

Affaire suivie par Claire Linard  
Réf : Délibération du Conseil Municipal du 18 janvier 2021

Nantes, le 15 juin 2021

Le Préfet de la région Pays de la Loire,  
Préfet de la Loire-Atlantique

À

Monsieur le Maire,  
Hôtel de Ville  
2 place de l'Église  
44110 SAINT-AUBIN-DES-CHATEAUX

**Objet : Révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux  
Avis sur PLU arrêté**

**PJ : 1 dossier des pièces jointes**

Par délibération en date du 18 janvier 2021, reçue en Préfecture le 15 mars 2021, le Conseil Municipal de Saint-Aubin-des-Châteaux a arrêté le projet de plan local d'urbanisme de la commune.

Vous m'avez transmis le dossier aux fins de consultation et avis des services de l'État, conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme.

Après examen du dossier, vous trouverez ci-après les observations suivantes relatives à la prise en compte des enjeux de développement durable énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

**1 – Parti d'aménagement retenu – objectifs de logements – consommation d'espace – STECAL**

**Besoins en logement et consommation d'espace**

Entre 2008 et 2018, la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux a bénéficié d'une croissance démographique annuelle moyenne de plus de 1,48 %. La croissance qui était de +1,85 %/an entre 2008 et 2013 s'est ralentie entre 2013 et 2018 (+1,11 %/an). En 2018, la population municipale est de 1 784 habitants.

Le PADD montre une volonté de maîtriser le développement de la commune en programmant une croissance démographique de 0,5 % à 0,6 %/an, en deçà de celle observée actuellement, dans le but d'atteindre 1 900 habitants à l'horizon 2030.

Pour accueillir cette nouvelle population, la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux prévoit la création de 75 à 80 logements à horizon 2030, soit environ 7 logements par an.

On notera que ces objectifs correspondent à la fourchette haute du PLH et du SCoT dont les dispositions souhaitent limiter les effets de la périurbanisation. Pour la commune de Saint-Aubin-des-

Châteaux, le SCoT a fixé les objectifs de construction à 5 à 7 logements/an. L'objectif démographique ne doit pas excéder 0,55 %.

Le PADD prend acte et justifie le faible potentiel de création de logements dans l'enveloppe urbaine au regard du diagnostic et projette de construire 70 logements, soit la quasi-totalité de ses besoins, en extension : seuls 5 logements sont attendus en comblement de dents creuses et mutation du foncier. En complément, le rapport de présentation étudie la question de la vacance, dont l'état des lieux montre qu'elle est majoritairement concentrée dans l'espace rural. Soumis à une certaine rétention foncière, les logements vacants y sont peu attractifs de par leur configuration (promiscuité, impossibilité de mise en place d'assainissement individuel...).

En termes de consommation d'espace, le projet de PLU prévoit la mise en place d'une zone 1AU, d'une surface de 3 ha, et d'une zone 2AU en vue d'une réserve foncière d'une surface de 1,25 ha. Ainsi, d'ici 2030, 0,47 ha par an en moyenne seront artificialisés pour l'habitat, consommant 46 % de l'enveloppe foncière attribuée par le SCoT à horizon 2040.

Le projet de PLU s'appuie sur une démarche vertueuse et prend en compte les objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels pour l'habitat :

- en adoptant un phasage en vue d'une meilleure maîtrise de l'urbanisation ;
- en prescrivant une densité minimum moyenne de 17 logements à l'hectare au sein des opérations d'aménagement, densité en conformité avec le SCoT et bien supérieure à celle pratiquée entre 2008 et 2017 sur la commune (densité de construction nette de 5,4 logements/ha en moyenne) ;
- en choisissant de ne pas développer l'habitat hors du bourg par la création de STECAL.

Malgré une production de logements projetée principalement en extension en raison du peu de potentiel dans l'espace urbain, le projet de PLU demeure cohérent avec l'objectif de réduction de la consommation foncière (phasage, polarisation, densité...) et ce, en compatibilité avec le SCoT.

## Mixité de l'habitat

Le rapport de présentation révèle un parc de logement composé à plus de 76 % de plus de 4 pièces et un déficit de logements de petites tailles. Le PADD affiche une volonté de favoriser une mixité de la population sans évoquer le sujet de la diversité des logements (taille). Toutefois, l'OAP régissant la zone 1AU met en place un secteur d'habitat « plus dense » et donc propice à la construction de logements de plus petite taille. Concomitamment, le projet communal prévoit la création de logements seniors.

En ce qui concerne la production de logements locatifs aidés, le PLH approuvé le 17 décembre 2019 a fixé des objectifs pour 6 ans. Pour atteindre ces objectifs, le PLH a retenu le principe d'une mutualisation de 32 à 37 Logements Locatifs Sociaux (LLS), dont 4 logements en « acquisition-amélioration » avec les 14 communes du bassin de Châteaubriant. L'objectif du PLH est d'atteindre une proportion de 7% à 9 % de logements sociaux sur l'ensemble du parc des 14 communes, dont Saint-Aubin-des-Châteaux. Le PADD affiche une volonté de diversifier l'offre de logements sans faire obstacle à la mise en place de LLS dans la perspective de maintenir un parc locatif social suffisant. Toutefois, le rapport de présentation devra préciser l'accord auquel les communes concernées sont arrivées pour être en compatibilité avec le PLH, sachant que ces logements locatifs sociaux peuvent être réalisés sous forme d'une ou plusieurs opérations dans les communes où la demande existe et qui regroupent les services nécessaires (transports, commerces, écoles...). Des objectifs fixés via les OAP, permettraient de rendre opérationnel le dispositif.

## Parti d'aménagement lié à l'activité économique

Le SCoT octroie 1,7 ha à la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux pour l'aménagement de zones

de proximité dites complémentaires aux zones d'activités structurantes de la communauté de communes. Il est à noter que cette enveloppe est à consommer d'ici 2040.

Le projet de PLU a prévu le transfert de l'actuelle zone artisanale située rue de la Gaudinai à l'intersection des RD 69, RD 34 et RD 40, pour une surface de 1,8 ha correspondant à une unité foncière, une haie au sud neutralisant une bande cessible. Son emplacement, en discontinuité du tissu bâti présente un enjeu au titre du paysage, dans la mesure où il aura pour conséquence de constituer une nouvelle entrée de bourg. Son caractère opérationnel dépendra de l'accord de l'intercommunalité, d'une démarche qualitative en termes de paysage et de sécurisation des accès. (à la zone AUY et à la carrière limitrophe).

### Identification des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

S'agissant de la constructibilité dans l'espace naturel, agricole ou forestier, conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme, le projet de PLU retient 4 STECAL sur le territoire communal :

- Deux STECAL « activité » classés en « AC », correspondant à des activités d'exploitation de carrière existantes, et reprenant les périmètres d'exploitation définis par les arrêtés préfectoraux du 10 mai 1999 et du 3 mars 2015.
- Un STECAL « loisirs » classé en « NI », sur le site « La Daviais », correspondant à un projet de réaménagement d'un site agricole en déprise en lieu d'hébergement touristique, restauration, réception, d'exposition et de spectacle et d'une surface de 2,47 hectares.
- STECAL « touristique » classé en « Nt », lié à la création d'un site touristique intercommunal de La Courbetière, d'une surface de 0,52 ha.

Ces secteurs, ainsi que le règlement de la zone A et N, ont été soumis à l'avis simple de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) dans sa séance du 19 mai dernier. Cet avis, que je vous invite à prendre en compte, devra être joint au dossier d'enquête publique.

## **2 – Préservation du Patrimoine et du Paysage – Aménagement du quartier du Mauny**

La commune envisage son développement en extension, dans le futur quartier du Mauny, support d'une OAP. Ce secteur a fait l'objet d'échanges avec mes services en amont de l'arrêt du PLU.

Sur le secteur de Mauny, je constate que les recommandations exprimées lors des courriers en date du 6 octobre 2021 et du 16 décembre 2021 n'ont pas été prises en compte. Ainsi, par son tracé figé (voirie, assainissement eaux pluviales...) l'OAP risque de nuire à la qualité de l'aménagement. Je renouvelle en outre mes remarques sur l'importance de fixer des lignes directrices en lien avec les enjeux du secteur (covisibilité, prise en compte de la topographie, travail en lien avec le bocage existant...) pouvant ainsi servir de support à un projet plus opérationnel par la suite. Vous trouverez en annexe des pistes visant à tenir compte des enjeux paysagers du secteur afin d'améliorer leur prise en compte.

Par ailleurs, je vous invite à justifier davantage la localisation de la zone 1AU en apportant des éléments de contexte comme par exemple les difficultés techniques rencontrées (réseaux, accès, logique d'aménagement...); la maîtrise foncière ne pouvant justifier à elle seule l'emplacement de la zone 2AU au plus près du bourg.

## **3 – Prise en compte de la Trame Verte et Bleue (TVB) et des zones humides**

D'une manière générale, la thématique Trame Verte et Bleue est bien prise en compte. En effet, elle s'appuie à la fois sur les milieux bocagers, boisés, le réseau hydrographique avec l'intégration de l'inventaire des zones humides. De plus, des objectifs réglementaires relatifs aux continuités écolo-

giques sont intégrés dans les différentes pièces du PLU. Ainsi, le Syndicat Mixte pour l'Aménagement du Bassin Versant de la Chère a procédé à plusieurs inventaires qui ont permis de préciser la Trame Verte et Bleue identifiée par le SRCE des Pays de la Loire et le SCoT. Les grands réservoirs de biodiversité (ZNIEFF, ENS..) et les corridors structurants identifiés par le PADD sont classés, et donc protégés, en zonage Np et Ap et les boisements et bocages sont repérés au plan de zonage et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Le SCoT prescrit la détermination des points de rupture existants à l'échelle locale (p41 du DOO) qui doivent figurer dans le travail d'identification de la Trame Verte et Bleue. Il conviendra de l'intégrer à l'état initial de l'environnement, ou, à défaut, de justifier d'une absence de point de rupture.

## Haies et Boisements

483 ha de boisements et 509 km de haies ont été recensés par l'inventaire. La quasi-totalité des éléments (respectivement 480 ha et 508,9 km) est protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. L'annexe du document écrit précise que tout arrachage, coupe à blanc ou arasement de haies ou d'arbres protégés sont soumis à validation par l'autorité en charge de l'ADS qui est appuyé d'une commission communale du bocage. La commission, qui bénéficie de l'avis technique du syndicat de bassin versant, est chargée d'évaluer l'intérêt de la haie en termes de fonctionnalité. Par la suite, l'annexe indique les mesures de compensation à appliquer en fonction de la nature de l'intervention sur les éléments paysagers.

Or le SCoT donne pour objectif aux documents d'urbanisme d'identifier les éléments bocagers stratégiques. Il propose plusieurs critères non cumulatifs afin d'effectuer ce travail de classement entre les différentes haies (intérêt pour la qualité de l'eau, intérêt paysager, intérêt agricole, intérêt pour la biodiversité) qui sont détaillés p44 du DOO. Aussi, ce travail de hiérarchisation entre les différents éléments du bocage doit être effectué dans le cadre de la présente révision du PLU. Il ne peut être subordonné à un avis ponctuel d'une commission au gré des autorisations d'urbanisme.

Concernant les boisements, la commune est concernée par 218 ha de forêt couvertes par un Plan Simple de Gestion (PSG). Ces boisements, situés en zone A ou Np sont protégés via l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Il conviendrait d'étudier une alternative qui est celle d'un zonage spécifique Nf, plus approprié aux PSG qui bénéficient déjà de règles de gestion particulières. Vous trouverez en pièces jointes les parcelles concernées.

## Cours d'eau

Le DOO du SCoT précise en p49 que « *Tous les cours d'eaux devront être identifiés et protégés dans les documents d'urbanisme par une bande de recul inconstructible. La largeur de cette bande sera déterminée en fonction du contexte local.* ». Cette bande doit être retranscrite dans les dispositions générales ou les paragraphes relatifs aux zones Np et A du règlement écrit. Pour votre information, le SAGE Vilaine préconise la mise en place d'une marge de recul d'une largeur minimale de 5 m sur chaque rive du cours d'eau.

## Zones humides

L'inventaire des zones humides a été réalisé en 2011 sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat de Bassin de la Chère. Il s'avère que l'ensemble des zones humides identifiées, sont situées en zone A et Np. De plus, conformément au SAGE Vilaine, le PLU intègre la prise en compte des zones humides repérées au plan de zonage par une trame spécifique. Les dispositions générales du règlement écrit encadrent les occupations et usages de sols dans ces espaces, en interdisant toutes constructions (y compris les extensions) et tous travaux portant atteinte à l'intégrité de la zone humide (déblais, remblais, affouillements...). Seuls quelques installations et ouvrages sont admis sous conditions. Le même paragraphe fait mention de la démarche « éviter-réduire-compenser », se rapportant pour les mesures compensatoires, au code de l'environnement, au SDAGE Loire-Bretagne et au SAGE Vilaine.

Ainsi, le projet de PLU protège 427 ha de zones humides, soit 8,9 % du territoire étudié.

Outre la mise à jour de l'inventaire existant, une étude complémentaire, jointe en annexe, a été effectuée en 2019 pour les secteurs d'extension urbaine, conformément aux dispositions du SCoT,

et a révélé l'absence de zones humides ou d'espèces remarquables.

#### **4 – Risques**

Les dispositions 1-1, 1-2 et 2-1 du PGRI Loire-Bretagne ont bien été retranscrites dans les différents documents notamment dans le règlement du PLU arrêté.

De plus, sur le plan des servitudes, le périmètre de sécurité de la canalisation gaz (SUP1) qui traverse le territoire de Saint-Aubin-des-Châteaux a bien été reporté.

Les autres risques, y compris le risque au potentiel radon, figurent également dans les différents documents du PLU arrêté.

#### **5 – Assainissement**

La commune de Saint-Aubin-des-Châteaux est desservie par l'assainissement collectif, avec une station d'épuration des eaux usées domestiques de type lagunage située à proximité de la route de Châteaubriant et en zone A. La station est conforme à la directive eaux résiduaires urbaines et à l'arrêté préfectoral mais rencontre une surcharge hydraulique par rapport au débit de référence. Ainsi, la station peut accueillir les effluents à hauteur de 300 équivalents habitants, soit environ 138 logements, sous condition d'un programme de travaux de réhabilitation du réseau de collecte. L'unité de traitement est donc en capacité de prendre en charge le développement de l'urbanisation envisagé dans le bourg par le projet de PLU.

L'annexe relative au zonage d'assainissement Eaux Usées précise que le zonage actuel, approuvé le novembre 2002 devra être révisé afin de le mettre en compatibilité avec le PLU.

Le projet de PLU tel qu'arrêté prend en compte les objectifs de modération de la consommation d'espace. Aussi, sous réserve de la prise en compte des observations ci-dessus, j'émet un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux, tel qu'arrêté par votre Conseil municipal.

Par ailleurs, je vous invite à prendre en compte l'annexe technique jointe à ce courrier.

Enfin, je rappelle que conformément à l'article L153-9 du code de l'urbanisme, le projet de PLU tel qu'il a été arrêté est soumis à enquête publique, accompagné des avis des personnes publiques consultées, ainsi que de l'avis de la CDPENAF.

Ce n'est qu'après enquête publique que le plan local d'urbanisme pourra être modifié.

Mes services et ceux de la direction départementale des territoires et de la mer se tiennent à votre disposition pour tout échange sur votre dossier.

Le Préfet,  
pour le préfet et par délégation,  
le sous-préfet de Châteaubriant – Ancenis



Pierre CHAUVEUR

# ANNEXE TECHNIQUE AU PROJET DE PLU ARRÊTÉ DE LA COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DES-CHATEAUX

## Enveloppe urbaine

La définition des limites de l'enveloppe urbaine est abordée p38 dans le Tome I du Rapport de Présentation. Il se réfère au SCoT et apporte des éléments de justification supplémentaire. Toutefois, le tracé de la limite de l'enveloppe urbaine vu sur l'illustration ne correspond pas au tracé de la zone Ub sur le plan de zonage (nord du bourg).

Pour plus de clarté, les critères définis dans les deux encarts p 11 du DOO du SCoT (« L'enveloppe urbaine » et « Les terrains non aménagés : à l'intérieur ou en dehors des enveloppes urbaines ? ») pourraient être rappelés.

## Patrimoine Paysager et Bâti :

### Aménagement du quartier du Mauny

À ce stade du projet et au regard des éléments exposés par la commune, l'objectif du PLU via l'OAP régissant le quartier du Mauny est de poser les jalons préalables à des travaux plus aboutis qui se feront postérieurement à l'approbation du PLU. Or, actuellement, il manque au projet de PLU arrêté une formulation des grandes lignes directrices.

Il pourrait être mis en place une OAP plus littérale qui reprendrait les enjeux et partis pris communaux principaux. Elle serait accompagnée d'une transcription graphique moins précise dans son tracé. Ainsi, les acteurs qui interviendront par la suite bénéficieraient d'une plus grande souplesse dans leurs propositions d'aménagement tout en ayant un cadre d'intervention.

En outre, ce travail permettrait de prendre du recul et de se pencher sur le devenir de l'existant qui semble, dans certains cas avoir été délaissé. Un exemple parmi d'autres pour illustrer cet oubli du « déjà-là » en cours de route : l'ancien corps de ferme qui marque la partie nord de l'opération et son entrée apparaît ignoré dans ces documents. Le devenir de ces éléments caractéristiques du patrimoine rural, qui représentent par ailleurs un potentiel de réhabilitation, une accroche et une source d'inspiration possible pour le site, n'est ainsi pas abordé.

Concernant la justification de l'emplacement de la zone 1AU, qui pourrait sembler à première vue en discontinuité du bourg, les paragraphes « Organisation spatiale de l'accueil » et « Développement échancré de l'habitat » doivent être étoffés. En effet, la simple maîtrise foncière ne peut suffire, dans ce cas, à justifier l'emplacement de la zone 1AU. Cela est dommageable, alors même que la commune a entamé un vrai travail de réflexion sur le temps long. Ces paragraphes pourraient être complétés, par exemple, d'un schéma montrant l'échéancier de développement envisagé sur l'ensemble de la combe. Des précisions sur les difficultés techniques s'opposant à une urbanisation au plus près du bourg (réseaux, accès, logique d'aménagement...) pourraient aussi être évoquées.

Relativement aux justifications consacrées aux OAP, le tome 2 du rapport de présentation présente une esquisse d'aménagement du quartier dans le paragraphe qui leur est consacré. Elle ne constitue pourtant qu'un point d'étape dans le travail de réflexion et non un projet relativement abouti. Elle ne peut, en ce cas, constituer un élément de justification aux orientations d'aménagement. Cette esquisse pourrait éventuellement figurer aux paragraphes « Organisation spatiale de l'accueil » et « Développement échancré de l'habitat », suite au schéma d'échéancier évoqué précédemment, ce à titre d'illustration des réflexions déjà menées par la commune.

En lieu et place de cette esquisse, une synthèse des éléments de diagnostics et des enjeux présentés lors de la réunion technique du 23 octobre 2019 pourrait y être exploitée à bon escient.

Il est important de souligner que les documents produits dans le cadre du PLU représentent un point de départ dont il est proposé de conserver les analyses littérales, qui restent à partager (y compris avec l'ABF qui interviendra au titre des abords MH château du Plessis), enrichir puis traduire étape par étape, par exemple dans le cadre de l'AMI « cœur de bourg » initié par le CD44.

## Patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine repérés et protégés au titre du L.151-19 concernent essentiellement les puits, croix, calvaires, four à pain et autres « petits » éléments du patrimoine. L'inventaire n'a malheureusement pas permis de repérer et de protéger les nombreux murs, murets et autres clôtures caractéristiques (monolithes de schiste sub-ardoisier dressés en « palis ») qui jalonnent le bourg et les villages. Il aurait pu être mis en place un dispositif à portée réglementaire ou pédagogique qui aurait permis d'éclairer sur le type d'interventions attendues afin de favoriser leur entretien ou mise en valeur.

Selon l'INSEE, le parc de logements vacants est important : 9,4 % du parc soit 75 logements selon INSEE 2015. Le rapport de présentation présente une cartographie des 37 logements « visiblement vacants » recensé lors de l'élaboration du PLU. 3 seulement sont situés dans l'enveloppe du bourg. Ajoutés à « la trentaine » de bâtiments ruraux identifiés par le PLU comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, ces constructions parsèment la campagne, sont caractéristiques de l'architecture traditionnelle en pierre du castelbriantais et participent à la singularité de ses paysages. Aucun dispositif particulier ne permet de sensibiliser à ces caractéristiques ni de guider sur la nature des interventions recommandées. Leur disparition serait pénalisante (et potentiellement destructrice) pour l'attractivité durable du territoire. On retiendra enfin qu'une partie de ces bâtiments, vacants ou pouvant changer de destination, sont eux même ou avec leurs annexes, susceptibles d'accueillir des activités artisanales en alternative à la zone 1AUy créée ex nihilo. Il y aurait là, via une réhabilitation réussie, un « effet vitrine » autrement plus puissant que celui avancé en argument pour la création de cette zone.

## Patrimoine paysager

Les paysages, se révèlent très insuffisamment traités et valorisés en dehors des rapports qu'ils peuvent entretenir avec l'activité agricole. Ainsi l'approche consiste en une traduction du SCRCE et de ses déclinaisons en trames cours d'eau, zone humides, boisements, linéaires haies champêtres. De plus, il peut être constaté que l'analyse paysagère du PLU consiste en un simple copié-collé de l'atlas des paysages de la Loire-Atlantique (cf pages 95 à 108 du RP). Or l'Atlas des Pays-de-la-Loire fait désormais référence et l'Atlas départemental n'est plus mis à jour. Il en découle des incorrections : par exemple, la p 101 mentionne une ligne Châteaubriant-Nantes actuellement inexploitée alors que le tram-train est en service depuis quelques années. De plus, le projet

n'identifie aucun cône de vue à préserver (bourg ou campagne) sur un territoire qui offre de spectaculaires panoramas y compris vers son bourg.

Il conviendrait donc de parfaire l'analyse paysagère, en la mettant à jour, potentiellement grâce à l'Atlas des Paysages des Pays-de-la-Loire, et en intégrant notamment les cônes de vues.

## **Environnement**

### **Bois et Bocage**

Pour développer le sujet de l'identification des éléments bocagers stratégiques, l'annexe réglementaire indique une attention particulière portée à la préservation de haies accompagnées de talus. Un moyen de mettre en place cette hiérarchisation et de veiller à la traduction de cette volonté serait de faire figurer ces haies avec une légende spécifique sur l'inventaire présenté dans l'état initial de l'environnement et en annexe du PLU. La localisation de ces haies faciliterait la prise en main du document par les administrés, l'ADS et la commission bocage.

L'Annexe au Règlement présente un tableau récapitulatif des mesures de compensations établie par la Commission communale Bocage en fonction des interventions sur les éléments paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Je vous informe que selon l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme, toute modification ou suppression de haie protégée est soumise à Déclaration Préalable. Les créations d'accès ou élargissement d'accès ne font pas exception, contrairement à ce qu'indique le tableau.

Par ailleurs, ce même tableau ne prévoit pas de compensation pour les haies détruites dans le cadre d'élargissement ou de création d'accès jusqu'à 15 m de large. Ce palier est très élevé et mériterait d'être abaissé.

### **Cours d'eau**

La carte des cours d'eau réglementaire validée par la préfecture a été jointe dans les annexes du projet de plan d'urbanisme. Or, cette carte a depuis lors été modifiée. Il convient d'insérer la version mise à jour retrouvable grâce au lien suivant :

[http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/522/cours\\_eau\\_044.map](http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/522/cours_eau_044.map)

### **Assainissement Eaux Pluviales**

La gestion des Eaux Pluviales dans les secteurs en extension, se traduit par une formulation très générique dans les OAP.

Dans la mesure où la commune n'a pas réalisé de Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, les articles 8.2 du règlement relatif aux conditions pour maîtriser l'écoulement des Eaux Pluviales et de ruissellement indiquent « non réglementé » et mériteraient plutôt d'être complétées par une référence à une étude hydraulique ou à un rappel au débit de fuite du SAGE VILAINE préconisé à 3l/s/Ha.

Sur la même thématique le terme « piège à eaux » employé dans le règlement écrit manque de clarté. Il pourrait bénéficier d'une définition dans le lexique. Toutefois dans un contexte de gestion de l'eau à la parcelle et pour traduire la volonté affichée par le PADD d'une gestion alternative des



eaux pluviales, je vous suggère d'utiliser plutôt le terme « système de rétention d'eaux » qui laisse la possibilité d'installer bacs de récupération d'eaux, noues, fossés...

## Énergies renouvelables

Le rapport de présentation dans son état initial de l'environnement, fait référence au PCAET de Châteaubriant-Derval et indique, p 49, qu'il est en cours d'élaboration. Il convient de rectifier pour prendre en compte l'approbation de ce document par le Conseil Communautaire lors de la séance du 27 décembre 2018.

Par nature, les parcs photovoltaïques au sol n'ont pas vocation à être installés en zone A et N. Le règlement n'autorise pas explicitement leur construction mais permet : « *les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'être liés à la réalisation d'infrastructures et de réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, éoliennes, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.... et de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère et à l'environnement du site)* »).

La formulation est ambiguë s'agissant de l'implantation d'ouvrages de production d'énergie. Les parcs photovoltaïques qui relèvent de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » pourraient alors être autorisés à s'implanter en zone A et N. Or ces installations n'ont pas vocation à s'implanter en zone agricole ou naturelle.

Je vous invite donc à exclure du règlement la construction de ces ouvrages, hors sites dégradés ou pollués, lieux à privilégier pour ce type d'installations .

## Thématique mobilité

La thématique mobilité bénéficie d'un diagnostic intéressant dans le rapport de présentation : il aborde la problématique de la circulation automobile et de la sécurisation des voies, effectue un recensement des places de stationnements, y compris pour véhicules électriques et établit même une carte du bourg mettant en parallèle cheminements doux existants et localisation des équipements, commerces et services. Les sentiers de randonnées sont abordés dans la partie touristique du diagnostic via un schéma de synthèse.

Le PADD aborde la mobilité et les déplacements grâce à une orientation déroulée en plusieurs axes. Il exprime le souhait de réduire les déplacements motorisés en favorisant les déplacements non polluants et veut sécuriser et valoriser l'agglomération. Les leviers abordés sont principalement la polarisation du développement de la commune autour du bourg et de ses équipements, le développement du réseau cyclable et piétonnier en lien avec la connexion aux centres de vie et d'intérêts, la valorisation des espaces publics, la requalification et le réaménagement de la rue de la Vigne, le retraitement et la sécurisation de l'entrée nord, en cohérence avec le développement du quartier du Mauny et la sécurisation de l'intersection entre la RD69 et la RD34.

Ces enjeux méritent d'être retranscrits dans les OAP car celles-ci se limitent à des liaisons douces qui sont considérées à l'échelle du secteur et non pas à l'échelle du bourg (donc du déplacement).

## Pièces administratives

Le dossier soumis à enquête publique devra comporter :

- les avis des personnes publiques associées.
- l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Pays de la Loire suite à l'examen au titre de l'évaluation environnementale.
- l'avis de la commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDPENAF).

## Rapport de Présentation

### Diagnostic

p109 : Il manque une partie de la légende de la carte : le texte est présent, mais pas les représentations graphiques (flèches, couleurs...).

### État Initial de l'Environnement

P32 : Le dernier paragraphe mentionne « Sion-les-Mines », en lieu et place de Saint-Aubin-des-Châteaux.

## PADD

Sur la représentation graphique du PADD, dans la légende, le pictogramme figurant « la création d'un pôle d'habitat non médicalisé pour les seniors » n'apparaît pas correctement.

## Les OAP

En préalable, il n'est pas inutile de rappeler que les densités de construction prescrites par le SCoT sont des densités **moyennes**. Ainsi, la densité peut être modulée à la parcelle. Elle permet une plus grande liberté pour s'adapter aux enjeux sectoriels et favoriser la typologie de logement (et donc le parcours résidentiel et la mixité de la population).

Les remarques ci-dessous sont destinées à contribuer à l'amélioration des OAP (formes urbaines adaptées à la diversité des besoins locaux, à l'environnement dans lesquelles elles s'inscrivent). Par ailleurs, le document « bien concevoir pour habiter mieux » pourra utilement être consulté : <http://www.loire-atlantique.gouv.fr/Publications/Etudes/Amenagement-urbanisme/Bien-concevoir-pour-habiter-mieux-2017>.

### OAP n°1 – Zone 1AUY – Secteur artisanal et de petites industries

La zone d'artisanat prévue fait directement face à une habitation. Il aurait été pertinent d'aborder la question de la réduction des nuisances (visuelles, auditives...) dans les orientations d'aménagement.

## OAP n°2 – Zones 1AU et 2AU – Secteur d’habitat

Cette OAP a été abordée plus en détail en amont de cette annexe cependant quelques remarques d’ordre techniques :

- Le tracé des haies se superpose à celui des limites de la zone 1AU et la cache ;
- Pourquoi protéger la haie et le bosquet au sud au titre du L151-23 dans le règlement graphique, si dans l’OAP est inscrite la création d’une voie.

### Règlement écrit et graphique

#### Règlement écrit

Le sommaire présente plusieurs coquilles :

- Dans le titre II les « Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrains devant faire l’objet d’une division » apparaissent dans le sommaire, alors qu’elle font en fait l’objet d’un paragraphe dans le chapitre 5 ;
- Le titre VI est séparé et devrait tenir sur la même ligne.

Le règlement utilise un zonage « Np » sur la quasi-totalité de la zone naturelle (seuls sont exempts les STECAL, en NT et NL). Or le règlement de la zone NP ne diffère pas de celui d’une zone N classique et n’apporte pas de protection supplémentaire (en construction, changement de destination...). À défaut d’un règlement spécifique, l’emploi du simple sigle « N » est préférable.

#### Règlement graphique

Afin de faciliter la lecture, il serait utile de matérialiser les amorces des limites communales ainsi qu’indiquer le nom des communes limitrophes.

Une planche globale au format AO de la commune cartographiant l’ensemble du zonage et les prescriptions aurait facilité le travail d’analyse de la traduction du projet communal.

La plupart des noms de hameaux ou libellés de zonages (principalement Np) sont quasi illisibles sur le plan de zonage imprimé, du fait des trames représentant les bois protégés au titre de l’article L.151-23 du code de l’urbanisme, les zones inondables et humides ou des limites de zonage (Le Grand Clos, Le pré de la Borgherie, Les Jaunais, Les Rivières, Cher, la taille, La Bosbardais, La Courtinais, les Champs Fardiens, Les Feurais, La feuillais, Les Bourdennes, La Grande Lande, la Daviais ...). De manière générale la taille de la police d’écriture des hameaux est très réduite.

### Annexes

#### SUP

Dans son courrier du 9 avril 2021, RTE formule des observations qu’il conviendra de prendre en compte (cf PJ n° 2).

De même, dans son courrier du 20 avril 2021, GRT Gaz formule des observations qu’il conviendra de prendre en compte (cf PJ n° 3).