



Révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

Tome 2 – Justifications des dispositions du PLU révisé / tableau des surfaces



SOMMAIRE

1 - Justifications du Projet d'Aménagement et de développement durables	p 2
2 - Justifications des Orientations d'Aménagement et de programmation	p 22
3 - Motifs des choix réglementaires (zonage et limites administratives - règlement)	p 25
3-1 Différentes zones créées	p 25
3-2 Caractéristiques des zones (localisation, forme urbaine, fonction, ...)	p 25
3-3 Motivation des principes réglementaires et leurs limitations	p 29
3-4 Création de secteurs spécifiques et mise en place de dispositions particulières	p 37
4 - Evolution des règles	p 39
4-1 Evolutions liées aux changements de législation	p 39
4-2 Evolutions particulières issues de la volonté communale	p 39
Tableau des surfaces	p 40



1 - JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

D'une manière générale, la mise au point du PADD s'est effectuée dans le strict respect des documents supra communaux (SCOT, SRCE, SAGE ...) constituant de véritables « cadres » aux politiques locales de développement et d'aménagement et permettant au territoire une bonne insertion dans des bassins de vie plus importants, mais également une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.

La prise en compte du contexte législatif en pleine mutation (Lois ALUR, Grenelle de l'environnement, LAAAF, Macron, ...) a également fortement orienté les choix de la collectivité.

Le Padd a été validé et débattu en 2019. Il est établi pour une période de 11 années (2019/2030).

1-1 Habitat et démographie

- Les perspectives : « Maintenir la croissance de population et assurer la rotation démographique par l'accueil d'une population diversifiée » (une croissance programmée de 0,5 – 0,6% en moyenne par an à l'horizon 2030) :

...Inférieure à celle enregistrée depuis une décennie (croissance moyenne annuelle supérieure à 1,5 % depuis 2010), elle va permettre à la commune de maintenir son développement et sa rotation démographique, mais également de garantir le fonctionnement économique social et sociétal du secteur,

... En restant maîtrisée et limitée, elle intègre le fait que les gisements foncier et immobilier du centre bourg (lieu de concentration du développement de demain) sont quasiment nuls à ce jour et donc vont ralentir la croissance démographique en l'attente du développement de nouveaux quartiers. En restant maîtrisée et limitée, elle intègre la volonté communale de conserver son caractère rural.

... Cette croissance est également compatible avec le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) du Scot de la Communauté de communes Chateaubriant-Derval,

... Ces objectifs démographiques, couplés à la concentration des développements urbains sur l'agglomération, devraient permettre, outre le fait de soutenir les commerces, services de proximité et équipements existants, d'en optimiser le fonctionnement.

- Concernant la recherche de la mixité de population :

... elle est indispensable à l'équilibre social,

... elle contribue à soutenir les activités, équipements et services en place ou ceux devenir,

... elle permet une gestion plus équilibrée des équipements dans le temps,

... sans afficher un minimum de logements locatifs sociaux, la commune entend continuer à ouvrir ses portes aux bailleurs sociaux (même si ces derniers semblent peu intéressés par le territoire communal),

... le développement de quelques logements dédiés aux seniors dans le centre bourg, doit permettre de répondre à une demande, de maintenir des habitants en perte d'autonomie progressive dans la commune et de proposer une offre complémentaire de certaines communes à proximité (EHPAD de Chateaubriant, de Derval, ...).

- Concernant le choix du nombre de logements à accueillir au travers du projet de PLU (75/80 nouveaux logements à l'horizon 2030 – le padd de 2019 est établi pour 11 ans), et le fait de programmer un développement de l'habitat centré sur le bourg et réfléchi à long terme :

... Ce nombre de logements correspond aux objectifs fixés dans le cadre du DOO du Scot pour la commune de Saint Aubin des Châteaux (156 logements à créer en projection haute pour les 22 années à venir) et retranscrits dans le PLH de la communauté de communes Chateaubriant-Derval)

... Ce nombre de logements est cohérent avec la pression foncière enregistrée sur la dernière décennie (en moyenne 7 logements neufs par an). Il permet de soutenir la croissance démographique.

...La polarisation forte du développement sur le bourg et le développement du secteurs Nord de l'agglomération « Mauny », tiennent compte de différents éléments : la cohérence avec les lois récentes, la présence d'équipements, de services, d'activités commerciales de proximité en nombre, de réseaux, la quasi absence d'offres foncière et immobilière existantes sur le bourg, le fait que ce type de développement renforce les mobilités douces, ...,mais également le fait que la collectivité a acquis 4 ha sur ce secteur de « Mauny » pour son développement futur.

- Le fait d'intégrer le vallon, une vaste propriété avec une maison bourgeoise et son parc (de plus de 2 ha) dans la réflexion d'aménagement et de développement du bourg :

...va permettre d'articuler et de créer un lien entre ce futur quartier et le centre commerçant, de vie et d'équipements,

...va conduire à la mise en valeur du vallon de Mauny (actuellement en friche et peu accessible en certaines parties) en une véritable coulée verte / espace de convivialité, et de travailler sur ce lieu pour tamponner les eaux pluviales,

...va conduire à rouvrir et renaturer un cours d'eau,

...va conduire, à terme, à distinguer une partie du parc de la maison bourgeoise pour en faire un parc urbain, poumon vert / lieu de convivialité et espace de connexion entre le cœur historique et les quartiers plus contemporains à développer.

- Concernant le choix de réfléchir au développement de ce secteur (Mauny) dans le long terme :

... le bourg de Saint Aubin des Châteaux est assez fortement contraint (en partie Est et Nord Est : la vallée de la Chère, ses zones inondables et humides, le château du Plessis et son parc, en partie Sud : les lagunes, une vaste carrière d'extraction de matériaux avec une concession d'exploitation jusqu'en 2032, des espaces de productions agricoles riches, en parties Ouest et Nord (au-delà du secteur de Mauny) : des espaces de production agricole riches (tous étant en agriculture biologique ou en cours de conversion).

...le site de Mauny est sans vocation agricole particulière et déjà de maîtrise foncière publique à 50 % environ.

- Concernant le développement de logements adaptés aux seniors mais ayant gardé de la mobilité :

...ils permettent de garantir la mixité d'habitat et de population,

...ils vont apporter une offre complémentaire par rapport à des structures plus importantes de type Ehpad, maisons de retraites plus adaptées à des personnes en perte de mobilité progressive ou ayant perdu leur mobilité,

...ils vont permettre de garantir le maintien de certaines personnes âgées sur la commune.

Le choix du site d'implantation : en bordure du futur parc préservé (maison bourgeoise) :

...il se trouve à proximité immédiate des commerces et services de proximité accessibles à pied et à faible distance (100 m de l'actuel dépôt de pains et 250 m de l'hypercentre : superette, pharmacie, bar restaurant, coiffeur...). Ce site est également intéressant car il donne une vue directe et un accès direct sur le parc qui va être protégé et qui pourrait devenir à terme un « parc urbain » (il offrira un cadre de vie apaisant, à l'égard des nuisances).

• La recherche du moindre étalement urbain et de la modération de consommation d'espace, et les dispositifs pour y parvenir (règles de densité imposées, restriction faite sur le foncier ouvert à l'urbanisation, choix de concentrer le développement urbain sur le secteur de Mauny, assurer la mutation de l'immobilier lorsque cela est réalisable, combler les quelques dents creuses restantes dans l'agglomération, limiter les possibilités d'évolution du tissu urbain au sein de l'espace rural, recentrer et restructurer l'agglomération, offrir la possibilité à quelques constructions dans l'espace rural de changer de destination

...Ils traduisent un réel engagement collectif des élus locaux vers un développement durable et respectueux de l'environnement,

...Ils permettent de se conformer aux lois récentes (ALUR, Grenelle, LAAAF, ...),

...Ils invitent les concepteurs de projets à rechercher la meilleure optimisation de l'espace,

... Ils sont cohérents avec le Scot de Châteaubriant Derval (règles de densité, ...),

...Ils sont un préalable au « 0 » artificialisation nette à atteindre dans les années à venir.

On notera, au regard des faibles possibilités de densification de l'espace urbain de l'agglomération, que la commune a souhaité offrir une réserve foncière au développement de demain adaptée au projet tout en restant la plus contenue possible (4,25 ha) sur des espaces sans vocation agricole marquée.

• Concernant la réserve foncière proposée pour l'accueil du développement urbain à vocation résidentielle (3,9 ha environ)

... elle permet l'accueil de 70 logements environ au regard des densités imposées par le Scot (soit le projet d'accueil communal avec une densité de 17 logements par hectare).

... elle tient compte du fait que les gisements immobilier et foncier sont faibles sur l'agglomération (à ce jour les gisements foncier et immobilier sont quasiment nuls : 2 logements vacants, 3-4 micro sites de renouvellement urbain dont 2 sont concernés par des projets plus commerciaux/ de services ou des logements adaptés pour les personnes âgées et 4 terrains potentiellement divisibles dont un servira d'accès à une future zone à urbaniser),

... elle tient aussi compte du fait que l'intégralité des villages a été sortie de la constructibilité.

.. elle tient aussi compte du fait que la reprise des logements vacants en campagne est délicate, parfois impossible (certains logements proches des exploitations ont été acquis par les agriculteurs eux même pour éviter l'installation de tiers, certains logements de toute petite taille et situés dans des « rangées » ne trouvent pas de repreneurs du fait de la promiscuité, une partie des logements n'a pas de terrain ce qui ne permet pas la mise en place d'assainissement individuel...). Enfin, la multiplication des logements dans l'espace rural génère plus de mobilités motorisées.

- Concernant l'organisation spatiale de l'accueil

... Elle permet de conforter la structuration du territoire,

... Elle met un terme à l'étalement urbain et favorise le recentrage de l'habitat vers les centres de vie sociale et sociétale de la commune (nœud commerçant, plateau d'équipements, ...)

... Elle est compatible avec les Loi récentes (ALUR, Grenelle...) et le Scot,

- Concernant le développement échancé de l'habitat

Pour mener à terme son projet de développement, la collectivité a mis en œuvre un échancier d'aménagement et de développement du court au long terme traduit notamment au travers de sites ouverts immédiatement à l'urbanisation et de sites réservés à l'urbanisation à long terme. Le quartier de Mauny devrait prendre place sur une vingtaine d'années. Dans le cadre du présent PLU, les réserves foncières ont été définies avec une échéance à 2030.

La zone mise en 1AU (ouverte immédiatement à l'urbanisation) correspond au site qui est de maîtrise foncière communale en quasi-totalité. Elle permet également d'assurer l'accessibilité au site via la route plus au Nord (une ancienne ferme achetée pour cet usage au nord permet l'accessibilité immédiatement). L'accès aux réseaux est plus aisé que dans la zone 2AU.

La zone en 2 AU (ouverte à plus long terme), privative, va permettre d'assurer le lien entre la première tranche d'aménagement et l'hypercentre. Son accessibilité est peu aisée ((nécessité d'acquérir du foncier (voir ER notamment)). Son aménagement se doit d'être réalisé en cohérence et continuité du parc préservé de la maison bourgeoise située en sa partie sud et classé en zone NP.

Cet échancier :

...Doit permettre à la commune d'apporter rapidement une réponse au besoin de relancer son développement urbain afin d'entretenir sa rotation démographique et de soutenir son appareillage commercial et de services mais aussi ses équipements.

...Permet de mieux maîtriser la mise en place des équipements et aménagements découlant directement ou indirectement de la création des nouveaux quartiers quelle que soit leur vocation,

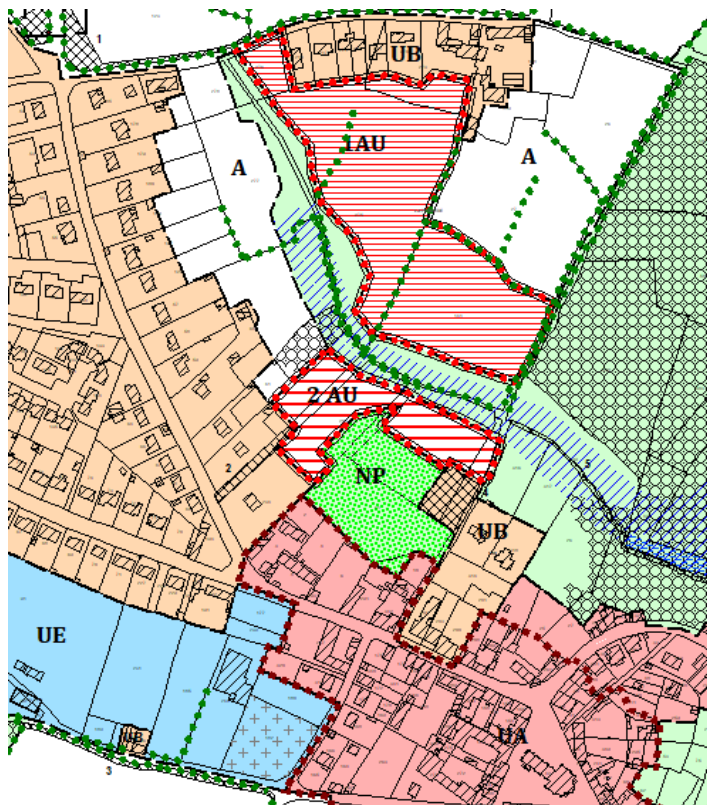
... Permet une meilleure gestion des investissements financiers à réaliser,

...Permet également de ne pas subir ou de limiter les à-coups sur le fonctionnement des équipements publics (une alternance de phases de sous-utilisation avec un sentiment d'être suréquipé, et de phases de sous dimensionnement par rapport à un afflux ponctuel d'habitants).

...Permet d'engager des discussions et de préparer une co construction des projets avec les propriétaires riverains et notamment ceux de la zone 2AU.

LES SITES RETENUS POUR ACCUEILLIR LE PROGRAMME D'HABITAT

** Les zones 1AU et 2AU*



Extrait du zonage du PLU



Source : Ortho photo IGN

Nota la commune dispose déjà d'un accès au site via une ferme récemment acquise (voir dans le cercle rouge ci-dessus).

On soulignera, qu'en dehors de l'agglomération, les évolutions limitées des constructions existantes seront également autorisées (extensions et construction d'annexes sous conditions). Par la même, on favorisera la mixité au sens large et on garantira la sauvegarde et l'évolution du patrimoine bâti plus isolé ou dispersé dans l'espace rural (habitat).

En conclusion sur ce thème, la commune a également identifié 9 bâtiments qui pourront faire l'objet d'un changement de destination en vue de la réalisation d'un logement.

Ce choix :

...Permet la sauvegarde de certains éléments du patrimoine local,

...N'est pas incompatible avec la vocation agricole de l'espace rural, dès lors qu'il reste encadré,

...Permet de diversifier l'offre potentielle en logements et donc la mixité d'habitat,

...Répond à une demande locale et à un certain attachement pour le patrimoine.

Les bâtisses ont été déterminées suivant une grille de sélection précise incluant notamment les paramètres suivants :

- *Constructions n'ayant pas d'impact sur la vie agricole et les structures de production et hors périmètres sanitaires,*
- *Présence de réseaux en capacité de desservir le futur logement (toute construction nécessitant des renforcements de réseaux n'a pas été retenue),*
- *Aspect architectural du bâtiment et possibilité de conversion en habitation,*
- *Dimension du bâtiment afin d'éviter la multiplication du nombre de logements et donc le mitage,*
- *Environnement bâti à proximité,*
- *Impact sur l'agriculture et sur les espaces naturels (au sens large),*
- *Etat général du bâtiment/urgence à reprendre,*
- *Absence de risques et de nuisances,*
- *Accessibilité,*
- ...

Les 9 bâtiments :



La Chapelle



La Motte



La Baratterie



La Baratterie



La Borruais



La Borruais



La Billardièrre



Le Perray



Quiffeux

1-2 Une politique économique pérennisant l'ossature locale

- Concernant la nécessité de maintenir l'emploi :

... l'emploi reste un des piliers de l'attractivité locale, mais également de la dynamique sociale et sociétale du territoire.

- Concernant la mise en place d'une petite zone économique, route de Châteaubriant au Sud Est de l'agglomération :

La commune ne dispose pas de zone s économique sur son territoire. Des artisans sont présents dans le bourg et dans l'espace rural et sont susceptibles de s'agrandir ou de relocaliser leur activité sur des sites plus appropriés, avec une volonté de pouvoir se maintenir sur le territoire communal en des lieux leur offrant une certaine vitrine.

La commune décide donc de positionner au Sud Est de l'agglomération (à l'intersection des routes de Châteaubriant/Louisfert et Saint Vincent des Landes) une petite zone artisanale de 1,8 ha.

Ce choix de créer une petite zone artisanale :

...est cohérent avec le Scot de Châteaubriant-Derval qui permet la création d'un site artisanal sur la commune à concurrence maximale de 1,7 ha,

...va permettre une éventuelle relocalisation d'activités économiques de la commune vers un site plus approprié,

...va permettre l'installation de nouvelles activités,

...est complémentaire des grandes zones industrielles situées sur les polarités de Châteaubriant et de Derval,

...incite à favoriser à un développement plus durable en faisant cohabiter sur un même territoire lieux d'emplois/de loisirs/de résidence/de consommation...,

- Concernant l'emprise du site économique (1,8 ha) :

...elle est suffisante au regard des besoins actuels et projetés,

...elle est compatible avec les dispositions du Scot (le Scot prévoit 1,7 ha – le site constitue une entité agricole d'un seul tenant de 1,8 ha limité par une haie en partie Sud, aussi laisser 1000 m² de résiduel à vocation agricole ne présente aucune pertinence au regard du fonctionnement agricole actuel).

...elle est limitée, considérant les marges de recul souhaitées par le Conseil départemental aux abords des RD (25m) qui réduisent d'autant la surface cessible et utilisable pour les activités.

On notera que le Scot offre la possibilité de développer un petit site artisanal à concurrence de 1,7 ha pour les 22 prochaines années. La commune fait le choix de planifier pour les 10 prochaines années la totalité de la réserve dans la mesure où la Communauté de communes s'engagera uniquement dans les aménagements si la surface est suffisante et donc la rentabilité avérée.

- Concernant le choix du site :

Il est positionné :

...A l'interface de grands axes de communication de la commune,

...A une distance limitée de l'agglomération afin de pouvoir assurer la desserte en réseaux,

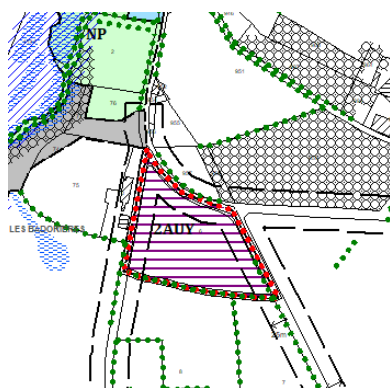
...A proximité d'une autre activité économique importante (la carrière). La sécurisation de l'accès à la carrière, de l'entrée d'agglomération et de la zone artisanale pourront donc être étudiée et travaillée de manière mutualisée,

...En un lieu permettant de travailler l'insertion des futures constructions et installations potentiellement installables (topographie, ceinture verte ...).

- Concernant l'étendue du site :

...Le site est enclavé entre trois voies de communication principales de la commune.

...Au sud, il prend fin avec une haie bocagère.



Extrait du PLU



Orthophos : <https://www.google.fr/maps>

Actuellement, il est utilisé à des fins agricoles

- Concernant l'ouverture à l'urbanisation du site :

...elle se fera à moyen ou long terme, laissant ainsi à l'autorité compétente (la Communauté de communes) le temps nécessaire pour la réflexion d'aménagement (à travailler avec l'accessibilité à la carrière) et une meilleure identification des publics ciblés.

- Concernant la politique à l'égard des activités éparses :

Un certain nombre d'activités éparses existe. Peu, semble à ce jour, avoir besoin d'évoluer sur leur site ou le souhaite.

2 Stecal « AC » ont été identifiés pour les deux carrières d'extraction de matériaux. L'une au Sud du bourg et l'autre à l'extrême sud est de la commune de l'autre coté de la RD 771.

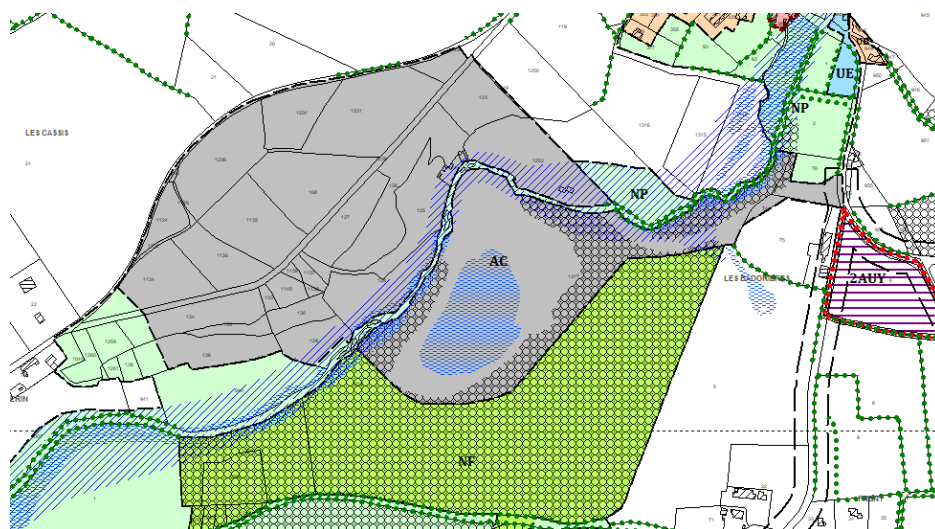
D'une manière générale :

...Ces activités ne peuvent en aucun cas être relocalisées dans des zones économiques. Elles ont fait l'objet d'autorisation d'exploitation en cours.

L'identification en STECAL doit leur permettre de réaliser les constructions et installations nécessaires à la pérennisation de l'activité. Des bâtiments pour le stockage du matériel et le fonctionnement de la carrière (bulldozers, camions bennes, réserves carburant, ateliers, ...) mais également des nouveaux bâtiments ou installations liés au déploiement d'activités complémentaires (transformation du granulat et des matériaux extraits, ...) pourraient également prendre place. En réponse à leur usage une surface suffisante est nécessaire (5000 m² maximum d'emprise au sol).

Concernant la carrière au Sud du bourg, le STECAL couvre les parcelles incluses dans l'autorisation d'exploitation (arrête préfectoral) auxquelles ont été ajoutées les 2 parcelles supportant la voie d'accès au site et privatives de l'entreprise.

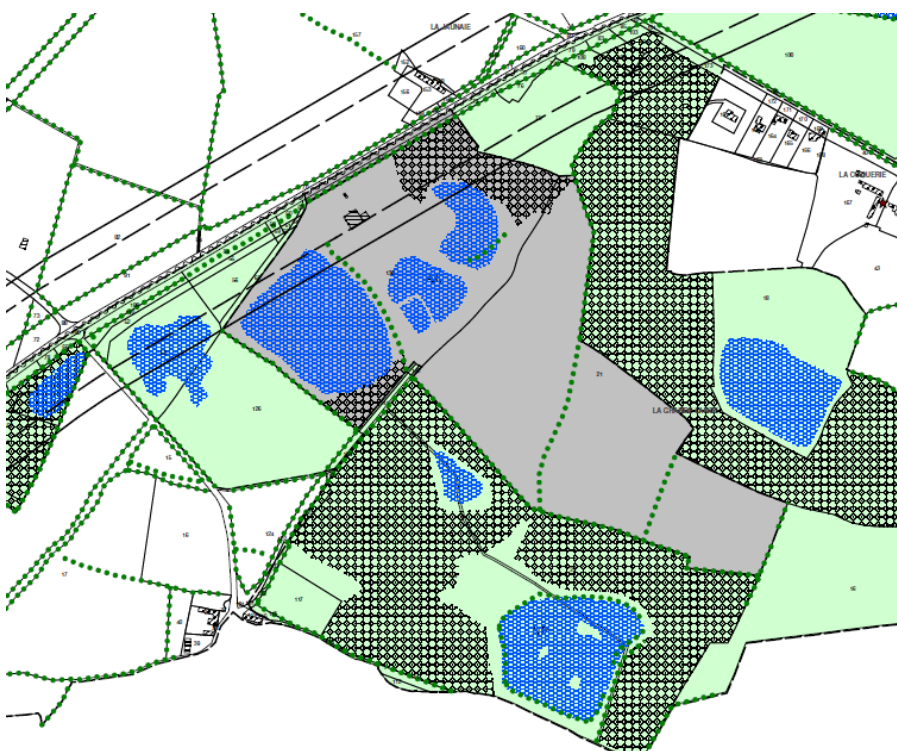
Concernant l'autre carrière (au Sud de la RD 771), le STECAL couvre le site originel autorisé le long de la RD 771 et l'extension accordée sur la parcelle en continuité Sud Est du site.



Carrière au Sud du bourg



Google earth



La carrière au Sud de la RD 771



Google earth

- Concernant le soutien aux projets ponctuels de loisirs et touristiques :

...La commune dispose d'un patrimoine naturel (site de la Courbetière, une partie du site de la Hunaudière, ...) et architectural de qualité (chapelle des Templiers, ...) lui conférant une certaine attractivité et intéressant dans le cadre de projets touristiques ou de loisirs.

A ce jour, un porteur de projet a acquis un ancien site agricole (non utilisé et sans perspective de reprise) avec des bâtiments de qualité pour le transformer en un lieu de loisirs et de manifestations. La priorité dans ce projet étant de réutiliser le bâti existant (site de la Daviais).

Le projet vise :

- la création d'une salle de 200 places,
- La création de salles de réunions de 30 à 40 personnes,
- La mise en place d'une cuisine-traiteur,
- La création d'un dortoir,
- La création d'un gîte.

Un jardin/parc sera aménagé en espace de détente avec du mobilier adapté.

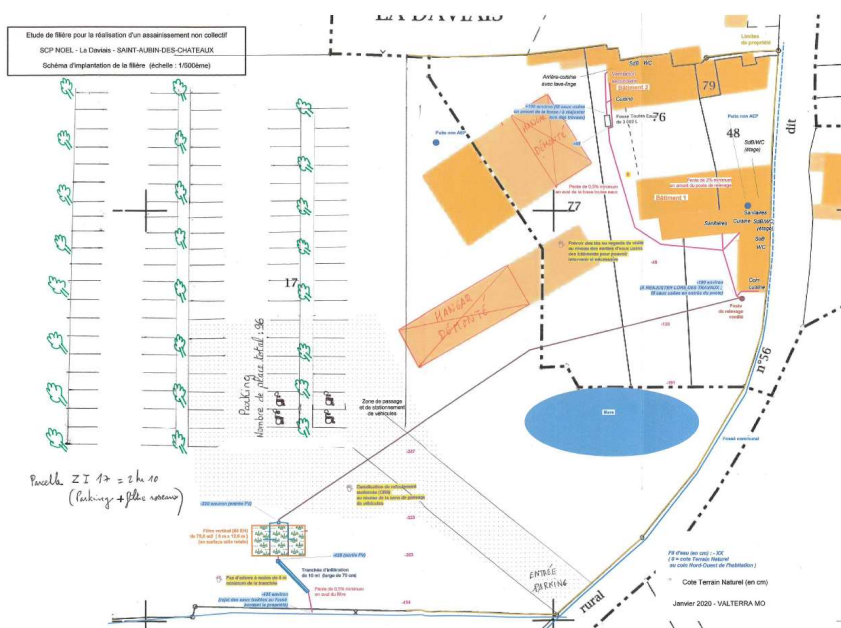
Sur la partie Ouest du site, un parking d'une centaine de places sera aménagé. Et au Sud du site prendront place les équipements épuratoires.



Vue sur les bâtiments actuels



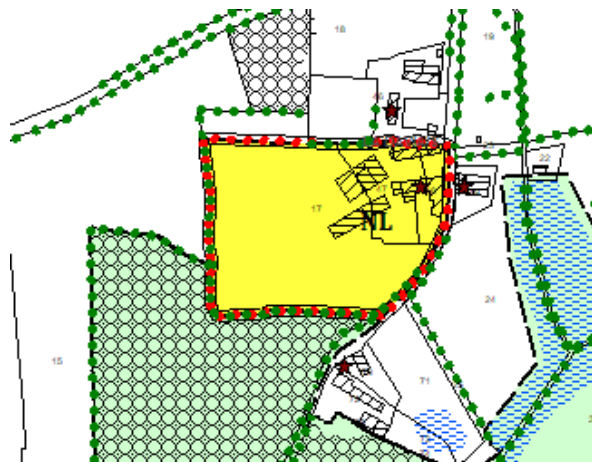
Vue sur le site après réhabilitation



– Plan d'organisation

Source : extrait du projet de l'architecte et du porteur de projet (documents de travail)

L'état d'avancement du projet, le fait qu'il ne porte pas atteinte aux espaces naturels de qualité ou aux espaces agricoles, ni aux structures d'exploitation, le fait qu'il va participer à la dynamique locale et à l'attractivité du territoire ont invité la collectivité à créer un STECAL (NL) approprié garant de la mise en place de ce projet particulier.



Extrait du zonage du PLU



Orthophotos google earth

L'étendue du STECAL (2,4 ha), couvre le projet et permet la réalisation du parking et du système épuratoire. Le site s'appuie également sur une ceinture verte protégée.

En parallèle de ce projet, d'autres bâtiments (de maîtrise foncière publique : ville de Châteaubriant et commune de Saint Aubin des Châteaux) ont été également classé en STECAL différencié de celui-ci-dessus afin d'être en lien avec la destination projetée.

Ces bâtiments se situent en bordure du site de la Courbetière, espace naturel de qualité (public), et pourraient être utilisés à terme en lieu d'expositions, de manifestations.

Un STECAL NT a donc été ainsi créé.



Extrait du zonage du PLU



Orthophotos google earth

L'étendue du STECAL reste très limité (5200 m²) dans la mesure où les projets potentiels ne se feront que dans le cadre de la réutilisation des bâtiments existants.

- La volonté d'appuyer les commerces et services de proximité présents :

...Est indispensable pour renforcer l'attractivité communale,

...Permet de soutenir les activités en place, de favoriser leur maintien, leur développement,

...Est cohérente avec les autres projets (la mise en valeur future des espaces publics dans le cœur de bourg en espaces de convivialité, le recentrage du développement urbain sur le centre historique, le renforcement des mobilités douces, la mise en relation de l'hypercentre et du quartier de Mauny via la propriété bourgeoise et son parc ...),

...Est compatible avec le Scot,

...Est indispensable au maintien d'une vie sociale au sein d'un territoire rural.

- Garder une économie agricole forte :

...apparaissait essentiel sur le territoire communal. Le secteur est dynamique et bien représenté. Une trentaine d'exploitations exploitent sur le territoire (2183 ha de SAU, 46 % de la superficie communale),

... apparaît essentiel dans la mesure où l'espace agricole, comme espace de production est indispensable pour l'alimentation des êtres vivants,

...est cohérent avec les législations en vigueur et respecte le SCOT.

Ce secteur participe également à la diversité du tissu économique local.

D'une manière générale, la politique économique vise la modération de la consommation de l'espace, la préservation des espaces de production, la polarisation du territoire (combinant : emplois/habitat/équipements/services, la préservation de l'environnement naturel et écologique et moins de déplacements motorisés).

1-3 Entretien de l'offre en équipement, la compléter si nécessaire

D'une manière générale, il est essentiel de rappeler que l'offre en équipement sur le territoire est très complète et ce tous secteurs confondus (enfance, éducation, jeunesse, culture, loisirs, sports, divertissements, ...) et apte à honorer les besoins actuels et ceux issus des développements. Seules les quelques petites parcelles attenantes, ou au sein de la zone d'équipements (UE), ont été incluses dans cette dernière afin de favoriser le développement des équipements en place, permettre leur amélioration ou apporter des adaptations ponctuelles. Ces dernières appartiennent en partie à la collectivité.

Nota, en sortie de bourg (Sud Est) une petite salle et son parking ont également été classés en zone d'équipements.

D'une manière générale :

...Entretien de cette offre apparaît indispensable. En créer une nouvelle n'apparaît pas nécessaire,

...Se réserver la possibilité de la compléter est important au vu du futur quartier de Mauny à mettre en place.

A Saint Aubin des Châteaux cette dernière politique permet de renforcer une polarité d'équipements déjà fortement marquée.

1-4 – Améliorer le cadre de vie et la convivialité...

La commune envisage du court au long terme une politique de valorisation de son centre bourg (réaménagement en espaces de convivialité de l'hypercentre, création d'une coulée verte dans le vallon de Mauny, préservation et mise en valeur sous forme d'un parc urbain de l'actuel parc d'une maison bourgeoise, création d'une continuité piétonne entre le futur quartier de Mauny et l'étang en entrée Est de l'agglomération...).

Ces différentes actions vont :

- ...contribuer à améliorer l'attractivité du bourg,
- ...contribuer à renforcer le lien social et fonctionnel,
- ...permettre de soutenir l'appareillage commercial et de services existant,
- ...sont complémentaires et cohérentes avec le projet de développement urbain,
- ...sont favorables aux mobilités douces.

1-5 – Mobilité et déplacements

- Réduire les déplacements motorisés et favoriser les déplacements non polluants

...Cette politique va complètement dans le sens du Grenelle de l'environnement, des lois récentes. Elle permet notamment de limiter l'émission de gaz à effet de serre, les pollutions en tout genre,

...Elle est génératrice de vie sociale.

- La sécurisation et la valorisation de certaines entrées d'agglomération, de la rue des Vignes ou route de Ruffigné :

Les différents projets (valorisation des espaces publics de l'hypercentre, sécurisation de certaines entrées d'agglomération routes de Ruffigné et Châteaubriant, ...) :

...permettent de limiter la vitesse au cœur de l'agglomération et donc d'en améliorer les conditions de sécurité,

...apportent leur concours à plus de déplacements non motorisés,

...vont participer à améliorer le cadre de vie et donc les espaces de convivialité au cœur de l'agglomération,

...vont soutenir la vie commerciale et les services en place et favoriser leur maintien voire leur développement,

... sont compatibles et complémentaires des projets de développement programmés (quartier de Mauny, zone artisanale notamment).

...

1-6 – Vie touristique et loisirs

La préservation et la valorisation du site de la Courbetiere (étang, abords, constructions), permettre sa découverte :

...rentrent pleinement dans le champ de la politique touristique,

...permettent la mise en valeur et la découverte d'un site naturel de qualité.

La transformation de l'ancienne ligne de chemin de fer en voie verte piétonne et cyclable.

... permet d'assurer le lien avec Châteaubriant,

...vient compléter le réseau de voies verte en plein développement (voies vertes Châteaubriant/Messac – Pouancé/Segré...),

...participe aux mobilités douces et à la découverte du territoire

La création de nouvelles liaisons piétonnes :

... permet une meilleure découverte du territoire,

...permet de mieux interconnecter les curiosités touristiques et paysagères du territoire,

...permet de fixer les populations intéressées plus longtemps sur le territoire,

...favorise des mobilités douces.

Ces diverses actions appuient également toutes nouvelles initiatives agritouristiques.

En conclusion sur le développement touristique et les loisirs, on soulignera que le fait de favoriser la diversification des activités agricoles vers le tourisme, la politique de protection du patrimoine (naturel ou environnemental), ..., constituent un véritable soutien aux autres actions engagées.

1-7 – La politique environnementale et paysagère : préserver un environnement riche et des paysages de qualité

Le projet communal prévoit notamment de préserver la ressource en eau, de préserver l'organisation générale du paysage, de protéger et de valoriser les zones source de biodiversité (Znieff, ENS, les grands sites sensibles au niveau environnemental, les grands ensembles boisés...), d'assurer et de développer la perméabilité écologique, de garantir la prise en compte et la valorisation de la trame verte et bleue, de protéger d'une manière souple le maillage bocager et les grands ensembles boisés. Il prévoit également de prendre en compte et de préserver les continuités écologiques, les zones humides et vallées ou vallons humides, ...

Cette politique environnementale, patrimoniale., à l'égard du cadre de vie...

... est cohérente avec le SDAGE du bassin Loire Bretagne, avec la nécessité de protéger la ressource en eau, avec le SAGE Vilaine,

... permet de préserver les corridors et continuités écologiques, les zones source de biodiversité,

... est indispensable à la préservation des richesses locales et du cadre paysager,

... garantit l'identité communale,

... renforce la qualité du cadre de vie de l'ensemble du territoire,

... n'exclut pas un usage agricole des terres et ne porte donc pas préjudice à l'agriculture,

...constitue un appui complémentaire à la politique générale de développement,

...s'inscrit dans la droite lignée du Grenelle de l'environnement,

...est indispensable au maintien des richesses et de la biodiversité locale,

La protection souple du maillage bocager, des ensembles boisés...

... Favorise leur prise en considération et leur respect,

... Participe à maintenir des continuités écologiques, la trame verte,

... Permet de maintenir une certaine biodiversité et un cadre paysagé,

... Est cohérente avec les évolutions possibles des activités agricoles (recomposition parcellaire pouvant par exemple nécessiter de modifier ou de faire évoluer la trame bocagère).

La politique à l'égard du patrimoine naturel, permet également de confirmer et de préciser les éléments du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et d'assurer une meilleure prise en compte et préservation des particularismes communaux.

1-8 – La préservation du patrimoine architectural et de l'histoire locale

La protection de certains éléments patrimoniaux remarquables non préservés (Temple, bâtisses remarquables, moulin, fours à pains, calvaires...) au titre des monuments historiques (instauration du permis de démolir,...), la possibilité offerte pour le bâti rural à vocation d'habitation de connaître des évolutions,

... Préservent l'identité et l'histoire locale,

...Permettent la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural,

...Est cohérente indirectement avec la valorisation touristique du territoire (le contexte patrimonial qu'il soit monumental ou vernaculaire, donne un point d'assise pour la valorisation touristique du territoire communal),

...Evite son abandon ou sa déprise.

1-9 – Se prémunir des risques

...Est indispensable dans la mesure où un certain nombre de risques sont connus sur le territoire (zone inondable,...),

...Garantit la préservation des personnes et des biens,

....

1-10 – Favoriser l'accès aux communications numériques

...permet de renforcer l'attractivité du territoire,

...d'améliorer ses conditions de développement,

...de favoriser le lien social et l'ouverture à tous,

...de rompre avec une certaine forme d'isolement.

En conclusion, le Padd, tout comme le document d'urbanisme dans son ensemble, est le fruit d'une étroite collaboration et concertation entre la gouvernance politique de la commune, les acteurs du territoire (habitants, actifs, ...), les Services de l'Etat et les personnes publiques consultées.

Le Scot de la Communauté de communes de Châteaubriant-Derval étant approuvé depuis 2018, la commune a donc cherché à inscrire parfaitement le développement de son territoire dans la continuité de la politique d'aménagement et de développement précisée à l'échelle de ce dernier (le Scot, tout comme d'autres documents de portée supérieure constitue un cadre pour le PLU).

Le développement proposé, outre le fait qu'il soit compatible avec le Scot, a été défini de manière contenue en cohérence avec le territoire communal, ses capacités générales à assumer cette évolution mais également en cohérence et complémentarité des politiques d'aménagement développées à l'échelle des territoires voisins en cours de révision de leur PLU (pour certains).

Les actions proposées vont dans le sens d'une prise en compte de notre environnement au sens large et de la nécessité urgente de le préserver.

La politique développée vise également à préparer la mise en œuvre d'un document de développement et d'aménagement couvrant un bassin de vie plus étendu.

Le PADD est également compatible, cohérent avec les projets et documents extra communaux, les lois en vigueur mais également avec la logique de développement durable :

- **il conduit à la prise en compte et la préservation des zones humides conformément aux SDAGE, SAGE,**
- **il intègre les prérogatives du SRCE, SRCAE, du PCAET et du PLH ...**
- **il va dans le sens d'une gestion économe des espaces naturels, de la modération de la consommation d'espace et anticipe autant que faire se peut l'impact, quel que soit l'évolution de la commune sur les équipements, les réseaux, l'environnement. Par là même, il est compatible avec un développement durable et raisonné,**
- **....**

Le PADD, tout comme sa traduction en général, intègre les évolutions récentes du contexte législatif (Lois ALUR, LAAAF, Macron, Grenelle, ...).

2 - JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été arrêtées sur les zones d'urbanisation futures (1 AU/2AU : le quartier dit de « Mauny » au Nord de l'agglomération et la zone 2AUY, petite zone artisanale en entrée Sud Est du bourg) mais également sur un STECAL (NL : la Daviais et une petite partie de la zone UA).

D'une manière générale les OAP :

*...permettent d'imposer une politique d'aménagement et un programme de développement sur les espaces de maîtrise foncière publique ou non,
...en s'appuyant sur un principe de « compatibilité », elles permettent de tendre plus aisément vers un urbanisme de projet et offrent plus de souplesse que des dispositions réglementaires graphiques ou écrites (zonage - règlement),
...permettent l'optimisation des sites de projets,
...ont été adaptées (degrés de précision, objectifs fixés, ...) au contexte particulier de chaque site à développer,
...ont été également adaptées aux enjeux de chaque site et à leur destination,
...ont été limitées dans la mesure où sur la commune la pression foncière reste assez modérée
...ont été étudiées de manière à garantir ou améliorer les continuités fonctionnelles avec les espaces qui les entourent.*

Les OAP, au niveau de la zone 1AU/2AU :

Rappel : Le secteur dit de « Mauny » (une bonne dizaine d'hectares au total, intégrant également les espaces périphériques aménagés ou naturels) a fait l'objet d'une réflexion d'aménagement intégrant notamment les thématiques suivantes : urbanistique, paysagère, co visibilité, trames verte et bleue, mobilités douces, cadre de vie, optimisation de l'espace, sécurité-accessibilité, réseaux, consommation énergétique, topographie et intégration

Dans un premier temps, un état des lieux précis du site a été établi. Il a été partagé avec la commission PLU à la fois sur le terrain et en réunion. Ce dernier constituera une base indispensable à la définition des différents partis d'aménagement potentiels (voir en annexe du PLU « état des lieux du quartier de Mauny »).

Une première esquisse d'aménagement, accompagnée d'un phasage potentiel de l'aménagement et d'une estimation sommaire des coûts de l'aménagement avait été établie sur la base de cet état de lieux. Son objectif était de donner une première image potentielle du quartier, en aucun cas elle constituait un avant-projet transcriptible en OAP.

Sur la base de ces premiers éléments, la commune a souhaité, en accompagnement probable du CAUE dans les prochains mois, pouvoir disposer d'autres esquisses d'aménagement plus affinées ainsi que des visions complémentaires de l'aménagement de ce quartier.

La mise en place de ce processus de réflexion nécessitant du temps, la commune, maîtrisant le foncier de la zone 1AU, a préféré traduire seulement dans son OAP les éléments généraux qu'elle souhaite retenir et ainsi ne pas faire obstacle à toute nouvelle composition proposée par le CAUE, ou d'autres porteurs du projet.

Ci-dessous les principes généraux d'aménagement et de programmation retenus par la commune. Ils sont complétés d'autres éléments (voir l'OAP) :

- « - *Identifier une composition urbaine qui se fonde dans le paysage,*
- *Connecter le quartier au bourg historique,*
- *Travailler l'insertion urbaine en intégrant les co visibilitées qui s'exercent de part et d'autre du vallon,*
- *Utiliser le contexte topographique pour positionner des poches d'urbanisation plus ou moins denses, plus ou moins hautes,*
- *Utiliser la trame verte existante et la valoriser en tant qu'élément d'insertion paysagère,*
- *Eviter les franchissements routiers du vallon,*
- *Faire du vallon une véritable coulée verte piétonne,*
- *Préférer une gestion douce des eaux pluviales (noues, ...). »*

En parallèle les OAP du secteur de Mauny montrent également :

- *Une réelle volonté d'optimiser l'espace (densité),*
- *L'attention apportée à la préservation du cadre paysager préexistant et à l'intégration des futures constructions.*

Les OAP, au niveau de l'extension de la zone artisanale (2AU) :

...sont minimalistes pour faciliter le développement des activités à venir,
...garantissent une accessibilité sécurisée,
...favorisent l'intégration des constructions et installations à développer,
...permettent d'anticiper les problématiques pluviales,
...intègrent le contexte topographique,
...invitent à une opération qualitative (banquettes végétales, orientation du bâti).

Les OAP, au niveau du STECAL de la Daviais (NL) :

...sont minimalistes et visent simplement à limiter l'imperméabilisation des sols et à s'assurer de la mise en œuvre d'espaces tampons avec les zones agricoles et forestières.

Les OAP, au niveau d'une petite enclave naturelle en zone UA :

...sont minimalistes et visent à garantir une sécurité optimale dans la desserte, une bonne optimisation de l'espace (densité imposée) et un aménagement pensé dans sa globalité.

3 - MOTIFS DES CHOIX REGLEMENTAIRES - (ZONAGE ET LIMITES ADMINISTRATIVES – REGLEMENT)

3-1 Différentes zones créées

Sur l'ensemble du territoire sur lequel s'applique le zonage du Plan Local d'Urbanisme, quatre types de zones ont été arrêtées. Certaines sont sectorisées pour leur fonction spécifique.

- **Les zones urbaines :**
Les zones UA, UB, UE,
- **Les zones à urbaniser :**
Les zones 1AU, 1AUY,
Les zones 2AU,
- **Les zones agricoles :**
Les zones A et les secteurs AC,
- **Les zones naturelles :**
Les zones N et les secteurs, NP, NL, NT. NF

3-2 – Caractéristiques des zones (localisation, forme urbaine, fonction...)

Les zones urbaines

- **La zone UA :**

Elle distingue le « centre historique » de l'agglomération.

C'est une zone qui regroupe une « certaine mixité » de fonctions : elle mêle à la fois un usage résidentiel, des services et/ou équipements (église, écoles, parcs de stationnement, médecin, centre de loisirs...), des activités économiques (boulangerie, pharmacie, superette, bar/restaurant, coiffeur, garage automobile, une brocante...).

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux (y compris l'assainissement collectif). Sa vocation première est plutôt d'accueillir de nouveaux logements mais le règlement permet de préserver cette mixité de fonctions et d'usages. Certains particularismes urbains sont pérennisés par l'approche réglementaire.

Elle est urbanisable immédiatement.

- **La zone UB :**

Elle correspond aux développements urbains contemporains qui se sont développés aux abords du noyau historique, et plus particulièrement les vastes lotissements en partie Ouest de l'agglomération, le ruban urbain le long de la route de Ruffigné (rue des Vignes), les quelques constructions au niveau de Mauny (en partie Nord) ou encore le petit ensemble de constructions au Sud du bourg, mais également deux constructions en sortie Est de l'agglomération route de Châteaubriant.

Ont été également classés en UB deux pavillons contemporains et le Foyer Occupationnel (Foyer de vie pour adultes handicapés) au cœur du bourg.

Les sites accueillent majoritairement une urbanisation contemporaine et très ponctuellement quelques constructions anciennes. Le caractère résidentiel reste majoritaire.

L'urbanisation y a été réalisée sous forme d'opérations d'ensemble ou ponctuellement au gré des opportunités foncières le long de certaines voies de communication (route de Ruffigné).

Les zones UB sont équipées de tous les réseaux de viabilité à l'exception de l'assainissement collectif qui ne dessert pas certains secteurs.

Leur vocation première est plutôt d'accueillir de nouveaux logements mais le règlement permet de préserver une certaine mixité de fonctions et d'usages. Les particularismes urbains sont pérennisés par l'approche réglementaire.

Elles sont urbanisables immédiatement.

- **La zone UE :**

Elle regroupe les équipements de la commune (salles, terrains de sports, écoles, parkings, cimetière, ateliers communaux, studio de musique, ...).

Au sein de cette dernière, les constructions et installations sont caractéristiques des équipements collectifs (bâtiments de plus ou moins grande ampleur, aération du bâti, ...).

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux et se trouve être immédiatement urbanisable. Seule la petite salle en partie Est de l'agglomération n'est pas raccordée à l'assainissement collectif.

La vocation de la zone UE reste l'accueil d'équipements (à vocation culturelle, de loisirs, scolaires, sportifs, ...). En aucun cas elle est destinée à être le support d'habitat.

Les zones à urbaniser

Ces zones sont actuellement des zones cultivées ou naturelles non équipées ou partiellement équipées, sur lesquelles la commune envisage un développement du court au long terme (1AU/2AU).

Elles ont été calibrées proportionnellement aux réels enjeux de chaque lieu, besoins réels de la collectivité pour son développement et visent le recentrage de l'espace urbain.

Ce développement permet notamment :

- *D'équilibrer l'espace urbain, de mettre un terme à l'étalement de l'espace aggloméré, et donc le mitage du territoire et la consommation abusive d'espaces naturels et agricoles,*
- *D'affirmer le souhait de mieux interconnecter les nouveaux quartiers avec les centres de vie et d'intérêts de la collectivité, de mieux appuyer les différentes centralités, qu'elles soient d'équipements ou à vocation commerciale, de services, ...*
- *D'assurer une certaine continuité urbaine et fonctionnelle*
- *De favoriser les déplacements non motorisés,*
- *De limiter l'atteinte portée aux espaces naturels de qualité, et ceux dédiés à la production (espaces agricoles), ...*

Ces zones seront urbanisées sous forme d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence urbaine du développement. En termes de morphologie et d'organisation urbaines, l'objectif principal est de rechercher la meilleure intégration de ces futurs quartiers à l'espace urbain existant à proximité, ou naturel, tout en favorisant la mise en place de projets plus « durables ». La recherche de la densification de l'espace et de son optimisation, cohérente avec la gestion économe requise par le Grenelle de l'environnement, la Loi ALUR, seront appuyés par les compositions urbaines mises en œuvre.

Les raisons de l'ouverture immédiate ou non à l'urbanisation des sites, leurs étendues, ... sont explicitées dans les justifications du PADD ci-avant.

Il est prévu que l'ensemble des zones AU soient équipées progressivement des divers réseaux et notamment de l'assainissement collectif.

Une grande partie des zones AU (1AU) est également soumise à des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Nota, l'intégralité du secteur de Mauny, mais également ses franges urbaines ont fait l'objet d'une réflexion d'aménagement d'ensemble portant sur quinze à vingt ans et faisant du vallon et du parc paysager de la maison bourgeoises une véritable centralité verte, lieu de vie sociale et éléments de connexion aux centralités de vie existantes.

- **La zone 1 AUY :**

Elle est située en sortie Sud Est d'agglomération, à l'intersection des routes de Châteaubriant, Saint Vincent des Landes et Louisfert, au niveau de l'entrée de la carrière. Elle doit permettre d'accueillir le développement économique du territoire communal du court au long terme.

Le site permettra le développement d'activités de petites industries, artisanales existantes, l'installation de nouvelles ou encore la décohabitation pour certaines (départ des espaces urbains à dominante résidentielle pour un positionnement adapté dans la zone économique).

Il permettra aussi d'accueillir les activités ne pouvant pas se développer dans l'espace rural.

Ce site sera équipé de tous les réseaux de viabilité.

- **La zone 2 AU :**

Elle a vocation à **terme** à accueillir de l'habitat, des activités et équipements compatibles. Le site, doit permettre de combler des résiduels naturels situés entre les espaces urbains existants, le vallon de Mauny et le futur quartier de Mauny. Il ne sera urbanisé que dès lors que l'intégralité des possibilités offertes dans les espaces urbanisés ou dans les zones 1AU sera comblé.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, quelle que soit sa destination, nécessite une modification, ou une révision du PLU.

La zone agricole « A » et le secteurs AC

La zone agricole regroupe les terres à forte valeur agronomique. Elle correspond à une grande partie du territoire en dehors des vallées souvent humides (La Chère, le Néant...), de certaines zones humides, des massifs boisés importants (bois sur le secteur de la Daviais, du Poirier Doux, du château du Plessis, à l'Ouest du bourg, au Sud de la carrière de la société Hervé ...), des zones inventoriées en raison de leurs richesses écologiques, environnementales et paysagères (Znieff, Espaces Naturels Sensibles, ...).

Elle inclue également toutes les structures d'exploitations. Elle est réservée d'une manière générale aux activités agricoles et aux activités de diversification liées à ces dernières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont également acceptées.

Au sein de cette zone A, est identifié un secteur permettant de limiter les occupations et utilisations du sol à celles existantes, ou en devenir :

« AC » : correspondant aux deux activités d'extraction de matériaux (carrière au Sud bourg et celle au Sud de la RD 771).

Le tissu urbain potentiellement implantable tant dans la zone « A » que dans les secteurs « AC » (*bâtiments liés à l'activité agricole, habitations des exploitants, extension des constructions existantes, annexes, ...*) ne pourra être que limité.

Au sein de ces zones « A », il est prévu l'évolution d'éléments du patrimoine architectural remarquable par changement de destination (9 bâtiments au total).

Les zones N et les secteurs NP, NT, NL, NF

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espace naturel.

• Les zones NP :

Elles couvrent des espaces très sensibles au niveau environnemental et paysager : ce sont des zones de protection stricte. Elles englobent :

- *Les zones de grand intérêt environnemental et paysagé recensées : Znieff, Espaces Naturels Sensibles,*
- *Les grandes étendues d'eau et les zones humides (la Courbetière, la queue de l'étang de la Hunaudière, l'Aunay de Vilatte, le Nord de la Hatais*
- *Les vallées, vallons et zones humides qui les jalonnent (la Chère et ses affluent, Le Néant, ...,*
- *Les zones inondables de la Chère (couvertes par un atlas des zones inondables)*
- *Les grands ensembles boisés (bois sur le secteur de la Daviais, du Poirier Doux, du Château du Plessis, à l'Ouest du bourg, au Sud de la Carrière de la société Hervé, les Bois Boulais, secteur de la Coquerie...),*
- *Certains secteurs en approche d'agglomération afin de garder un cadre paysager au bourg (secteur Ouest/Sud Ouest du bourg),*

- *Les abords de certains monuments (Château du Plessis, menhir...),*
- *Les principaux corridors écologiques, la trame bleue.*

Dans ces secteurs, ponctuellement sont présents des ensembles urbanisés à vocation d'habitat. Pour ces derniers, il est prévu de leur offrir des possibilités d'évolution contenues (extensions et réalisation d'annexes sous conditions). Ces secteurs permettent également de préserver la trame verte et bleue existante sur le territoire, les continuités écologiques.

- **Le secteur NL :**

Il couvre le site de la Daviais avec un ensemble de bâtiments anciens de qualité. Le site fait l'objet d'un projet de conversion relativement abouti. Il va accueillir une salle de réception d'une capacité de 200 personnes environ, des cuisines traiteur, un dortoir d'une trentaine de lits, un hébergement sous forme de gîtes, des espaces extérieurs (espaces de détente pour les clients avec tables, ...), et un parking d'une centaine de places, mais également les équipements épuratoires nécessaires au fonctionnement du site.

- **Les secteurs NT :**

Il couvre les bâtiments existants au niveau du site de la Courbetière. Ces derniers sont de maîtrise foncière publique (communes de châteaubriant et de Saint Aubin des châteaux). A terme, dans le cadre de la mise en valeur de ce grand site naturel (étang, espaces naturels), une reprise des bâtiments (granges, ...) sera effectuée en vue de leur conversion en salles d'expositions, de manifestations, en lieu de convivialité, en espaces culturels,

- **Les secteurs NF :**

Ils couvrent les ensembles boisés soumis à plan de gestion. Dans ces zones, seules les constructions liées à l'exploitation forestière, les constructions liées à la protection et à la découverte de la faune et de la Flore et les équipements d'intérêt collectif et services publics seront autorisés.

3-3 Motivations des principes réglementaires et de leurs limitations :

Objectifs généraux du règlement

Certaines règles, s'appliquant aux différentes zones instituées, constituent des limitations au droit de propriété et des contraintes de constructions. Les différentes zones créées répondent au projet d'aménagement et de développement durable sur le plan foncier et visent à satisfaire des besoins d'intérêt général que ce dernier organise.

- **L'ensemble des zones**

Certains principes réglementaires s'appliquant à toutes les zones visent les objectifs généraux suivants :

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Rappeler le caractère de la zone en chapeau de chaque zone pour faciliter l'usage du document	Chapeau de zone
Se conformer aux lois SRU, UH, et ENE (Grenelle 2), ALUR, LAAAF, ELAN, au décret de décembre 2015, Favoriser un développement durable et inviter à la mise en place de constructions plus écologiques, plus respectueuses de l'environnement.	Dans l'ensemble du règlement
Informers sur le risque inondation et sur les dispositions à mettre en œuvre dans les zones concernées	Dispositions générales/ Chapeau de zone
Accepter des destinations et sous destinations en cohérence avec la zone identifiée	1, 2
Favoriser une optimisation de l'espace	3
Imposer des retraits suffisants, et adaptés aux contextes (espaces urbains/milieus naturels et agricoles), aux abords des départementales (conformément aux exigences du Conseil Départemental, ...), des voies classées à grande circulation	3
Introduire des dispositions générales permettant d'éviter toute dégradation irréversible des sites et des paysages et garantissant une certaine harmonie dans les formes d'urbanisation.	3, 4
Garantir la préservation du patrimoine architectural, naturel et paysager	4
Favoriser l'insertion urbanistique et paysagère des dispositifs permettant la régulation de la consommation des énergies	4
Préciser les règles de protection du patrimoine paysager (bois, haies, parc) et du patrimoine architectural	4
Inciter à une gestion amont et plus naturelle des eaux pluviales	5
Garantir la mise en place de stationnements adaptés aux opérations projetées. Inciter à l'infiltration des eaux pluviales	6
Garantir, une accessibilité et une desserte sécurisée et adaptées aux opérations à mettre en place en tenant compte du contexte	7

Garantir la mise en place des réseaux nécessaires et assurer une cohérence avec les possibilités d'assainissement Aller dans le sens d'une dissimulation progressive des réseaux.	8
Favoriser l'accès aux modes de communication électronique	8
Garantir une cohérence, une harmonie et une continuité réglementaire globale.	1 à 8

• **Espaces habités existants en zone agglomérée : UA, UB :**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Garantir la mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines (habitat individuel/collectif, intermédiaire, services, commerces, équipements...), dans le respect du site, de ses caractéristiques et de son environnement.	1, 2
Créer les conditions d'une optimisation de l'espace (réduction des marges de recul, emprise au sol non limitée, ...)	3
Intégrer les contextes urbains dans la définition des hauteurs maximales d'urbanisation (zones UA /UB différentes) tout en incitant à l'optimisation du foncier. Limiter la hauteur des annexes et des toitures monopentes pour favoriser leur insertion au contexte urbain	3
Proposer des dispositions réglementaires visant : - à favoriser l'insertion des formes urbaines à leur environnement, - à mieux respecter les composantes architecturales et urbanistiques des zones, - à interdire certains matériaux ou éléments discordants (parpaings non enduits, ...), - ... Sans pour autant faire obstacle aux projets novateurs, contemporains allant dans une logique de développement durable et de gestion plus économe de notre consommation énergétique par exemple.	4
Imposer des hauteurs maximales pour les clôtures pour garder une certaine cohérence avec le tissu urbain existant	4
Prévoir des dispositifs de stationnement adaptés aux opérations et aux contextes urbains	6

• **L'espace à vocation d'équipements : UE**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Permettre l'implantation de nouveaux bâtiments, d'installations à vocation d'équipements collectifs ou d'intérêt collectif. Restreindre la zone à sa vocation première.	1, 2
Favoriser l'optimisation de l'espace,	3
Ne pas réglementer les hauteurs, ni de manière trop stricte les aspects extérieurs de manière à éviter les blocages ultérieurs puisqu'il s'agira majoritairement de projets collectifs à vocation d'équipements, de projets de maîtrise publique. Favoriser une forme et une organisation urbaine s'intégrant au contexte existant.	3, 4
Assurer la valorisation des sites et l'insertion de certaines installations, le maintien du cadre paysager	5

•Les futurs espaces habités AU : 1 AU, 2 AU ou à vocation d'activités (1AUY)

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Assurer la continuité réglementaire entre les zones à urbaniser et les zones urbanisées dans le respect de la destination des sites (habitat, activités non insérables dans un tissu urbanisé à dominante d'habitat, ...)	1 à 8
Réaliser une urbanisation dans le cadre d'un aménagement cohérent et échelonné.	1 à 8
Limiter l'occupation et l'utilisation du sol dans les secteurs spécifiques (1AUY) pour garantir la mise en place des constructions pour laquelle le secteur est destiné (activités économiques)	1, 2
Identifier des dispositions réglementaires adaptées à l'occupation spatiale actuelle et possible des zones à urbaniser à long terme (2AU)	1 à 8
<u>Plus particulièrement en zone 1AUY :</u>	
Favoriser une forme et une organisation urbaines s'intégrant au contexte existant (hauteur limitée, ...), Assurer la valorisation des sites et l'insertion de certaines installations,	3, 4, 5
Limiter les risques de pollution des eaux en général. Respecter la situation actuelle de l'assainissement. Gérer les eaux pluviales au maximum.	5, 8

• **L'espace agricole A et le secteur AC,**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Préserver et valoriser les espaces à forte valeur agronomique ; permettre la mise en place de nouvelles exploitations, la diversification de l'agriculture.	1 et 2
Intégrer des dispositions relatives, aux logements de fonction des exploitations agricoles, aux constructions liées à leur diversification, à la mise en place d'extensions ou d'annexes pour l'habitat des tiers afin de limiter le mitage de l'espace de production et/ou de pénaliser l'agriculture dans le temps	1, 2
Offrir dans le STECAL, des possibilités d'évolution des occupations du sol en place, compatibles et cohérentes avec la vocation productive de la zone agricole au sens large et avec la vocation initiale du site (AC)	1, 2
Eviter au maximum le mitage de l'espace et l'installation de tiers dans l'espace agricole	1, 2
Limiter la hauteur de l'habitat et des annexes pour les mettre en cohérence avec ceux développés dans les autres zones. Limiter la hauteur dans le STECAL pour favoriser l'insertion des constructions Ne pas limiter arbitrairement la hauteur des bâtiments agricoles pour faciliter l'installation de nouvelles activités et l'évolution de celles existantes.	3
Respecter des distances par rapport aux voies départementales plus importantes que pour les autres voies (conformément aux exigences du Conseil Départemental). Intégrer le caractère classé à grande circulation de la D 771	3
Intégrer les constructions et installations en général. Respecter la forme et l'organisation urbaines des activités agricoles et de l'habitat existant dans les autres zones. Préserver et valoriser le cadre de vie. Assurer une certaine continuité réglementaire entre les zones, notamment pour l'habitat, les bâtiments support d'activités. Respecter le contexte architectural local.	4
Intégrer des dispositions relatives à la préservation des haies, des espaces boisés, et du patrimoine.	4
Favoriser l'intégration paysagère des constructions et installations autorisées	5

• **Les espaces naturels : NP, NT, NF et NL**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
<u>En zone NP</u> Protéger les zones naturelles sensibles, les zones à risques, les continuités et corridors écologiques en limitant fortement les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol, sans pour autant négliger l'occupation urbaine limitée existante. En cohérence avec les lois récentes (ALUR, LAAAF, Macron, ...) : limiter la taille des extensions, des annexes et proposer des règles d'implantation par rapport à l'habitation (annexes) (idem en A), Identifier de règles d'implantation conforme aux exigences du Conseil Départemental et confirmant le caractère aéré de l'espace Intégrer des dispositions relatives à la préservation des haies, des espaces boisés, et du patrimoine. Respecter la forme, l'organisation urbaine et favoriser la mise en valeur du cadre de vie, du site dans son ensemble. Respecter le caractère naturel des lieux.	1, 2 2, 3 3 4 4
<u>En zones NT, NL, NF</u> Limitier les possibilités d'occupation des zones à la destination prévue de chaque zone en tenant compte de leur caractère plus ou moins « naturel » et de leur fonction dans le projet communal. Créer une réglementation conforme à la notion de STECAL	1, 2 1 à 8
<u>Pour toutes les zones</u> Assurer une certaine continuité des dispositions réglementaires d'une zone à l'autre.	1 à 8

3-4 – Création de secteurs spécifiques et mise en place de dispositions particulières :

Les éléments du paysage protégés en application des articles L. 151.23 et L.151.19 du code de l'urbanisme

Le réseau bocager dans sa quasi intégralité (environ 508,9 Km), a fait l'objet d'une protection souple en application des dispositions de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme. Son identification et les choix de préservation sont issus de l'inventaire exhaustif des haies réalisé par le Syndicat de la Chère en parallèle de la révision du PLU.

La quasi-totalité des bois également, a été aussi protégée au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme. 480,1 ha au total. Leur identification et leur préservation sont aussi issus de l'inventaire exhaustif des bois réalisé par le syndicat de la Chère en parallèle de la révision du PLU.

Pour ces derniers : Tous travaux ayant pour effet de les détruire doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès des services de la commune. Cette dernière pourra ou non autoriser la suppression et demander, si elle le souhaite, des mesures compensatoires. L'annexe du règlement précise les conditions de gestion du bocage.

Ce dispositif, permet de concilier plus aisément les enjeux environnementaux et la dynamique agricole.

La prise en compte du maillage bocager, des boisements, outre le fait qu'elle garantisse leur protection, permet :

- La sauvegarde et le maintien de la configuration générale du paysage communal (territoire de bocage et d'élevage),
- De préserver les zones sources de biodiversité, les continuités et corridors écologiques. Le maintien du bocage est aussi la garantie d'une meilleure perméabilité entre les espaces riches et sensibles au niveau environnemental,
- De préserver et mettre en valeur la trame verte,
- La prise en compte des Espaces Naturels Sensibles ou de certaines Zones Naturelles d'Intérêt Ecologiques Faunistique et Floristiques.

Une partie du parc d'une maison bourgeoise en centre bourg (avec des chênes, marronniers, séquoias...), a également été préservé au titre de l'article L.151.19 du Code de l'urbanisme. Ce site devient de fait inconstructible. Il constitue « un parc urbain », véritable poumon vert et espace d'interconnexion à terme avec le futur quartier de Mauny.

Les constructions et éléments de patrimoine soumis au permis de démolir en application de l'article L. 151.19 du code de l'urbanisme

Les monuments protégés au titre de la servitude AC1 sont :

- Le menhir des Louères et le château du Plessis au niveau de l'agglomération
- L'ancienne forge de la Hunaudière sur la commune de Sion les Mines dont le périmètre de protection débordé sur la commune de Saint Aubin des Châteaux.

Les deux monuments de l'agglomération disposent de périmètre de protection qui couvre une partie des espaces urbanisés du bourg. Le périmètre du menhir couvre des quartiers à dominante pavillonnaire et le plateau d'équipements. Le périmètre du château couvre une partie du secteur de Mauny et une petite partie du centre historique.

Une bonne partie de ce dernier n'est donc actuellement pas couvert par une protection particulière.

En dehors de ces éléments, la commune arbore un patrimoine intéressant non protégés (patrimoine à la fois monumental ou plus vernaculaire). On peut notamment noter l'existence de bâtisses remarquables à la Coquerie, la Grande Souchais, la Daviais, ..., de calvaires, de soues, de fours à pains, d'un moulin, de la chapelle des Templiers dans le bourg.

Pour les éléments les plus probants et plus représentatifs, il est prévu d'instaurer dans le cadre du PLU une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Cette dernière permet notamment d'instaurer le permis de démolir pour ces différents éléments de patrimoine.

La protection s'appliquera à la fois à des ensembles bâtis (le cœur historique du bourg non couvert par le périmètre du Château du Plessis), et du patrimoine identifié de manière ponctuelle par un sigle spécifique au document graphique.

La protection de ces divers éléments permet outre le fait de surligner le patrimoine local témoin de l'histoire et de la vie dans la commune, d'en éviter la disparition.

Extrait de l'article R.421.28 :

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- *Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.*

Le zonage fait aussi apparaître 5 emplacements réservés (voir liste en annexe du PLU).

Les emplacements réservés ont été identifiés pour améliorer les conditions de déplacements et les mobilités dans le bourg.

3 d'entre eux vont permettre d'améliorer les conditions de desserte du futur quartier d'habitat de Mauny et de mieux répartir les flux de circulation issus de ce quartier.

1 va permettre (élargissement d'une voie au sud du bourg) d'améliorer et de sécuriser les conditions d'accessibilité au plateau d'équipements.

1 va permettre d'assurer une continuité piétonne entre le futur quartier de Mauny et l'étang de loisirs en entrée Est d'agglomération.

Au total, ces emplacements réservés couvrent 7254 m².

Le zonage fait aussi apparaître des retraits d'implantation spécifiques

Au niveau des routes départementales (hors agglomération) des retraits d'implantation de 25 m par rapport à l'axe de la voie ont été identifiés. Ces derniers sont issus d'une demande du Conseil Départemental.

Des retraits de 75 m ont été également identifiés en application de l'article L.111.6 du code de l'urbanisme pour la D 771 classée voie à « grande circulation ».

En conclusion, le document graphique ou plan de zonage fait aussi apparaître avec des trames spécifiques, la zone inondable couvrant la vallée de la Chère (source : atlas des zones inondables des affluents de la vilaine), et les zones humides issues de l'inventaire des zones humides de DM'eau (2011), validées par la CLE et Transmises par le SAGE Vilaine.

4 - EVOLUTION DES REGLES

4-1 Evolutions liées aux changements de la législation :

Ces évolutions principales issues d'une prise en considération des Lois (SRU, UH, Grenelle, ALUR, LAAAF, décret sur la modernisation du contenu des PLU de 2015 ...) induisent une modification de fait du fond réglementaire.

4-2 Evolutions particulières issues de la volonté communale

Comparer et justifier les évolutions réglementaires entre des concepts de mise en forme réglementaire distinct, apparaît délicat et peu pertinent.

Le règlement dans sa version post décret de modernisation de fin 2015 est difficilement comparable au règlement antérieur (nouvelles dispositions liées à l'environnement, approche par destinations et sous destinations). Ce n'est que dans le cadre d'une prochaine révision que la comparaison pourrait être intéressante.

Tableau des surfaces :

TABLEAU COMPARATIF DES SUPERFICIES				
	PLU en vigueur		PLU Révisé- 2022	
	ZONES	Surfaces	ZONES	Surfaces
<u>Zones Urbaines :</u>	UA/UAp	32,8 ha	UA	7,9 ha
			UB	22,1 ha
			UE	5,8 ha
	UC/UCp	49,22 ha		
	UE (activités)	1,7 ha		
Zones U		83,72 ha		35,8 ha
<u>Zones Naturelles</u>	AUa/AUp	6,5 ha	1AU	3 Ha
	AU	3ha	2AU	0,89 ha
			2AUy	1,8 ha
	AUL	5 ha		
	A	3676,31 ha	A	3419,62 ha
			AC	51,9 ha
			NF	218 ha
	NS	777,77 ha	NP	1022 ha
	NR	193,7 ha	NT	0,52 ha
	NL	10 ha	NL	2,47 ha
Zones A et N		4672,28 ha		4720,2ha
Total		4756 Ha		4756 Ha

ER	7254 m²
EBC	/

508,9 Km de haies ont été protégés en application des dispositions de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme.

480,1 ha de bois ont été protégés en application des dispositions de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme.

9700 m² de parc ont été protégés en application des dispositions de l'article L.151.19 du Code de l'Urbanisme.