du SCOT arrêté.

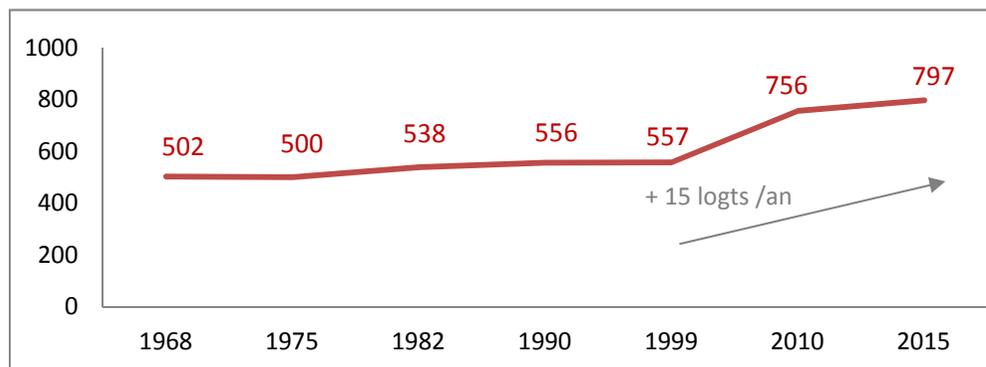
Saint-Aubin-des-Châteaux regroupait 1 765 habitants en 2015. Si la commune se fixe une croissance de + 0,5 % en moyenne par an sur les prochaines années, elle pourrait atteindre une population d'environ 1 855 habitants à l'horizon 2028-2030 (cette projection est nettement inférieure à l'objectif de 2100 habitants que l'on pourrait espérer atteindre si on restait sur un rythme de croissance proche de celui enregistré entre 2006-2015).

## 2 – L'évolution du parc de logements

### 2-1 Les évolutions récentes du parc de logements

#### Les évolutions quantitatives du parc de logements

Evolution du nombre de logements total depuis la fin des années 60 sur la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux



Comparaison avec les évolutions du nombre de logements sur le territoire communautaire

	Evolution Logements 1999 / 2010	Evolution Logements 2010 / 2015
Saint-Aubin-des-Châteaux	+ 35,7 % + 199 logements + 18 logements/an	+ 5,4 % + 41 logements + 8,2 logements/an
Communauté de communes Châteaubriant Derval	+ 17,1 %	+ 3,9 %

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2015.

Après une période de relative stagnation entre 1968 et 1999, la commune enregistre à nouveau une croissance du nombre de ses logements depuis 1999.

Le mouvement de croissance résidentiel s'est essentiellement fait ressentir entre 1999 et 2010, que ce soit à l'échelle communale ou communautaire.

Entre 1999 et 2015, la commune a accueilli **240 nouveaux logements soit une moyenne de 15 logements par an**, avec néanmoins une part prépondérante des logements accueillis au cours de la première décennie des années 2000 (199 / près de 83% de l'accueil).

La croissance résidentielle aubinoise soutenue durant la première décennie des années 2000 (rythme annuel de + 18 logements), s'est nettement infléchi depuis 2010 (rythme annuel n'est plus que de + 8 logements). Même si un retour à une croissance aussi élevée que celle enregistrée entre 1999 et 2010 n'est pas forcément souhaitable, une production régulière de nouveaux logements permet néanmoins à la commune de préserver la dynamique démographique, et communale de façon plus générale.

Reste à définir le rythme d'accueil souhaité par la collectivité pour la prochaine décennie. Ce rythme d'accueil devra prendre en compte, tout comme les projections démographiques, les capacités d'accueil des différents équipements existants ou projetés, mais aussi se conformer aux objectifs fixés dans le cadre du DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) du SCOT de la Communauté de communes Châteaubriant - Derval.

## Les évolutions récentes de la composition du parc de logements ...

## Un parc de logements composé d'une très grande majorité de résidences principales

Evolution de la répartition des logements selon leur type depuis la fin des années 90



Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2015.

Les logements implantés sur le territoire de Saint-Aubin-des-Châteaux correspondent essentiellement à des **résidences principales** (86% environ).

En 2015, on recensait 689 résidences principales. Depuis 1999, 207 résidences principales complémentaires ont été créées.

Les **résidences secondaires** sont peu nombreuses et leur part au sein du parc de logements est plutôt en régression. En 2015, on ne recensait plus qu'une trentaine de résidences secondaires sur le territoire communal. Ces dernières ne représentaient plus que 4 % du parc de logements.

Les **logements vacants**, même si leur nombre et leur part au sein du parc total de logements est variable (entre 8 et 10%), la vacance reste élevée. En 2015, 75 logements étaient considérés comme vacants.

*Même s'il faut rester prudent avec les chiffres de la vacance proposés par l'Insee car ces derniers comptabilisent les logements réellement vacants, mais également les logements quasiment achevés encore non habités, ... Nous avons recensé, lors de nos travaux de terrain (automne 2018), une petite quarantaine de logements visiblement vacants (voir carte page 44).*

Les logements vacants représentent un potentiel de logements qu'il est important de valoriser avant d'envisager la création de nouveaux logements. Dans le cas de Saint-Aubin-des-Châteaux, ce potentiel n'est pas négligeable même s'il n'est peut-être pas aussi important que les chiffres annoncés par l'Insee. Cette vacance touche essentiellement les logements anciens implantés au sein de l'espace rural.

### Un parc de logements qui tend à se diversifier ...

Saint-Aubin-des-Châteaux : répartition maisons / appartements

	1999		2010		2015	
Maisons	547	98,2%	726	96%	767	96,2%
Appartements	6	1,1%	27	3,6%	25	3,1%

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2015.

Le parc de logements, même s'il regroupe un nombre croissant de logements de type « appartement », reste très majoritairement composé de maisons individuelles (96% en 2015). Le parc de logements a accueilli 220 maisons individuelles complémentaires entre 1999 et 2015, il n'avait accueilli que 19 appartements sur cette même période (11 fois moins).

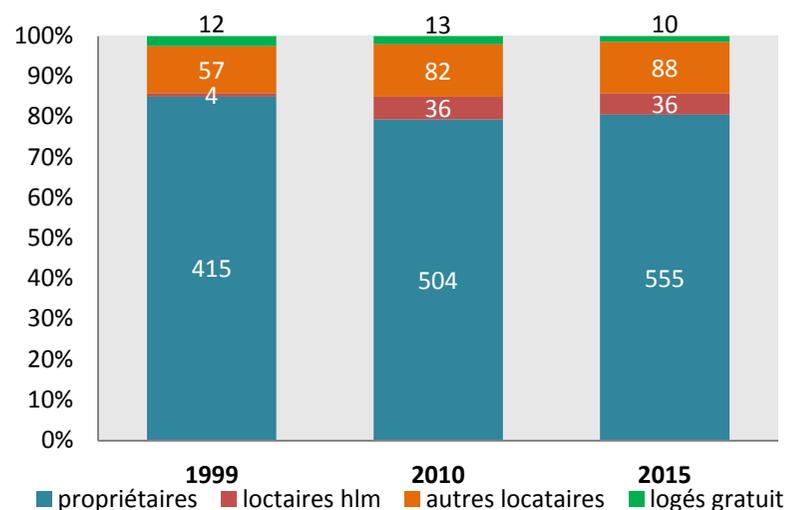
Même si le modèle de la maison individuelle reste fortement plébiscité, d'autres formes d'habitat se sont développées ces dernières années et semblent pouvoir intéresser les habitants de communes comme Saint-Aubin-des-Châteaux.

Il est difficile d'imposer la création de logements collectifs sur les territoires ruraux comme ceux de Saint-Aubin-des-Châteaux. Néanmoins, il existe des formes urbaines qui permettent de réduire la consommation d'espace : les logements intermédiaires, les logements individuels groupés ...

En tout état de cause, la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux sera invitée à construire plus dense. Une densité moyenne de 17 logements par hectare sera exigée sur l'ensemble des zones de projets (SCOT).

### Une offre locative qui tend à s'amenuiser ...

Saint-Aubin-des-Châteaux : Répartition du parc de logements suivant le statut des occupants



	1999	2010	2015
Propriétaires	86,1%	79,4%	80,6%
Ensemble des locataires	12,7%	18,6%	18%
Locataires HLM	0,8%	5,7%	5,2%
Autres locataires	11,9%	12,9%	12,8%
Logés gratuits	1,2%	2%	1,5%

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2015.

Les logements de la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux sont majoritairement occupés par leurs propriétaires (près de 81% en 2015).

L'offre locative reste néanmoins relativement développée sur le territoire communal (*environ 18% du parc de logements*), mais est surtout composée d'une offre privée (*environ 71 % du parc locatif*).

Le parc locatif social regroupait 36 logements en 2015, et représentait environ 5% du parc total de logements de la commune.

Depuis 1999, l'offre résidentielle qui s'est développée sur la commune correspond essentiellement à des logements en accession. En effet, alors qu'on dénombrait 140 logements en accession complémentaires, seuls 63 logements locatifs dont 32 logements HLM ont été créés en parallèle sur cette même période.

Depuis 2015, l'offre locative sociale a été complétée. Selon les données fournies par les services municipaux, la commune accueille aujourd'hui 38 logements locatifs sociaux dont 1 géré par la commune, et 37 par Atlantique Habitations.

L'offre de logement reste très majoritairement composée de logements en accession (*environ 81 %*). L'offre locative, privée comme sociale, s'est essentiellement développée entre 1999 et 2010. L'offre locative regroupait 18 % du parc de logements en 2015, et l'offre locative sociale environ 5 %.

L'offre locative sociale semble répondre à la demande : aucun logement social n'est vacant, et les demandes en cours sont relativement peu nombreuses.

Il serait néanmoins intéressant de développer une offre adaptée aux personnes âgées facilitant l'accès aux aides de base (médicales, tâches ménagères, ...), offre préalable à la maison de retraite.

Le centre-bourg est, et doit rester, le site le plus propice pour l'accueil de nouveaux logements sociaux. L'existence d'une offre commerciale et de services de proximité permet d'envisager le développement d'une offre susceptible de répondre aux besoins de personnes âgées soucieuses de se rapprocher des commodités (dont la part à tendance à croître depuis les dernières années), et souvent dépourvues de moyens de locomotion.

Le développement d'une telle offre de logements peut s'avérer plus polyvalente, et permettre également répondre aux besoins des personnes en situation de handicap, ou encore de jeunes actifs, de jeunes familles, ...etc.

### **Une offre d'hébergement à destination des personnes handicapées ...**

Le foyer de vie de La Gaudinays, qui fait partie du réseau « Etablissement public Médico-Social Erhétia », est implanté au cœur du bourg. Il permet l'accueil de 16 personnes (1 place complémentaire réservé à un accueil temporaire). Il s'agit d'adultes de plus de 45 ans présentant une déficience intellectuelle légère ou moyenne, et/ou une pathologie mentale stabilisée.

### Des logements de grande taille qui s'imposent dans le parc communal

Evolution du nombre moyen de pièces par logement sur la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux

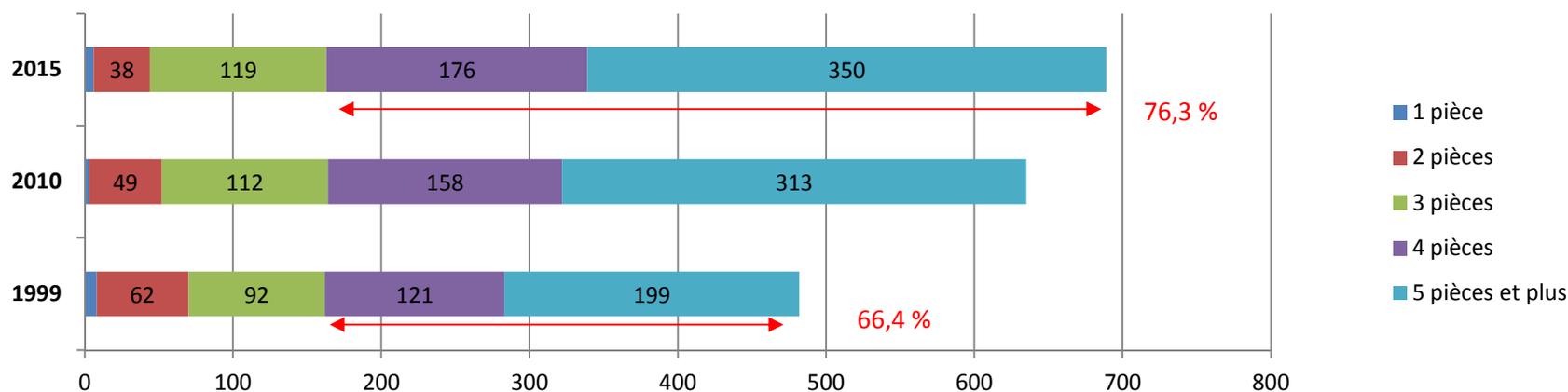
	1999	2010	2015	Nombre de pièces par personne (2010)	Nombre de pièces par personne (2015)
Maisons	4,2	4,6	4,8	-	-
Appartements	2,8	3,2	3,3	-	-
Ensemble des résidences principales	<b>4,2</b>	<b>4,5</b>	<b>4,7</b>	<b>1,8</b>	<b>1,9</b>

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2015.

La taille moyenne des logements implantés sur le territoire communal a tendance à s'accroître depuis la fin des années 90. En 2015, les logements aubinois regroupaient en moyenne 4,7 pièces. Le nombre de pièces n'est pas forcément en adéquation avec les évolutions de la taille moyenne des ménages. Rappelons que la taille moyenne de foyers était de 2,5 personnes en 2015.

### Un parc où la part des logements de 4 pièces et plus tend à s'accroître

Répartition du parc de logements suivant leur taille



Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2015.

Depuis 1999, la taille moyenne des résidences principales n'a cessé de croître (+ 0,5 pièce entre 1999 et 2015). En effet, depuis 1999, la commune accueille essentiellement des logements regroupant 4 pièces et plus (+ 206 logements entre 1999 et 2015).

Ces logements regroupent aujourd'hui près de 76 % du parc des résidences principales, soit près de 10 points de plus qu'en 1999.

A l'inverse l'offre des logements de types 1 et 2 a quasiment été divisé par 2 entre ces 2 dates : alors que Saint-Aubin-des-Châteaux en regroupait 70 logements en 1999, elle n'en comptait plus que 44 en 2015.

Non seulement l'offre en accession reste encore très fortement développée sur le territoire de Saint-Aubin-des-Châteaux, mais cette dernière regroupe essentiellement un parc comprenant de grands logements, tendant à standardiser l'offre de logements existantes sur le territoire communal, et donc d'une certaine façon également la population accueillie.

Diversifier l'offre de petits permettrait de répondre aux besoins du plus grand nombre, et répondre aux besoins de la population tout au long de son parcours résidentiel.

### Estimation de la pression foncière communale

Nombre de nouveaux logements autorisés depuis les 10 dernières années

	Nouveaux logements créés suite à une réhabilitation ou un changement de destination	Logements neufs
2008	5	14
2009	3	6
2010	2	11
2011	0	16
2012	0	6
2013	1	6
2014	1	3
2015	2	4
2016	3	2
2017	0	1
<b>Total 2008 – 2017</b>	<b>17</b> soit 1,7 en moyenne /an	<b>69</b> soit 6,9 en moyenne /an

Source : Données fournies par les services communaux / Permis autorisés pour la construction de logement – 09/2018.

L'analyse des autorisations d'urbanisme accordées pour la création de logements neufs entre 2008 et 2017 nous a permis d'estimer la « pression foncière » qui s'est exercée sur la commune durant cette période.

Depuis les 10 dernières années la création de **86 nouveaux logements** a été autorisée sur le territoire communal, soit une moyenne de près d'environ **9 logements par an**.

Sur le début de l'année 2018 (jusqu'à début novembre), 7 nouveaux permis correspondant à la création de nouveaux logements ont été enregistrés. On reste sur un rythme proche de celui enregistré sur les années 2008-2017.

La commune a enregistré la création d'une moyenne d'environ 9 nouveaux logements entre 2008 et 2017. Il s'agit essentiellement de logements neufs (69 /86 - 80%). On n'a recensé que 17 rénovations ou changements de destination sur la période analysée.

### Par rapport aux objectifs fixés dans le cadre du PADD du PLU actuellement en vigueur

Dans le cadre du PADD de son PLU en vigueur, la commune ne s'était pas fixée d'objectif d'accueil de logements.

Rappel : Le projet de PLU va devoir fixer un objectif d'accueil de nouveaux logements pour les 10 prochaines années : ce chiffre devra tenir compte du rythme enregistré ces dernières années, des objectifs fixés dans le cadre du futur SCOT de la Communauté de communes Châteaubriant Derval, mais également des capacités d'accueil de la commune tant du point de vue de ses équipements (système de traitement des eaux usées, école, ...) que de son environnement.

## 2-2 Les documents avec lesquels les objectifs résidentiels du projet de PLU devront être compatibles

**Le Plan Local de l'Habitat** : Ce document est en cours d'élaboration. Il devrait préciser les objectifs qui ont été déjà précisés dans le cadre du SCOT de la Communauté de communes Châteaubriant – Derval qui a été arrêté en février 2018.

**Le SCOT de la communauté de communes Châteaubriant - Derval** : Même si le document n'est pas encore approuvé, le projet de PLU doit d'ores et déjà intégrer les objectifs définis au niveau du DOO ou Documents d'Orientation et d'Objectifs, notamment ceux concernant l'accueil de logements.

## 2-3 Le DOO du SCOT fixe des objectifs quantitatifs et qualitatifs d'accueil de logements

### Les besoins en nouveaux logements

Au total, la création de **180 à 247** logements par an seront nécessaires pour répondre aux besoins d'accueil et ceux liés à la décohabitation. Ces objectifs sont déclinés à l'échelle communale, et seront précisés dans leur déclinaison dans le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes.

Un objectif d'accueil compris entre **5 et 7 nouveaux logements par an** a été fixé pour la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux (accueil compris entre 109 et 156 logements à l'horizon 2040).

### Diversifier le parc de logements pour assurer une offre adaptée à tous.

La production de nouveaux logements doit **permettre une diversification de l'offre afin d'apporter une réponse adaptée à toutes les demandes**. Ainsi, toutes les communes doivent veiller à ce que la production de logements permette plus de diversité (*tailles de logements, offre locative répondant aux besoins des jeunes ménages, des personnes âgées, des personnes à mobilité réduite, ...*).

Les documents d'urbanisme locaux peuvent inscrire ces « objectifs de diversité » dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) portant sur les secteurs à enjeux de la collectivité.

Au regard de l'organisation territoriale, les pôles de Châteaubriant et Derval doivent prendre une place centrale dans cette diversification, notamment en assurant une offre dans l'ensemble des grandes typologies de logements, comprenant notamment la production de logements locatifs aidés. Aujourd'hui, aucune commune du territoire n'est concernée par les dispositions de l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) visant à assurer une offre de 20 à 25% de logements locatifs sociaux. Néanmoins, les communes de Châteaubriant, Derval, et Erbray pourraient y être sujettes à long terme.

Ces trois communes doivent donc veiller à renforcer leur offre en matière de locatif social.

Au sein des bassins de proximité, la production d'opérations de logements locatifs sociaux pourra s'effectuer dans une approche mutualisée, notamment pour répondre aux difficultés que peuvent connaître certaines communes vis-à-vis des bailleurs sociaux.

En matière de production de logements, certains secteurs stratégiques nécessitent une attention particulière : les secteurs situés à proximité des équipements et services, au cœur du tissu constitué, les opérations de renouvellement urbain, les opérations de plus de 10 logements.

**Aucun objectif de diversification** n'a été inscrit pour la commune de Saint-Aubin-des-châteaux dans le cadre du projet de SCOT. Néanmoins, la commune peut se fixer un objectif de production au niveau de son PADD (Projet d'Aménagement et de développement Durables) et retranscrire ces objectifs sous forme d'obligation au niveau de certaines OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation). La création d'un nombre ou d'un pourcentage minimum de nouveaux logements sociaux pourrait notamment être inscrite dans les opérations regroupant un accueil de plus de 10 logements, sur des zones de projets en cœur de bourg, sur des sites de renouvellement urbain, ... etc.

### Assurer une offre qualitative dans les centralités à travers la remise sur le marché des logements vacants

La vacance résidentielle est une problématique importante sur la majorité des communes du territoire. Le SCoT se fixe pour objectif d'assurer un cadre adapté à leur diminution, et donc à une remise sur le marché des logements vacants.

Dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat, cette question de la vacance sera approfondie. Elle pourra se traduire par l'étude d'opportunité d'une opération d'amélioration des logements anciens avec prestation de conseils aux propriétaires, et subventions majorées pour réaliser des travaux. De telles interventions s'effectueront en priorité sur le cœur des centralités.

La **résorption de la vacance** est un enjeu important sur le territoire de Saint-Aubin-des-Châteaux, même si les chiffres de l'INSEE peuvent apparaître surévalués (75 logements en 2015 soit plus de 9,4% du parc de logements).

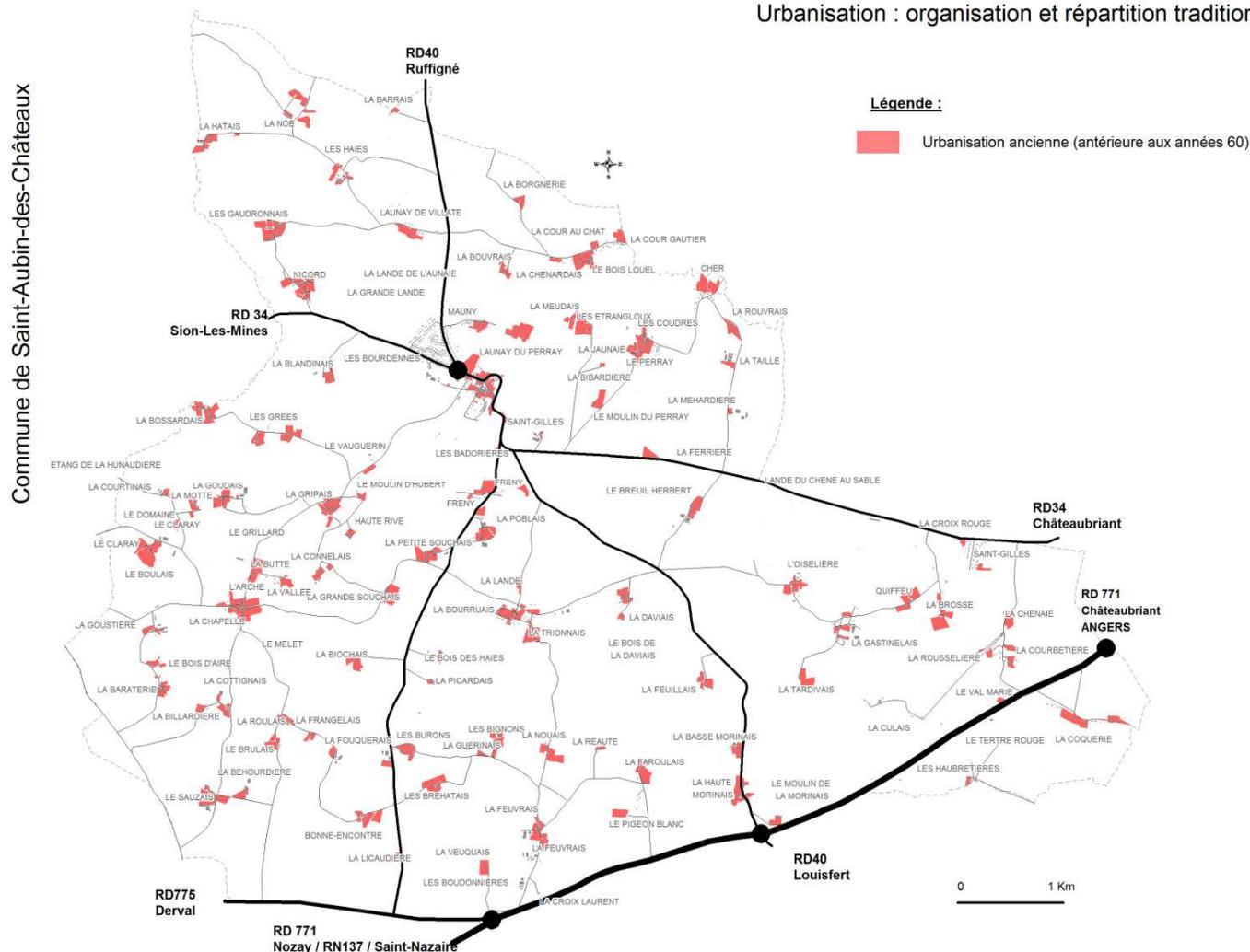
Ce phénomène touche tout de même une quarantaine de logements. Néanmoins, les logements identifiés correspondent davantage à des logements implantés au sein de l'espace rural.

### 3 - Organisation urbaine

#### 3-1 Organisation traditionnelle

Tout comme dans le reste du Nord-Ouest de la France, les espaces urbanisés sont omniprésents et ponctuent véritablement l'espace communal. Néanmoins, malgré cette implantation relativement diffuse, on note néanmoins une certaine tendance au « regroupement ». En effet, l'urbanisation complètement isolée est peu répandue. En dehors du centre-bourg, l'urbanisation est essentiellement composée de hameaux aux tailles variées.

Urbanisation : organisation et répartition traditionnelle



## L'urbanisation de la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux se caractérise par une "tendance au regroupement"

### Le centre-bourg :

Le centre-bourg s'est implanté sur une crête dominant la vallée de La Chère. L'église et sa place marque la centralité de ce dernier. Une partie de son urbanisation s'organise autour de cette centralité. L'axe Châteaubriant / Sion-les-Mines a également servi de point d'appui au développement urbain au cours des décennies.

Dans la partie historique du centre-bourg, l'habitat est y implanté de manière dense mais il ne se dégage pas d'unité spécifique en termes d'implantations. Même si les constructions sont la plupart établies en mitoyenneté les unes avec les autres, et le plus souvent établies à l'alignement, les constructions sont parfois implantées en retrait, et parfois perpendiculairement à la voie.

### Quelques clichés du centre-bourg



### Autour de la place de l'église





Une urbanisation qui s'est également appuyée sur l'axe de communication principal : actuelles Rues de châteaubriant / de La Gaudinais



Il n'existe pas non plus de réelle unité architecturale. Les bâtisses aux volumes imposants, cossues côtoient des maisons de ville, des longères présentant des caractéristiques plus rurales.

### De nombreux hameaux

Traditionnellement, l'espace rural est ponctué de nombreux espaces urbanisés. Même si certains de ces espaces correspondent à des écarts isolés (*La Bibardière, La Taille, La Méhardière, Le Moulin du Perray, Le Moulin d'Hubert, La Cour Gautron, La Béhourdière, La Veuquais...*), la plupart regroupent plusieurs habitations et correspondent d'avantage à des « hameaux ».

On ne recense néanmoins pas véritablement de « villages » sur la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux (*accueillant une ancienne école, une chapelle ou une église ...*), même si certains hameaux sont importants, et ont parfois été regroupés avec le développement urbain contemporain.

Parmi les principaux hameaux : *La Chapelle, Nicord, La Gautronnais, Le Perray, La Grippais, La Barraterie, La Sauzais ...*

### Caractéristiques architecturales du bâti traditionnel au sein de l'espace rural

Quelque soit les hameaux, l'urbanisation y est souvent assez dense. Les constructions aux usages variés y cohabitent (*logements, granges, étables, fours à pain, puits, soues à cochons, ...*). Une partie des bâtiments agricoles traditionnels de dimension insuffisante pour accueillir des cheptels de plus en plus conséquents, et un matériel moderne de plus en plus imposant, ont parfois perdu leur usage et ont été transformés pour un usage résidentiel, ou servent d'annexes.

Certains corps de ferme ont même définitivement perdu toute vocation agricole.

Au sein des hameaux, il n'existe pas de véritables règles d'implantation. Les constructions se sont établies au gré des opportunités. Certaines constructions sont établies le long des voies d'accès avec façade ou pignon sur rue. Alors que certaines constructions sont implantées à l'alignement et d'autres sont en recul. Certaines constructions s'organisent autour de cour, et d'autres à l'inverse ont été établies accolées les unes aux autres et forment d'importantes « rangées » composées de plusieurs constructions accolées pouvant regrouper plusieurs logements ou un logement et d'anciens bâtiments agricoles (granges ou étables).

Les constructions à usage d'habitation sont le plus souvent établies en pierres de pays laissées apparentes (*grès, schistes, ...*). Seules quelques constructions ont été recouvertes d'enduits. La teinte des murs est assez variable suivant les bâtiments et les sites d'implantation (*beige clair / beige foncé / gris*).

Quelques clichés du bâti présent au sein de l'espace rural ...



La Hattais



Le Bois Luel



Le Perray



La Chapelle



La Baratterie



La Sauzais



La Poblais



La Petite Souchais

Tout comme en centre-bourg, les logements présentent généralement 1 niveau surmonté de greniers, qui ont parfois été aménagés au cours du temps de manière à agrandir la surface habitable. Plus exceptionnellement, certaines bâtisses présentent 2 vrais niveaux.

Les ouvertures sont soulignées le plus souvent par des appareillages de briques, plus rarement de schistes, ou surmontées de linteaux en bois.

Les anciens bâtiments agricoles (étables, granges) présentent des volumes souvent aussi importants que les logements situés à proximité ou dans leur continuité. Ces volumes, qui ne sont plus forcément adaptés aux usages agricoles modernes, offrent néanmoins un potentiel non négligeable de transformation pour un usage résidentiel.



Des exemples de transformations : La Croix Neuve, La Connélais, La Grippais et la Hattais

A l'inverse les anciennes soues à cochons, les anciens poulaillers, les fournils ... qui ponctuent l'espace rural offrent des volumes qui permettent d'être valorisés en tant qu'annexes, mais insuffisants (hauteurs, largeurs) pour être transformés en logements.



Le Perray

La Grande Souchais

La Bourruais

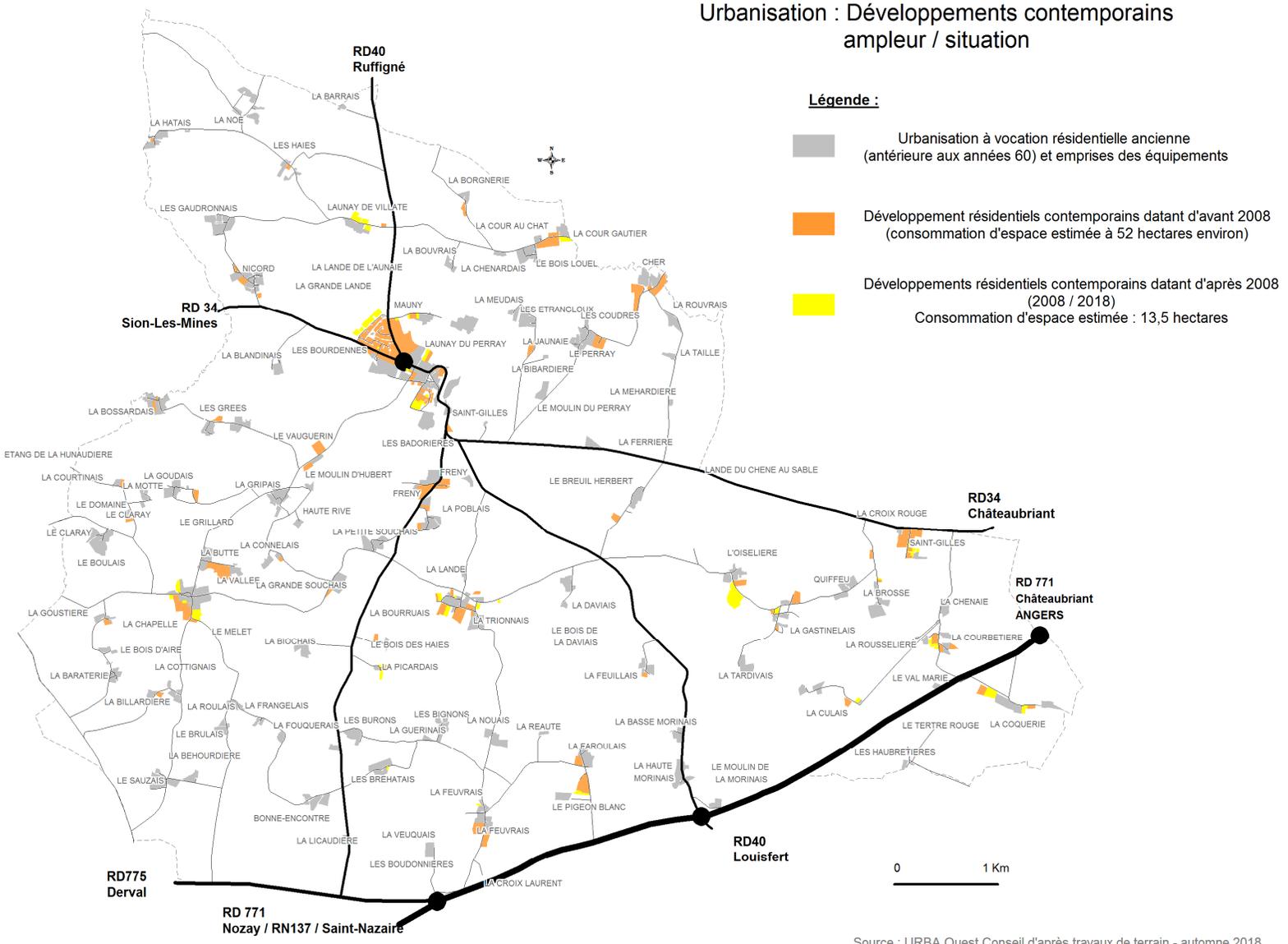
La Trionnais

### 3-2 Développements urbains contemporains

#### Des développements urbains récents importants

Urbanisation : Développements contemporains  
ampleur / situation

Commune de Saint-Aubin-des-Châteaux



La commune de Saint-Aubin-des-Châteaux a enregistré un développement urbain contemporain important : ce sont près de 300 logements qui ont été créés entre 1968 et 2015 (données INSEE). La cartographie soulignant les espaces urbanisés sur cette période montre clairement que ce développement s'est fait en continuité du bourg, mais aussi de manière importante en campagne.

Ce mode d'urbanisation diffus n'est pas sans impacts sur le fonctionnement communal ...

*... l'identité du centre-bourg ou des lieux-dits : difficulté de lisibilité parfois des limites des espaces urbanisés qui peut conduire dans certains cas à une certaine perte de l'identité,*

*... à terme il peut favoriser la dévitalisation du centre-bourg,*

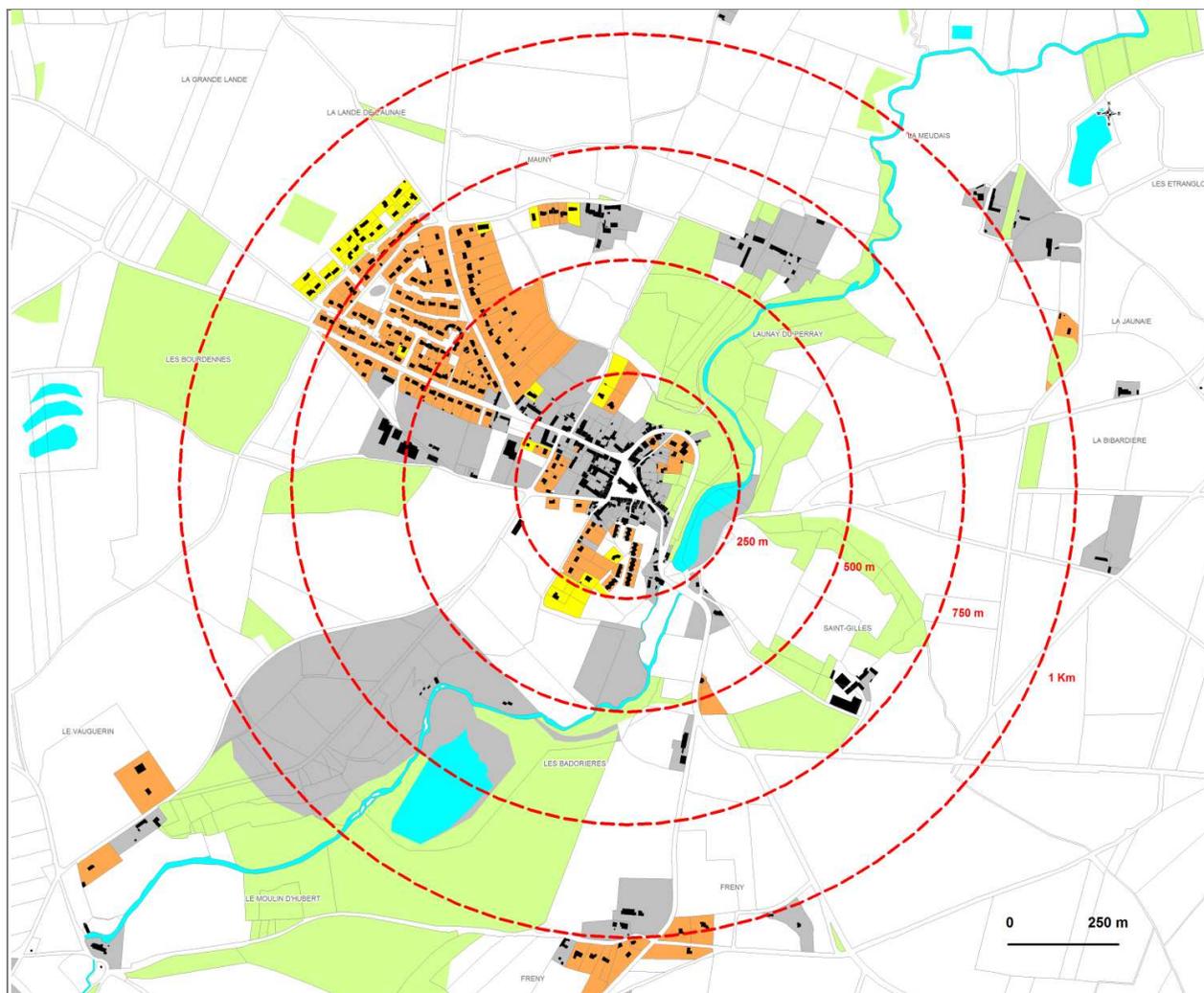
*... il conduit à étendre les différents réseaux, rend plus complexe et plus long les circuits de ramassages scolaires, des ordures ménagères, ...*

*... il favorise l'usage systématique de la voiture,*

*... il génère parfois des problèmes de sécurité routière liée à la multiplication des sorties sur les routes et notamment sur les RD, ...etc.*

Voir carte page précédente

### Une urbanisation contemporaine qui a participé à la diffusion des nouveaux habitants



Depuis 2008 (*constructions soulignées en jaune sur la carte*), le développement s'est fait à la fois au sein d'une opération groupée en partie Nord-Ouest du bourg, mais aussi au gré des opportunités foncières au sein de l'enveloppe urbaine.

Il serait intéressant que les développements urbains de demain participent à un recentrage sur la centralité formée par la place de l'église. En effet, le dernier quartier aménagé développé entre les rues de La Gaudinais et des Vignes est implanté à 750 mètres à vol d'oiseau de l'église. Néanmoins l'agglomération doit composer avec de nombreuses contraintes (relief, boisements, carrière ...) qui peuvent expliquer pour partie ce constat.

**Quelques exemples du développement urbain contemporain : Développements récents en centre-bourg (2008 – 2017)**

Rue des Genêts



Rue du Bois de la Roche

L'espace rural n'a pas été épargné par le développement contemporain. Ce développement est lié aux possibilités ouvertes au travers des différents documents d'urbanisme. Rappelons que dans le PLU en vigueur, un peu plus d'une vingtaine d'entités sont encore constructibles. Entre 2008 et 2017, ce sont près de 43 constructions qui y ont été implantés (48 si on prend en compte les permis accordés en 2018 jusqu'au mois de novembre).

Que ce soit au niveau du centre-bourg ou de l'espace rural, l'urbanisation contemporaine s'est développée est souvent en totale déconnexion avec l'organisation traditionnelle des entités sur lesquelles elle s'est greffée (*architecture mais aussi mode d'implantation*). L'urbanisation dense, et la mitoyenneté laissent place à un urbanisme lâche composée d'un bâti implanté le plus souvent au centre d'un parcellaire, souvent de grande taille.

**Quelques exemples de développements récents en campagne (2008 – 2017)**

Mauny



L'Aunay de Vilatte



La Chapelle



Une urbanisation récente en totale déconnexion par rapport à l'urbanisation traditionnelle : au niveau architectural mais aussi par rapport aux choix d'implantation

La loi ALUR est revenue sur les possibilités de développement au sein de l'espace rural. Elle rend « **exceptionnelle** » l'utilisation du pastillage permettant de délimiter en zones agricoles ou naturelles des **secteurs de taille et de capacités limitées (STECAL)** où les constructions neuves sont possibles.

Le SCOT précise que « **seules les centralités sont à étoffer** », et invite les collectivités à **ne pas prévoir d'autres développements**. L'étoffement des « villages » ne pourra être autorisé que « **manière exceptionnelle et justifiée par le contexte et les enjeux locaux** ».

Non seulement la délimitation des STECAL doit revêtir un caractère exceptionnel (proche de 0), mais **ce choix doit ensuite être validé par la CDPENAF** (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) qui vérifiera que ces choix ne mettent ni en danger l'activité agricole, ne porte pas atteinte aux paysages et la qualité environnementale, ... etc.

La constructibilité au sein de l'espace rural doit plutôt être réservée aux entités les plus importantes. Il doit avant tout permettre de combler les éventuelles dents creuses existantes au sein de ces entités, **mais en aucun cas il ne doit permettre leur extension**.

Si un ou des hameaux venai(en)t à être identifié(s), il faudra également vérifier la capacité des sols pour la mise en place de système d'assainissement non collectif.

### 3-3 Bilan des PLU actuellement en vigueur

Dans le cadre du zonage de PLU, il reste encore des possibilités de développement urbain.

Nous avons recensé encore près de **14 hectares de surfaces constructibles à vocation résidentielle** (*voir détail carte page suivante*), soit un **potentiel d'accueil brut de plus de 230 logements**, si on considère que ces zones de projet doivent respecter des densités bâties de **17 logements par hectare** (*densité moyenne que le SCOT demande aujourd'hui de respecter*).

#### Parmi ces surfaces identifiées :

-- **environ 7 hectares correspondent à des zones directement urbanisables** (zones de type UA, UC, UCp et AUb). Seuls **8 400 m<sup>2</sup> environ** s'inscrivent au sein de l'enveloppe urbaine.

-- **et 6,5 hectares correspondent à des zones directement urbanisables mais de type AU nécessitant une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble.**

Parallèlement à ces zonages dévolus à un usage résidentiel, un secteur à vocation économique et un secteur à vocation d'équipements avaient également été déterminés.

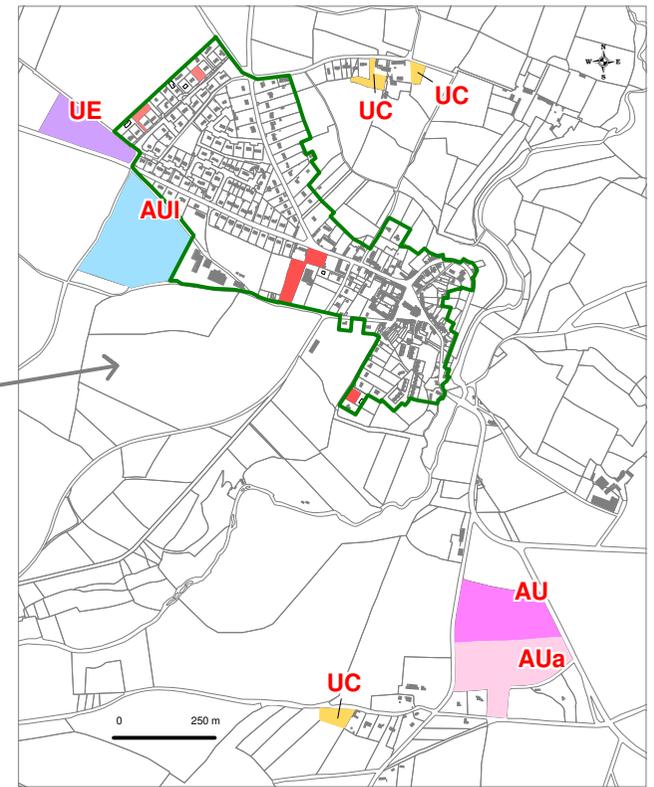
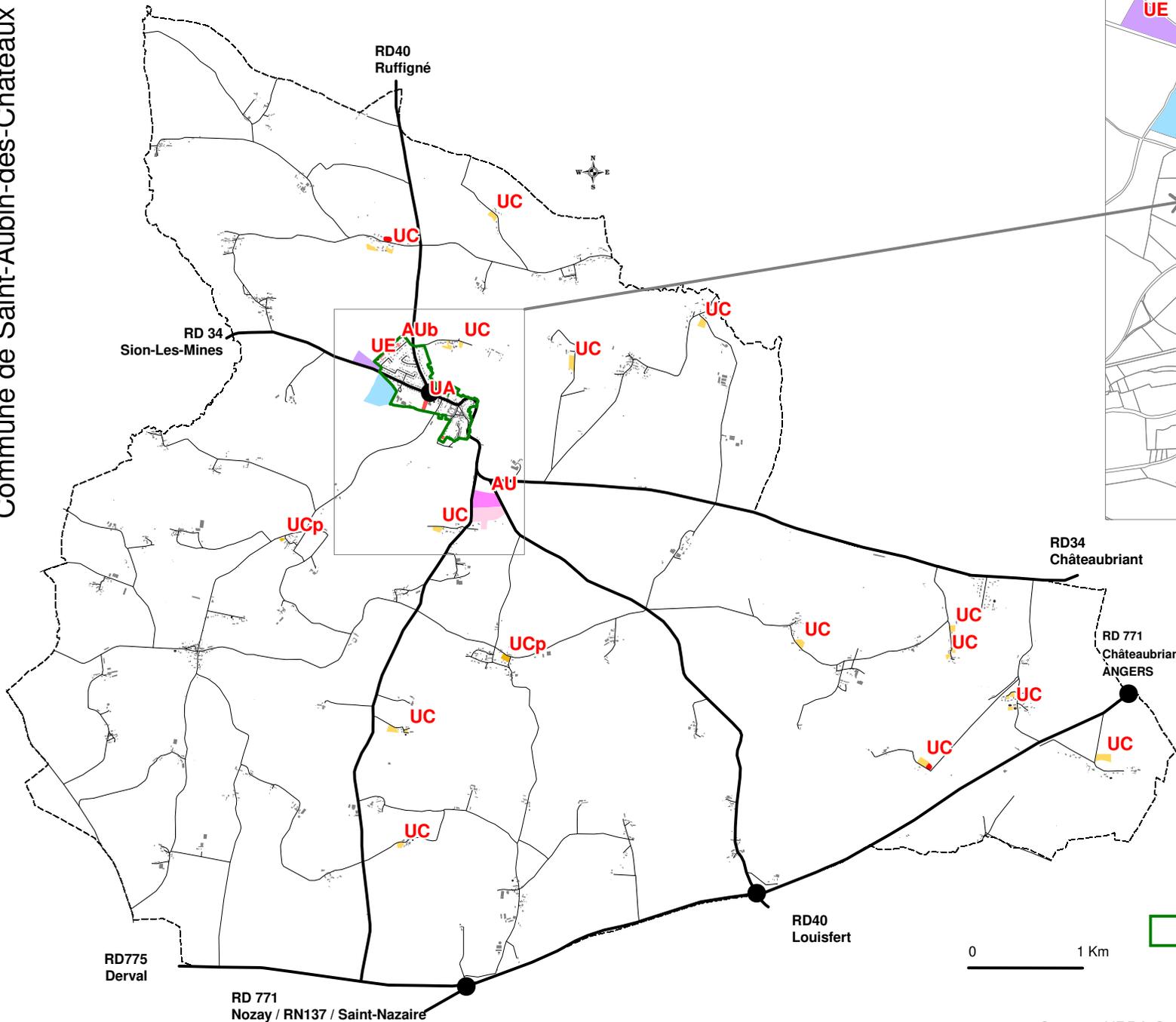
Le secteur économique identifié en UE regroupant environ 1,7 hectare n'a jamais ni aménagé, ni urbanisé. Le secteur AUI, pour sa part, a permis la création du groupe scolaire tout en préservant des possibilités d'accueil non négligeables, puisqu'il reste environ 4,6 hectares encore disponibles.

Dans le cadre du zonage de PLU actuellement en vigueur, le potentiel de zones urbanisables est de **14 hectares** soit un potentiel d'accueil estimé à **230 logements** (17 logements par hectare). **L'ensemble de ces surfaces ne pourront être maintenues dans le cadre du projet révisé.**

Les secteurs constructibles préservés devront viser à conforter de manière prioritaire le centre-bourg comme le demande le DOO du SCoT. Un tel recentrage ne peut que favoriser le maintien de la dynamique commerciale, mais aussi le fonctionnement des équipements développés ces dernières années.

Si la commune se fixe un accueil de logements de l'ordre de **50 à 70 logements par an sur les 10 prochaines années** (comme le prévoit le SCoT), **3 à 4 hectares de réserves foncières pourraient permettre d'atteindre cet objectif**, si on respecte une densité de 17 logements hectare sur les différentes opérations projetées.

# Bilan du PLU en vigueur : "surfaces constructibles" résiduelles



**Légende :**

Les surfaces encore disponibles dans le PLU actuellement en vigueur :

- UA : 6 400 m<sup>2</sup>
- UC : environ 6 hectares au total
- UCp : environ 4 000 m<sup>2</sup>
- AU : 3 hectares
- AUa : 3,5 hectares
- AUB : un peu moins de 2 000 m<sup>2</sup>
- AUI : 4,6 hectares
- UE : 1,6 hectares

Limites de l'enveloppe urbaine précisée à titre indicatif

## 4 – Limiter la consommation d'espace et le phénomène d'étalement urbain

### 4-1 Estimation de la consommation d'espace entre 2008 et 2017

Entre 2008 et 2017, 86 logements ont été autorisés dont 69 logements neufs. La création de ces logements a généré une consommation d'espace près de 12,6 hectares (*cette surface ne prend en compte que les surfaces des parcelles urbanisées, elle ne prend pas en compte la surface des espaces publics dans les opérations d'ensemble type voiries, espaces verts, bassin de gestion des eaux pluviales*), soit une densité bâtie moyenne nette de l'ordre de 5,4 logements par hectare.

Parmi les 69 logements neufs autorisés, seuls 26 ont été autorisés au sein de l'enveloppe urbaine du centre-bourg soit environ 38% des logements neufs autorisés sur les 10 dernières années.

62% des logements accueillis au sein de l'espace rural ont consommé 76% de l'ensemble des espaces consommés entre 2008 et 2017.

Synthèse des éléments concernant la consommation d'espace entre 2008 et 2017

	Nombre de logements neufs accueillis	Surface totale consommée	Surface moyenne par logement	Densité bâtie nette ( <i>calculée à partir de la taille des parcelles / les surfaces des espaces publics, des voiries et équipements publics liés aux opérations d'ensemble n'ont pas été intégrées</i> )
Total commune	69	12,6 ha	1 826 m <sup>2</sup>	5,4 logts/ha
Au niveau de l'enveloppe urbaine	26 (38%)	3 ha (24%)	1 153 m <sup>2</sup>	8,7 logts/ha
Au sein de l'espace rural	43 (62%)	9,6 ha (76%)	2 232 m <sup>2</sup>	4,5 logts/ha

Source : URBA Ouest Conseil –d'après données fournies par les services de la mairie concernant les logements autorisés.

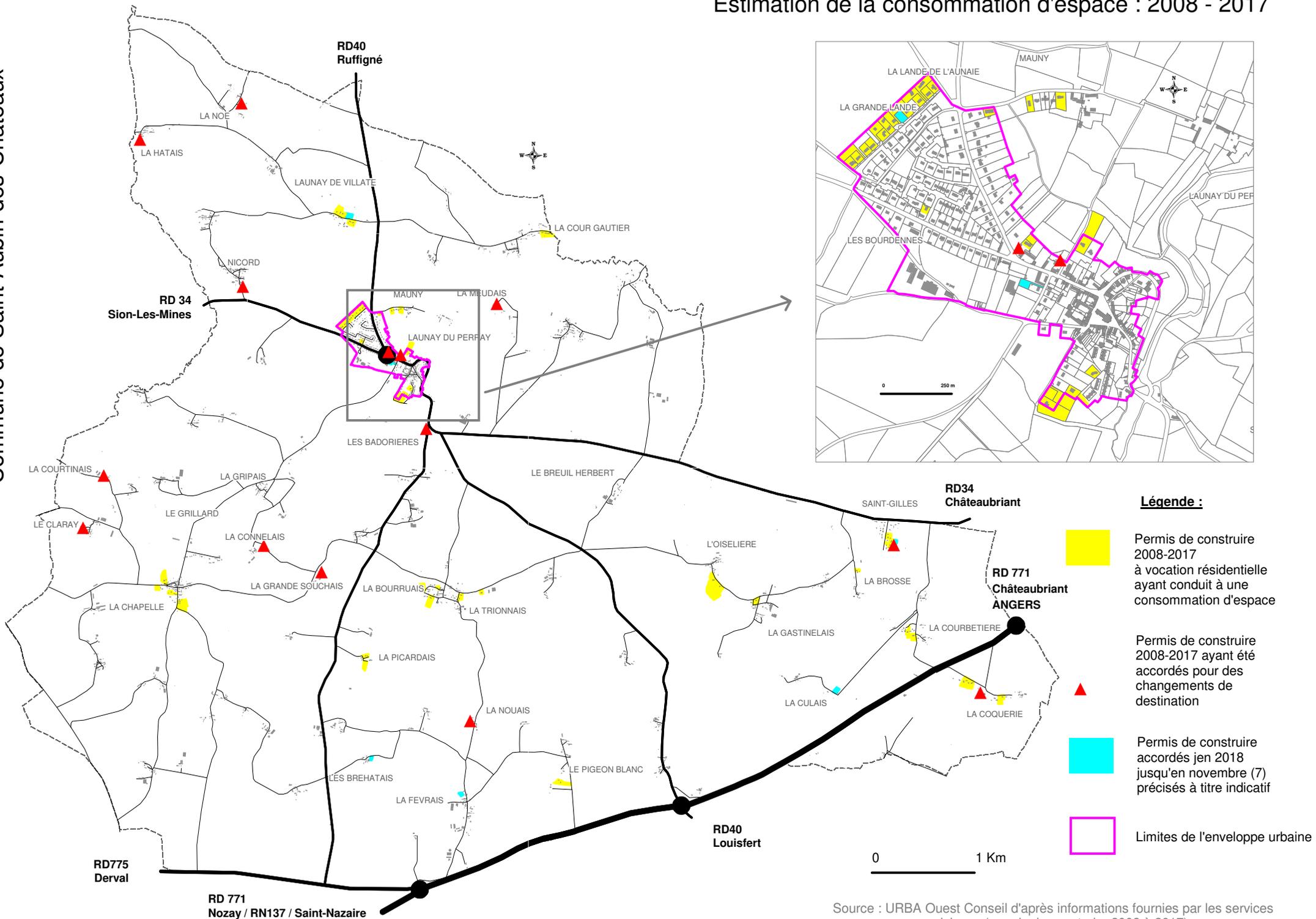
Sur les 10 dernières années, l'accueil de 69 nouveaux logements a conduit à une consommation d'espace estimée à environ 12,6 hectares, soit une consommation moyenne d'un peu plus de 1800 m<sup>2</sup> par logement.

Parallèlement à cette consommation d'espace liée à la création de logements neufs, 17 logements ont été créés suite à des changements de destination ne conduisant, à l'inverse, à aucune consommation d'espace.

Le projet de PLU révisé devra veiller à réduire la consommation d'espace par logements de manière à modérer la consommation d'espace, limiter les phénomènes d'étalement urbain, et la consommation des espaces agricoles et naturels. Pour atteindre ces différents objectifs, il est important de valoriser au maximum le potentiel de densification existant sur le territoire (gisements immobilier et foncier).

# Estimation de la consommation d'espace : 2008 - 2017

Commune de Saint-Aubin-des-Châteaux



## 4-2 Le SCOT dans son DOO a inscrit des objectifs de maîtrise de l'étalement urbain et de consommation d'espace

### 1- Un développement qui doit privilégier les centralités

*L'accueil des nouveaux logements s'effectue en priorité, et essentiellement au cœur et en continuité des centralités.* L'extension de l'urbanisation pour la vocation résidentielle n'est possible qu'en continuité des centralités.

### 2- Permettre une offre complémentaire hors centralité de manière exceptionnelle

*D'une manière générale, les regroupements bâtis hors centralités n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles habitations.* A titre exceptionnel, afin de répondre aux enjeux locaux, le confortement résidentiel de certains groupements bâtis existants est possible, en densification, s'il est justifié, et à condition de ne pas affaiblir les centralités, et de ne porter ni atteinte à l'activité agricole, ni à la qualité des paysages et des sites. Il s'agit de ne proposer qu'une offre complémentaire.

Rappelons que cette tendance est quasiment en opposition avec le projet de PLU en vigueur qui avait identifié 22 hameaux constructibles (zones UC, UCp)

### 3- Assurer une évolutivité des bâtis existants dans l'espace rural

*L'extension des habitations existantes et des annexes* peut-être permise dans l'espace rural pour favoriser l'adaptation du parc de logements, en veillant à la prise en compte des enjeux agricoles, écologiques et paysagers. L'objectif n'est pas de permettre l'émergence de nouveaux logements mais uniquement d'étendre des logements existants pour les adapter aux besoins des ménages.

*Le changement de destination vers l'habitat ou activités* peut-être autorisé dans l'espace rural pour des bâtiments présentant un caractère patrimonial, en veillant à la prise en compte des enjeux agricoles, écologiques et paysagers. Ces changements de destination doivent répondre à un enjeu patrimonial et peuvent faire l'objet d'un encadrement réglementaire des projets.

### 4- Connaître le potentiel d'évolution du tissu urbain pour l'exploiter au mieux

En conformité avec le code de l'urbanisme, dans le cadre d'une élaboration ou révision de Plan Local d'Urbanisme, l'ensemble des secteurs bâtis doit faire l'objet d'une *analyse du potentiel « mutable » et « densifiable »*. L'objectif de cet « inventaire » n'est pas la réalisation exhaustive de ces opérations mais d'engager une réflexion globale, tant du point de vue des collectivités que des particuliers ou des acteurs privés.

### 5- Améliorer la qualité du cadre de vie à travers les opérations de rénovation et de requalification urbaine

Les PLU assurent la mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain à travers des outils adaptés (OAP, règlement, emplacements réservés...) sur les secteurs identifiés à proximité du centre bourg. L'objectif est d'exploiter au mieux l'ensemble des possibilités d'intervention et donc des « outils » de l'aménagement du territoire, selon l'enjeu local.

A ce titre, chaque secteur potentiel de plus de 0,5 ha fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) inscrivant des principes d'optimisation urbaine.

### 6- Mettre en œuvre des opérations urbaines qualitatives, économes en foncier et adaptées au territoire

## 7- Un développement urbain optimisé qui assure une offre diversifiée et qualitative

*Afin d'assurer une gestion économe de l'espace*, des objectifs de densité moyenne sont identifiés. Ceux-ci sont différenciés par commune, en fonction des enjeux qui leur sont propres.

Les projets inscrits dans le futur projet devront respecter une **densité moyenne minimum de 17 logements par hectare**.

Ces objectifs de densité ne visent pas à mettre en œuvre un développement identique partout mais bien, en tant que moyenne communale, à assurer une offre diversifiée qui répond à une pluralité de formes urbaines et de typologies d'habitats et dont le cumul assure une optimisation foncière adaptée au contexte local.

En lien avec les objectifs de logements, un objectif de maîtrise de la consommation foncière à vocation résidentielle est inscrit par commune.

Ainsi, la commune de **Saint-Aubin-des-Châteaux** ne doit pas dépasser une consommation foncière de 9,2 hectares à l'horizon 2040, soit 4,2 hectares à l'échelle de la durée de vie du PLU fixée à 10 ans.

## 8- Des extensions qui participent au cadre qualitatif :

Les extensions urbaines doivent participer à un ensemble harmonieux avec le cœur des centralités. Les interfaces ou « greffes » s'effectuent avec une attention particulière. Ainsi, la continuité avec le tissu existant, doit être réfléchi tant dans l'approche paysagère, architecturale et viaire que foncière.

## 9- Au-delà des documents d'urbanisme : une politique de maîtrise foncière

### 10- Faciliter l'évolution des espaces par le biais d'une politique de maîtrise foncière publique

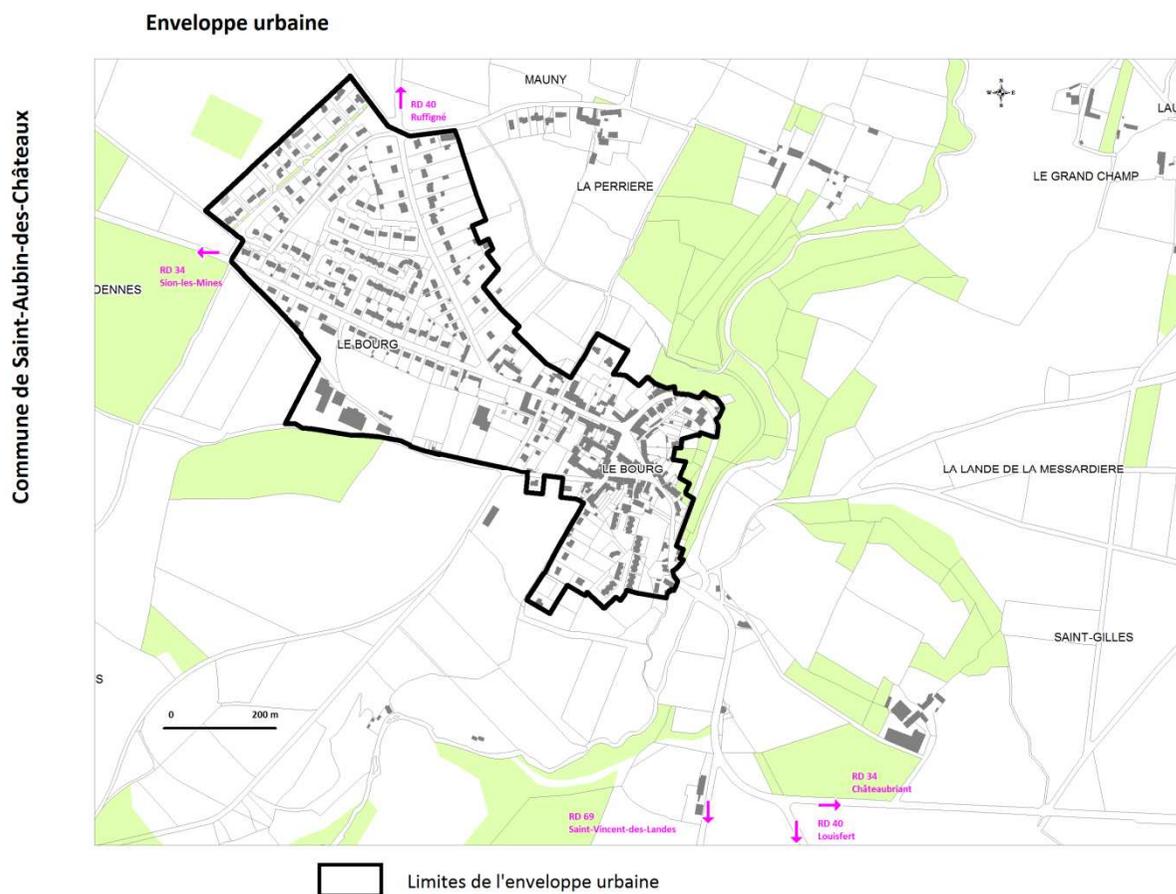
Plus difficiles à réaliser, les opérations de renouvellement urbain dans un contexte rural sont rarement issues d'initiative privée. Le SCoT encourage les communes à engager une politique de maîtrise foncière afin de faciliter la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain.

### 4-3 Définition de la « centralité » communale et identification des limites de l'enveloppe urbaine

La centralité communale correspond à son centre-bourg.

Afin de déterminer les capacités résiduelles existantes au sein de la centralité, il est important de déterminer les limites de l'enveloppe urbaine.

L'enveloppe urbaine correspond aux espaces bâtis appartenant aux espaces agglomérés du territoire, sans ou avec de faibles ruptures de l'agglomération. De manière à minimiser la consommation d'espaces agricoles et naturels et les phénomènes d'étalement urbain, il est important de valoriser en priorité les possibilités de densification existantes au sein de l'enveloppe urbaine. C'est pourquoi l'analyse du potentiel foncier s'est focalisée sur cette entité.



Source : URBA Ouest Conseil - 10/2018.

#### 4-4 L'analyse des possibilités de reconstruire la « ville sur elle-même » : estimation du potentiel foncier et immobilier

Rappelons que le SCOT invitant très fortement les communes à limiter l'accueil de nouveaux logements en dehors de leur centralité, cette analyse a donc été recentrée sur l'enveloppe urbaine formée par le centre-bourg.

##### Un potentiel « foncier » à valoriser

Le « **gisement foncier** » correspond à la fois :

- à l'ensemble des espaces encore non urbanisés qui se trouvent compris au sein de l'enveloppe urbaine (espaces de type « dents creuses »),
- aux parcelles aménagées encore non urbanisées,
- aux parcelles déjà urbanisées présentant une faible densité, et dont les caractéristiques (surface du terrain, présence d'accès ou possibilité d'en créer, ...) permettraient d'imaginer une ou des division(s) foncière(s),
- aux emprises occupées par des friches ou d'anciens bâtiments d'activités qui n'ont plus forcément lieu d'être préservés ou repris.

##### Les « dents creuses » ou lots viabilisés non urbanisés

Les « dents creuses » correspondent à des espaces non urbanisés existants au sein des espaces déjà urbanisés qui pourraient faire l'objet de projets d'urbanisation.

Au sein de l'enveloppe urbaine formée par le centre-bourg, on recense plusieurs espaces libres de toute urbanisation, mais aussi des parcelles viabilisées encore non urbanisés qui pourraient être le support de projets de nouvelles constructions.

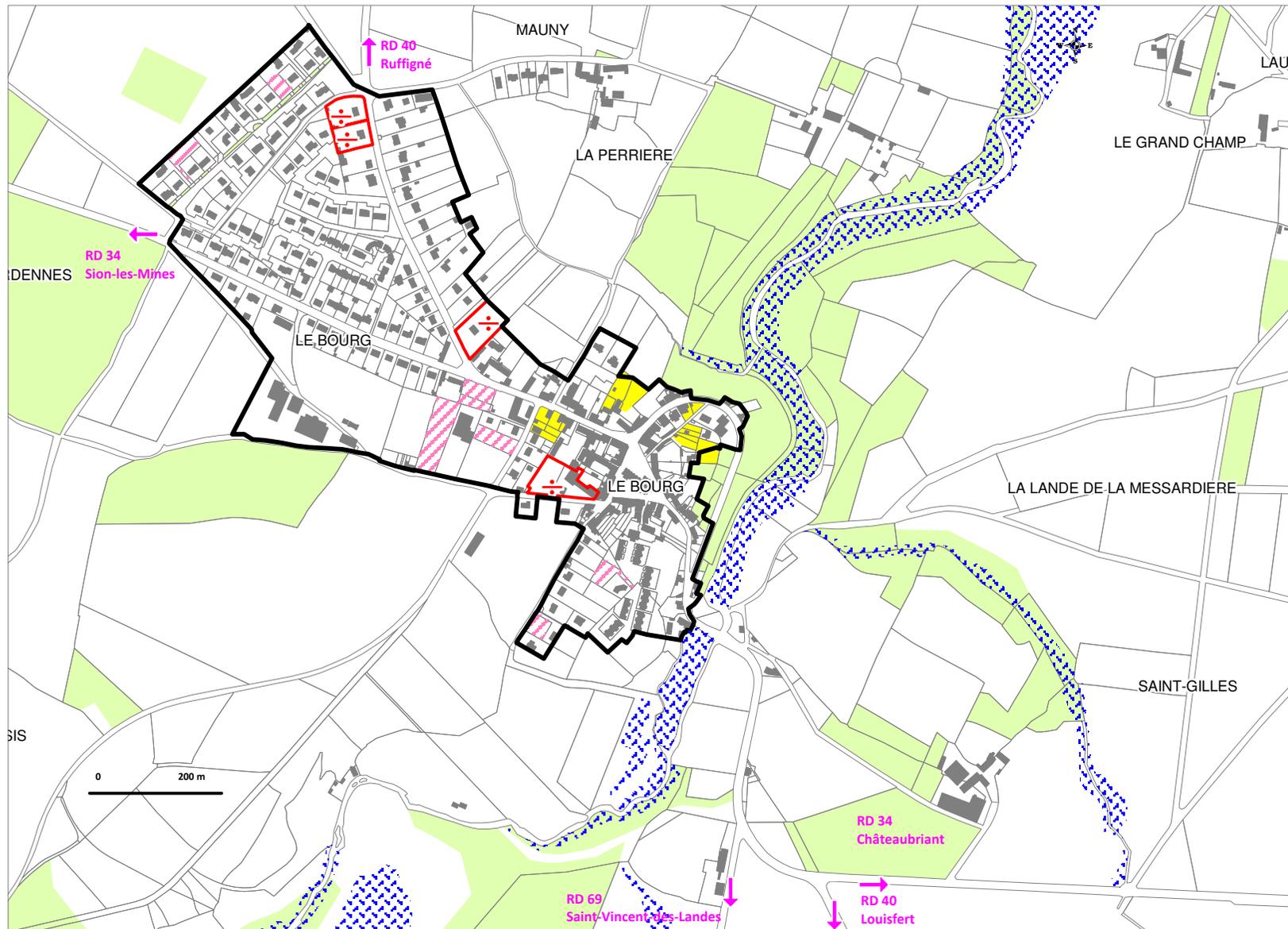
Ils regroupent une emprise totale d'un peu plus d'**1 hectare**. Néanmoins, certaines emprises présentent des enjeux autres que résidentiels. Certaines emprises aux abords des équipements avaient d'ailleurs déjà été identifiées en emplacements réservés afin de permettre l'extension du cimetière ou améliorer les accès aux équipements (regroupant un peu plus de 7 000 m<sup>2</sup>).

Les emprises foncières libres de toute urbanisation sont aujourd'hui limitées au sein de l'enveloppe urbaine. Même si elles regroupent une surface totale d'environ 1 hectare au total, les emprises n'ont pas forcément toutes intérêt à être valorisées pour un accueil résidentiel, notamment aux abords de l'Espace Castella et du cimetière (un peu plus de 7 000 m<sup>2</sup>).

Si le projet de PLU révisé prévoit le maintien de sa politique de valorisation de ces espaces pour développer et/ou améliorer l'offre des équipements, on peut considérer que le potentiel de densification par comblement des « dents creuses » est quasiment nul sur le centre-bourg.

# Un gisement foncier limité

Commune de Saint-Aubin-des-Châteaux



## Légende :



Secteurs de "dents creuses"



Parcelles de grande taille qui pourraient potentiellement faire l'objet de division(s) foncière(s)



Secteurs présentant des enjeux de renouvellement urbain



Limites de l'enveloppe urbaine



Zones humides recensées

### « Parcelles faiblement bâties »

Les « **parcelles faiblement bâties** » correspondent à des espaces déjà urbanisés mais dont le potentiel foncier permet d'envisager une ou des divisions foncières, et donc une possibilité de densifier l'espace urbanisé.

Parallèlement à ces surfaces libres de toute construction, on recense également **plusieurs parcelles « faiblement urbanisées »** néanmoins celles qui présentent un réel potentiel permettant de réaliser une ou des divisions foncières, et ainsi permettre l'accueil de nouveaux logements, sont très peu nombreuses.

Certains projets de ce type ont déjà été réalisés au niveau de l'agglomération. Lors de nos travaux de terrains, nous avons relevé un potentiel réel de seulement **4 parcelles**, aux potentiels variables.

Certaines ont été écartées car la configuration de parcelles, même de grande taille, ne permet pas forcément une division foncière, notamment en partie Nord du Bourg où certaines parcelles en lanière peuvent difficilement permettre de donner un accès aux fonds des parcelles (*configuration de la parcelle ne permettant pas d'envisager l'accès à un nouveau logement, présence d'une piscine, intérêt architectural de l'ensemble formé par le bâtiment et la parcelle, ... etc.*).



Un exemple : Rue René Guy Cadou

### Un potentiel de « renouvellement urbain »

Le potentiel de « **renouvellement urbain** », appellation que l'on réserve souvent aux projets engagés au niveau des grands ensembles de logements sociaux, peut-être utilisé sur des communes comme Saint-Aubin-des-châteaux. En effet, on a pu recenser en centre-bourg quelques emprises de taille variable accueillant d'anciens locaux d'activités, des locaux d'activités (usage artisanal, coopérative, ...), des zones d'anciens jardins ... dont l'emprise foncière pourrait subir d'importantes transformations afin de permettre la création de nouveaux logements, de nouveaux équipements, ...etc.

Nous avons identifié **4 sites** qui pourraient potentiellement faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain. Au total, ils regroupent une surface de 7000 m<sup>2</sup> totale d'environ mais le potentiel de chaque site reste néanmoins limité.

Le projet d'accueil de logements devra prendre en compte ce potentiel foncier existant au cœur de l'enveloppe urbaine de manière prioritaire. Ce dernier étant limité, des extensions du tissu urbain devront certainement être envisagées de manière à atteindre les objectifs d'accueil de logements pour les 10 prochaines années.

## Le « gisement immobilier » : un potentiel qui peut-être valorisé sur l'ensemble du territoire

Le « **gisement immobilier** » correspond aux biens bâtis déjà à vocation résidentielle qui sont soit **vacants**, ou à l'abandon, mais également, aux constructions qui pourraient faire l'objet d'un **changement de destination** (*anciens bâtiments d'activités économiques, anciens bâtiments agricoles, ...*).

### Les logements vacants à rénover ou non

En réalisant nos travaux de terrain, nous avons recensé quelques logements visiblement vacants, parfois à vendre.

Nous avons identifiés un peu moins d'une **quarantaine de logements visiblement vacants sur l'ensemble du territoire communal**. Ce phénomène touche essentiellement la campagne, et plutôt le bâti ancien. Certaines constructions, faute de reprise, sont aujourd'hui à l'état de ruine.

#### Peu de vacance en centre-bourg : quelques exemples



#### Un phénomène qui touche davantage l'espace rural :



La Gautronnais



La Haute Morinais



La Feuillais



La Gastinelais



Les Haies



La Hattais



Le Bois Louel



Chère



La Brosse



La Courbetière



La Grippais



La Chapelle



La Chapelle



La Baratterie



La Sauzais



La Roulais



Bonne Encontre



La Licaudière



La Lande



La Bourruais



La Trionnais

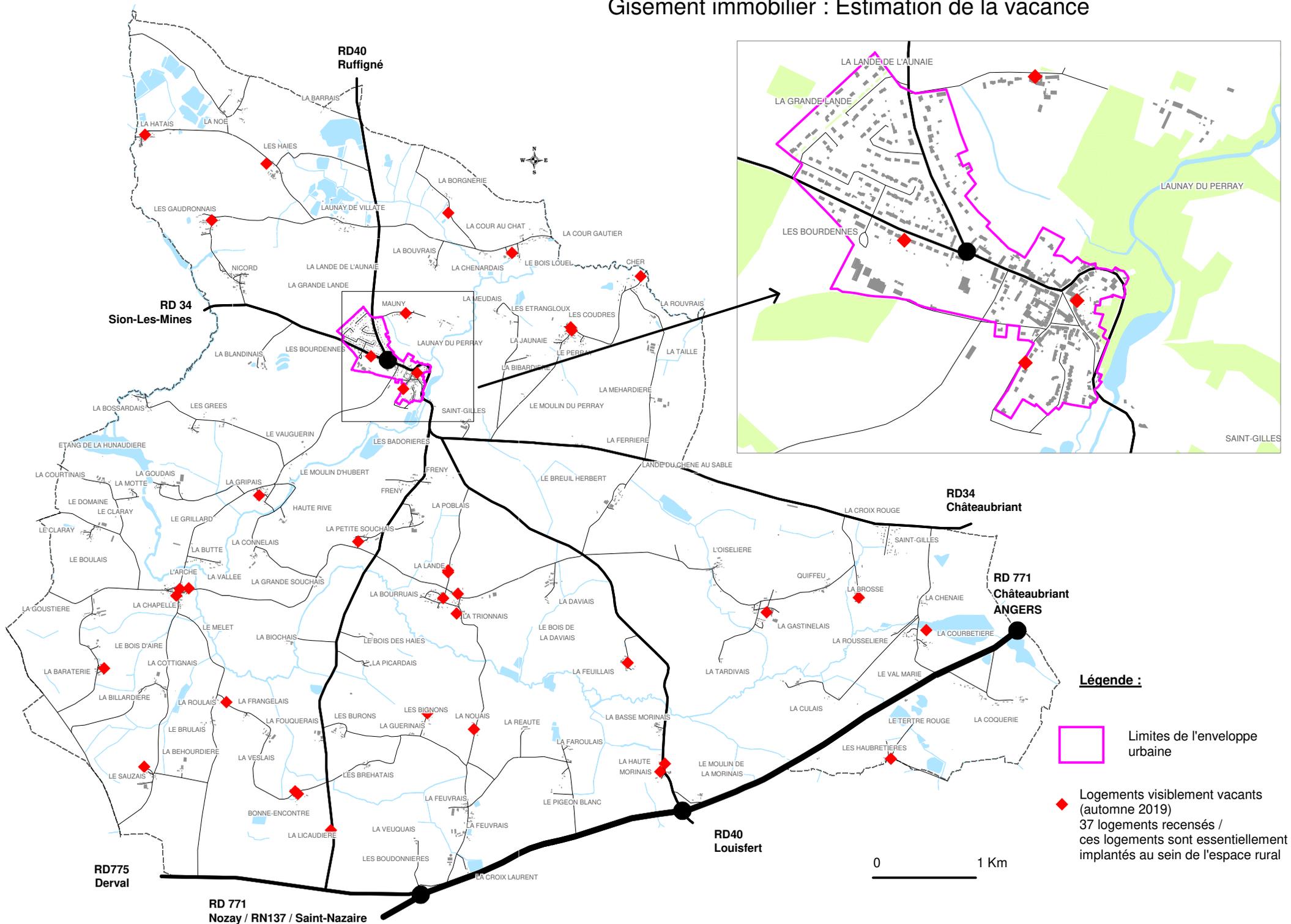


La Nouais

Ces constructions existantes représentent un potentiel de logements qui pourraient être réinvestis après réhabilitation ou non et ainsi permettre un accueil de nouveaux habitants sans pour autant consommer d'espace.

# Gisement immobilier : Estimation de la vacance

Commune de Saint-Aubin-des-Châteaux



- Légende :**
- Limites de l'enveloppe urbaine
  - ◆ Logements visiblement vacants (automne 2019)  
37 logements recensés / ces logements sont essentiellement implantés au sein de l'espace rural

**Des bâtiments qui pourraient potentiellement changer de destination au sein de l'espace rural**

Nous avons également pu relever un peu moins d'une **quarantaine d'anciens bâtiments agricoles, ou d'anciennes bâtisses** qui pourraient représenter un potentiel de logements à créer après changement de destination.

**Quelques exemples de constructions « indépendantes » qui pourraient potentiellement devenir des logements à part entière** (identifiés sur cartographie page suivante)



Les Haies



La Hatais



La Feuillais



Les Haies



La Coquerie



La Chénardais

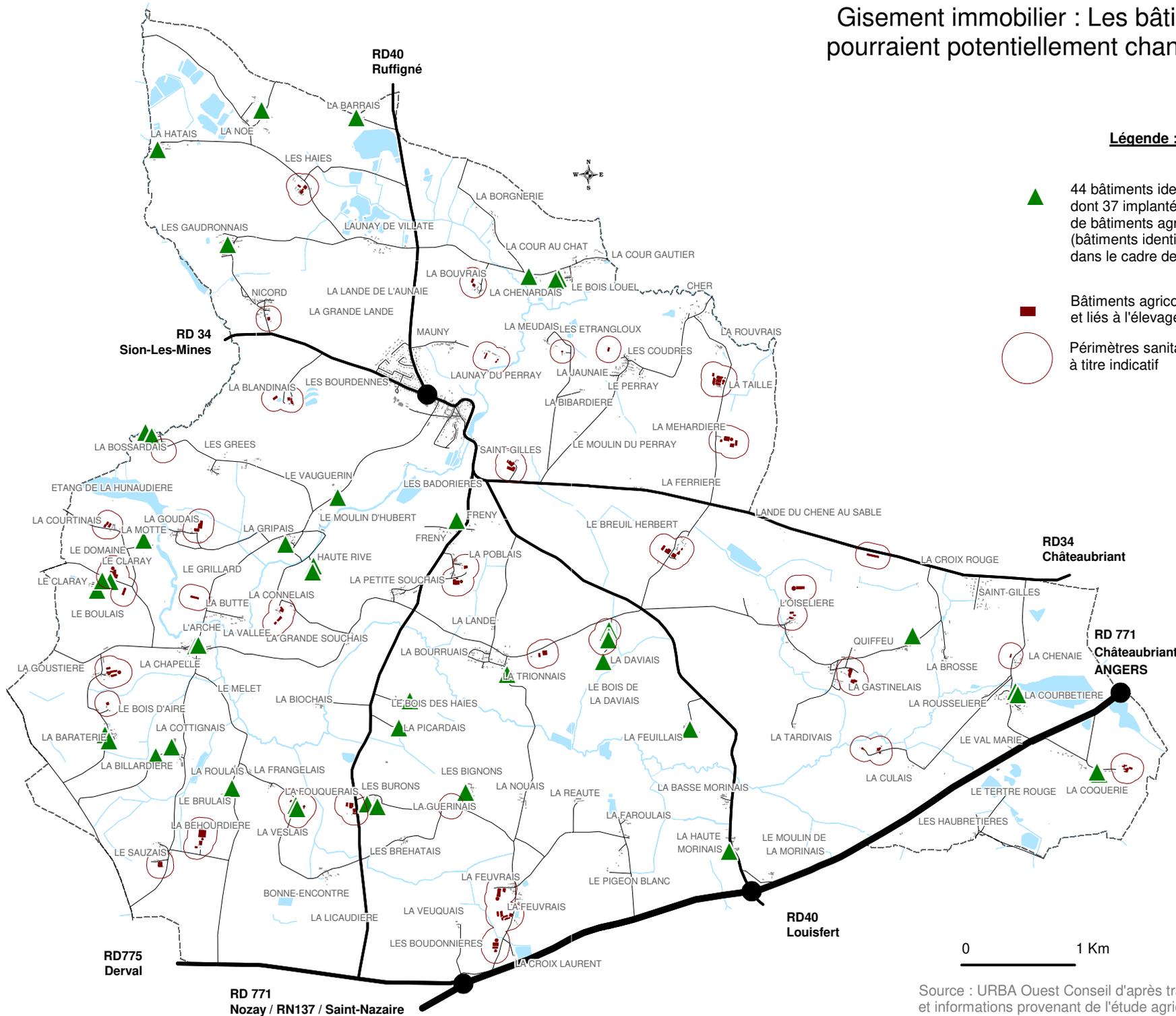


Le Bois Louel



Le Perray

# Gisement immobilier : Les bâtiments ruraux qui pourraient potentiellement changer de destination



**Légende :**

- ▲ 44 bâtiments identifiés dont 37 implantés à + de 100 mètres de bâtiments agricoles en activité (bâtiments identifiés par les exploitants dans le cadre de l'étude agricole)
- Bâtiments agricoles en activités (bâtiments de stockage et liés à l'élevage)
- Périmètres sanitaires de 100 mètres représentés à titre indicatif

0 1 Km

Source : URBA Ouest Conseil d'après travaux de terrain - automne 2018 et informations provenant de l'étude agricole réalisée au printemps 2018.



La Courbetière



Le Vauguérin



La Grippais



La Grippais



La Chapelle



La Motte



La Baratterie



La Baratterie



La Veslais (proximité agricole)



Frény



La Lande



La Trionnais



La Picardais



La Daviais (proximité agricole)



Haute Rive

Dans le cadre du futur projet de PLU, il est en effet possible d'identifier précisément les bâtiments qui pourront faire l'objet d'une telle transformation.

Néanmoins, pour être identifié, **il est nécessaire à minima que ce bâtiment soit implanté à plus de 100 mètres de tout bâtiment agricole exploité** (pour éviter de compromettre le fonctionnement et le développement des activités agricoles existantes).

**Ce potentiel est donc à pondérer** : en effet, quelques uns des bâtiments relevés sont compris au sein des périmètres de réciprocité de 100 mètres à respecter aux abords des bâtiments agricoles. Si on tient compte de ce critère, on ne recense plus qu'une **trentaine de constructions** qui pourraient faire l'objet d'une telle identification.

**Rappels** : Les bâtiments agricoles sont soumis à des règles d'éloignement vis à vis notamment des habitations variables suivant leur utilisation (*maximum : 100 mètres*), mais afin de préserver l'activité agricole, le principe de réciprocité (Art. L111.3 du code rural) impose les mêmes règles de distance pour la construction d'habitation non liée à l'exploitation.

**Il est également nécessaire de mesurer d'autres impacts** avant d'identifier ces bâtiments au niveau du futur document d'urbanisme :

- **impacts potentiels sur le paysage** (*respect de la qualité paysagère du site*),
- **impacts potentiels sur l'environnement** (*zones sources de biodiversité ...*),
- **impacts potentiels sur l'activité agricole** (*recul des plans d'épandage, ...*),
- **impacts potentiels sur les finances communales**, notamment si les bâtiments identifiés ne sont pas desservis par les réseaux ou si les réseaux ne sont pas en capacité suffisante (*dans ce cas, la création ou le renforcement sont à la charge de la collectivité*), ...etc.

**Enfin, il sera nécessaire de vérifier si le bâtiment potentiellement identifiable n'est pas soumis à des risques** (*inondations, effondrement, ...etc.*) de manière à éviter d'accroître les personnes et les biens exposés.

**Avant de faire le choix d'identifier ou non ces bâtiments, il est important d'être bien conscients de ses impacts, à court mais aussi à plus long termes ...**

*... les bâtiments identifiés dans le cadre du projet de PLU comme pouvant potentiellement changer de destination rentrent dans le décompte des logements à accueillir déterminé dans le cadre du PADD,*

*... pour les finances communales : certains bâtiments identifiés peuvent éventuellement accueillir à terme plusieurs logements (rappelons que les besoins de renforcement de réseaux seront à la charge de la commune),*

... pour le monde agricole : le changement d'affectation signifie nouveaux tiers, recul des plans d'épandage, limite tout retour d'une vocation agricole de ces bâtiments à terme, ...etc.

Enfin même si dans les derniers textes en vigueur, le caractère de « qualité architecturale » des bâtiments n'apparaît plus comme un critère incontournable, il semble intéressant d'utiliser cet outil avant tout dans un but de préservation du patrimoine de manière à limiter les phénomènes de mitage intempestifs de l'espace rural.

#### Un potentiel complémentaire permettant l'évolution des logements existants :

Parallèlement à ces bâtisses « indépendantes », il existe également un potentiel de constructions accolées à des logements qui n'ont néanmoins pas forcément caractère à devenir des logements indépendants mais plutôt être le support d'agrandissements des logements voisins. Ils. Voici quelques exemples. Pour le moment ces bâtiments n'ont pas fait l'objet d'une identification cartographique précise (*le règlement écrit pourra envisager cette transformation de principe*).



La Feuillais



La Haute Morinais



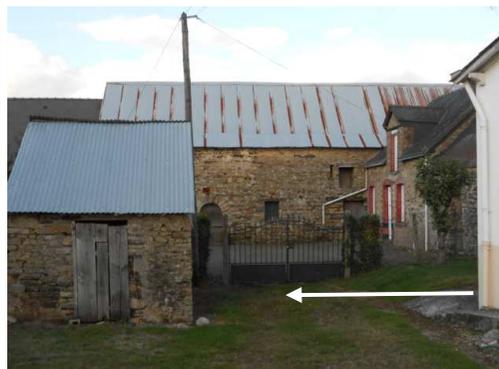
La Baratterie



La Sauzaie



La Roulais



Les Bignons



La Daviais

## 4-5 Les enjeux de la révision du PLU

### 1- Réduire l'ampleur des zones ouvertes à l'urbanisation qui avaient été surdimensionnées par rapport aux besoins d'accueil de la collectivité,

Les réserves foncières devront correspondre aux stricts besoins et aux objectifs fixés dans le cadre du Schéma de Cohérence Territorial.

Les **14 hectares** de réserves foncières encore disponibles dans le PLU en vigueur ne pourront être tous reconduits. Théoriquement, si on respecte les densités imposées par le SCOT, ces emprises pourraient permettre l'accueil d'environ 230 logements.

Rappelons que le SCOT prévoit un accueil de **5 à 7 logements en moyenne par an** (121 à 178 logements à l'horizon 2 040), et une consommation d'espace maximale fixée à **4,2 hectares à l'horizon 10 ans** (9,2 hectares à l'horizon 2040).

### 2- Recentrer le développement des prochaines années en centre-bourg / Valoriser le potentiel de « densification »

L'accueil de logements entre 2008 et 2017 s'est fait de façon importante au sein de l'espace rural (43/69 soit 62% de l'accueil). Il serait intéressant que le développement envisagé dans le cadre du projet de PLU révisé se recentre davantage sur le centre-bourg. **Rappelons que le SCOT propose que le développement privilégie la centralité formée par le centre-bourg.**

Même si le SCOT nous invite à valoriser ce potentiel en priorité, les possibilités de densification de l'enveloppe urbaine formée par le centre-bourg sont très modestes. Le projet de PLU révisé devra envisager des extensions de la partie agglomérée du centre-bourg.

### 3- Un gisement immobilier important en campagne

Il existe de nombreux logements vacants ainsi que d'anciens bâtiments agricoles en pierre qui pourraient potentiellement changer destination, et être transformés en logements. Même si ces transformations peuvent être accordées dans le cadre du projet de PLU révisé, elles ne pourront être accordées que sous certaines conditions.

Une analyse approfondie visera à identifier les bâtiments qui peuvent être transformés tout en limitant les impacts sur l'activité agricole (*impacts par rapport aux possibilités de développement des structures agricoles existantes, par rapport aux plans d'épandage ...*), et / ou sur les finances communales (*financement des extensions et/ou des renforcements de réseaux*).

### 4- Renforcer les densités sur les zones de projets de manière à limiter la consommation d'espace, les phénomènes d'étalement urbain

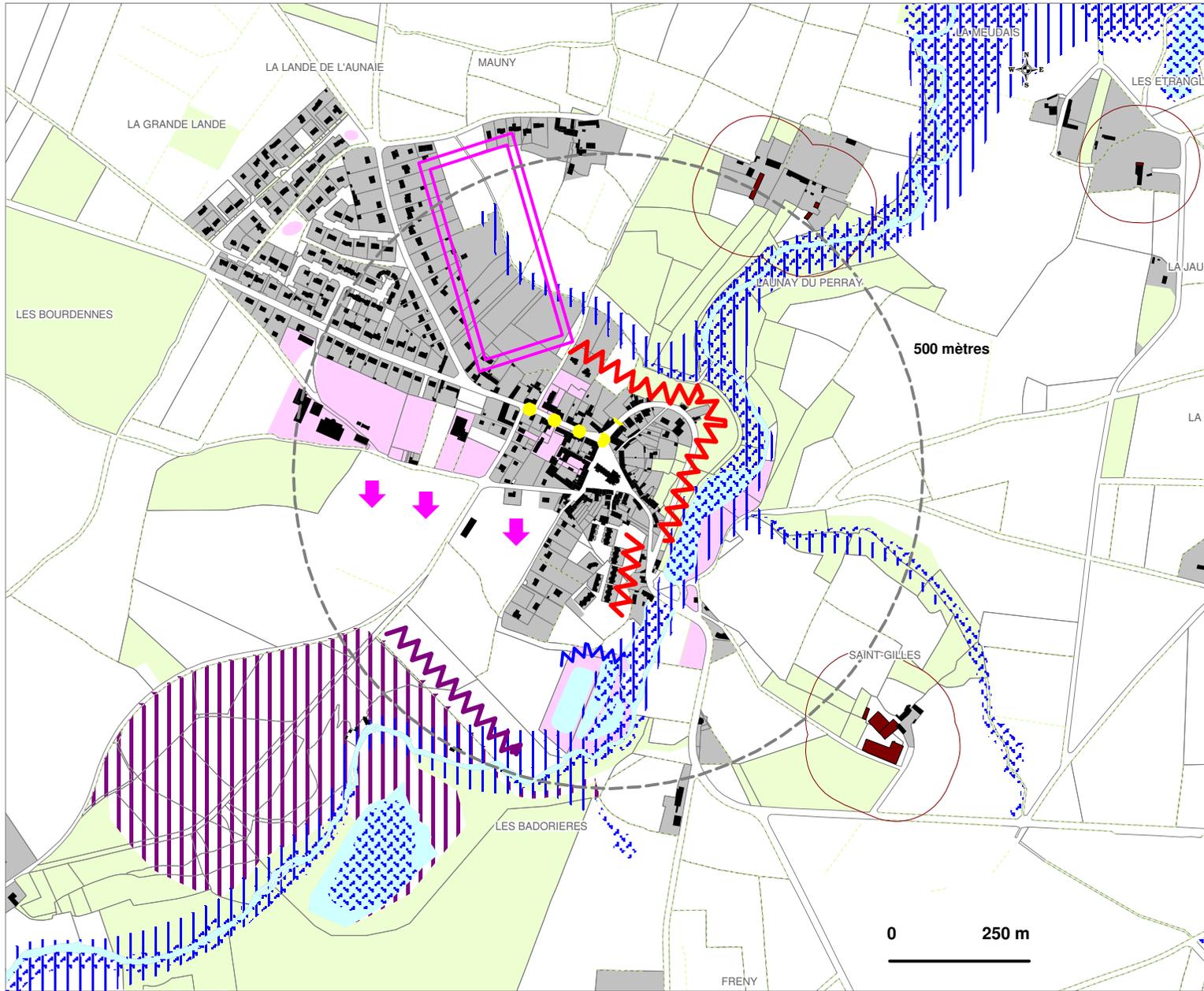
Au niveau du SCOT, il est préconisé de respecter une **densité minimum moyenne de 17 logements par hectare** sur les zones de projets.

### 5- Diversifier l'offre de logements

L'accueil de logements individuels en accession neufs ne doit pas être le seul objectif à inscrire dans le futur projet de PLU.

La valorisation du patrimoine bâti traditionnel, l'accueil de logements locatifs, le développement d'une offre répondant aux besoins des personnes âgées ou des jeunes actifs, ..., peuvent également être des pistes à explorer.

# Réflexion concernant l'évolution du centre-bourg : Enjeux et Contraintes



## Légende :

- Espaces urbanisés à vocation résidentielle principale
- Espaces urbanisés à vocation d'équipements
- Espaces boisés
- Centralité commerciale

## Enjeux

- Secteur qui pourrait potentiellement faire l'objet d'une densification
- ↓ Secteurs de développement intéressants du fait de la proximité de la centralité et des principaux équipements

## Contraintes pour le développement

- ||| Zones inondables (AZI)
- ▣ Zones humides recensées
- ~ Limites d'urbanisation à respecter (relief)
- ~ Conserver une distance entre espaces urbanisés et carrière
- ~ Conserver une distance suffisante entre espaces urbanisés et système de traitement des eaux usées
- Bâtiments présentant un usage agricole et périmètres sanitaires de 100 m précisés à titre indicatif

## 5 – Dynamique économique

### 5-1 Les actifs

#### L'emploi à l'échelle communautaire

Le nombre d'emplois est en hausse depuis 15 ans sur la Communauté de communes Châteaubriant-Derval. Aujourd'hui ce sont près de 15 700 emplois présents dont plus de la moitié sur Châteaubriant. Pour un territoire rural, cela représente un fort taux de concentration de l'emploi (*rapport 0,9 emplois pour 1 actif occupé*) qui illustre la faible dépendance aux métropoles voisines, bien que celle-ci soit en augmentation.

L'emploi sur le territoire communautaire est davantage tourné vers la sphère productive (43% / secteurs industriel - construction mais aussi agricole).

Source : Rapport de présentation / Scot de la communauté de communes Châteaubriant Derval.

#### Un territoire plus à vocation résidentielle qu'économique : plus d'actifs que d'emplois

Progression du nombre d'emplois et d'actifs occupés

	Nombre d'emplois sur la zone		Nombre d'actifs		Nombre d'actifs ayant un emploi et résidant dans la zone		Indice de concentration d'emplois (Actifs occupés/ Nombre d'emplois)	
	2010	2015	2010	2015	2010	2015	2010	2015
Loire-Atlantique		651 129	557 689	584 929	551 650	576 848	<b>101,1</b>	<b>101,4</b>
Communauté de communes Châteaubriant - Derval	-	15 893	-	20 005	-	17 695	-	<b>89,8</b>
Saint-Aubin-des-Châteaux	199	201	827	768	684	732	<b>29,1</b>	<b>27,5</b>

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2015.

Même si la commune dispose d'un indice de concentration d'emplois faible et en baisse, plutôt synonyme d'une commune ayant une vocation « résidentielle » et non de « pôle d'emplois », le nombre des emplois sur territoire de Saint-Aubin-des-Châteaux reste relativement stable (*environ 200 emplois*).

En 2015, pour 100 actifs occupés, Saint-Aubin-des-Châteaux comptabilisait un peu moins de 30 emplois. Cet indice est nettement inférieur à la moyenne enregistrée à l'échelle communautaire, et même départementale. Près de 69% des actifs résidant à Saint-Aubin-des-Châteaux (505 personnes) quittent quotidiennement leur lieu de résidence pour aller travailler.

La commune a une vocation résidentielle forte. Parmi les 732 actifs que regroupaient le territoire communal, seuls 131 de ces actifs travaillaient sur la commune.

## 5-2 Les entreprises

	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>57</b>	<b>100,0</b>
Industrie	5	8,8
Construction	14	24,6
Commerce, transport, hébergement et restauration	17	29,8
Services aux entreprises	7	12,3
Services aux particuliers	14	24,6

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2016.

En 2016, hors agriculture, on recensait 57 entreprises sur le territoire communal.

## 5-3 L'agriculture et la sylviculture

### Le contexte agricole communautaire et les enjeux définis dans le cadre du projet de SCOT Châteaubriant Derval

Avec 706 exploitations recensées en 2017, l'activité agricole est particulièrement importante sur la communauté de communes. Les surfaces agricoles utiles représentent près de 90% du territoire en 2010 : l'agriculture est donc la première activité à occuper et façonner le territoire.

Le territoire est très majoritairement tourné vers la production animale. Selon les données disponibles en 2017, l'élevage laitier est la production principale de 46% des 706 exploitations recensées par la Chambre d'agriculture, l'élevage de bovins pour la viande arrivant en deuxième production principale recensée.

En comparaison aux échelles régionale et nationale, le poids de l'agriculture est plus important sur le territoire communautaire, tant en termes de nombre d'établissements (19% pour l'ensemble du secteur agriculture, sylviculture et pêche en 2014), qu'en termes d'emplois (11% de l'emploi total en 2014).

A l'instar des évolutions observées à l'échelle nationale, le secteur agricole communautaire connaît de profondes mutations, et notamment :

- Une division par plus de trois du nombre d'exploitations entre 1988 et 2017 (de 2 224 à 706) ;
- Dans le même temps, une multiplication par trois de la SAU moyenne par exploitation (de 30 ha à 90 ha) entraînant de fait un éloignement des sièges d'exploitations, et un morcellement des terres ;
- Un vieillissement des chefs d'exploitation posant la question de la reprise des activités.

**Les enjeux définis pour le territoire communautaire :**

- Favoriser l'agriculture sur le territoire à la fois en tant qu'activité économique et première « occupante » de l'espace,
- Accompagner les mutations agricoles en cours et à venir,
- Permettre le maintien et la reprise des exploitations,
- Favoriser une urbanisation en continuité des enveloppes existantes, limitant l'utilisation des terres agricoles et évitant le morcellement des exploitations.

Source : extrait du Diagnostic / Scot de la communauté de communes Châteaubriant Derval.

**Les données statistiques disponibles sur le territoire de Saint-Aubin-des-Châteaux**

La superficie agricole utilisée agricoles regroupait au total **2 183 hectares**, soit un peu plus de **45%** de la surface communale.

1 896 hectares étaient constitués de terres labourables (87% de la SAU).

Même si le nombre des exploitations décroît depuis 1988, la commune recensait encore **69 sièges d'exploitation en 2010** (136 en 1988). L'ensemble des exploitations de la commune regroupaient **56 personnes** au total (*en unité de travail annuel*).

En 2010, les exploitations étaient spécialisées dans les domaines de la « polyculture » et du « polyélevage ».

**Un diagnostic agricole pour mieux appréhender l'activité agricole sur le territoire, mais aussi les éventuels impacts que pourraient avoir le projet de PLU sur le monde agricole**

***Lors de l'élaboration du PLU, l'activité agricole doit être abordée comme une priorité à la mesure de son rôle stratégique de structuration de l'espace communal. De plus, la consommation du foncier et les règles posées par le PLU ont des conséquences directes sur les exploitations agricoles (amputation ou déstructuration du parcellaire, règles de distances par rapport aux habitations et cohabitation, ... etc.) qu'il est nécessaire de prendre en compte en amont.***

**Le diagnostic agricole a pour but ...**

*... de localiser l'ensemble des activités agricoles présentes sur le territoire (terres, bâtiments),*

*... d'identifier les éventuelles contraintes des sièges d'exploitation (problématique de zonage de PLU, proximité de tiers aux abords de leur structure, problématiques de déplacements, ...),*

*... de donner des éléments concernant l'avenir des activités agricoles en place (projets, pérennité, succession, ...).*

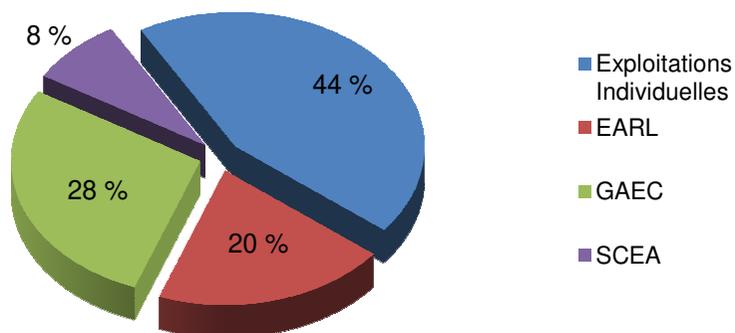
Il est recommandé de réaliser un tel état des lieux dans le cadre du SCOT mais aussi de la charte agricole.

Le diagnostic agricole a été réalisé dès le début de l'étude de PLU (*mai 2018*). Les exploitants de Saint-Aubin-des-Châteaux ont été conviés ainsi que plusieurs exploitants ayant leur siège sur les communes environnantes mais ayant une partie de leur activité sur la commune (*bâtiments, terres, ou les 2...*).

**Au total 64 exploitants ont été invités.**

**40 personnes ont participé à notre étude, dont 29 personnes de la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux. Parmi, les 29 personnes rencontrées 3 n'avaient pas de réel statut agricole.**

### Le statut des exploitants ayant leur siège à Saint-Aubin-des-Châteaux



Source : d'après données transmises par les exploitants ayant participé à l'Etude agricole – printemps 2018.

Les exploitations implantées à Saint-Aubin-des-Châteaux comprenaient encore une part importante d'exploitations individuelles.

### Les activités des activités agricoles implantées sur Saint-Aubin-des-Châteaux

La majorité des exploitations ayant leur siège sur la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux ayant participé à notre étude, ont une activité d'élevage (*bovins surtout lait mais aussi viande, porcs ...*) qui est souvent complétée par des cultures liées à l'élevage (*maïs, foin, ...*) ou simplement destinées à la vente (*céréales*).

Parallèlement à ces activités que l'on peut qualifier de « polyculture élevage », on ne recense plusieurs exploitations qui ne font que de la culture, 1 apiculteur, et 1 arboriculteur.

Selon les renseignements fournis par les 26 exploitants ayant leur siège sur Saint-Aubin-des-châteaux et ayant participé à notre étude, 11 relèvent du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (*ICPE*).

Même si les activités sont variées et que chaque exploitation n'est pas une installation classée, le projet de développement devra veiller à préserver des distances suffisantes (minimum de 100 mètres) pour éviter de porter atteinte au développement des activités agricoles présentes sur le territoire, mais aussi faciliter leur reprise et leur transmission.

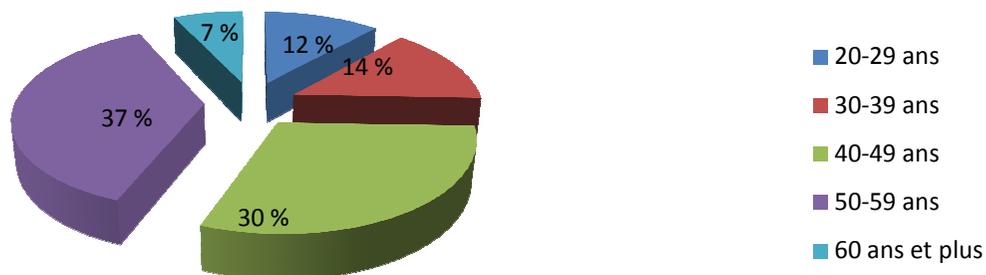
### La taille des exploitations

Les exploitants ayant participé à notre étude ont pu identifier 2 463 hectares qu'ils exploitent sur le territoire de Saint-Aubin-des-Châteaux.

Les exploitations ayant leur siège sur la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux exploitent moyenne une surface de **67 hectares**, mais ces moyennes masquent d'importantes disparités. Les exploitations de petite taille (*un peu moins de 4 hectares*) côtoient des exploitations de plus grande taille (*environ 150 hectares*).

### L'âge des exploitants

L'âge moyen des exploitants de Saint-Aubin-des-Châteaux ayant participé à notre étude était de **46,5 ans**.



Source : d'après données transmises par les exploitants ayant participé à l'Etude agricole – 2018.

Actuellement, 44 % des exploitants étaient âgés de 50 ans et plus. Cette situation laisse présager quelques changements du « paysage agricole » dans les 10 prochaines années.

### Les surfaces agricoles

Si on analyse la carte des terres agricoles exploitées par chacune des exploitations, on peut noter que la plupart des structures agricoles disposent d'îlots d'exploitation relativement regroupés.

La dispersion de certaines structures est liée le plus souvent à leur agrandissement (*reprise de terres de structures ayant cessé leur activité*) ou la création de GAEC regroupant plusieurs anciennes structures individuelles.

L'impact sur les structures agricoles des choix retenus dans le cadre du futur projet de PLU devra être mesuré le plus tôt possible. En fonction des impacts, des mesures compensatoires pourraient être éventuellement imaginées.

En classant en zone agricole « A » les espaces présentant un « potentiel agronomique, biologique ou économique » pour l'agriculture, la collectivité exprimera sa volonté de les protéger aussi durablement que possible et de réserver ce territoire aux activités agricoles. Ce classement devra néanmoins tenir des enjeux environnementaux du territoire.

Pourront être écartés de ce classement « agricole » les ensembles de terrains bénéficiant d'une autre protection, notamment au titre « de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique », qui seront alors classés en zones naturelles (zonage N) de protection, ou bien à l'inverse, les terrains qui s'avèreraient indispensables aux besoins strictement évalués de développement de l'urbanisation qui feront l'objet de zones urbaines « U » ou à urbaniser « AU ».

# Agriculture : Surfaces exploitées par chacune des exploitations

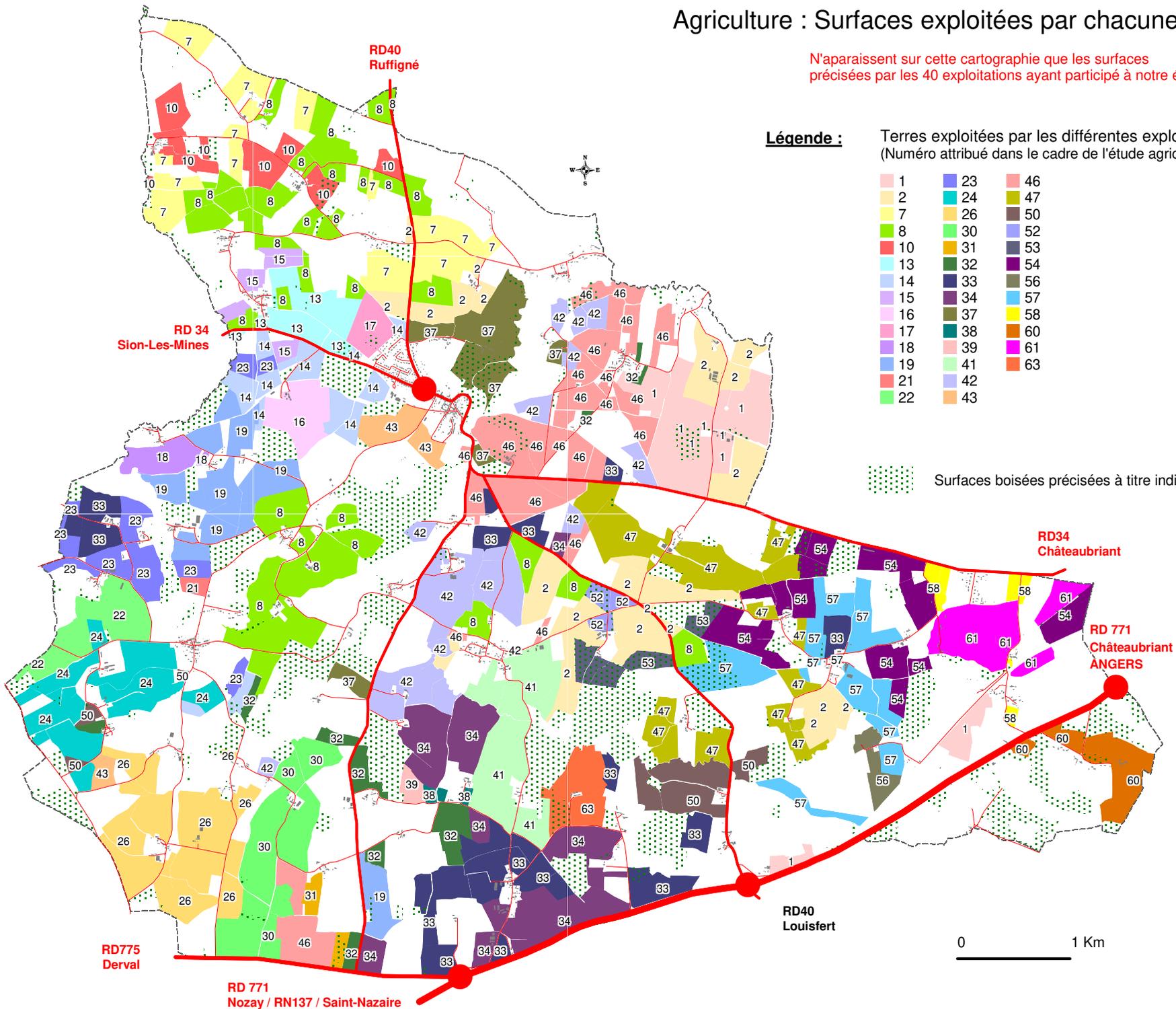
N'apparaissent sur cette cartographie que les surfaces précisées par les 40 exploitations ayant participé à notre étude

## Légende :

Terres exploitées par les différentes exploitation :  
(Numéro attribué dans le cadre de l'étude agricole)

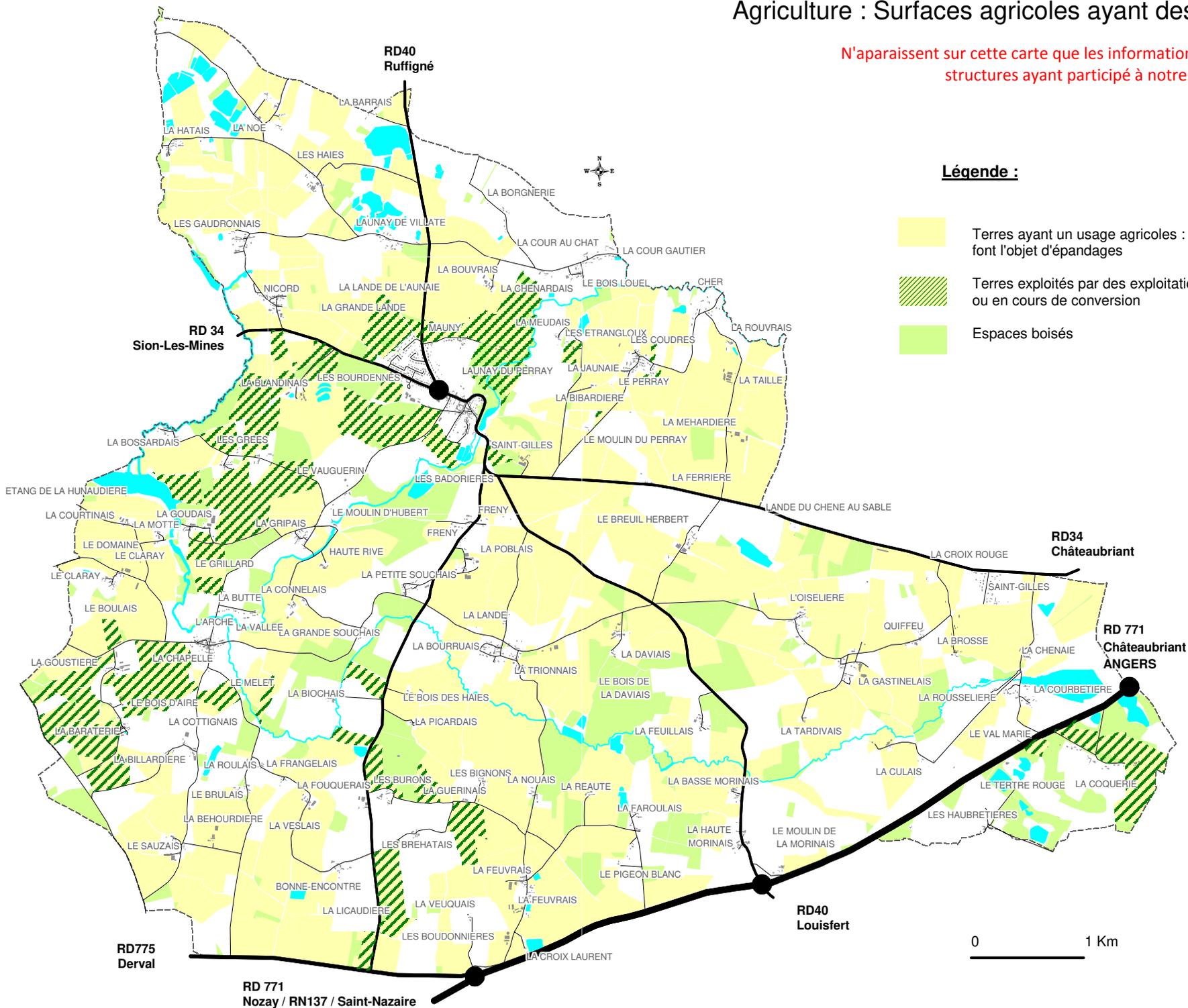
1	23	46
2	24	47
7	26	50
8	30	52
10	31	53
13	32	54
14	33	56
15	34	57
16	37	58
17	38	60
18	39	61
19	41	63
21	42	
22	43	

Surfaces boisées précisées à titre indicatif



# Agriculture : Surfaces agricoles ayant des usages particuliers

N'apparaissent sur cette carte que les informations fournies par les 40 structures ayant participé à notre étude



**Légende :**

- Terres ayant un usage agricoles : la plupart des surfaces font l'objet d'épandages
- Terres exploités par des exploitations en agriculture biologique ou en cours de conversion
- Espaces boisés

### **Des usages et des aménagements spécifiques à prendre en compte dans le cadre du projet de PLU révisé**

La plupart des îlots agricoles sont concernés par des plans d'épandage, ou sont épandables.

Parmi les exploitants ayant leur siège sur la commune, 6 structures exploitant sur le territoire communal sont en agriculture biologique, ou en cours de conversion. Aux abords du bourg, la plupart des terrains agricoles sont exploités par des structures en agriculture biologique.

**Si le centre-bourg venait à s'étendre, des terres exploitées en agriculture biologique risquent d'être impactées.**

#### **Les bâtiments agricoles**

La plupart des bâtiments exploités se trouvent implantés au sein de l'espace rural. Les bâtiments agricoles exploités sont relativement éloignés des espaces urbanisés du centre-bourg. Les premiers bâtiments agricoles sont implantés à plus de 500 mètres à vol d'oiseau de l'église.

Le développement urbain ne sera vraisemblablement pas contraint par la présence de bâtiments agricoles en activité.

Les exploitations implantées au cœur de l'espace rural se trouvent néanmoins très régulièrement confrontés à la proximité de « tiers » non agriculteurs. La plupart des exploitations recensent même des tiers implantés à moins de 100 mètres de leurs bâtiments (*La Févrays, La Chênaie, La Connelais, Le Claray, La Goudais, La Brossardais, L'Oiselière, La Gastinelais, ...etc.*).

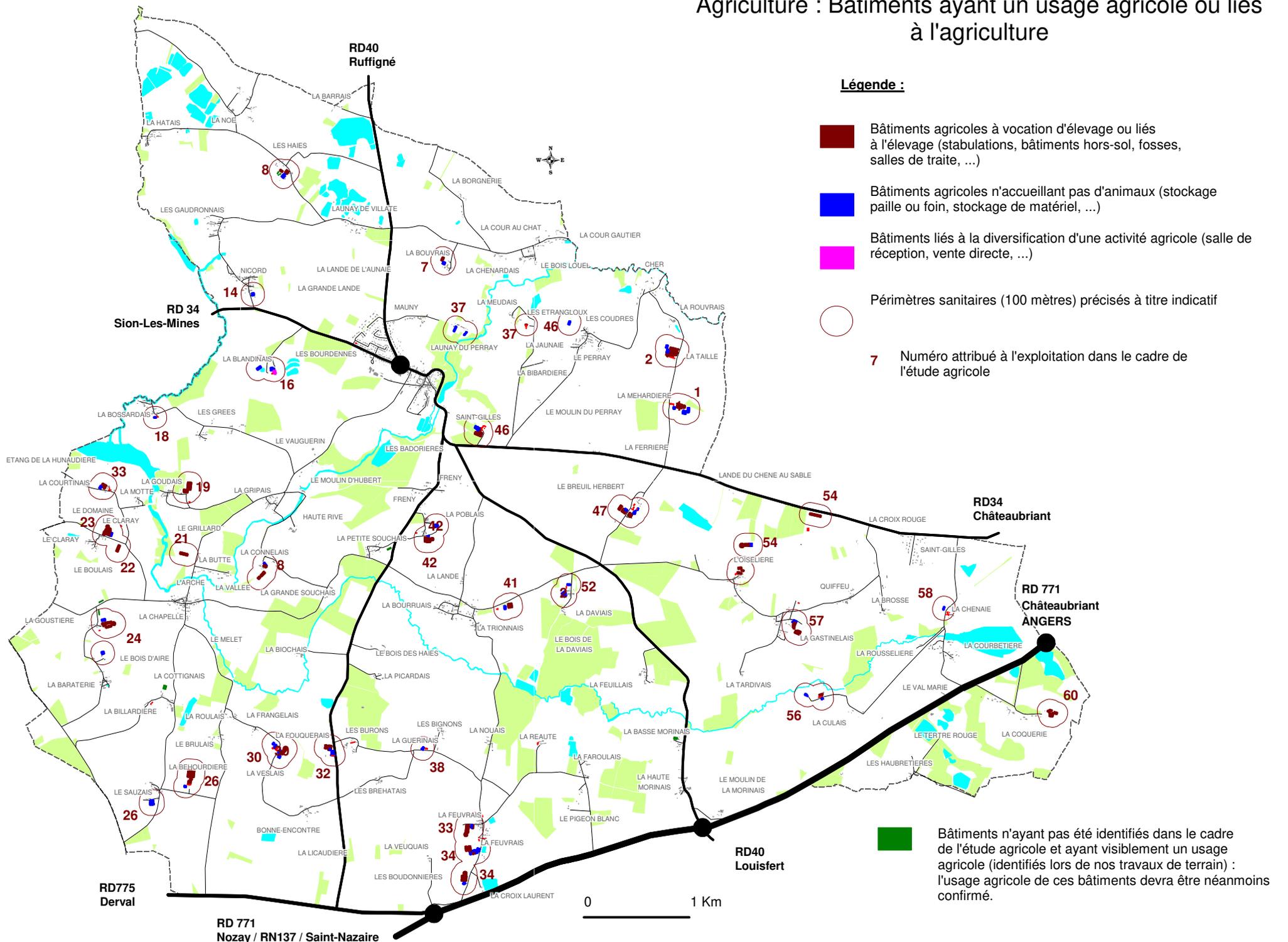
*Cette proximité de tiers peut être compliquée à gérer au quotidien car elle peut être source de conflits entre usage résidentiel et agricole de l'espace, mais elle peut également représenter un frein à l'évolution de la structure d'exploitation, notamment avec l'instauration du principe de réciprocité introduit en 1999 (article L 111-3 du code rural).*

En effet, certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport aux habitations ou d'immeubles habituellement occupés par des tiers, et inversement les tiers peuvent être amenés dans certains à respecter des distances par rapport à certains bâtiments agricole.

**Rappel** : les exploitants qui ont cessé leur activité représentent des tiers pour les exploitations même s'ils ont un lien de parenté avec les exploitants en place.

**Le projet de PLU devra veiller à ne pas accroître le nombre de tiers au sein de l'espace rural de façon générale afin de limiter les impacts pour le monde agricole. Cette ligne directrice devra être renforcée aux abords des structures agricoles.**

# Agriculture : Bâtiments ayant un usage agricole ou liés à l'agriculture



## L'agriculture des prochaines années

### *Des projets de développement*

Certains des exploitants nous ont confié avoir des projets d'extension ou de création de nouveaux bâtiments. Ces données restent confidentielles, néanmoins nous en tiendrons compte lors de l'élaboration du zonage de PLU et du dessin des limites de la zone agricole.

Pour les exploitants n'ayant pas de projet connu à ce jour, nous avons néanmoins demandé quel serait le site le plus approprié pour réaliser un éventuel projet.

Pour des questions de confidentialités ces zones de projets n'ont pas été cartographiées. Ces éléments d'informations vont néanmoins nous permettre d'établir un zonage adapté et éviter une délimitation qui pourrait remettre en cause le développement des activités agricoles existantes. Le projet de zonage devra tenir compte de ces éventuels projets, tout en restant néanmoins compatible avec la protection des espaces naturels sensibles, et le maintien des corridors écologiques.

### *La pérennité des exploitations*

Parmi les exploitations dont le siège est implantés sur Saint-Aubin-des-Châteaux, 44 % des exploitants étant âgés de 50 ans et plus, nous les avons sollicités pour savoir si ces derniers avaient connaissance du potentiel de reprise de leur structure (*succession déjà connue, succession non assurée, succession incertaine*).

D'ici les 10 prochaines années, parmi les 34 sites accueillant des bâtiments agricoles, 9 pourraient ne plus avoir d'usage agricole d'ici 10 ans (*activité sans reprise ou reprise incertaine*).

Ce potentiel de mutations probables des structures agricoles doit être analysé plus finement dans le cadre de la réflexion concernant le développement urbain des prochaines années mais aussi de manière à anticiper d'éventuelles acquisitions foncières ...

*... soit de terrains qu'il est prévu d'urbaniser,*

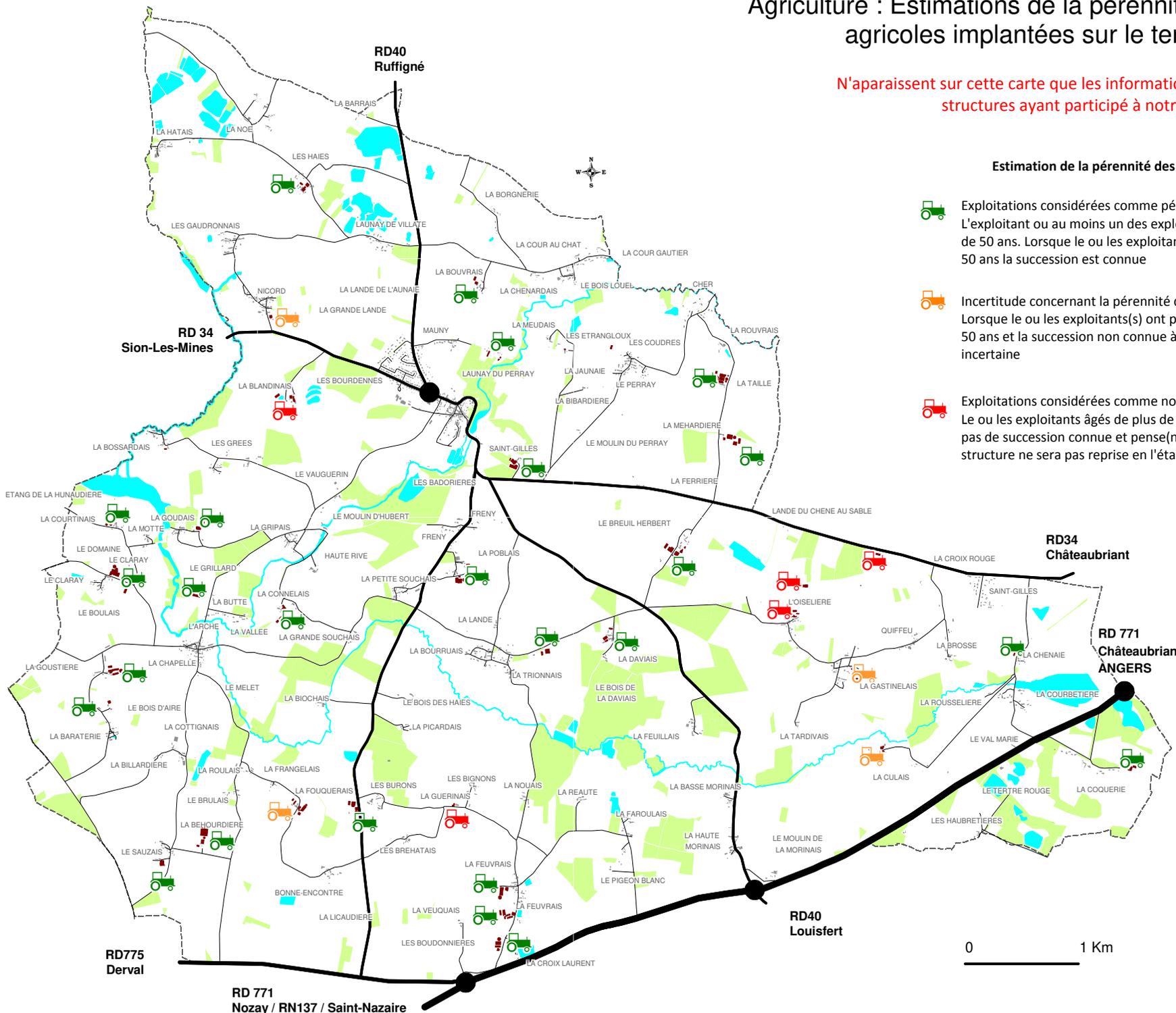
*... soit de surfaces destinées à être utilisées dans le cadre d'échanges fonciers.*

## Les CUMA

La commune recense 1 CUMA sur son territoire à La Petite Souchais. Ces activités, en lien avec l'agriculture, peuvent être classées en zone agricole et envisager des évolutions.

# Agriculture : Estimations de la pérennité des activités agricoles implantées sur le territoire

N'apparaissent sur cette carte que les informations fournies par les 40 structures ayant participé à notre étude



## Estimation de la pérennité des exploitations :

-  Exploitations considérées comme pérennes :  
L'exploitant ou au moins un des exploitants a moins de 50 ans. Lorsque le ou les exploitants(s) ont plus de 50 ans la succession est connue
-  Incertitude concernant la pérennité de l'exploitation :  
Lorsque le ou les exploitants(s) ont plus de 50 ans et la succession non connue à ce jour est incertaine
-  Exploitations considérées comme non pérennes :  
Le ou les exploitants âgés de plus de 50 ans n'ont pas de succession connue et pense(nt) que leur structure ne sera pas reprise en l'état.

## La Charte Agricole affiche les grands principes de préservation de la ressource agricole

### Une gestion économe de l'espace :

En 2010, le taux d'artificialisation des terres agricoles au profit de la création de lotissements, de routes, de zones d'activités ou d'espaces de loisirs était de 14 % en Loire-Atlantique contre 9 % au niveau national. Le rythme de consommation d'espace agricole est particulièrement élevé. Cette artificialisation correspond bien souvent à une destruction de sols à valeur agronomique élevée. Les principales causes de cette consommation sont dues aux besoins des collectivités pour assurer : *les extensions urbaines et villageoises (50%), les infrastructures (27%), les activités socio-économiques (23%)*.

Cette consommation de l'espace induit une perte directe de foncier disponible pour l'activité agricole, elle entraîne également des risques de déstructuration du parcellaire agricole, d'allongement des parcours agricoles et par là même une diminution de la compétitivité des entreprises agricoles. C'est face à ce constat que la charte agricole a été élaborée.

**Rappel** : La charte de l'agriculture et de l'urbanisme n'a pas de valeur juridique. Néanmoins, elle représente un guide précieux pour l'ensemble des acteurs intervenant dans l'aménagement du territoire du département de Loire-Atlantique.

*Les espaces agricoles, viticoles ou forestiers, qui assurent à la fois des fonctions de production de ressources, mais également d'autres fonctions utiles à la collectivité (fonctions environnementale, patrimoniale, paysagère, touristique et de loisirs, épandage des boues et des effluents d'élevage), sont des espaces non renouvelables, voire non délocalisables.*

### Dans le cadre de l'élaboration du PLU, une démarche de gestion économe de l'espace peut se décliner en 4 étapes :

- Etablir des **diagnostics approfondis**, tant quantitatifs que qualitatifs.
- **Evaluer avec le plus de justesse possible les besoins** en logements, services, activités, équipements de toute nature, pour la durée de validité moyenne du document d'urbanisme, et en tenant compte des possibilités de mutualisation, entre collectivités, et au sein même de la collectivité.
- Définir les conditions et les moyens pour mieux **utiliser les espaces déjà artificialisés**, à l'intérieur même des villes, des bourgs, voire de certains villages.
- Envisager l'urbanisation de nouveaux territoires si les besoins recensés ne peuvent être entièrement satisfaits au sein de l'enveloppe urbanisée existante. On choisira des espaces judicieusement situés, mais toujours dans le **souci d'une consommation d'espace la plus réduite possible**.

### Maîtriser l'urbanisation pour préserver l'espace rural et les activités agricoles :

Non seulement, une attention particulière doit être accordée à la consommation d'espaces (*aspect quantitatif*) mais les choix retenus en termes de développement urbain doivent également être maîtrisés afin d'éviter de porter atteinte à l'activité agricole de façon large (*aspect qualitatif*).

### La maîtrise de l'urbanisation, en fonction de l'importance des enjeux agricoles en présence, répond à quelques principes simples, qui demeurent d'actualité :

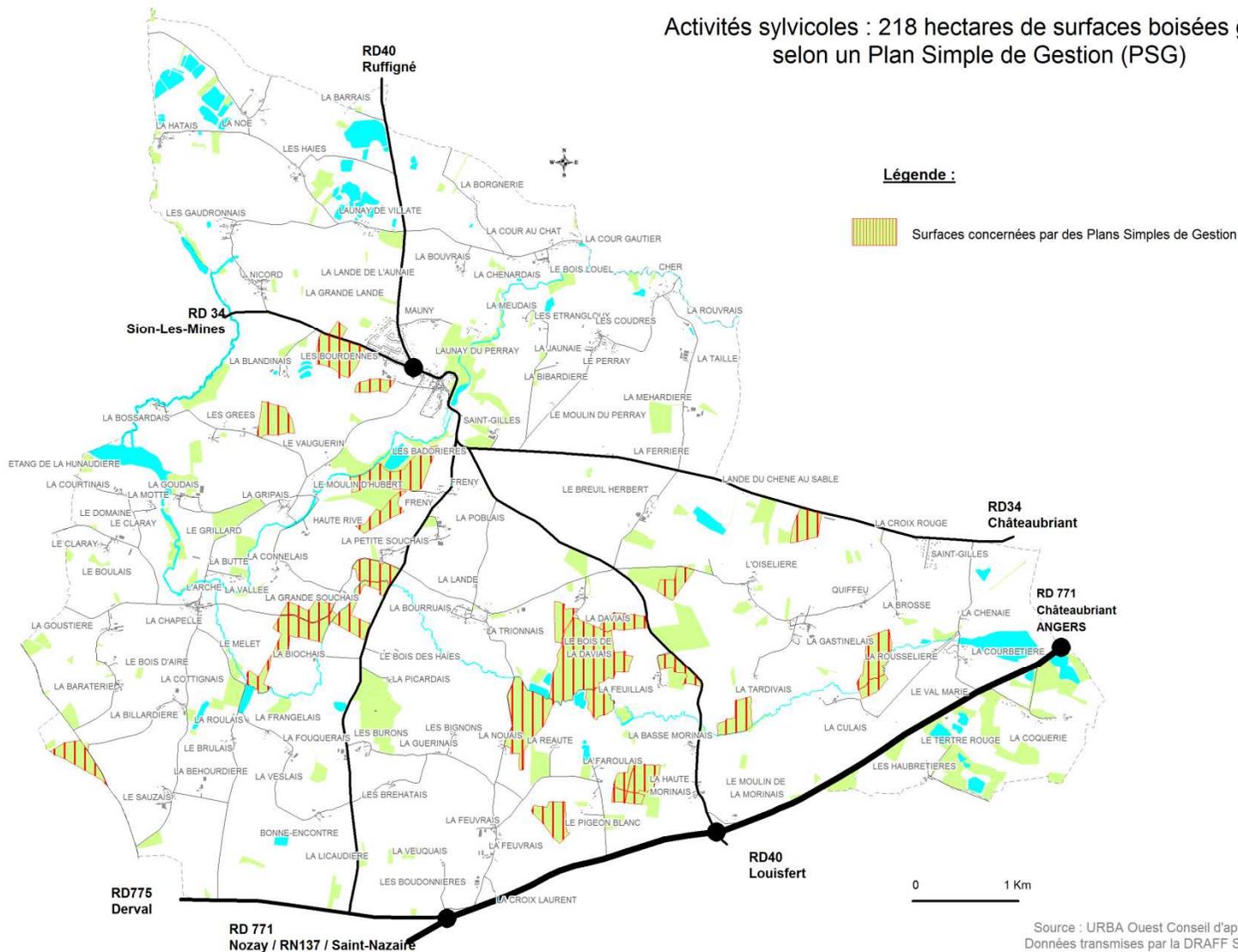
- *il est préférable de privilégier un développement au sein ou aux abords de l'agglomération.*
- *il est préférable de limiter les développements au sein de l'espace rural qui ont forcément un impact sur le monde agricole (structures agricoles, plans d'épandage, ...).*
- *enfin il est important de classer en zone agricole les espaces ayant vocation à accueillir les activités agricoles et l'ensemble des bâtiments nécessaires à l'exploitation.*

### Les activités sylvicoles

La commune recense environ 500 hectares d'espaces boisés. 218 hectares sont intégrés dans des Plans Simples de Gestion (PSG) obligeant leurs propriétaires à respecter un programme de coupes et travaux forestiers pour une période de 10 à 20 ans. La gestion pratiquée doit être conforme au Schéma Régional de Gestion Sylvicole.

Activités sylvicoles : 218 hectares de surfaces boisées gérés selon un Plan Simple de Gestion (PSG)

Commune de Saint-Aubin-des-Châteaux



*Ces boisements bénéficient donc de garanties de gestion durable reconnues par le code forestier, et n'ont donc pas vocation à être protégés de manière complémentaire dans le cadre du document d'urbanisme, notamment au titre des espaces boisés classés, sauf justification particulière.*

**Le classement systématique des bois et forêt au titre des Espaces Boisés Classés (EBC au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme) n'est plus préconisé systématiquement.**

**Plusieurs outils sont disponibles :**

- le classement en **zone Nf** qui permet d'identifier les principaux massifs boisés. Ce classement est particulièrement recommandé pour les massifs boisés faisant l'objet de plans de gestion. Ce classement permet d'assurer leur sauvegarde, tout en facilitant leur gestion durable (*le règlement peut notamment permettre des aménagements ou des constructions en lien avec l'exploitation forestière*).
- le classement au titre des **Espaces Boisés Classés** (EBC – au titre de l'article L 113-1 et 2 du code de l'urbanisme). Ce classement permet d'assurer la protection des espaces boisés les plus sensibles (*petite surface / éléments remarquables / éléments au sein des bourgs ou en périphérie ...*). Ce classement interdit le défrichage ou tout changement d'occupation des sols qui serait de nature à compromettre les boisements. Les coupes et abatages sont soumis à autorisation préalable.
- la **protection au titre des articles L 151-19 ou L 151-23 du code de l'urbanisme** (« au titre de la loi paysage ») permet une protection des éléments du paysage, tout en préservant des possibilités à la marge de dérogation dans certains cas (contrairement aux EBC). Toute destruction des éléments identifiés doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

**Le SCOT de la communauté de communes Châteaubriant Derval : une volonté de valoriser les activités agricoles et sylvicoles**

**Dans le cadre du Documents d'Orientation et d'Objectifs du SCOT, 3 objectifs ont été inscrits en ce sens :**

- *La prise en compte et la connaissance des activités agricoles et sylvicoles,*
- *Maintenir l'activité agricole par un cadrage territorial,*
- *Intégrer les circulations agricoles dans l'aménagement du territoire.*

Source : extrait du DOO / Scot de la communauté de communes Châteaubriant Derval.

## 5-4 Les activités de carrières

### La Carrière du Bois de la Roche

Ce site d'extraction de grès armoricain s'étend sur une surface d'un peu plus de 28 hectares situé à proximité du centre-bourg. Il est aujourd'hui exploité par le groupe Hervé (depuis 2011). Les matériaux extraits peuvent être utilisés dans le domaine du bâtiment (*béton*) et dans le domaine des travaux publics.

L'exploitation de ce site est encadrée par un arrêté préfectoral. L'exploitation du site avait été accordée pour une durée de 30 ans en 1999.

L'exploitant nous a précisé avoir des projets d'extension sur ce site, nécessaire à la pérennisation du site.



Photographie de la carrière extraite du site internet du groupe Hervé / Vue sur le site depuis la RD 40

### La Carrière du Tertre Rouge

Ce site d'extraction d'argile s'étend sur une surface d'un peu plus de 22 hectares situé à proximité de la RD 771, en limite avec la commune de Louisfert. Il est aujourd'hui exploité par le groupe BNZ SA (depuis 2001). Les produits extraits, qui étaient transformés en briques réfractaires par l'entreprise, sont aujourd'hui directement commercialisés. L'exploitation de ce site est encadrée par un arrêté préfectoral. L'exploitation du site avait été accordée pour 30 ans en 2002.

La société nous a précisé ne pas avoir de projet d'extension sur ce site.

Les sites actuels et les éventuels projets d'extensions devront faire l'objet d'un classement spécifique permettant l'exploitation et les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation de ces sites.

### La Carrière des Haubretières

La société exploitant ce site a déclaré en janvier 2017 l'arrêt définitif de l'extraction de matériaux commercialisables sur ce site.

Dans le cadre du projet de PLU révisé, ce site pourra retrouver un classement en zone agricole ou naturelle suivant les enjeux.

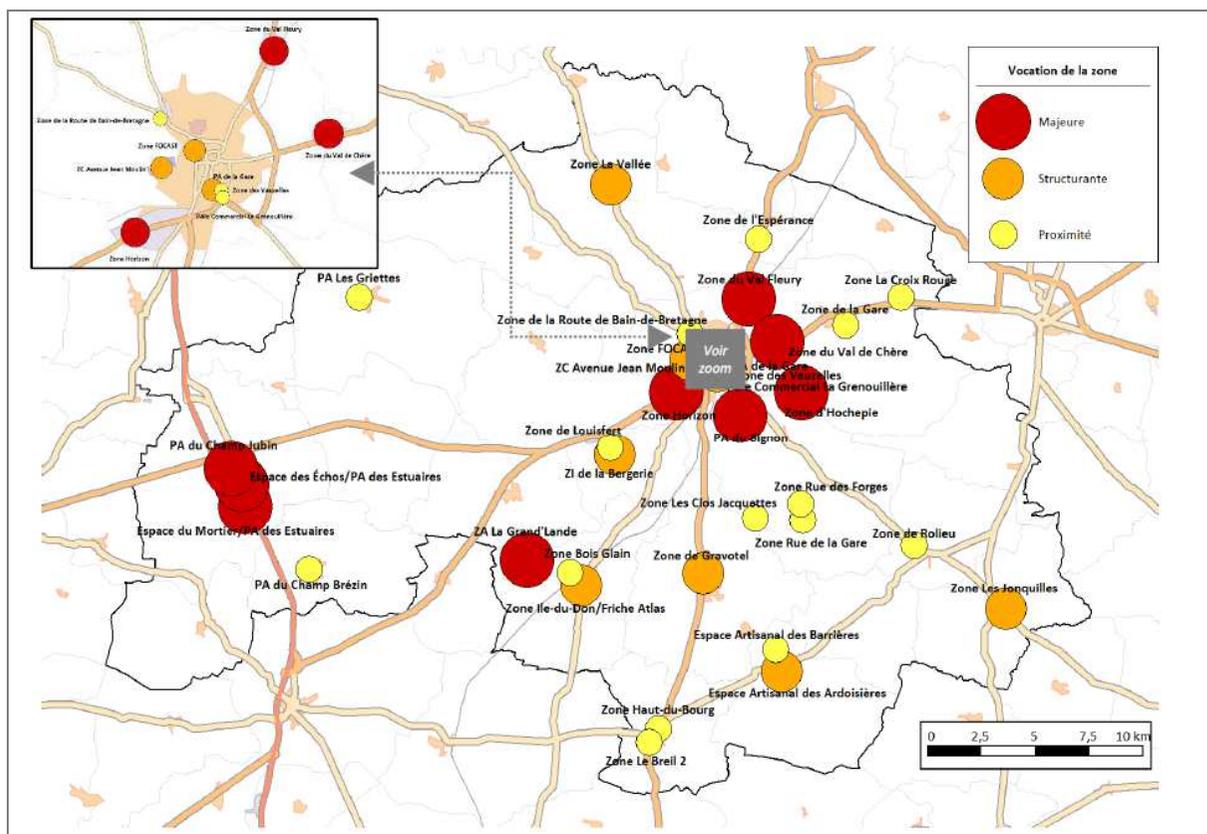
## 5-5 Le tissu industriel, artisanal, commercial et de services

### Le contexte communautaire

#### Une offre foncière qui permet l'accueil de nouvelles activités

Le territoire de la Communauté de Communes Châteaubriant Derval dispose de **37 zones d'activités économiques**. Elles accueillent près de **330 établissements** et regroupent près de **5 000 emplois** (nombre total d'emplois sur le territoire : 15 700 environ).

*Hiérarchisation des zones d'activités présentes sur le territoire communautaire :*



Le territoire bénéficie de disponibilités foncières importantes dans toutes les typologies de zones. 100 hectares sont aujourd'hui disponibles en zones d'accueil d'entreprises.

**Les enjeux définis à l'échelle du territoire communautaire :**

- Assurer un développement économique à la fois endogène et exogène pour conforter l'autonomie du territoire vis-à-vis des bassins d'emplois des métropoles voisines,
- Affirmer les spécificités du territoire autour des filières de l'industrie, de la construction, de l'innovation et de l'agriculture,
- Limiter les friches économiques et assurer un développement optimisé en foncier,
- Adapter l'offre foncière au projet de territoire.
- Anticiper le parcours « résidentiel » des entreprises en lien avec le développement endogène.

**La dynamique commerciale du territoire**

Le territoire compte plus de **400 commerces** dont 58% sont localisés sur Châteaubriant, signe d'un fort phénomène de concentration. Cela se traduit par une influence commerciale de la ville sur un périmètre particulièrement large, estimé à plus de 70 000 habitants, soit 1,5 fois la population communautaire.

Le maillage commercial alimentaire est en cohérence avec la densité d'habitants complété, notamment par des tournées et des ventes directes plutôt bien présentes.

La vacance commerciale est en hausse dans les centres-villes et les centres-bourgs avec un risque de périphérisation des activités. Une politique d'intervention des communes pour réinvestir les vitrines vides en centre-ville.

Plus de 19 000 m<sup>2</sup> de locaux de grandes et moyennes surfaces disponibles.

**Les enjeux définis à l'échelle du territoire communautaire :**

- **Maintenir et renforcer les commerces des centralités pour conserver la vitalité des bourgs et centres-villes,**
- Eviter les concurrences commerciales entre les centralités et les secteurs périphériques,
- Arbitrer, quand cela est possible, sur l'avenir des friches et des locaux commerciaux vacants en zone d'activités,
- Clarifier les vocations des zones d'activités notamment pour l'accueil des activités commerciales,
- Localiser le foncier à vocation commerciale sur des périmètres déterminés au sein des zones d'activités mixtes (ou spécialisées),
- Etudier la capacité à conforter l'attractivité des espaces commerciaux face à l'enjeu du e-commerce.

Source : extrait du Rapport de Présentation SCOT de la communauté de communes Châteaubriant Derval

## A l'échelle de Saint-Aubin-des-Châteaux

### Le contexte

La commune n'accueille à ce jour **aucune zone d'activités** sur son territoire. Les activités économiques présentes sur le territoire sont implantées de manière diffuse.

Dans le cadre du PLU actuellement en vigueur, une zone d'activités UE avait été identifiée en sortie de bourg, le long de la RD 34 (Route de Sion-les-Mines). Elle regroupe une surface d'environ 1,7 hectare. Cette dernière n'a jamais été viabilisée, ni urbanisée.

**L'activité commerciale** se concentre essentiellement en centre-bourg. Les activités commerciales sont essentiellement implantées le long de la RD 34, de part et d'autre de la place de l'église. Même si l'offre commerciale de proximité n'est pas forcément considérée comme complète à l'échelle du SCOT, elle regroupe l'essentiel des commerces et services de proximité (*supérette, boulangerie, bar-restaurant, coiffeur, point relai poste, ...*).

Elle accueille encore également une **offre médicale** intéressante (*médecin généraliste, pharmacie, cabinet infirmier*).

### Le nombre de permis de construire à vocation économique délivrés entre 2008 et 2017

	Activités artisanales, commerciales	Activités agricoles
2008	0	5
2009	1	3
2010	1	0
2011	0	0
2012	1	1
2013	1	6
2014	2	2
2015	0	3
2016	0	1
2017	2	2
<b>Total 2008 – 2017</b>	<b>8</b> 0,8 en moyenne par an	<b>23</b> 2,3 en moyenne /an

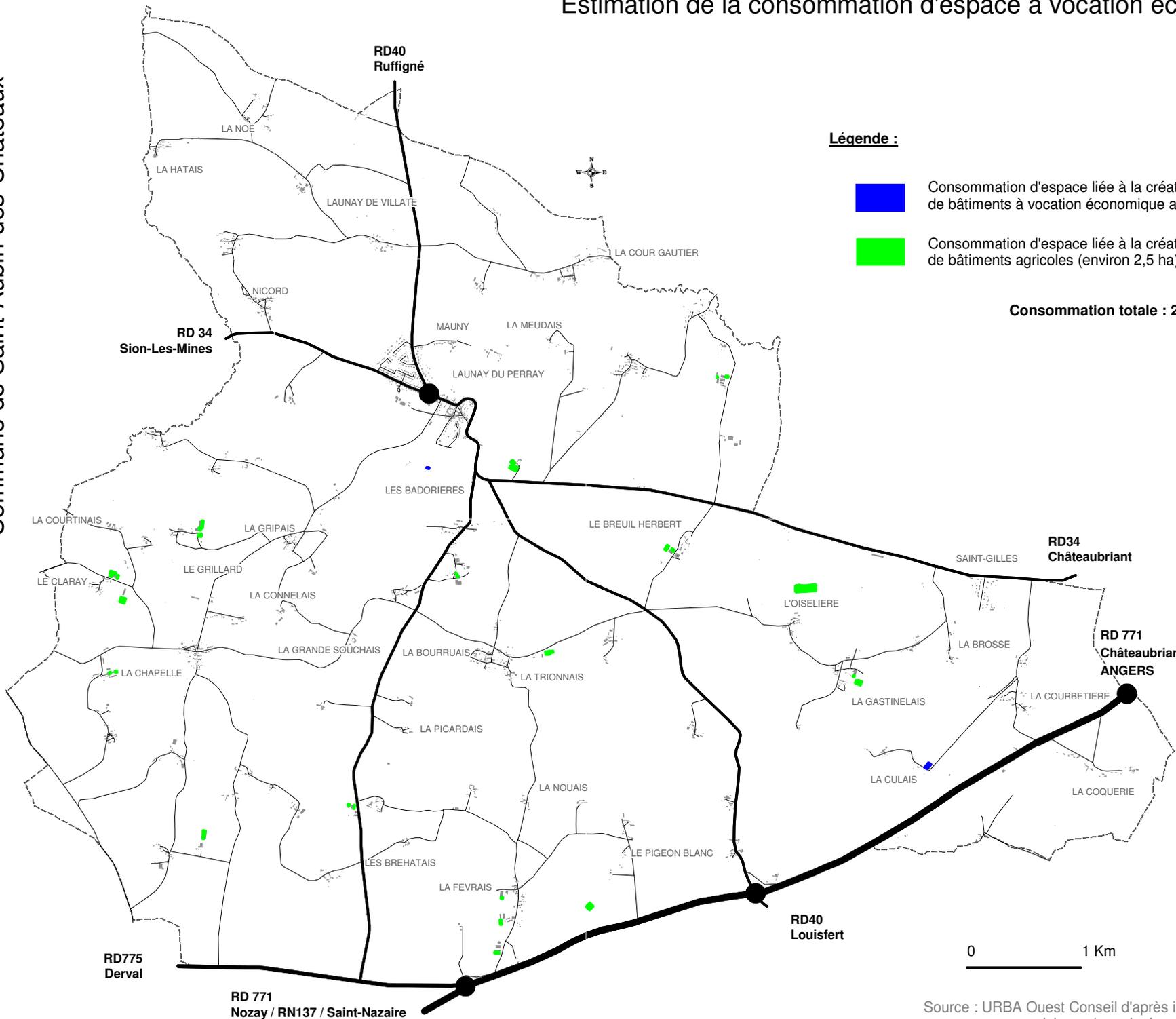
Source : Données fournies par les services communaux / Permis autorisés – 06/2018.

L'analyse des permis de construire à vocation économique montre très clairement la dynamique agricole du territoire. Les permis accordés pour les autres activités économiques restent plus modérés.

Les constructions à vocation économique qui ont été autorisées entre 2008 et 2017 ont généré une consommation d'un peu plus d'environ **2,7 hectares** dont 2,5 hectares rien que pour les bâtiments agricoles (*Cette surface ne correspond qu'à la somme des surfaces des constructions autorisées*).

# Estimation de la consommation d'espace à vocation économique : 2008 - 2017

Commune de Saint-Aubin-des-Châteaux



## 5-6 La politique économique retenue à l'échelle du SCOT de la communauté de communes Châteaubriant Derval : un souhait de maintien de la dynamique

Dans le cadre du Documents d'Orientation et d'Objectifs du SCOT, 3 objectifs ont été inscrits en ce sens :

### 1- Maintenir des centralités vivantes :

Les bourgs et centres-villes doivent maintenir une pluralité de fonction et d'activités. Dans les polarités de Châteaubriant et Derval mais aussi sur l'ensemble des autres communes, l'émergence d'offre de locaux adaptés au besoin pourra être recherchée dans le cadre des projets de renouvellement urbain.

### 2- Densifier les zones d'activités existantes :

La résorption des friches et des dents creuses constitue un objectif du SCoT. Une action volontariste de réutilisation des friches potentiellement disponibles dans les zones d'activités déjà existantes devra être privilégiée à court terme (dans les 10 ans qui suivent l'approbation du SCoT).

Dans le cadre des diagnostics de PLU, il est recommandé d'identifier les capacités de réhabilitation des friches, et les évolutions de vocation éventuelles.

### 3- Réserver les zones d'activités aux activités qui en ont le plus besoin

Le SCoT met en œuvre une stratégie de développement pour l'accueil des entreprises. De manière complémentaire à l'objectif de renforcer la fonction économique des centralités, le SCoT veille à anticiper l'implantation en zones d'activités des établissements qui en ont besoin en raison de surfaces trop importantes ne pouvant trouver une implantation en centralité ou d'activités engendrant des nuisances dans un tissu résidentiel. Il s'agit notamment de domaines suivants : *industrie, logistique, construction, service aux entreprises...*

### Deux types de zones d'activités sont identifiés :

#### -- Les zones structurantes :

Elles constituent une offre stratégique pour le développement futur notamment dans l'accueil des grandes et moyennes entreprises fortement génératrices d'emplois et de flux (*industrie, logistique, construction, transport ...*).

A l'échelle du territoire, en dehors de la zone de Grande Lande à Issé, dédiée à un groupe d'entreprises liées à un même secteur d'activités, les autres zones structurantes sont regroupées autour des deux polarités :

- En rayonnement sur Châteaubriant et ses principales voies d'accès, une vocation majoritairement liée à l'industrie et particulièrement les trois filières principales que sont la métallurgie, l'industrie agro-alimentaire et la plasturgie ;
- Le long de la RN137, sur les communes de Jans et Derval une vocation majoritairement liée à la logistique.

10 zones existantes ont vocation à s'étendre de manière progressive avec deux principales périodes de déploiement (*période 2018-2028 pour le court terme et 2029-2040 pour le moyen et long terme*) et 2 nouvelles zones ont vocation à être aménagées à long terme.

La zone d'activités de Saint-Aubin-des-Châteaux n'est pas concernée.

**-- Les zones de proximité :**

Elles constituent une offre complémentaire et non concurrente aux zones structurantes pour l'accueil des petites et très petites entreprises à proximité des clients et des sites de production. Ce sont des activités et services de proximité qui ne trouvent pas leur place dans les centralités, ni dans les zones structurantes.

En cohérence avec la volonté d'assurer à toutes les communes de jouer un rôle au sein de l'organisation du territoire et de ne pas favoriser l'effet « commune dortoir », ces zones ont vocation à maintenir la fonction artisanale à l'échelon communal.

Ainsi en extension de zones existantes ou en création de nouvelles zones, des surfaces foncières sont anticipées sur 20 communes pour l'accueil des entreprises adaptées.

**Un potentiel foncier de 1,7 hectare** a été attribué à la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux pour assurer le développement économique de proximité. Cette surface correspond à celle qui avait été identifiée dans le projet de PLU actuellement en vigueur.

**Une organisation optimisée des zones d'activités**

La conception et la réalisation des nouvelles zones d'activités et des extensions de zones existantes doit permettre une économie du foncier significative par rapport aux pratiques antérieures. L'optimisation de l'occupation des parcelles, la mutualisation des espaces communs et des espaces de stationnement devront être recherchées.

Toute nouvelle création et extension de périmètre de zones d'activités (*structurante ou de proximité*) devra se justifier au regard de l'*estimation des besoins, en tenant compte de l'offre existante, les potentiels constructibles dans les zones existantes et une appréciation des possibilités de leur optimisation (densification, restructuration, réhabilitation), l'accessibilité par le réseau routier et le trafic lourd, les modes doux et le cas échéant les transports collectifs, existants ou en projet et les conflits d'usages et nuisances avec des zones habitées ou d'autres activités, ainsi que les mesures programmées pour leur maîtrise.*

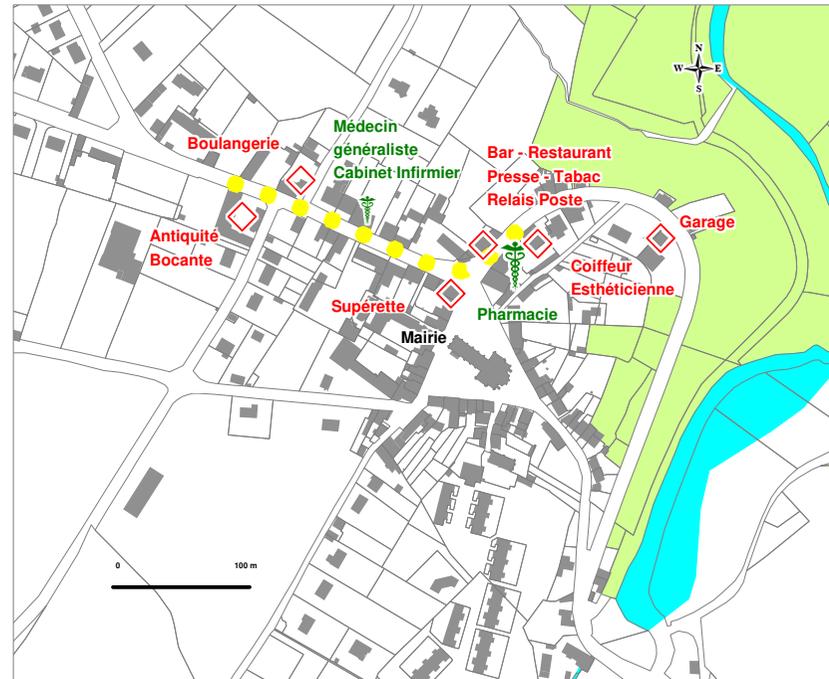
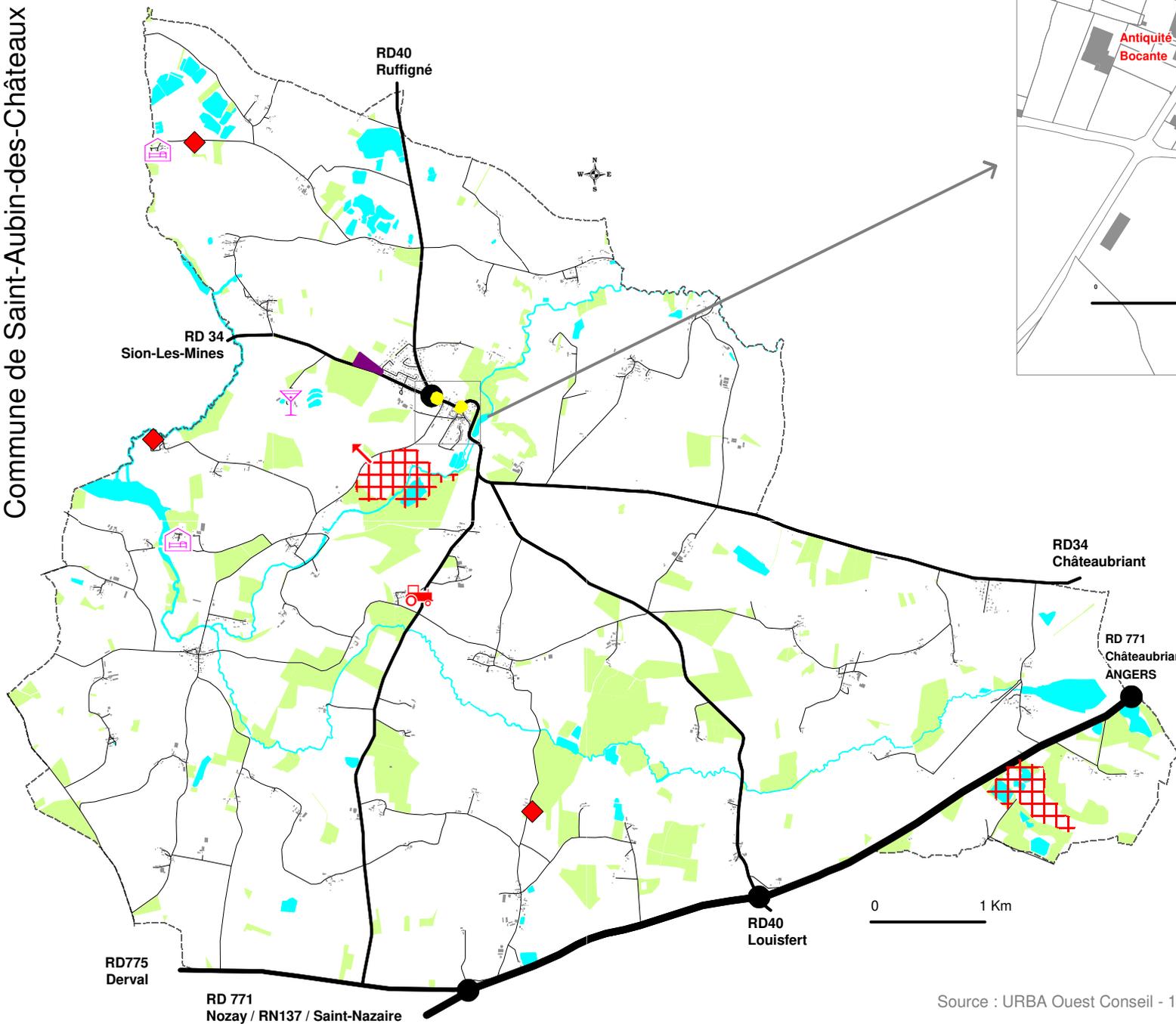
L'extension d'une zone d'accueil d'entreprises ne pourra être engagée qu'à partir d'un taux de remplissage d'environ 60% (*la part des surfaces cessibles commercialisées par rapport à l'ensemble des surfaces initialement commercialisables d'une même zone*).

Le développement des entreprises existantes sur leur site actuel doit être possible qu'il s'agisse d'une zone structurante ou d'une zone de proximité, dans la mesure où cette extension est compatible avec les objectifs d'ordre supérieur, notamment en matière de protection de l'environnement, de prévention des risques et nuisances, et de préservation des qualités paysagères.

Source : extrait du DOO / Scot de la communauté de communes Châteaubriant Derval.

# Dynamique économique : Synthèse

Commune de Saint-Aubin-des-Châteaux



## Légende :

- Centralité commerciale
- ◇ Commerces de proximité
- 🏥 Offre médicale / paramédicale
- Zone réservée à l'accueil à vocation économique inscrite dans le PLU actuellement en vigueur (1,7 ha / validé par SCOT arrêté)
- ▧ Carrières et projet d'extension
- ◆ Activités isolées repérées lors de nos travaux de terrain
- 🚛 CUMA
- 🏠 Gîtes
- 🍷 Salle de réception

## 5-7 Tourisme / Loisirs

**La commune de Saint-Aubin-des-Châteaux ne présente pas véritablement un attrait touristique majeur, néanmoins, elle dispose d'atouts qui pourraient être valorisés comme :**

*... de nombreux plans d'eau :*

- *le site de La Hunaudière qui présente un intérêt à la fois architectural, historique, mais aussi environnemental, même si l'essentiel du site (partie bâtie) se trouve sur la commune de Sion-les-Mines,*
- *le site de La Courbetière en limite avec la commune de Châteaubriant, et son corps de ferme visiblement inoccupé,*
- *mais aussi de nombreux plans d'eau privés en partie Nord-Ouest du territoire communal.*



Le site du plan d'eau et le corps de ferme voisin

*... une offre d'hébergement (2 structures de type « gîte »),*

*... une salle de réception,*

*... plusieurs sentiers de randonnées balisés, et l'ancienne voie de chemin de fer,*



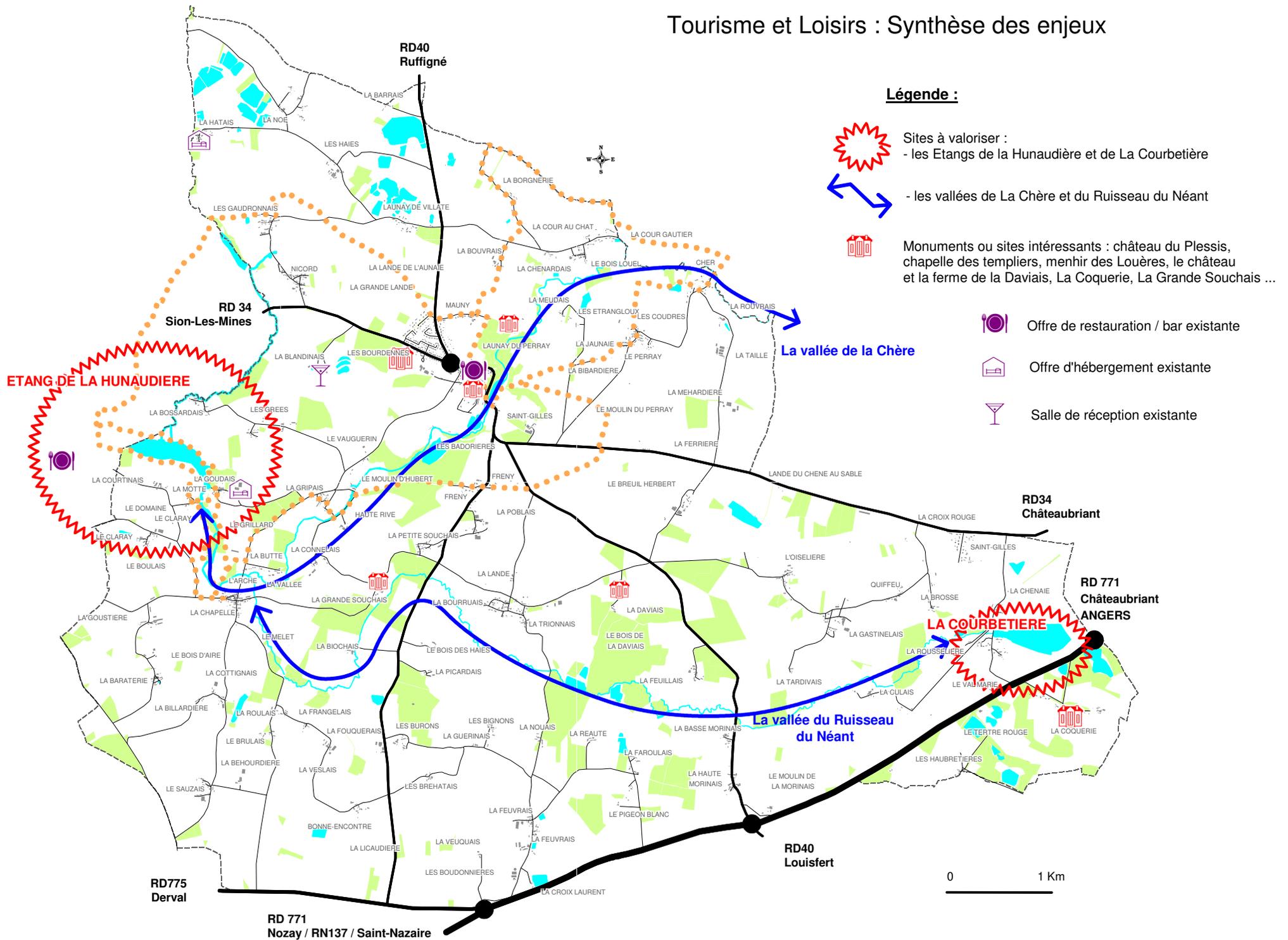
*... plusieurs vallées, et plusieurs massifs forestiers même si ces derniers sont généralement privés,*

La mise en œuvre du PLU est une excellente occasion pour réfléchir à un éventuel renforcement des activités touristiques et de loisirs, et compléter l'offre déjà préexistante. Cette thématique est à réfléchir à une échelle plus large que celle du territoire communal (avec les communes voisines, à l'échelle communautaire).

Les sites de La Hunaudière, de La Courbetière, les abords de La Chère et du Ruisseau du Néant, ... sont sans conteste des sites qui pourraient être valorisés (*développement de nouveaux sentiers, aménagements des abords, création ou réhabilitation de bâtiments aux abords de ces sites de loisirs ...*).

Enfin, il faudra réfléchir à l'évolution accordée à l'activité de Salle de réception implantée à la Blandinais dans le cadre du projet de PLU révisé. En effet, cette activité a été créée dans le cadre de la diversification d'une activité agricole. Or l'exploitant va bientôt partir en retraite mais ce dernier, rencontré lors de l'étude agricole, nous a confié vouloir poursuivre son activité, pouvoir la transmettre, mais aussi pouvoir la faire évoluer si nécessaire.

# Tourisme et Loisirs : Synthèse des enjeux



## 5-8 Les enjeux de la révision du PLU

### 1- L'activité agricole : Préserver sa dynamique et sa diversité, prévoir des possibilités de diversification

Le projet de PLU doit veiller à minimiser son impact sur ces activités, notamment en prévoyant un projet qui corresponde aux besoins et aux enjeux de la commune.

On veillera également à respecter des distances suffisantes entre les projets et les activités agricoles existantes de manière à ne pas compromettre les possibilités d'évolutions de ces structures économiques.

Le projet de PLU, et notamment son règlement devra veiller, à permettre le développement des structures agricoles et leur diversification.

### 2- Une dynamique commerciale à maintenir au niveau du centre-bourg

Le maintien de l'offre commerciale et de services de proximité s'impose comme un enjeu pour maintenir la dynamique et l'attractivité du territoire communal. En recentrant le développement urbain des 10 prochaines années, on devrait participer à son maintien, sa diversité et sa dynamique.

### 3- La zone d'activités de Proximité

Le SCOT a identifié la possibilité de développer une zone d'activités de proximité de 1,7 hectare sur le territoire de Saint-Aubin-des-Châteaux. Y a-t-il intérêt de développer une zone économique sur le territoire communal ?

### 4- Un tissu économique dispersé : quelle politique vis-à-vis de ce tissu économique diffus ?

Les possibilités d'évolutions pour les activités économiques implantées au sein de l'espace rural devront être étudiées au cas par cas. Cette évolution ne sera possible que dans le cadre de STECAL (*secteurs de taille et de capacités limitées*). Rappelons néanmoins que ces STECAL ne peuvent être créés que de « manière exceptionnelle » et leur identification devra être validée par la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

### 5- Plusieurs sites de carrières

A ce jour, il existe 2 sites d'exploitation en activité. Un troisième site était exploité mais a définitivement stoppé ses activités. Le site proche du bourg a des projets d'extension.

Les sites devront faire l'objet de STECAL comme les autres activités économiques. Suivant l'état d'avancée des projets d'extension, ils pourront éventuellement être inscrits dans le cadre du projet de PLU révisé.

### 6- Tourisme / Loisirs : des sites naturels à mettre en valeur

Le site de La Hunaudière : le projet devra être étudié en concertation avec la commune de Sion-les-Mines, le plan d'eau étant commun aux 2 territoires.

Le site du Plan d'eau de La Courbetière.

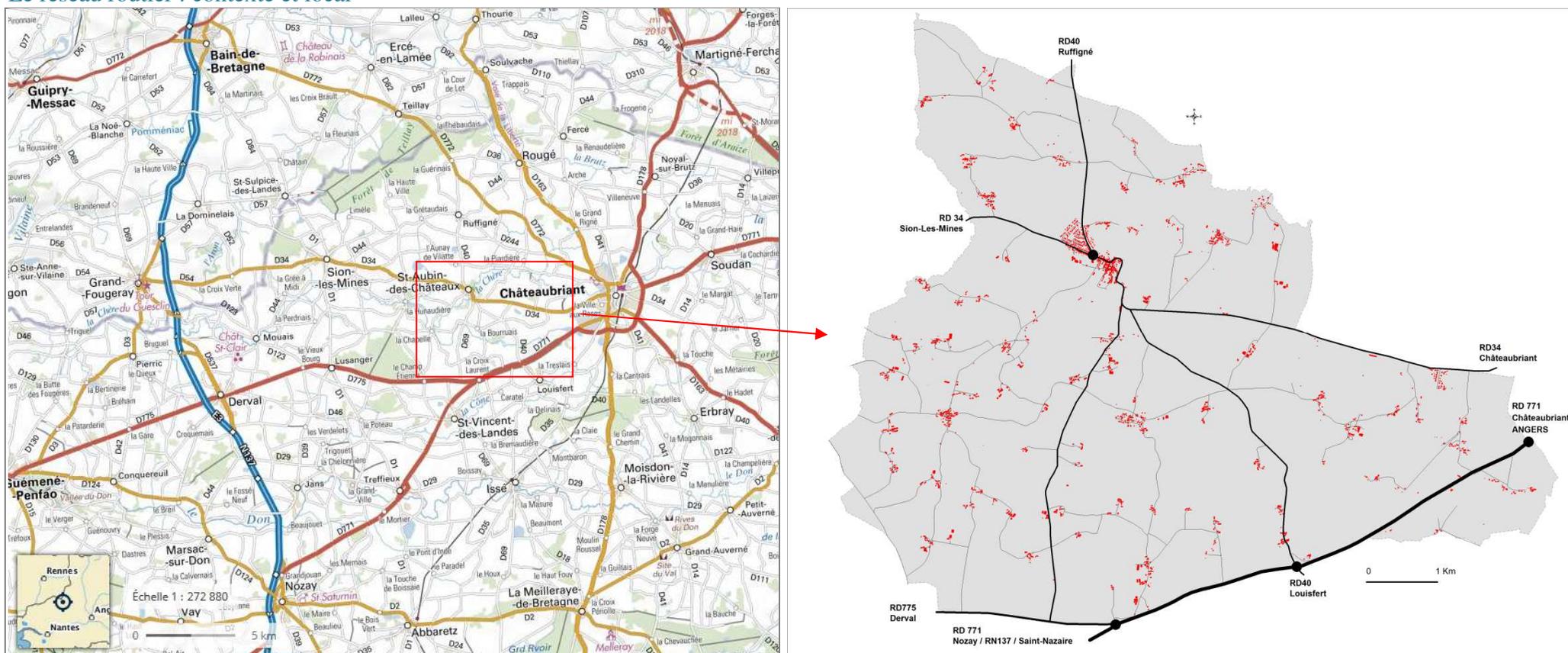
Les abords des vallées de La Chère et du ruisseau du Néant pourraient éventuellement être le point d'appui pour de nouveaux sentiers de randonnées (*proches abords ou en promontoire sur ces vallées*).

Salle de réception de la Blandinais : quelles possibilités d'évolutions lui accorder ?

## 6 – Déplacements, Equipements

### 6-1 Les déplacements

#### Le réseau routier : contexte et local



Source : carte extraite de Géoportail / URBA Ouest Conseil – 11/2018.

Même si la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux est implantée à l'écart des grands axes nationaux et autoroutiers, elle est néanmoins adossée en partie Sud de son territoire à 2 voies d'importance départementale (réseau structurant) : la **RD 771**, voie de catégorie 1 reliant Laval à Saint-Nazaire, et la **RD 775**, voie de catégorie 2 reliant Châteaubriant à Vannes, via Derval et Redon.

La commune de Saint-Aubin-des-Châteaux et son centre-bourg sont irrigués par 3 autres routes départementales : les **RD 34** (Châteaubriant – Sion-les-Mines), **RD 69** (axe de liaison entre la RD 34 et la RD 775), et **RD 40** (axe de liaison entre les RD 34 et RD 771).

Même si ces 3 dernières voies ne font pas partie du réseau structurant, il est néanmoins important de rappeler que le réseau routier départemental a pour vocation première d'assurer la liaison entre les différents bourgs du département.

Or, l'urbanisation en linéaire le long des routes départementales, largement pratiquée au cours des dernières décennies au niveau du département, mais également de la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux, contribue au phénomène d'étirement de l'espace urbanisé, participe également à une diminution du niveau de services (*aménagements ponctuels pour limiter la vitesse*), et à l'augmentation des risques d'accidents que génèrent les multiples créations d'accès qui en résultent. Enfin, ce type d'urbanisation nécessite souvent de résoudre ensuite des problèmes rencontrés pour les cheminements piétons.

Les services du Conseil Départemental préconisent, en dehors des espaces agglomérés, le respect d'un recul minimum de 25 mètres pour rapport à l'axe de ces 3 voies. Les accès directs sur les différentes routes départementales peuvent être autorisés sous réserve de leur sécurité.

Pour la RD 775, le recul à observer est de 35 mètres. Aucun nouvel accès direct n'y est toléré.

La RD 771 est une « **voie à grande circulation** » et est donc soumise aux dispositions des articles L 111-6 et suivants du code de l'urbanisme, réglementant l'urbanisation aux abords des grands axes routiers.

#### **Rappels : Articles L111-6, 7 et 8 du code l'urbanisme**

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

La RD 771 est également considérée comme une « **voie bruyante de type 3** » à hauteur de la commune (arrêté préfectoral du 7 octobre 1999).

## La sécurité routière

Les choix retenus dans le cadre du projet de développement de la commune ont forcément un impact sur les déplacements, mais aussi sur la sécurité routière.

Aux abords du centre-bourg, et en campagne, l'urbanisation s'est développée parfois de manière linéaire le long de certains axes de communication support d'un trafic parfois assez important : la multiplication des accès directs sur certains de ces axes est un véritable problème augmentant les risques d'accident.

**Le projet de développement de la commune devra s'accompagner d'une réflexion concernant les déplacements : les problématiques actuelles, les problématiques qui vont être accentuées par les prévisions de développement envisagées, les problématiques qui vont en découler, ...**

Ainsi, au niveau de l'espace rural on évitera d'asseoir le développement urbain, on évitera ainsi d'accroître le nombre des zones de danger et l'ampleur de ce danger.

Au niveau de l'espace urbain, certaines problématiques et notamment les impacts de la création de nouvelles zones résidentielles, de la densification de certains espaces, ..., doit être étudiée en parallèle du projet de développement.

**Le PADD et les OAP** permettront fixer certains projets : la création de nouvelles voies, l'aménagement de nouveaux carrefours ou de carrefours existants, le développement des axes de déplacements piétons et ou cyclistes, le développement des capacités de stationnement, ...etc.

**Quelque soit le projet retenu dans le cadre du futur PLU, ce dernier devra avoir bien intégré ses éventuelles répercussions sur les déplacements.**

-- On évitera tout développement linéaire le long des voies, et notamment le long des routes départementales, de manière à limiter les problèmes de sécurité,

-- On vérifiera que les capacités des voies sont suffisantes pour supporter les déplacements générés par les développements urbains programmés dans le cadre du PLU,

-- On s'attachera à bien identifier les entrées de l'agglomération afin de les valoriser et éventuellement les sécuriser, ... etc.

## Les déplacements non motorisés

Il existe quelques liaisons douces au sein du centre-bourg mais la continuité entre ces dernières n'est pas toujours assurée.

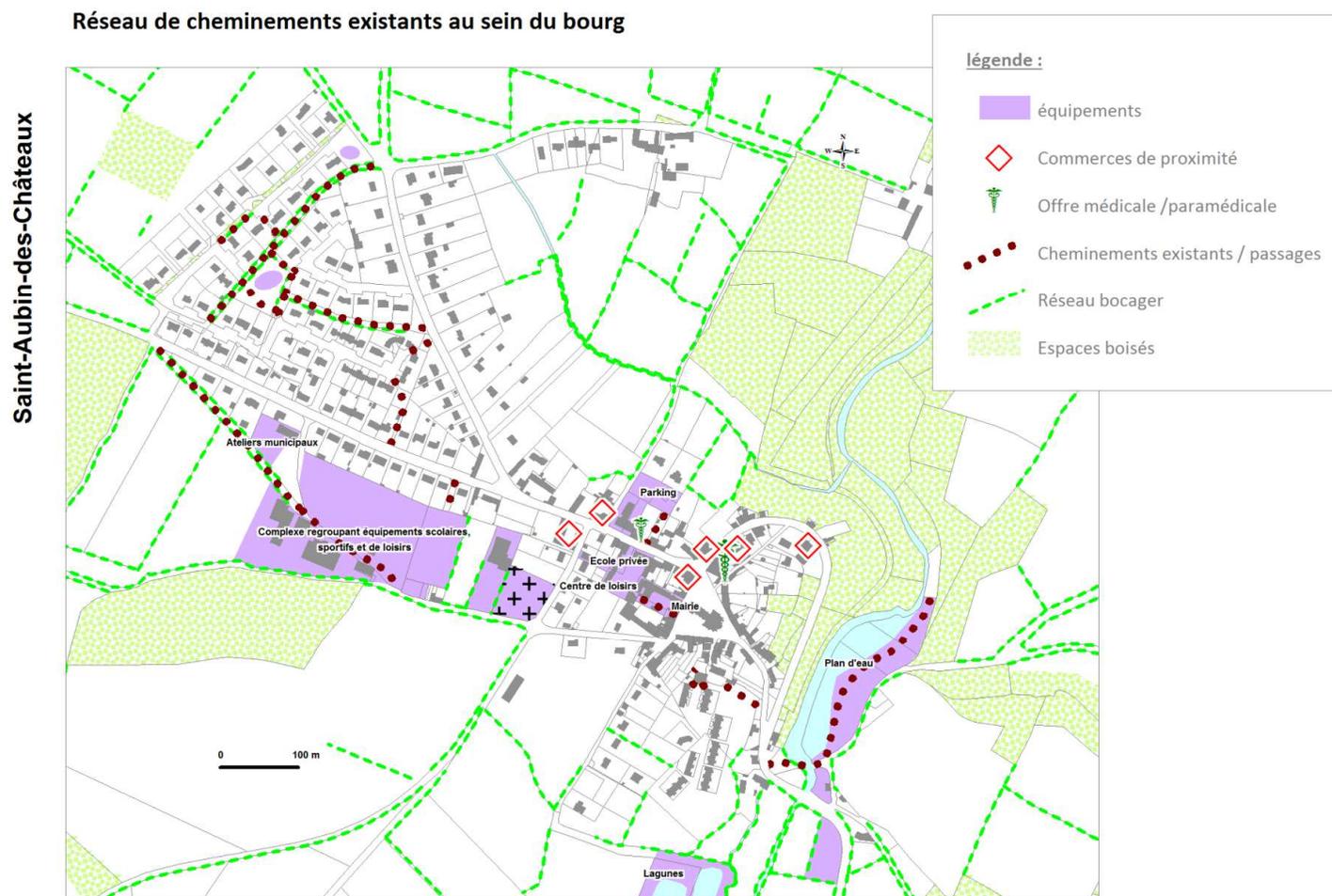


Des chemins ruraux préservés au sein du lotissement / des passages réservés aux piétons ...

Même s'il existe des trottoirs et des espaces au cœur du centre-bourg qui servent de point d'appui aux déplacements non motorisés, il semblerait intéressant de poursuivre le développement de ce réseau de manière à offrir une alternative aux déplacements motorisés.

La révision du PLU est l'occasion de réfléchir à la création de nouveaux cheminements doux. Ce réseau permet, en effet, de proposer une alternative aux déplacements motorisés dans le cadre des déplacements de proximité internes à l'agglomération (*vers les écoles et les équipements publics de façon plus générale, vers les commerces et services ...*).

Il est important que ce réseau soit composé de liaisons agréables et sécurisées. Il est important que ces liaisons se raccordent au réseau de trottoirs déjà existants, et puisse emprunter, lorsque cela est possible, les chemins ruraux existants.



Source : URBA Ouest Conseil - 10/2018.

## Les transports scolaires

Des ramassages scolaires sont organisés à destination des 2 écoles de la commune, vers les établissements de Châteaubriant (collège, Lycées, maison familiale, ESAT). Plusieurs points de ramassage ont été créés dans ce cadre sur le territoire communal.

## La desserte par les transports collectifs

Le bourg de Saint-Aubin-des-Châteaux n'est ni desservi par les transports collectifs LILA, ni par une ligne de chemin de fer (TER ou Tram Train). Le seul arrêt desservant le territoire communal existant se trouve au niveau du rond-point en limite de Louisfert le long de la RD 771.

Les habitants peuvent également bénéficier, sous réserves du respect de certaines conditions, du transport à la demande.

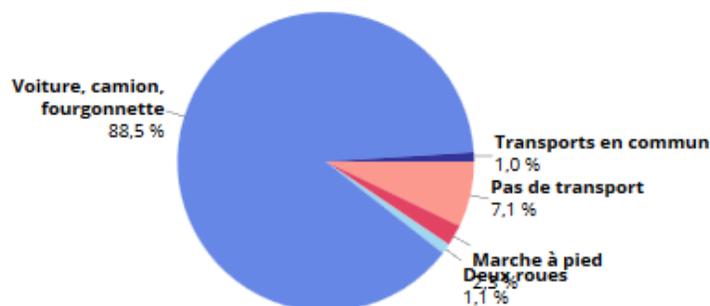


Source : carte extraite du site <https://lila.paysdelaloire.fr>

## Le co-voiturage

A ce jour il n'existe pas d'aire de covoiturage sur la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux. Or, rappelons qu'environ 82 % des actifs résidant sur la commune quittent le territoire pour exercer leur activité professionnelle, et que près de 89 % des actifs de la commune utilisent un véhicule motorisé individuel (*voiture, camion, fourgonnette*) pour se rendre sur leur lieu de travail (résultats du recensement Insee 2015).

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2015



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.  
Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017.

Source : Données INSEE 2015.

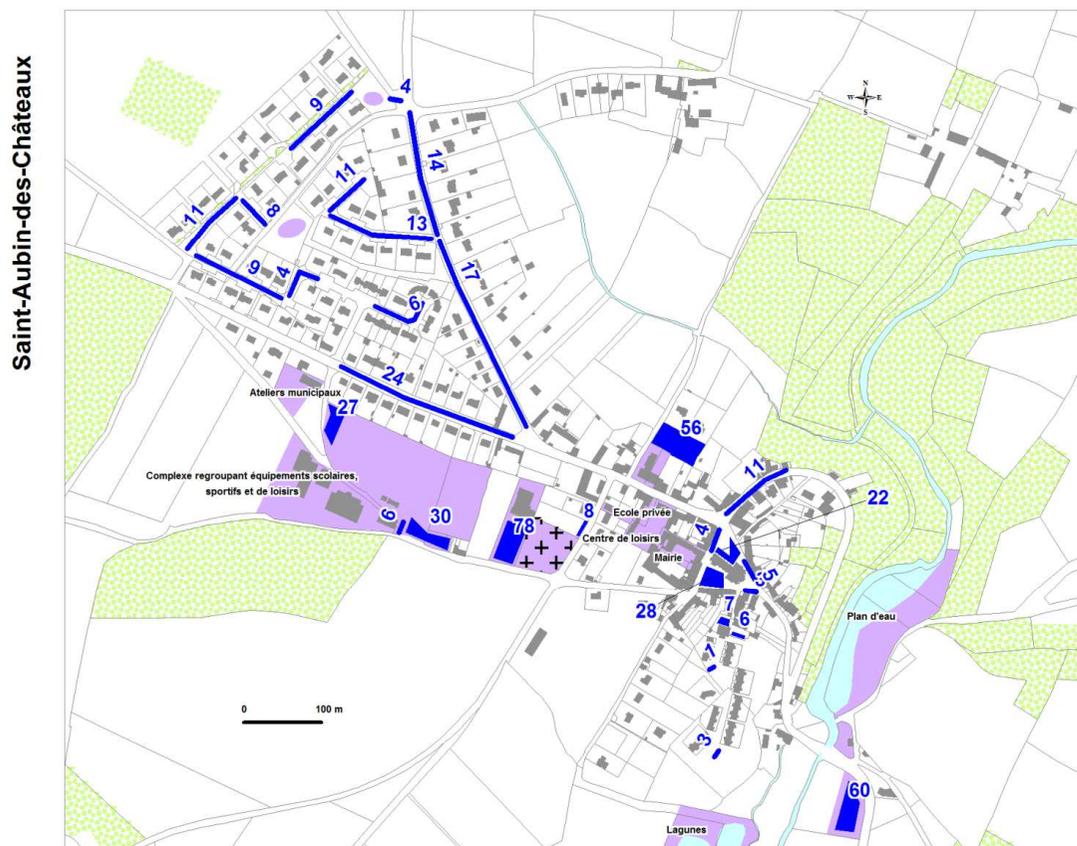
La majorité des actifs de la commune travaillant à l'extérieur, il serait intéressant de réfléchir à la mise en place d'un parking de covoiturage.

## Les capacités de stationnement publiques et privées ouvertes au public

L'offre de stationnement regroupe un peu moins de 500 places. Ces dernières ont été aménagées aux abords des principaux équipements et au sein des différents quartiers. La commune recense 1 borne de recharge à destination des véhicules électriques (en plein cœur du bourg / parking à l'arrière de l'ancienne poste).

L'offre de stationnement semble suffisante et diversifiée, et répondre aux besoins.

## Offre de stationnement



Source : URBA ouest Conseil - 10/2018.

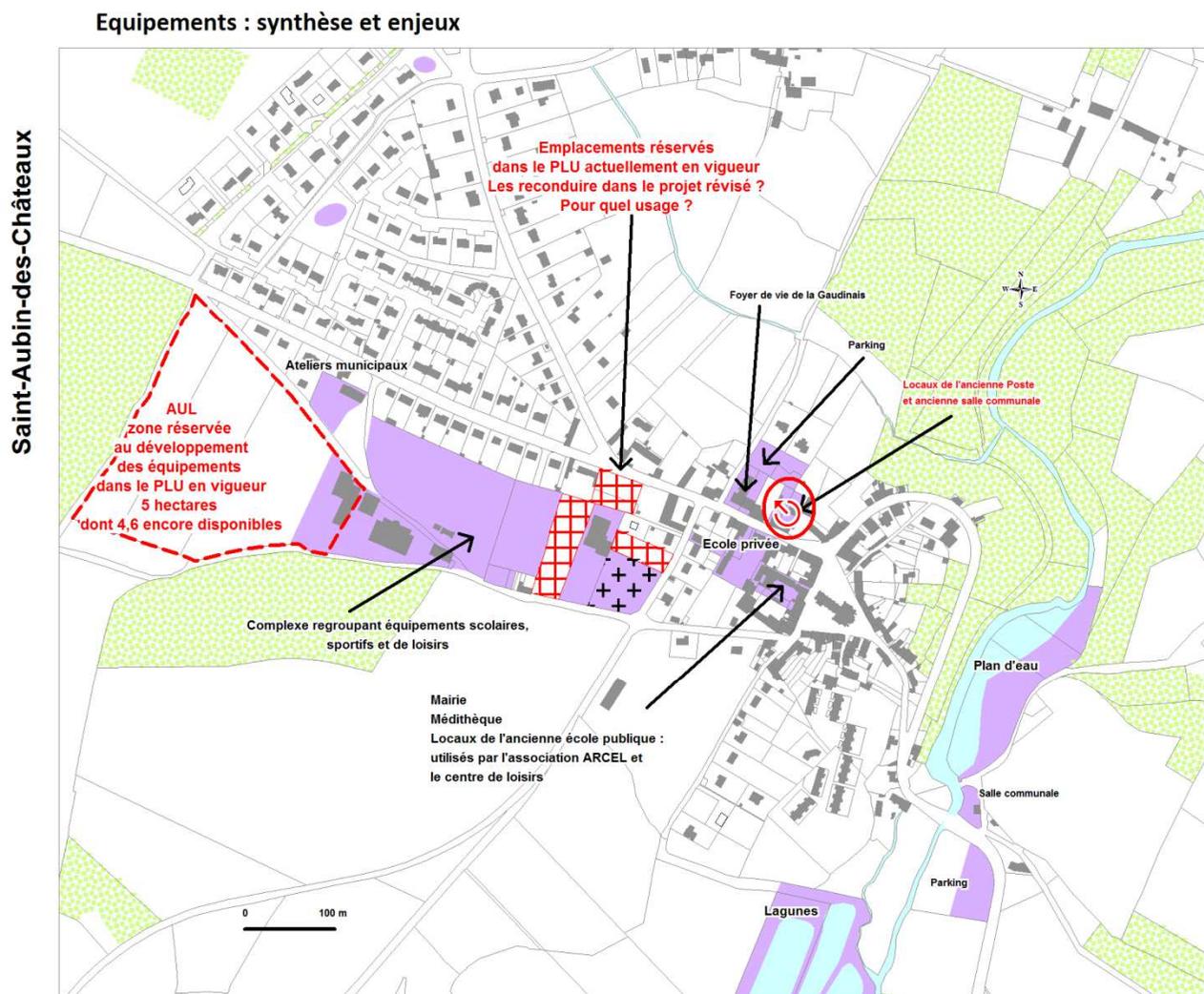
## Les déplacements agricoles

Lors de l'étude agricole, les exploitants ont soulevé quelques problèmes dans leurs déplacements (manque de visibilité à certains carrefours). Le développement urbain récent pose parfois des problèmes par rapport à l'accessibilité et au niveau du relationnel entre exploitant et tiers en centre-bourg (lotissement) mais aussi au niveau de certains hameaux (La Coquerie, La Croix Rouge ...).

La révision du PLU est l'occasion pour tenter de résoudre les points noirs rencontrés par les exploitants dans le cadre de leurs déplacements. On peut dans certains cas réfléchir à la création d'emplacements réservés pour aménager des carrefours qui posent problèmes, pour créer des « déviations » ou « roclades agricoles », ... etc.

## 6-2 Les équipements / Les services

Les équipements publics présents sur le territoire communal



Source : URBA Ouest Conseil – 11/2018.

La commune de S-Aubin-des-Châteaux dispose d'un niveau de services et d'équipements publics correspondant à son niveau de population. Elle accueille notamment :

- une mairie,
- 1 salle polyvalente,
- 1 maison des associations,
- les locaux de l'ancienne école publique mis à la disposition de l'association « Arcel »,
- 1 studio de musique créé par la communauté de communes et mis à la disposition de la section Aubin d' son de l' « Arcel »,
- des équipements scolaires : une école privée, une école publique, un restaurant scolaire, un service périscolaire,
- des équipements sportifs : 2 terrains de football, une salle, un city stade, ...
- une médiathèque,
- une église,
- un cimetière,
- plusieurs espaces publics aménagés dont le plan d'eau,
- un atelier communal.

Ces équipements publics se concentrent en centre-bourg. L'offre est suffisante et la commune n'a pas de projet de création de nouveaux équipements.



Mairie



Ecole publique



Ecole privée



Locaux de l'ancienne école



Studio de musique



Terrains de football



Espace Castella



Ateliers

Néanmoins, certains équipements qui ont été délocalisés n'ont plus forcément d'usage à ce jour. Il serait intéressant de réfléchir à leur devenir dans le cadre du futur projet de PLU de manière à choisir le zonage le mieux adapté.

Enfin des emplacements réservés avaient été identifiés aux abords de la Salle Castella et du cimetière. Il est intéressant de réfléchir à la réinscription de ces derniers dans le projet de PLU révisé et de définir leurs futurs usages de manière plus précise.

Enfin, une zone AUI de 5 hectares avait été identifiée en continuité de la zone d'équipements : cette dernière a permis de créer un nouveau groupe scolaire. Sur les 5 hectares identifiés, 4,6 hectares restent encore disponibles. Il serait intéressant de réfléchir à l'intérêt de maintenir ou non une telle surface alors que les équipements présents sur le territoire semblent répondre aux besoins de la population.

Le projet de révision du PLU devra veiller à ce que le niveau des équipements existants soit compatible avec l'objectif de population projetée (quantitativement et qualitativement), et à bien interconnecter, par le biais de cheminements, les futurs pôles urbains aux équipements. En ce sens, on optimisera leur fréquentation, leur rentabilité, allant dans le sens d'un développement durable du territoire.

### Les services de santé

La commune regroupe une offre médicale intéressante : un médecin généraliste, une pharmacie, et un cabinet d'infirmiers.

### La défense incendie

La commune regroupe 63 poteaux incendie. Seuls 12 poteaux présentaient des débits supérieurs à 60 m<sup>3</sup>/h lors du dernier contrôle réalisé en 2017.

**Rappel** : les normes actuellement en vigueur prévoient que soient déclarés conformes les PI et BI de diamètre 100 mm ayant la possibilité de délivrer un débit 60 m<sup>3</sup>/h à une pression de 1 bar pendant une durée minimale de 2 heures.

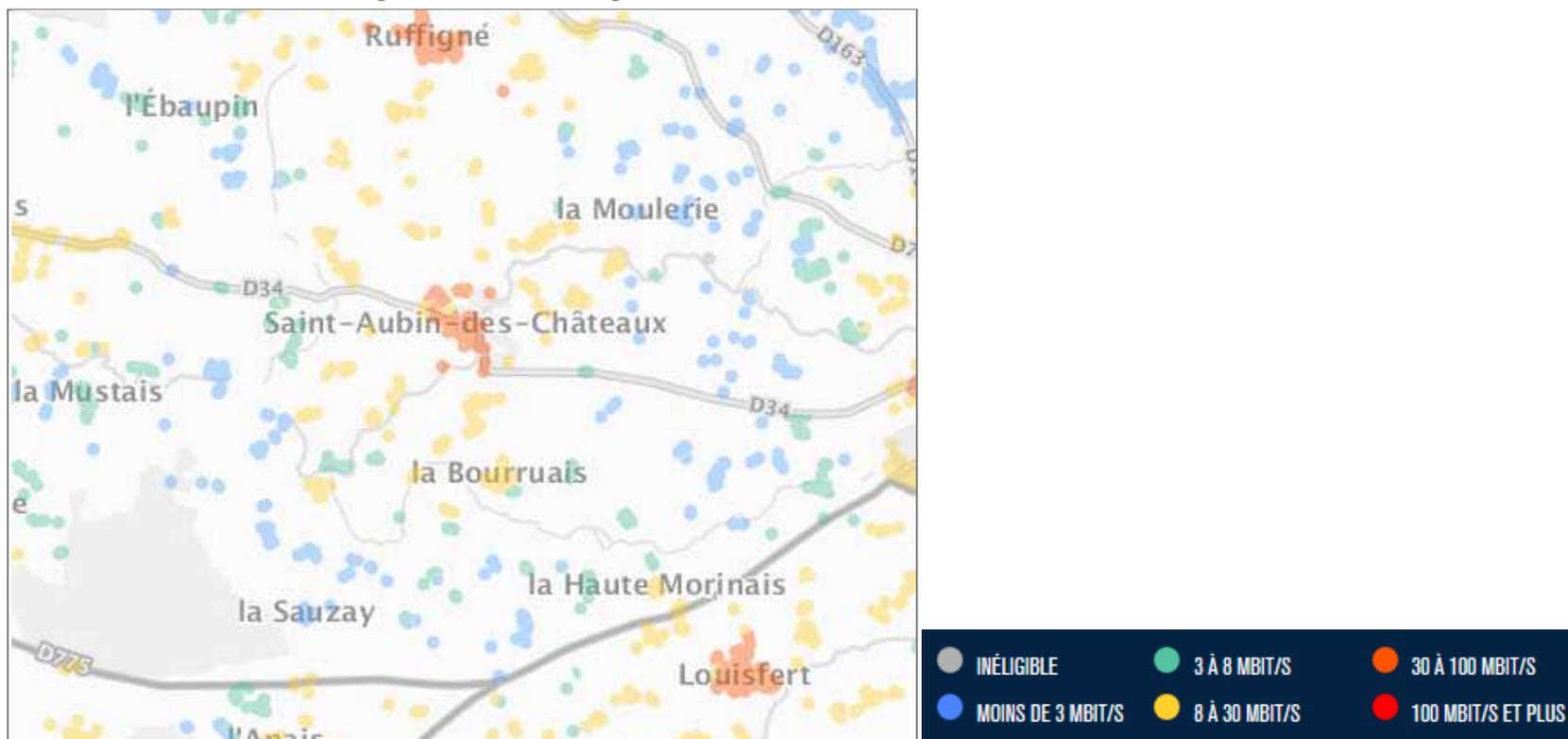
Tout projet d'urbanisme devra être conçu de telle manière que la protection incendie soit assurée. Lorsque le PLU sera approuvé, la défense incendie dans les zones constructibles est considérée comme acquise.

Son absence peut constituer un refus des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol. La responsabilité de la commune peut-être engagée si l'extinction d'un incendie est retardée en raison d'une carence des moyens de défense en eau contre l'incendie ou par insuffisance des équipements de voirie pour l'accessibilité des secours. On pourra éventuellement mettre en place des emplacements réservés sur des terrains destinés à la mise en place de nouveaux équipements de lutte contre l'incendie si le besoin s'en faisait ressentir.

**La couverture par les réseaux de téléphonie mobile** : La couverture en téléphonie mobile est très variable sur le territoire : 2 antennes couvrent le territoire (bourg et le long de la RD 771). L'implantation d'une nouvelle antenne est projetée, route de Ruffigné.

## Accès au Haut Débit et au Très Haut Débit :

La commune de Saint-Aubin-des-Châteaux n'est pas encore desservie par la fibre.



Source : <http://observatoire.francethd.fr> – 11/2018.

Les lignes téléphoniques des habitants de Saint-Aubin-des-Châteaux sont raccordées à 5 centraux (NRA), dont 4 hors commune. Le débit de la connexion ADSL, l'accès au dégroupage, et la télévision par ADSL dépendent du niveau d'équipement du nœud de raccordement (NRA) sur lequel le logement ou l'activité sont raccordés, et des caractéristiques des lignes téléphoniques. Hormis sur le centre-bourg, le débit d'accès à internet est plutôt faible.

NRA	Nom	Nombre de lignes	Equipements du central	Débit théorique	Dégroupage
ADC44	Saint-Aubin-des-Châteaux	650	ADSL/ReADSL/ ADSL MAX/ ADSL 2+/VDSL2 / TV Orange	20/95 MBit/s	oui
CTB44	Châteaubriant (centre)	8 000	ADSL/ReADSL/ ADSL MAX/ ADSL 2+/VDSL2 / TV Orange	20/95 MBit/s	oui
ZSO44	Châteaubriant (ZI Sud Ouest)	850	ADSL/ReADSL/ ADSL MAX/ ADSL 2+/VDSL2 / TV Orange	20/95 MBit/s	oui
LSF44	Louisfert	450	ADSL/ReADSL/ ADSL MAX/ ADSL 2+/VDSL2 / TV Orange	20/95 MBit/s	oui
SVI44	Saint-Vincent-des-Landes	650	ADSL/ReADSL/ ADSL MAX/ ADSL 2+/VDSL2 / TV Orange	20/95 MBit/s	oui

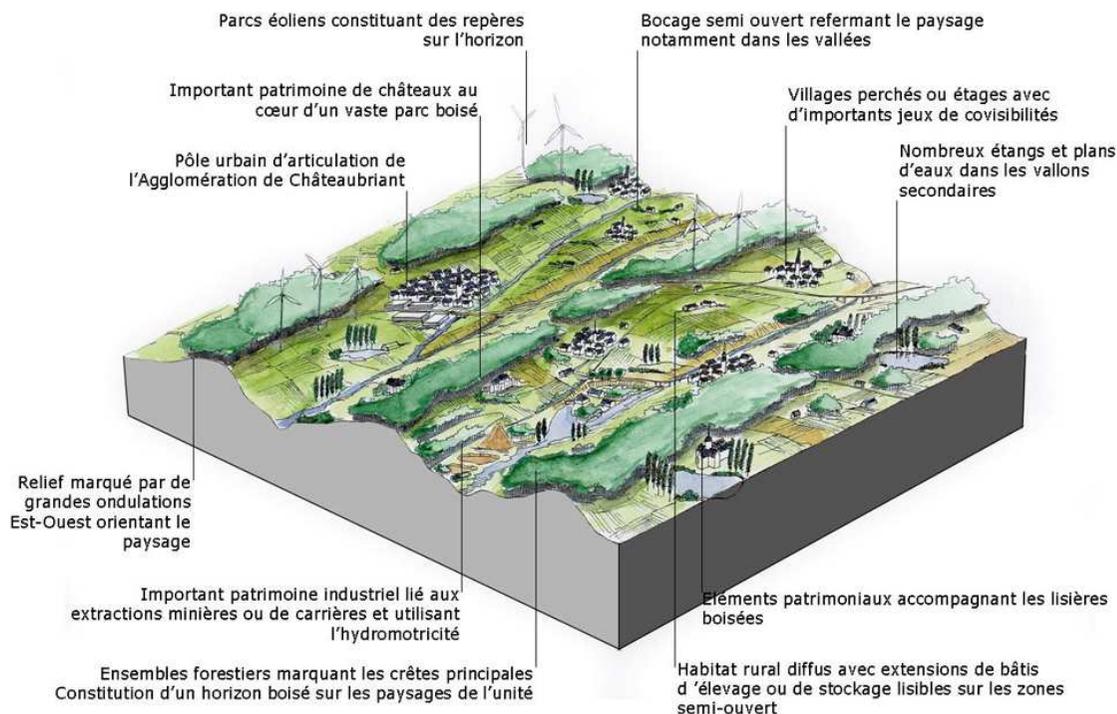
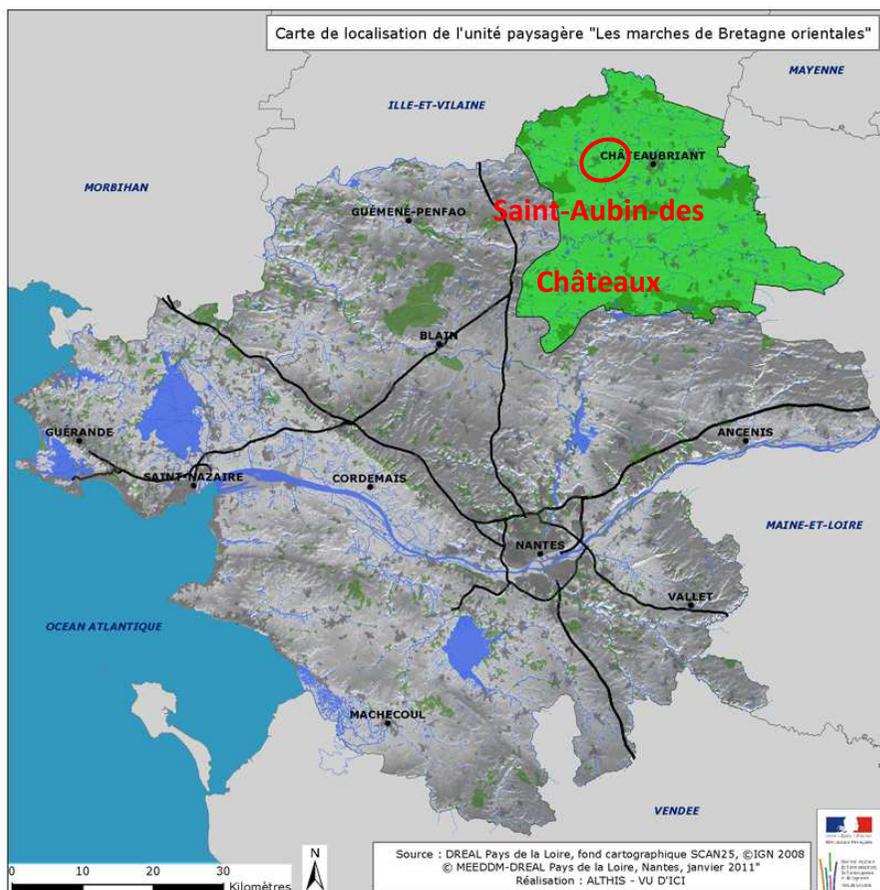
Source : site ARIASE – 11/2018.

Les 5 centraux sont équipés pour le VDSL2 d'Orange qui permet un débit descendant de 20 jusqu'à 95 Mbit/s sur les lignes téléphoniques de moins d'un kilomètre. On trouve en effet de nombreuses inégalités d'accès à Internet haut-débit, notamment pour les débits et l'éligibilité à la TV par ADSL.

Le code de l'urbanisme prévoit dorénavant que les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière de communication électronique. Dans ses dispositions réglementaires, le PLU veillera à ne pas instituer de règles susceptibles de constituer un frein au déploiement des infrastructures de communications électroniques aériennes (pylônes, antennes, armoires, ...) ou enterrées (tranchées).

## 7 - Paysage : la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux s'inscrit au sein de l'entité des « Marches de Bretagne Orientales »

### 7-1 Description et limites de l'entité



Source : Atlas des paysages de Loire-Atlantique

## Ses limites

Au Nord et au Sud, l'unité est clairement délimitée par de grandes crêtes boisées orientées est/ouest : *au Sud, la longue lisière de la forêt d'Ancenis marque la limite avec le val d'Erdre aval et au Nord, les forêts d'Araize et de Teillay marquent l'horizon (et la limite du département).*

A l'ouest, la limite de l'unité est beaucoup plus subtile et progressive. Les caractères identitaires des paysages des deux unités paysagères voisines (les marches de Bretagne orientales et occidentales) se fondent graduellement: l'orientation des lignes de force du relief s'infléchit progressivement, la composition des haies bocagères change également (les conifères et notamment les pins apparaissent dans les haies), l'implantation du bâti devient plus diffuse. Il s'agit d'une véritable transition paysagère très douce qui se traduit par un changement d'ambiances progressif.

A l'est, les caractères paysagers de l'unité se prolongent dans le département voisin. Les marches de Bretagne orientales et le Segréen constituent ainsi un ensemble paysager plus important.

## Description

### Une histoire géologique fondatrice d'un paysage orienté

La présence d'un socle précambrien renvoie à des épisodes très anciens de l'histoire géologique qui remontent à plus de 600 millions d'années. A cette époque, l'atlantique n'existait pas et la région qui correspond aujourd'hui à la Bretagne était dans une période importante d'orogénèse (formation de massif montagneux).

Ainsi se met en place une véritable "cordillère ligérienne" qui, bien qu'elle soit totalement érodée, laisse transparaître aujourd'hui ses racines clairement orientées est/ouest. Les épisodes de transgression marine ultérieurs, notamment à l'Ordovicien (- 450 millions d'années), ont amené les grès avec des intercalations de minerais de fer dont l'exploitation va marquer beaucoup plus tard le paysage. La formation des Alpes va faire rejouer ce vieux socle en le fracturant sur des directions nord-ouest/sud-est, les failles vont ainsi réaccentuer les racines des vieux plis et l'érosion va redessiner progressivement les reliefs.

Schématiquement, le relief de cette unité donne au paysage un aspect de tôle ondulée: une succession de vallons et de crêtes grossièrement orientés est/ouest créent de véritables phénomènes d'alternances dans le paysage.



Saint-Aubin-des-Châteaux : Paysage ondulé – Vue se dégageant en sortie de Bourg avant Le Vaugerin



Saint-Aubin-des-Châteaux : Paysage ondulé – Vallée de la Chère – Vue se dégageant entre La Chapelle et Le Claray / Vue se dégageant depuis le secteur de La Sauzais

Ainsi contrastent les belvédères sur les crêtes offrant de larges panoramas sur le paysage et les vues cadrées des vallées où succèdent les ambiances intimistes. Avec ces grandes ondulations du relief, la notion de covisibilités est très présente dans ce paysage. Ainsi, les vestiges de moulins à vents qui jalonnaient autrefois ces crêtes constituent encore aujourd'hui avec les clochers des repères forts sur l'horizon. L'important chevelu de cours d'eau dans les vallées encaissées est quant à lui exploité depuis longtemps par les retenues d'eau des moulins et les lavoirs qui constituent un patrimoine riche encore présent.



Saint-Aubin-des-Châteaux : Paysage ondulé marqué par La Chère – Vue se dégageant sur le hameau de Bois Louel depuis La Meudais / Sortie Sud du bourg à hauteur du Cimetière



Saint-Aubin-des-Châteaux : Vue sur Bourg depuis le site de la carrière / moulin à La Bergerie

### Une végétation qui se structure naturellement dans le sens du relief

Un des éléments marquants de cette unité est la présence de grands ensembles boisés sur les crêtes du relief. Les sols étant plus pauvres sur ces terres hautes, la valorisation agronomique n'était pas véritablement rentable. Les landes, puis les forêts se sont donc largement développées sur ces crêtes.



Saint-Aubin-des-Châteaux : vue se dégageant depuis la rue de l'Abbé Deniau (Bourg) / vue depuis L'Oiselière

On retrouve ainsi, les ambiances remarquables de forêts de feuillus (chênes, châtaigniers et hêtres) tamisant la lumière au gré des saisons et les pinèdes plus graphiques aux couleurs sombres clairement lisibles dans le paysage. Si les paysages forestiers sont propices à la promenade, ils sont par ailleurs le lieu d'activités de cueillette (notamment de champignons) et de chasse.

Ils constituent également une ressource importante pour le bois d'œuvre mais aussi le bois de chauffage (les activités métallurgiques anciennes sur ce territoire étaient très consommatrices de bois).



Saint-Aubin-des-Châteaux : allée boisée à La Coquerie

La végétation spécifique des fonds de vallées humides et des prairies inondables suit également la structuration est/ouest du paysage. Ainsi se distinguent par leurs couleurs spécifiques, la finesse de leur feuillage les saules, les frênes, les noisetiers et les aulnes qui composent l'essentiel de la ripisylve (boisement de rive des cours d'eau). Ils laissent place au chêne dans les haies bocagères au réseau relativement dense des prairies inondables ou sur les versants plus abrupts des vallées où ils sont ourlés de landes.



Saint-Aubin-des-Châteaux : prairies humides au Nord de La Hattais / au niveau de La Brosse / La Coubretière / La Chapelle

Les versants moins pentus des coteaux sont soulignés quant à eux par une large trame bocagère marquée par la polyculture élevage. Ils composent un paysage d'ondulations dessinées par les haies denses qui semblent coudre entre elles pâtures et cultures.

### L'empreinte humaine

Les premières traces de présence humaine sur le territoire de l'unité des Marches de Bretagne orientales remontent à l'époque de la préhistoire, comme en témoignent les mégalithes, tels que le Menhir des Louères à St-Aubin-des-Châteaux.



Saint-Aubin-des-Châteaux : Menhir des Louères

Les débuts de la tradition métallurgique remontent à l'époque celtique. La proximité de Nantes et de Rezé a fait de cette partie du département un point de convergence dans l'antiquité, traversée par plusieurs voies romaines. Pendant le Moyen-Âge, on assiste à un développement de la tannerie et du tissage, et une période de prospérité de l'activité métallurgique.

L'unité appartient au Moyen-Âge à la Marche de Bretagne. Apparue au VIII<sup>ème</sup> siècle, la Marche de Bretagne est une zone stratégique, espace d'échanges économiques, sociaux et culturels, mais aussi terrain d'affrontements et de rivalités entre ducs de Bretagne et rois de France. Une ligne de forteresses s'érige alors de Dol-de-Bretagne à Pornic en passant par Fougères, Vitré ou Clisson (côté breton), à laquelle répondent côté français les places fortes du Mont-Saint-Michel, Pouancé, Tiffauges ou Noirmoutier.

Au cœur de cette « frontière » aujourd'hui oubliée, le château de Châteaubriant, situé sur un promontoire en face de Béré. Châteaubriant, ville « frontière » ferme les marches de Bretagne. Témoignent de cette histoire des forteresses majeures comme Ancenis, Châteaubriant, Clisson, Fougères, Vitré, mais aussi de plus modestes : abbayes, foires, forêts, manoirs, routes, ou même toponymie.

Au XVI<sup>ème</sup> et au XVII<sup>ème</sup> siècle, avec la pacification du royaume de France, la ville de Châteaubriant se transforme en centre de commerce agricole réputé pour ses foires et marchés.

La mise en œuvre de la technique des hauts-fourneaux participe à un nouvel essor de l'activité métallurgique, qui permet de « rentabiliser » les nombreuses forêts de l'unité. De nombreux sites de forges apparaissent dans le paysage notamment au niveau des principales vallées où l'on utilisait à la fois l'énergie hydraulique et les ressources en boisements. C'est le cas notamment des forges de Moisdon la rivière dont on lit encore aujourd'hui l'activité intense au regard des éléments architecturaux qui ont perduré. À partir de 1850, on assiste à une mise en culture des landes et une généralisation du défrichage.

L'arrivée du coke comme combustible et de la machine à vapeur révolutionne encore une fois les techniques de la métallurgie et donne notamment naissance à la forge de la Jahotière à d'Abbaretz. L'exploitation des richesses du sous-sol donne par ailleurs naissance à l'une des curiosités de l'unité, la montagne d'Abbaretz, terril issu de la mine d'étain à ciel ouvert exploité jusque dans les années 1950.

La ligne de chemin de fer Châteaubriant / Nantes ouvre en 1877. Son exploitation en cessera en 1980, mais devrait reprendre prochainement sous une nouvelle forme.

Au XX<sup>e</sup> siècle, le remembrement élargit brutalement les horizons, les paysages gagnent alors en austérité. L'étalement et éclatement urbain progressent sur l'ensemble du territoire.

## Réseaux et infrastructures

Le réseau routier est structuré en étoile autour de Châteaubriant. L'axe majeur est la RN 171, liaison est-ouest qui relie Saint-Nazaire à Laval. L'unité est bien desservie, et le réseau de routes est particulièrement dense à l'ouest.

Le réseau ferré en fonctionnement se limite au tronçon Châteaubriant-Rennes. La ligne Nantes Châteaubriant est actuellement inexploitée (réouverture en projet dans le cadre de la création d'un tram-train). L'unité n'est pas traversée par des voies navigables.



Saint-Aubin-les-Châteaux : les éoliennes s'imposent dans le paysage communal / sortie Sud du bourg – un paysage parcouru par d'importantes lignes électriques / La Gastinelais

Il est à noter que de nombreux sites d'implantation d'éoliennes se sont développés sur l'unité, venant renforcer une offre déjà relativement présente dans le paysage avec des jeux de covisibilités déjà bien lisibles d'un parc à l'autre. A ce titre, on peut parler aujourd'hui de paysage éolien qui se distingue des autres unités.

## Habitat et architecture

Les matériaux : Les sous-sols du sud de l'unité regorgent de schiste, largement, utilisé pour la construction locale, souvent en combinaison avec le grès roux. La pierre bleue de Nozay est fréquemment utilisée au sud-ouest de l'unité.



Saint-Aubin-des-Châteaux : quelques exemples de façades / matériaux : briques, bois, pierre bleue et grès aux couleurs variées

Les couvertures sont uniformément constituées d'ardoise.

Le schiste est aussi utilisé pour la fabrication d'escalier (*célèbre escalier du château de Châteaubriant*), de cheminées, de linteaux d'éviers ... Le paysage est fortement marqué par l'usage du schiste, que l'on retrouve aussi sous forme de palis ou de croix (*croix de schiste, croix palis, croix pattées*), de calvaires, de tombes, de puits, de fours à pain ou même d'auges à cochons.

**Architecture** : L'unité est représentative de l'habitat breton style pays de la Mée. Au sud-ouest, elle subit l'influence du style angevin, type vallée de la Loire.

Le style du pays de la Mée : Schistes et ardoises sombres confèrent à la maison un aspect sévère, rappelant la maison du pays de Rennes. Les habitations adoptent un plan en longueur, regroupant habitations et dépendances au sein du même bâtiment, avec parfois des appentis de part et d'autre de la construction principale. Le plus souvent, la construction ne présente qu'un seul niveau avec un grenier. On observe un léger exhaussement de la toiture au-dessus des lucarnes, et souvent des linteaux en poutres de bois.



Saint-Aubin-des-Châteaux : quelques exemples de longères

Au titre du patrimoine, l'unité abrite une grande diversité d'éléments remarquables : monolithes, places fortes, manoirs avec parcs, moulins, forges, Croix de Schiste, fours à Chaux, ...etc.

### Organisation urbaine

Au Sud-Ouest de l'unité, on remarque que l'implantation des bourgs et hameaux s'effectue plutôt en crête, comme dans le cas de la commune d'Abbaretz. Au Nord de l'unité, les bourgs sont souvent structurés sur les cours d'eau, à l'exemple de Saint-Aubin-des-Châteaux.



Saint-Aubin-des-Châteaux : un bourg en promontoire

### Analyse structurelle

L'unité connaît une évolution démographique peu dynamique. On observe une dynamique positive à Châteaubriant et Erbray, ainsi qu'au Sud-Ouest de l'unité, en se rapprochant de l'agglomération nantaise (*Abbaretz, Joué-sur-Erdre, Nozay*). Partout ailleurs, les communes de l'unité ont perdu de la population entre 1999 et 2006. Mis à part pour Châteaubriant, Noyal-sur-Bruitz et Nozay, la densité de population est faible, avec moins de 50 habitants par kilomètre carré en moyenne.

### Agriculture

La surface agricole a globalement moins diminué entre 1988 et 2000 sur cette unité que sur le reste de la Loire-Atlantique. L'unité est dominée par l'élevage, avec à la fois la production de viande bovine et de volailles autour de Châteaubriant, des élevages porcins et ovins à l'Est, et une production laitière sur le reste du territoire. Châteaubriant abrite une activité agro-industrielle autour de la transformation de la viande.

### Industrie et tertiaire

L'activité industrielle et tertiaire est concentrée sur Châteaubriant et ses abords. Le développement économique s'est en effet greffé le long de la voie ferrée et de la N 171.

### Tourisme

Le territoire abrite plusieurs sites d'intérêt, à commencer par le château de Châteaubriant, mais sans les sites historiques liés à l'activité minière ou la vallée du Don. On compte plusieurs bases de loisirs au sud de l'unité. Hormis les gîtes, l'offre d'hébergement reste concentrée sur Châteaubriant.

Source : Atlas des paysages de Loire-Atlantique.

## 7-2 Tendances et évolutions

Cette unité paysagère connaît une mutation urbaine relativement moins rapide et prononcée que dans le reste du département, notamment du fait d'une pression résidentielle faible. En revanche, les paysages agricoles et naturels ont connu une forte évolution au XX<sup>ème</sup> siècle.

### L'activité agricole en mutation

L'agriculture de polyculture et d'élevage est traditionnellement forte, mais en est entrée en mutation. On peut constater une évolution sensible des pratiques agricoles qui a conduit à une mutation lisible du paysage : *ouverture du bocage, développement des sièges d'exploitation ...etc.*

La matrice agricole structurante du paysage s'ouvre, et trouve de nouveaux repères comme les éoliennes.

À la périphérie des bourgs, la périurbanisation au gré des opportunités foncières isole parfois certaines parcelles agricoles. Ces parcelles se trouvent coupées du reste de l'espace rural et leur surface ne suffit plus pour une exploitation devant être rentable. Ces terrains deviennent ainsi des friches agricoles en attendant qu'une nouvelle fonction leur soit attribué (*le plus souvent elles sont finalement dédiées à leur tour au développement urbain*). On assiste ainsi à la disparition progressive des parcelles agricoles proches de l'urbanisation.

### Évolution urbaine

Malgré une dynamique démographique faible, l'unité paysagère subit cependant une pression manifeste à la périphérie des bourgs du fait de l'augmentation des besoins en logements (*diminution globale du nombre de personnes par logement liée au vieillissement et à l'évolution des mœurs*).

Comme ailleurs, les extensions urbaines se traduisent le plus souvent par des lotissements composés de maisons individuelles. Ces maisons entourées de jardins et en retrait des voies contrastent fortement avec les groupements de l'habitat traditionnel comme les centres bourgs où les hameaux. Cette urbanisation consommatrice d'espace se situe en continuité des bourgs et hameaux préexistants, aux franges urbaines souvent exposées au paysage.

On observe notamment un développement notable de la commune de Châteaubriant. Par ailleurs, les bourgs de l'unité ont souvent attaché une grande importance à la qualification de l'espace urbain identitaire : requalification des voies, des placettes, de l'espace commercial.

La pression urbaine devrait augmenter en fonction des projets d'infrastructures qui contribueront à « rapprocher » le territoire de l'agglomération nantaise.

### Changement du type d'architecture

La nouvelle typologie, s'inspirant de formes architecturales contemporaines, crée un nouveau langage architectural qui, malheureusement, ne correspond plus à l'architecture vernaculaire. Il s'agit plutôt d'une banalisation et d'une répétition des formes déjà vues à l'échelle nationale, ou même européenne.

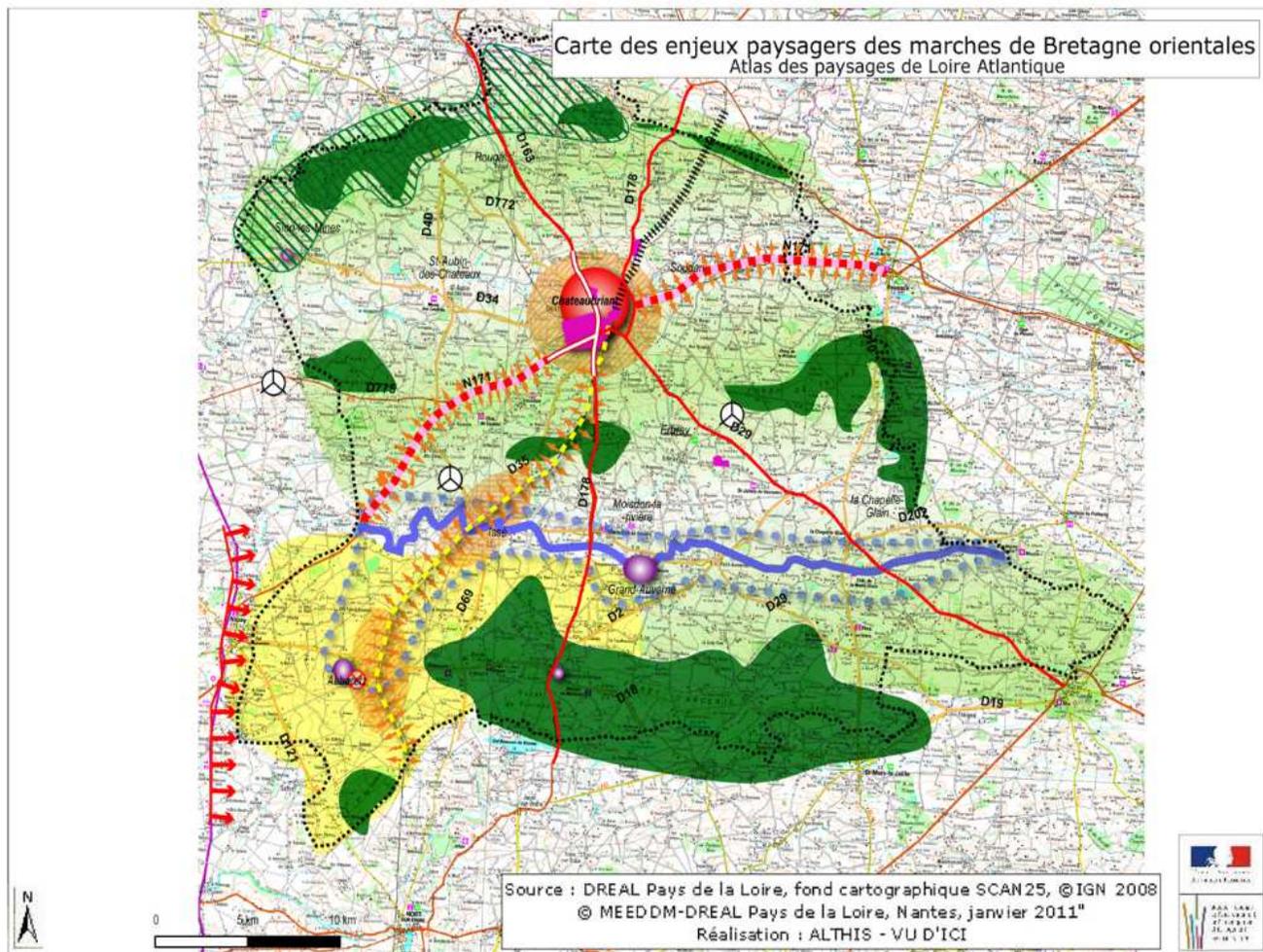
L'habitat traditionnel associant une unité d'habitation, des dépendances et comportant une ou plusieurs caves est désormais remplacé par une maison individuelle accompagnée d'un garage.

Il est à noter que le schiste est parfois repris dans des projets contemporains, marquant ainsi une volonté de s'ancrer dans l'identité du territoire.

Les extensions agricoles sont souvent particulièrement visibles dans le paysage : bâtiment d'habitation aux enduits clairs, bâtiments d'exploitation au profil davantage « industriel ».

Source : Atlas des paysages de Loire-Atlantique.

### 7-3 Prospectives et enjeux



- | Les enjeux urbains   | Les enjeux naturels agricoles et patrimoniaux  | Les infrastructures   |
|--|--|---|
| Agglomération majeure  | Matrice agricole : équilibre à préserver   | Réaménagement de l'axe Laval - St Nazaire                                       |
| Axe/Pression urbaine liée à l'infrastructure   | Protéger la vallée du Don en tant que corridor écologique majeur                     | Projet liaison en tram-train vers Nantes  |
| Diffusion urbaine potentielle liée à un projet d'infrastructure : développement à structurer | Valoriser le potentiel patrimonial naturel et industriel de la vallée du Don         | Liaison ferroviaire existante ou en projet pouvant induire une pression urbaine |
| Pôle d'activité à structurer   | Prise en compte des covisibilités induites par la topographie                        | Voie structurante d'intérêt régional  |
| Maîtriser la pression sur le bourg   | Boisements à préserver   | Voie structurante d'intérêt départemental                                       |
|  | Élément de patrimoine à valoriser  | Enjeu de cohérence de perception des parcs éoliens entre eux                    |
|  | Micro paysage remarquable de la crête boisée de Teillay et son patrimoine industriel | Pression urbaine liée aux infrastructures existantes ou en projet à maîtriser   |
|  |  | Entrée de ville à structurer  |

Source : Carte extraite de l'Atlas des paysages de Loire-Atlantique.

### Les enjeux liés à l'habitat et l'architecture

Les nouveaux lotissements résidentiels sont très consommateurs en espace, et participent fortement au mitage de territoire et à l'étalement urbain, ce qui conduit à une perte de lisibilité des éléments identitaires du paysage tels que le bocage. Il s'agit donc comme ailleurs d'enrayer la dynamique actuelle d'étalement urbain et de consommation excessive de l'espace en favorisant la compacité des opérations et en définissant des enveloppes urbaines cohérentes.



Saint-Aubin-des-châteaux : développement urbain contemporain / une architecture et un mode d'implantation très différents de l'architecture traditionnelle (quelques clichés dans le bourg)

Ce mode d'urbanisation se greffe sur les structures urbaines traditionnelles sans tenir compte de leurs spécificités, banalisant l'espace urbain ainsi que les lisières entre ville et campagne. L'habitat diffus monofonctionnel est générateur de déplacements et favorise la création de nouvelles voiries, augmentant ainsi la place de l'automobile dans le paysage. L'enjeu est donc d'optimiser le linéaire de voirie en se greffant davantage sur la trame existante, de favoriser la mixité des fonctions, de traiter les lisières et d'adapter les constructions au contexte local (*topographie, matériaux, couleurs, modénature*).

Il s'agit d'abord de définir les nouvelles limites urbaines de Châteaubriant et contenir l'urbanisation future, notamment aux abords du projet de rocade sud. Il serait souhaitable de stopper la diffusion de l'habitat en dehors des espaces concernés par des projets de développement de transports en commun. Un développement maîtrisé des communes concernées par des stations de tram-train est à envisager.

La qualité du bocage ne pourra être préservée qu'à la condition qu'un véritable coup d'arrêt soit donné à l'étalement urbain.

Dans le choix et le traitement des extensions résidentielles, l'enjeu est de préserver les structures bocagères et d'accompagner les projets d'un volet d'insertion paysagère.

On pourra retrouver au sein des projets certains éléments des structures traditionnelles :

- *Intégration architecturale (matériaux et couleurs respectueuses du style du pays de la Mée),*
- *Introduction de repères,*
- *Espaces publics de qualité.*

Sur les secteurs pavillonnaires ni véritablement ruraux, ni urbains, il faut chercher à recomposer les espaces situés l'intérieur des enveloppes déjà urbanisées avant d'envisager toute nouvelle extension urbaine. Il s'agit de favoriser une hiérarchisation des voies (repérage), une diversité de densités urbaines en relation avec les réseaux de transports, une mixité fonctionnelle et des coupures vertes. L'objectif est de poser la question de la création de quartier urbain à partir du tissu pavillonnaire existant.

Sur les zones rurales ayant subi une forte pression urbaine linéaire, l'enjeu est de parvenir à une meilleure structuration des développements à venir (*soit pour retrouver un paysage agricole cohérent soit pour développer un vrai tissu urbain identitaire*).

Certains secteurs ruraux présentent déjà des signes visibles d'évolution, d'autres apparaissent comme des territoires de projets, notamment susceptibles de subir une mutation du paysage. L'enjeu est sur ces espaces de mener des réflexions pour une structuration sur le long terme qui permettent d'éviter la banalisation des paysages.

### Enjeux liés aux activités économiques

L'enjeu est de :

- contenir l'urbanisation future, notamment le développement des zones d'activités en entrée de ville sud et aux abords du projet de rocade sud,
- de restructurer les entrées de ville de Châteaubriant afin de traiter les lisières ville/campagne,
- et de les intégrer à part entière au sein d'une ville multimodale à travers la qualification de l'espace public et la création d'espaces adaptés aux piétons et vélos.

La zone d'entrée de ville sud, appelée à se développer fortement dans les années à venir, veillera notamment à structurer le développement économique de façon à éviter la constitution d'un patchwork d'activités peu intégrées dans le paysage.

Le développement du tourisme lié au patrimoine industriel ainsi qu'à la vallée du Don constitue un autre enjeu économique intéressant (*valorisation du patrimoine, développement de l'offre de loisirs et d'hébergement*).

### Enjeux liés aux infrastructures et déplacements

Certains projets d'infrastructure engendreront certainement une pression urbaine qu'il s'agira de maîtriser, notamment aux abords de la N171 requalifiée. Aux abords des futures stations de tram-train, cette pression est l'occasion de structurer le développement urbain. Il faudra notamment anticiper la constitution d'un réseau de circulation douce, ainsi que des rabattements en transports en commun et un stationnement bien dimensionné dans ces communes desservies par le tram.

Ce réseau pourra apparaître comme un vecteur intéressant de découverte des paysages d'interface entre urbain et rural.

La multiplication des réseaux de desserte et l'imperméabilisation des sols devront aussi être prise en compte dans les répercussions sur les vallées encaissées.

### Enjeux liés à l'espace agricole

Il faudra chercher à préserver la matrice agricole du sud-ouest de l'unité. Il s'agit globalement de contrer la perte de lisibilité des formes traditionnelles en limitant :

- Le phénomène de mitage,
- L'enfrichement des parcelles agricoles enclavées à l'intérieur des bourgs en développement,
- La perte de lisibilité des formes architecturales traditionnelles et la modification de l'impact de l'habitat rural,
- La dénaturation des ambiances rurales (diversité des extensions bâties agricoles souvent exposées en ligne de crête ou en milieu de coteau).

### Enjeux liés à la topographie et aux espaces naturels

Les covisibilités induites par la topographie devront être prises en compte. Les boisements identitaires devront être préservés. La vallée du Don devra être protégée en tant que corridor écologique majeur. Son patrimoine naturel pourra être davantage exploité dans le cadre d'une fréquentation touristique.

### Synthèse

Outre par la présence des châteaux, et notamment celui de Châteaubriant qui marque les positions défensives entre l'Anjou et la Bretagne, la notion de Marches se traduit dans le paysage par la succession de lignes de crêtes parallèles orientées Est/Ouest qui alternent avec des vallées marquées. Cette structuration en "tôle ondulée" est relayée par la végétation des grands ensembles forestiers qui soulignent les crêtes et le maillage bocager qui quadrille les fonds de vallée. Ces paysages sont profondément ruraux.

Cette unité paysagère connaît une mutation urbaine relativement moins rapide et prononcée que dans le reste du département, notamment du fait d'une pression résidentielle faible (*éloignement des grands axes*).

En revanche, les paysages agricoles et naturels ont connu une forte évolution au XXème siècle en lien direct avec les mutations de l'agriculture qui ont conduit à une ouverture progressive des paysages sur les pentes les plus faibles et à un déploiement des hameaux par des hangars ou des bâtiments d'élevage plus imposants.

Ces paysages présentent encore une image rurale forte et attractive et les risques de mutations tiennent essentiellement aux développements des réseaux de transports qui pourraient catalyser l'économie résidentielle sur certains secteurs induisant des transformations du paysages comme dans les autres unités du département.

Source : Atlas des paysages de Loire-Atlantique

# Paysage

## Un paysage aux ondulations marquées

Des secteurs de points de vue lointains qui se dégagent notamment en partie Nord du territoire  
Parfois des secteurs de covisibilités des part et d'autres des vallées, et notamment de la chère  
Secteurs de sensibilité paysagère

## Des points de repère qui s'imposent dans le paysage

Le bourg et son église  
Les parcs éoliens des communes voisines  
Lignes électriques haute tension  
RD 771 : en partie en 4 voies

## La trame arborée et l'eau sous toutes ses formes : des composantes qui participent à la richesse et la diversité paysagère

Un réseau bocager encore dense aux qualités variables  
Des espaces boisés omniprésents : massifs forestiers mais aussi petits espaces boisés qui ponctuent le paysage et participent à sa diversité

D'importants étangs sur la commune et parfois en limite : La Hunaudière, Chahin, La Courbetière, La Hattais/La Noë, Launay de Villate ... souvent à l'abri des regards.  
Encore quelques mares aux abords des hameaux.

## Une urbanisation diffuse

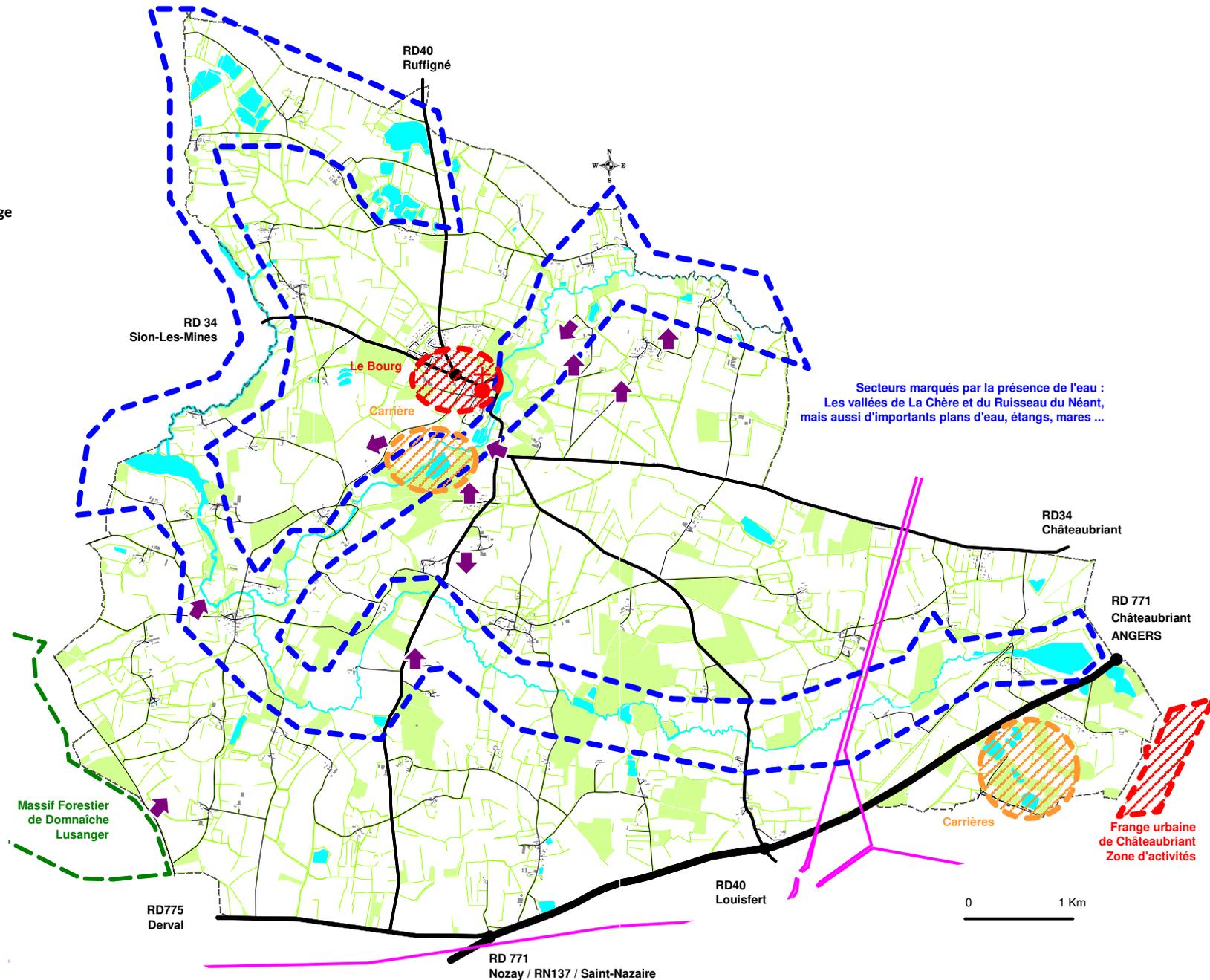
Une urbanisation traditionnellement diffuse  
Un développement contemporain important qui a généré un développement du bourg mais a aussi conduit à un important mitage de l'espace rural  
Une nécessité de recentrage pour une meilleure lisibilité

## Des activités de carrières

Des activités assez discrètes qui se fondent au sein d'écrins boisés.  
Un front de taille lisible aux abords du bourg en arrivant de Châteaubriant

## Une évolution agricole nécessaire mais pas sans impact sur le paysage

Agrandissement des structures agricoles qui conduit à un agrandissement des îlots de culture et qui a tendance à conduire à un recul du bocage,  
Développement de la culture / Recul des surfaces de prairies  
Regroupement des structures de production / Bâtiments de plus en plus volumineux



## Les enjeux plus spécifiques à la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux

### Des éléments identitaires à préserver ...

► L'espace rural est ponctué de haies bocagères, de talus entourant les voies communales et des chemins riaux, de bosquets, de mares, des arbres isolés intéressants ... qui, en plus de leur intérêt écologique, participent réellement à la rythmique paysagère. Ces divers éléments participent à marquer l'identité du territoire tout comme le patrimoine bâti.



**Maintenir une agriculture diversifiée / Maintenir une ambiance de « campagne préservée »**

- ▶ Favoriser le maintien d'une agriculture diversifiée, notamment les pâturages.



- ▶ Maintenir le maillage bocager, les bosquets, les vergers.

- ▶ Etre vigilant à l'intégration des nouveaux bâtiments agricoles présentant souvent des volumes conséquents / éviter les implantation en position de crête. Proposer systématiquement l'utilisation de matériaux discrets et un traitement paysager des abords,



► Éviter la banalisation des paysages par l'intrusion de pavillons sans rapport avec l'architecture traditionnelle (implantation / composition / matériaux).



## 8 – Le Patrimoine

### 8-1 Les éléments de patrimoine protégés officiellement

#### Les zones de sensibilité archéologique

Le service régional de l'archéologie de la DRAC a recensé plusieurs sites d'intérêt archéologique sur le territoire communal.

#### Rappels :

#### Information sur les procédures d'archéologie préventive conformément à la législation en vigueur :

Sur l'ensemble du territoire national, tout projet comme :

- les dossiers de ZAC ou de permis d'aménager affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les dossiers d'études d'impact,
- les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m,
- les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50m et sur une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup>, ainsi que les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup>,
- les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 m. et portant sur une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup>.

doit être envoyé par le service instructeur pour avis au Service Régional de l'Archéologie (SRA).

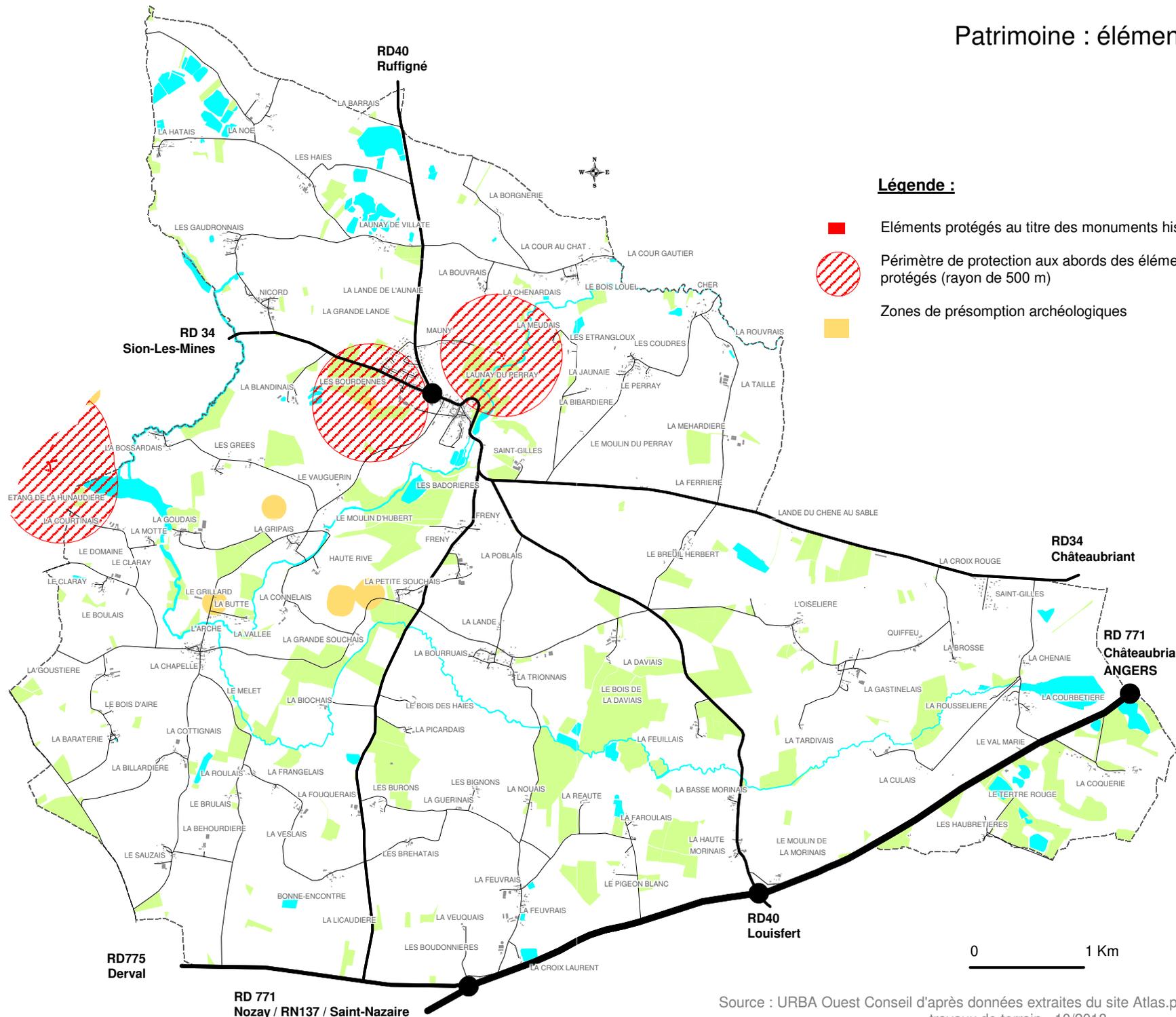
#### Découvertes fortuites

« Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie - 1, rue Stanislas Baudry - BP 63 518 - 44035 NANTES CEDEX 1 (tel : 02 40 14 23 30).

#### Les protections au titre des Monuments historiques

Le territoire communal est concerné par la présence 5 monuments inscrits ou classés au titre des monuments historiques :

- Ancienne forge de la Hunaudière (inscrite et classée pour partie) à Sion-Les-Mines dont le périmètre de protection s'étend sur le territoire de Saint-Aubin-des-Châteaux,
- Menhir des Louères (classé le 05/11/1928),
- Le Château du Plessis (inscrit le 09/12/1992).



**Légende :**

- Eléments protégés au titre des monuments historiques
- Périmètre de protection aux abords des éléments protégés (rayon de 500 m)
- Zones de présomption archéologiques



Château du Plessis (1944)



Menhir des Louères

Une servitude d'utilité publique pour la protection des monuments historiques (type AC1) s'applique donc aux abords de ces monuments. Cette servitude est reportée sur le plan des servitudes annexé au dossier de PLU.

#### Quelques Rappels :

##### -- *La protection de l'immeuble classé ou inscrit.*

Il ne peut être détruit, déplacé ou modifié, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration ou de réparation, sans l'accord préalable du ministère chargé de la Culture (DRAC). Les travaux autorisés s'effectuent sous la surveillance de son administration (Article L.621-9 du code du patrimoine). Qu'il y ait ou non demande de subvention de l'Etat, les travaux sont soumis à déclaration.

Aucune construction neuve ne peut être adossée à un immeuble classé sans une autorisation spéciale du ministre chargé de la Culture. Les immeubles classés sont imprescriptibles.

L'immeuble classé ne peut être cédé sans que le ministère chargé de la Culture en soit informé, il ne peut s'acquérir par prescription et ne peut être exproprié sans que le ministère ait été consulté.

##### -- *La protection des abords de ces immeubles.*

Les collectivités sur lesquelles sont identifiés de tels monuments font l'objet de servitudes d'utilités publiques relatives à la protection des abords des Monuments Historiques et des Sites.

En effet, un périmètre de protection est une servitude d'utilité publique qui s'applique autour de chaque édifice inscrit ou classé au titre des monuments historiques : «Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé au titre des monuments historiques ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable.» (art. L. 621-31 du code du Patrimoine.)

Par ailleurs, la loi du 25 février 1943 instaure l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits.

### Sites inscrits et classés

La commune de Saint-Aubin-des-Châteaux n'est pas concernée ni par un site inscrit, ni par un site classé.

Son territoire n'est donc pas concerné par des servitudes de protection des sites et monuments naturels (AC2).

## 8-2 Des éléments de patrimoine non protégés officiellement

Certaines constructions, certains éléments, mais aussi certains ensembles architecturaux ne font l'objet d'aucune protection. Certains de ces éléments et de ces bâtiments mériteraient une identification dans le cadre du projet de PLU afin de les protéger (*au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme / ex. article L123-1-5 III 2°*).

*On recense notamment :*

Quelques éléments intéressants dans la partie historique du centre-bourg ...



De nombreux calvaires en schiste et des chapelles ...



Des éléments représentatifs du patrimoine rural traditionnel (*corps de ferme, fours à pains, anciennes granges et étables, moulins, puits ...*) : quelques exemples





Le projet de PLU pourra instaurer sur des ensembles immobiliers (un quartier, un îlot, un hameau ou une partie de hameau, ...), sur un ou des bâtiments, sur un ou des éléments jugés intéressants et représentatifs du patrimoine local, un permis de démolir. En effet, ces éléments du patrimoine peuvent être identifiés et protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Tout projet pouvant porter atteinte aux éléments identifiés devra faire l'objet d'une déclaration préalable, et toute destruction nécessitera l'obtention d'un permis de démolir.

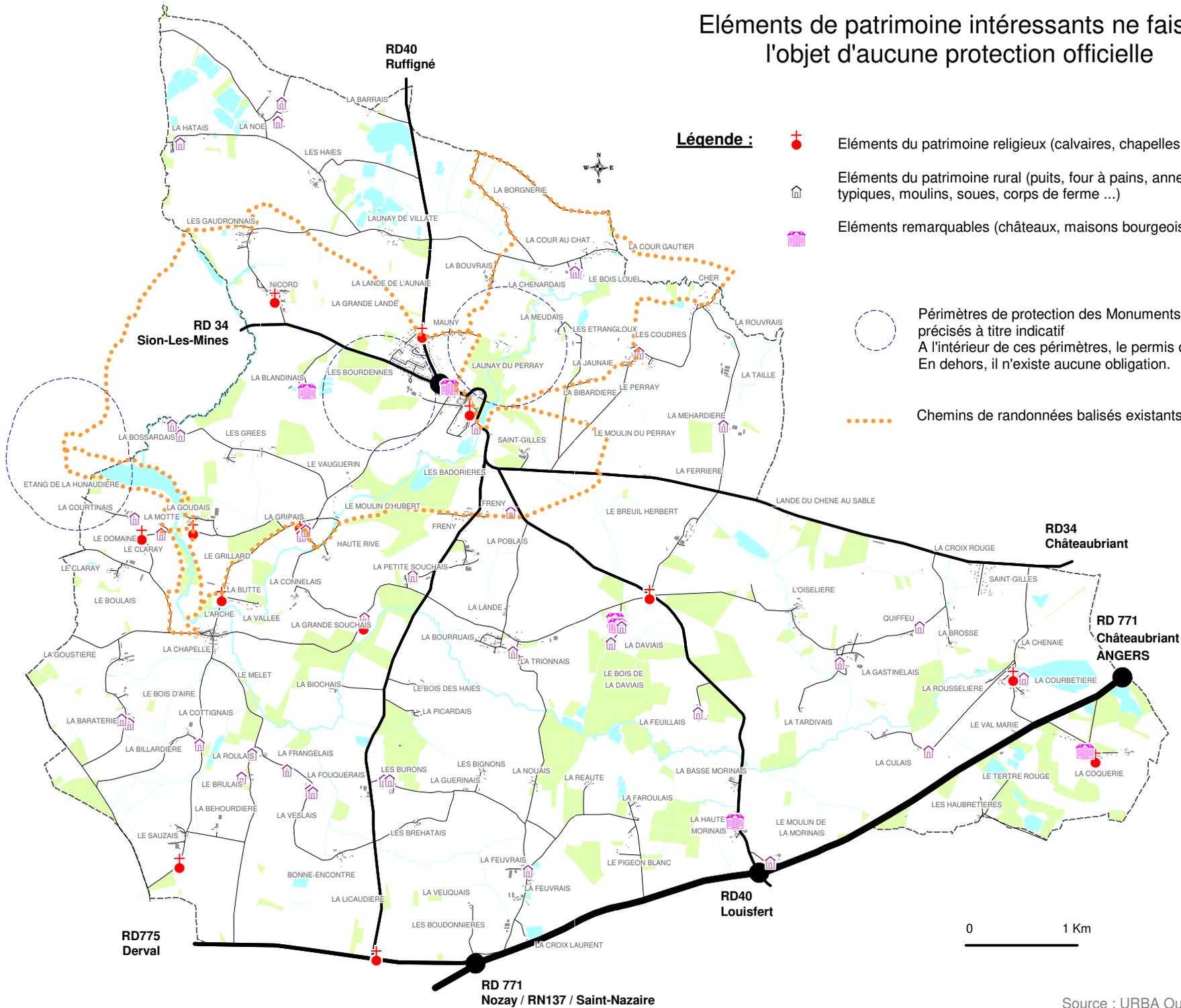
# Eléments de patrimoine intéressants ne faisant l'objet d'aucune protection officielle

## Légende :

-  Eléments du patrimoine religieux (calvaires, chapelles, église, ...)
-  Eléments du patrimoine rural (puits, four à pains, annexes, granges typiques, moulins, soues, corps de ferme ...)
-  Eléments remarquables (châteaux, maisons bourgeoises, manoirs, ...)

 Périmètres de protection des Monuments historiques précisés à titre indicatif  
 A l'intérieur de ces périmètres, le permis de démolir s'impose. En dehors, il n'existe aucune obligation.

 Chemins de randonnées balisés existants



0 1 Km