Couvier et ses annexes remis en mains propres le 13/09/2021 le commissaire enquêteur

Patricia AILLET

9 Rue Jean Mermoz

44110 CHATEAUBRIANT

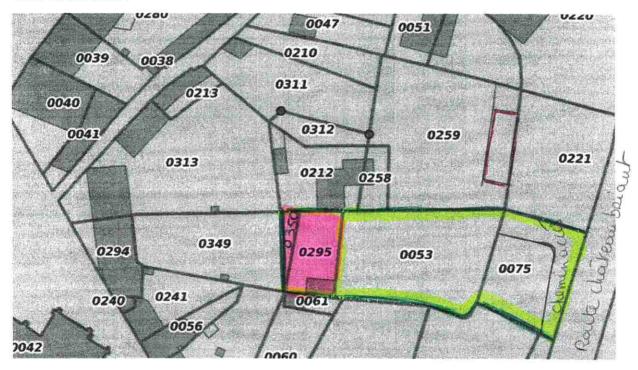
Tél: 06.04.07.55.62

### A l'attention de Monsieur CHEPEAU

Monsieur le Commissaire,

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma demande de révision de la suppression du droit à la construction sur une parcelle située dans le bourg de la commune de Saint Aubin des Châteaux (code Insee de la commune 44153).

Je détiens dans le bourg de cette commune 4 parcelles cadastrées : AB 0295, AB 0053 AB 0350 et AB 0075.



On peut accéder aux 4 parcelles comme suit :

- AB 0075 par un chemin que j'ai fait réaliser à partir de la Route de Chateaubriant directement, suite à une demande acceptée par la mairie par un CU en date du 19/12/2012
- AB 0295 par un chemin desservant aussi les parcelles contiguës enclavées AB 0212 et AB 0258 du fait d'une construction pour une habitation de particulier

Les parcelles AB 0295, AB 0350 et AB 0053 étaient constructibles jusqu'à récemment, j'avais ainsi obtenu des certificats d'urbanisme. La parcelle AB 0075 n'est pas constructible car elle est boisée.

A l'occasion d'une demande de renouvellement de ces certificats, j'ai été informé qu'il n'y avait plus que les parcelles AB 0295 et AB 0350 qui demeuraient constructibles, la

### Claude CHEPEAU 45, route de Sainte-Luce 44300 NANTES

Tel: 07 77 95 29 40 / 02 40 49 40 05 Courriel: chepeaucbm@yahoo.fr

> M. le Maire Mairie de Saint-Aubin-des-Châteaux 2 place de l'Église 44110 SAINT-AUBIN-DES-CHATEAUX

A l'attention de Mme Laurence GAUTIER

Nantes, le 7 octobre 2021

Objet : Enquête publique relative au projet de révision du PLU et au périmètre délimité

des abords du Menhir des Louères : réclamation de Mme AILLET

Référence: arrêté municipal 2021-49 du 13 août 2021

Madame.

Suite à notre échange de ce jour, je vous adresse ci-joint, les annexes à la lettre de Mme AILLET, remise en mains propres le 13 septembre dernier et insérée dans le registre d'enquête publique mis à disposition du public en mairie.

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de mes sincères salutations.

Le commissaire enquêteur Claude CHEPEAU

Courrier et ses annexes ramis en

e commissaire enquêteur

Patricia AILLET

9 Rue Jean Mermoz

44110 CHATEAUBRIANT

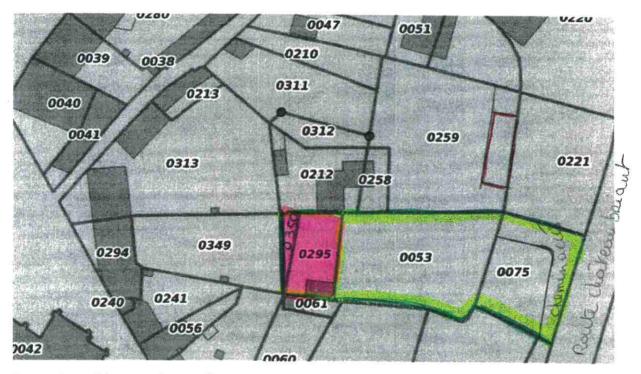
Tél: 06.04.07.55.62

### A l'attention de Monsieur CHEPEAU

### Monsieur le Commissaire,

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma demande de révision de la suppression du droit à la construction sur une parcelle située dans le bourg de la commune de Saint Aubin des Châteaux (code Insee de la commune 44153).

Je détiens dans le bourg de cette commune 4 parcelles cadastrées : AB 0295, AB 0053 AB 0350 et AB 0075.



On peut accéder aux 4 parcelles comme suit :

- AB 0075 par un chemin que j'ai fait réaliser à partir de la Route de Chateaubriant directement, suite à une demande acceptée par la mairie par un CU en date du 19/12/2012
- AB 0295 par un chemin desservant aussi les parcelles contiguës enclavées AB 0212 et AB 0258 du fait d'une construction pour une habitation de particulier

Les parcelles AB 0295, AB 0350 et AB 0053 étaient constructibles jusqu'à récemment, j'avais ainsi obtenu des certificats d'urbanisme. La parcelle AB 0075 n'est pas constructible car elle est boisée.

A l'occasion d'une demande de renouvellement de ces certificats, j'ai été informé qu'il n'y avait plus que les parcelles AB 0295 et AB 0350 qui demeuraient constructibles, la

Département : LOIRE ATLANTIQUE

Commune:

SAINT-AUBIN-DES-CHATEAUX

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : NANTES Pole de topographie CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES 2, rue du Général Margueritte 44035 44035 NANTES CEDEX 1 tél. 02 51 12 86 36 -fax 02 51 12 85 71 ptgc.440.nantes@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

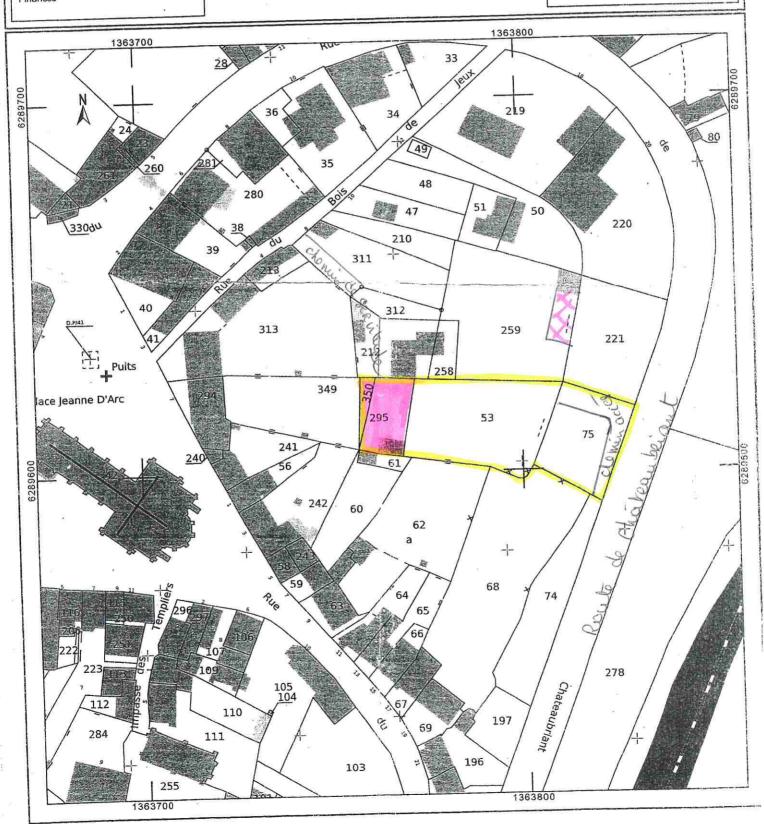
Section : AB Feuille: 000 AB 01

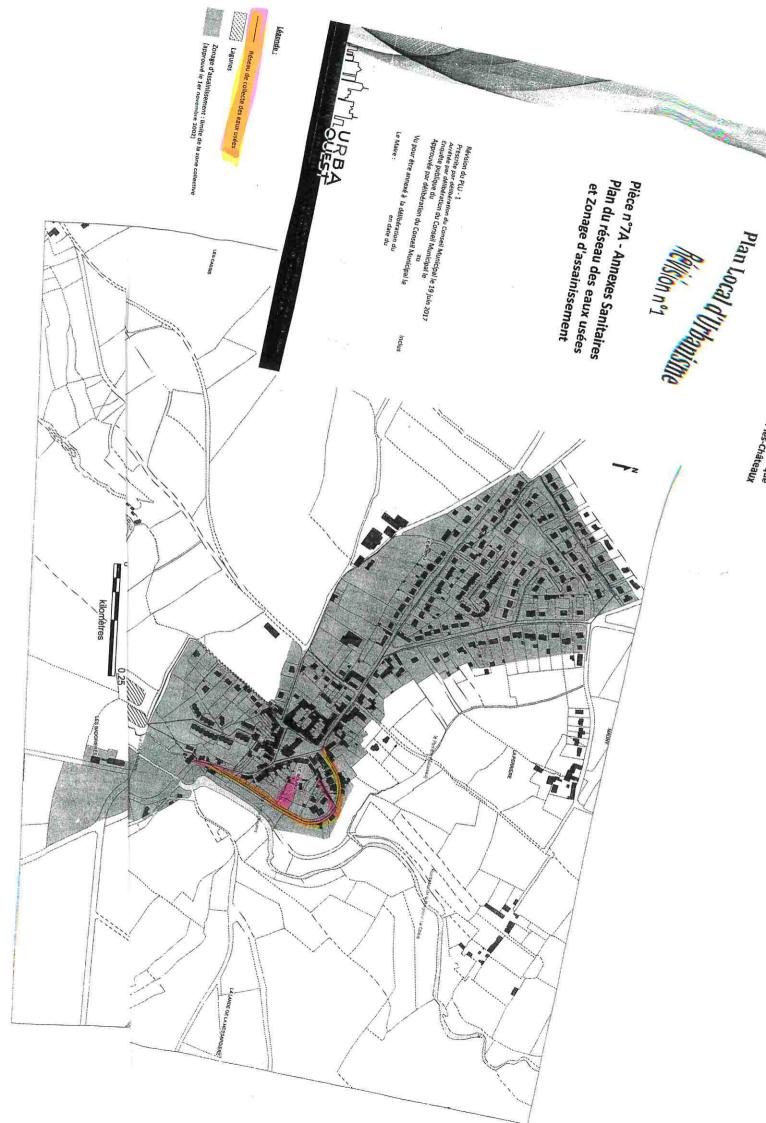
Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition: 1/1000

Date d'édition : 19/12/2012 (fuseau horaire de Paris)

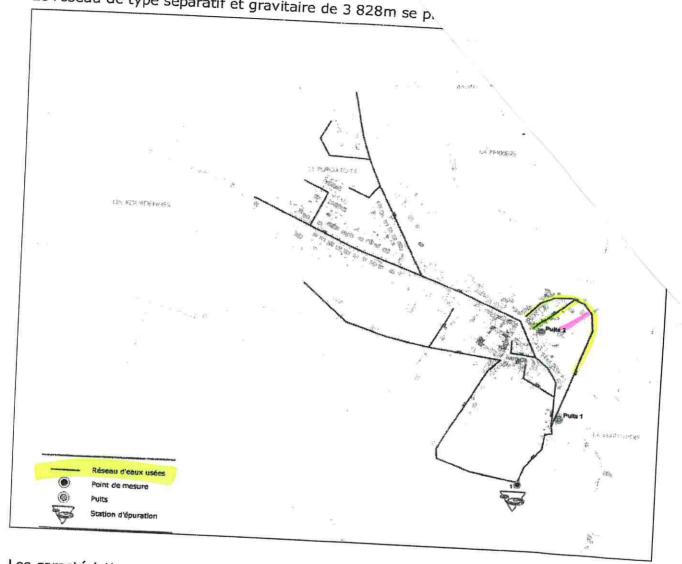
Coordonnées en projection : RGF93CC47 ©2012 Ministère de l'Économie et des

Finances





Le réseau de type séparatif et gravitaire de 3 828m se p.



Les caractéristiques et les performances de la station sont données ci-dessous :

Commune			
Lagunage naturel			
750 EH ou 45kg DBO5			
590			
3 828 m			
48 %			
62% avec des pointes à 106%			
Rejet conforme			
La Chère			

Envoyé en préfecture le 21/06/2019

Reçu en préfecture le 21/06/2019

Affiché le 21/06/2019

ID: 044-214401531-20190617-DELIB2019\_37-DE



2, Place de l'église 44110 SAINT-AUBIN DES CHATEAUX 2.40.28.47.13 © 02.40.28.42.24 S 02 40 28 47 13 Courriel mairie@saint-aubin des chateaux in 
Site Internet www.saint-aubin-des-chateaux in

### DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 19

Présents: 12

Votants: 12

L'an deux mille dix-neuf, le dix-sept juin, à vingt heures, le Conseil Municipal de la commune de SAINT-AUBIN DES CHATEAUX, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Daniel RABU, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal ...... 12 juin 2019

- M. Daniel RABU
- <sup>2</sup> M. Jean-Yves CAVÉ
- \* M. Michel GAUVIN
- 5 Mme Corinne LE FLEM
- M. Michel BERTRAND
- <sup>7</sup> M. Dominique GOUJON
- 8 Mme PANTECOUTEAU Jacqueline
- M. Franck BOUCHERIE
- <sup>10</sup> M. Sébastien LOOF
- " Mme Laureline RETIF
- Mme Patricia BARRAT
- 19 M. Éric PAILLARD

### Excusé.e.s.

- 3 Mme Marie-Paule SECHET
- 12 M. Nicolas RETIF
- 14 Mme Valérie LEROUX
- 15 M. Luc ADRON
- <sup>17</sup> Mme Christelle BRIAND
- IS M. Régis BOUTIN
- <sup>13</sup> Mme Elise FOUGERE

Secrétaire de séance M. Éric PAILLARD

### **Absente**

### 2019-37- Révision du Plan Local d'Urbanisme - débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### Exposé

Par délibération du 19 juin 2017, le conseil municipal a décidé de prescrire la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 30 mars 2005 et modifié les 12 juin 2006, 29 mars 2007 et 27 mai 2015

L'article R\*123-1 du code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ce même code, en son article L123-1-3 précise notamment que le PADD :

- définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologique.
- arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Conformément à l'article L123-9 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme.

Les grandes orientations contenues dans le PADD comportent 10 volets qui sont déclinés ci-après.

Envoyé en préfecture le 21/06/2019 Reçu en préfecture le 21/06/2019

ID: 044-214401531-20190617-DELIB2019 37-DE

Démographie et politique d'urbanisation

Axe 1: Maintenir la croissance de population et assurer la rotation démographique par l'accueil d'une population diversifiée

Axe 2: Un projet de développement urbain du bourg réfléchi à très long terme

Axe 3: Modérer la consommation de l'espace et favoriser le moindre étalement urbain

Axe 4: Un développement échéancé de l'habitat

### Politique économique

Axe 1: Maintenir l'emploi

Axe 2: Mettre en place une petite zone artisanale

Axe 3: Soutenir les projets ponctuels liés aux loisirs et au tourisme

Axe 4: Appuyer les commerces et services de proximité présents

Axe 5: Garder une économie agricole forte

### Entretenir l'offre en équipements, la compléter si nécessaire

### Améliorer le cadre de vie, la convivialité

### Mobilité et déplacements

Axe 1: Réduire les déplacements motorisés, favoriser les déplacements non polluants

Axe 2 : Sécuriser et valoriser la rue de la Vigne (direction Ruffigné)

Axe 3: Sécuriser l'intersection entre routes départementales 34 et 69, en partie Est de l'agglomération

### Vie touristique et loisirs

Axe 1 : L'étang de la Courbetière un site naturel à découvrir

Axe 2 : Créer de nouvelles continuités piétonnes

Axe 3: Favoriser la mise en place de projets complémentaires

### Préserver un environnement riche et des paysages de qualité

Axe 1 : Préserver l'organisation générale du paysage

Axe 2 : Préserver la ressource en eau

Axe 3: Protéger et valoriser les zones sources de biodiversité patrimoniales, les corridors écologiques - Favoriser le maintien des continuités écologiques ou leur reconstitution

Axe 4: Préserver la trame verte au titre de la Loi paysage

Axe 5: Assurer la traduction de la trame verte et bleue

### Préserver le patrimoine et l'histoire locale

### Se prémunir des risques

### Favoriser l'accès aux moyens de communication numériques

Monsieur le Maire invite les membres du Conseil municipal à débattre de ce PADD.

### Délibération

Le Conseil municipal décide de prendre acte de la tenue, au sein du Conseil municipal, du débat relatif au Projet d'Aménagement de Développement Durables de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Aubindes-Châteaux.

Le Mairé

Daniel RAE

### TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### **CARACTERES DE LA ZONE UA**

Il s'agit d'une zone urbaine, comprenant l'agglomération de Saint-Aubindes-Châteaux, à caractère central d'habitat, de services et d'activités.

Les équipements d'infrastructure existent ou seront réalisés dans un proche avenir.

Chemin du Fau existe un schéma d'orientation d'aménagement (OA).

### **ARTICLE UA 1: OCCUPATIONS ET UTLISATIONS DU SOL INTERDITES**

### Sont interdits:

- 1.1. Les constructions à usage agricole ou industriel.
- 1.2. Les installations classées ou non et travaux divers autres que ceux mentionnés à l'article UA 1
- 1.3. Les installations et travaux divers autres que ceux mentionnés au 2.3, et les aires de stationnement.
- 1.4. Les carrières
- 1.5. Le stationnement des caravanes pour plus de 3 mois sur des terrains non aménagés.
- 1.6. Les terrains de caravanes et de camping.
- 1.7. Les parcs résidentiels de loisir.

### ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

### 2.1. Rappels

Sont soumis à autorisation :

- 2.1.1. Toutes constructions sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.
- 2.1.2. Les installations et travaux divers (parcs d'attractions, aires de jeux, de sports ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, affouillements ou exhaussements du sol).
- 2.1.3 Toutes constructions autorisées ci-après à condition de respecter la zone non aedificandis de la station d'épuration.

- 2.2. Sont notamment admises les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service.
- 2.3. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci -après :
  - Les installations classées à condition :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, laveries, stations services, etc...
  - b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
  - Les affouillements seront autorisés à condition que les EP et les eaux d'infiltration soient évacués gravitairement jusqu'au fossé ou réseau EPcommunal.
  - Les exhaussements seront limités à 0,50 m par rapport au sol naturel en tout point du projet et si la topographie l'exige.
  - Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place.
- 2.4. Les démolitions de constructions et bâtiments en pierres peuvent être autorisées à condition de faire l'objet d'un permis de démolir.

### **ARTICLE UA 3: ACCES ET VOIRIE**

### 3.1. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains, qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée sur les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### 3.2. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

largeur minimale conseillée de chaussée : 4 m

- largeur minimale de plateforme : 5 m
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 4.2. Assainissement

### 4.2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être admis. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. L'assainissement autonome sera réalisé conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### 4.2.2. Eaux résiduaires industrielles

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le milieu naturel ou dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur.

### 4.2.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les affouillements seront autorisés à condition que les EP et les eaux d'Infiltration soient évacués gravitairement jusqu'au fossé ou réseau EP communal.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **ARTICLE UA 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

En cas de réseau public d'assainissement non encore réalisé, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie suffisante permettant la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

### ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Le nu des façades des constructions doit être édifié en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- 6.2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans les cas suivants:
  - lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
  - lorsque le projet concerne une annexe ;
  - lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
  - lorsque la continuité du bâti est assurée d'autre manière (murs...).
- 6.3. Toute implantation est interdite dans le périmètre :
  - de 100 m autour de la lagune pour les habitations ;
  - de 50 m autour de la lagune pour les autres cas.

D'autres dispositions pourront s'appliquer pour les équipements liés aux réseaux, au mobilier urbain, à la gestion ou/et équipements de la voirie.

### ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1 Les constructions doivent être édifiées :
  - soit d'une limite à l'autre
  - soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.
  - soit à une distance des limites au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.
- 7.2 Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan et non conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

D'autres dispositions pourront s'appliquer pour les équipements liés aux réseaux, au mobilier urbain, à la gestion ou/et équipements de la voirie.

### ARTICLE UA 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions doit assurer l'ensoleillement des pièces d'habitation conformément au Code de l'Urbanisme.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

### **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE UA 10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant exécution de fouilles.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures, soit 2 niveaux, y compris le rez-de-chaussée (le comble pouvant être habitable sur un niveau).

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures. Elle ne s'applique pas non plus à la reconstruction à l'identique des constructions après sinistre.

### **ARTICLE UA 11: ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES**

- 11.1. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :
  - la simplicité et les proportions de leurs volumes ;
  - la qualité des matériaux ;
  - l'harmonie des couleurs ;
  - leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

### De plus en secteur UAp

- Le rythme des nouvelles constructions devra assurer la cohérence, d'une part, avec le rythme moyen de la façade du presbytère, élément architectural majeur de l'environnement du site, et d'autre part, avec l'échelle générale du secteur telle qu'elle se dégage de l'observation de la trame foncière.
- La forme et les dimensions des baies d'éclairement s'harmoniseront avec la typologie du bâti environnant. La composition des façades pourra être soulignée par des éléments de décor simples reprenant des exemples locaux. Les matériaux de construction utilisés assureront la cohérence d'aspect et de teinte avec les matériaux des constructions environnantes.
- Pour assurer l'intégration des constructions projetées dans l'environnement bâti du secteur, les droits à construire définis par les articles du présent règlement pourront ne pas être utilisés à leur maximum.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions prévues, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de la vue sur la Chapelle des Templiers à partir de la RD 69.

### 11.2. Toitures

- 1 1.2.1. Les toitures des constructions traditionnelles (à l'exception des annexes) doivent avoir deux versants principaux, dont la pente est comprise entre 30 et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue, de couleur et d'aspect identiques à l'ardoise.
- 1 1.2.2. Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux fait l'objet dans chaque cas d'une étude particulière.

### 11.2.3 De plus en secteur UAp :

La hauteur sous faîtage telle qu'elle résultera de la hauteur du bâtiment et de la pente du toit ne devra pas avoir pour effet de porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants. Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Lorsqu'elles seront envisagées, leur inscription dans ce type d'architecture sera soucieuse du rapport au volume bâti. Leurs dimensions seront limitées, leur nombre et leur volume étant proportionnés à l'importance du versant de la toiture et à celle du mur de façade.

Les murs ou murets anciens en maçonnerie de pierre, seront conservés.

### 11.3. Les clôtures

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1,50 mètres en façade et à 2 mètres en limites séparatives.

L'emploi d'un mur bahut est autorisé sur une hauteur de 50 cm maximum en façade et 1 mètre maximum en limite s éparative. Cette règle ne s'applique pas aux murs en pierre existant à la date d'approbation du document.

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, béton...) ne peuvent être employés bruts en parement extérieur. Ils doivent être enduits ou peints.

### 11. 4. Secteur du chemin du Fau

L'orientation et l'implantation des constructions réalisées chemin du Fau doivent respecter les règles graphiques du schéma sectoriel d'aménagement.

De plus en UAp, l'emploi brut de matériau destiné à être enduit ou peint est interdit. Les constructions d'architecture traditionnelle doivent mettre en œuvre des matériaux donnant un aspect traditionnel : pierre, enduit à la chaux. L'ensemble des détails doit également être préservé ou mis en place : corniche, soubassement, encadrement de fenêtre, cheminée ...

### 11.5. Annexes

En UAp, les annexes devront être d'aspect et de couleur similaire à la construction principale, ou en bardage bois.

### **ARTICLE UA 12: STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de  $25 \, \text{m}^2$ , y compris les accès.

En cas d'impossibilité physique, il ne sera pas exigé de place de stationnement pour les commerces et les ateliers d'artisanat, pour la création de logements réalisés dans le cadre d'une réhabilitation de construction existante. La commune pourra demander en contrepartie une participation pour la création de places de stationnement public (Code de l'Urbanisme articles L 332-6-1 et L 421-3).

### **ARTICLE UA 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies libres seront composées d'essences régionales bocagères : chêne pédonculé, hêtre, châtaignier, charme, charmille, viornes, cornouillers, frêne, aulne, sureau, bourdaine, églantier, ...

### ARTICLE UA 14: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

### REPUBLIQUE FRANÇAISE



### dossier n° CUb 044 153 12 C4072

date de dépôt : 19 décembre 2012

demandeur : Madame AlLLET Patricia

pour : construire une habitation et aménager un accès depuis la route départementale n° 34

adresse terrain : Rue de Châteaubriant, à Saint-

Aubin-des-Châteaux (44110)

### CERTIFICAT d'URBANISME délivré au nom de la commune Opération réalisable

### Le Maire de Saint-Aubin-des-Châteaux,

Vu la demande présentée le 19 décembre 2012 par Madame AILLET Patricia demeurant 9 Rue Jean Mermoz, Châteaubriant (44110), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :
  - cadastré AB-75, AB-53, AB-295, AB-350
    - situé Rue de Châteaubriant 44110 Saint-Aubin-des-Châteaux

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant à construire une habitation et aménager un accès depuis la route départementale n° 34 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 30/03/2005, modifié le 29/03/2007 ;

Vu l'avis favorable du CONSEIL GENERAL Délégation de l'Aménagement de Blain à Châteaubriant (DABC) en date du 05 février 2013 ;

### CERTIFIE

### Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée :

le projet devra respecter les dispositions règlementaires de la zone UA

La Participation pour Voirie et Réseaux sera instituée (P.V.R)

### Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé . Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

— art. L.111-1-4, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

### Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 30 mai 2005 au bénéfice de la commune.

### Article 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante				
Eau potable	Non	Non	La P.V.R sera instituée	desserte		
Électricité .	Non	Non	La P.V.R sera instituée			
Assainissement	Oui	Oui .				
Voirie	. Oui	Oui				

### Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 1,00 %	t
TA Départementale	Taux = 1,40 %	
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0.40 %	<del></del>

### Article 6

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

### Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

 Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

### Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour voiries et réseaux (articles L. 332-6-1-2° d), L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme)

### Article 7

Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des services de l'État en charge : Des monuments historiques et des espaces protégés,

### **Article 8**

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes
- déclaration préalable

Fait Saint-Aubin-des-Châteaux, le 8 février 2013 Le Maire,

Michel RETIF

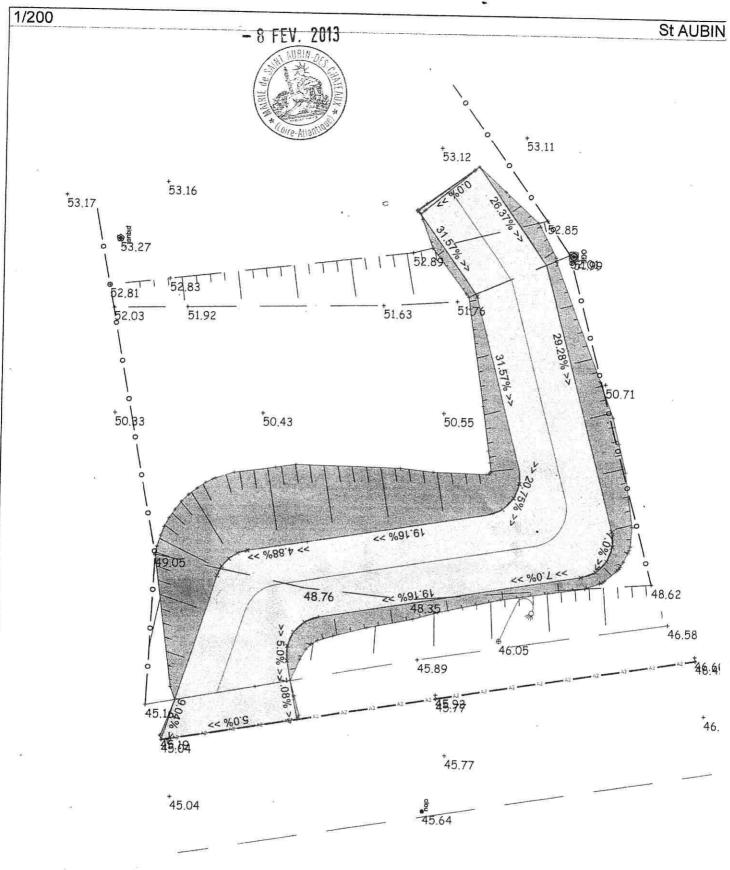
La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

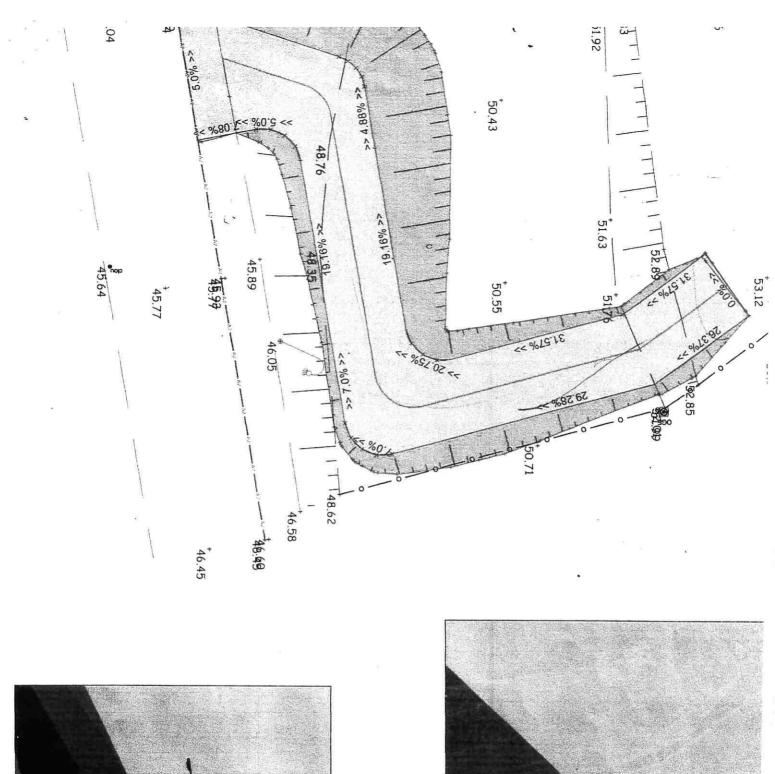
Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité: Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

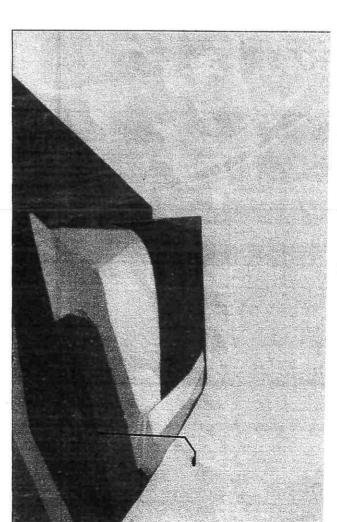
Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur le contrainte d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau publique.

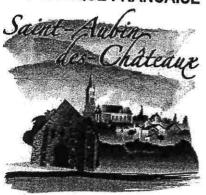








### REPUBLIQUE FRANCAISE



MAIRIE 2, Place de l'église
44110 SAINT-AUBIN DES CHATEAUX
202.40.28.47.13 02.40.28.42.24
Courriel mairie@saint-aubin-des-chateaux.fr
www.saint-aubin-des-chateaux.fr

### dossier n° CUb 044 153 11 C4055

date de dépôt : 1er juillet 2011

demandeur : Monsieur DURAND Francky

pour : construire une maison d'habitation sur

les parcelles cadastrées AB 53 et 295

adresse terrain : Rue du Bois de Jeux, à Saint-

Aubin-des-Châteaux (44110)

### CERTIFICAT d'URBANISME délivré au nom de la commune Opération réalisable

### Le Maire de Saint-Aubin-des-Châteaux,

Vu la demande présentée le 1er juillet 2011 par Monsieur DURAND Francky demeurant Lieu-dit La Vallée, Saint-Aubin-des-Châteaux (44110), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations
  - cadastré AB-75, AB-53, AB-295, AB-68
    - situé Rue du Bois de Jeux 44110 Saint-Aubin-des-Châteaux

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant à construire une maison d'habitation sur les parcelles cadastrées AB 53 et 295 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 30/03/2005, modifié le 29/03/2007 ;

Vu l'avis favorable de CONSEIL GENERAL Délégation de l'Aménagement de Blain à Châteaubriant

### CERTIFIE

### Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée :

le projet devra respecter les dispositions règlementaires de la zone UA

### Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : art. L.111-1-4, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Zone(s) et coefficient(s) d'occupation des sols : zone UA

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

### Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 30 mai 2005 au bénéfice de la commune.

### Article 4 L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Equipement	Terrain desservi	Capacité suffișante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Non	Non	La Participation pour Voirie et Réseaux serra instituée (PVR)	40336116
Électricité	Non	Non	La Participation pour Voirie et Réseaux serra instituée (PVR)	
Assainissement	Oui	Oui	mountage (FVR)	
Voirie	Oui	Oui	Le pétitionnaire devra solliciter une permission de voirie avant la réalisation des travaux d'accès, auprès des services du Conseil Général de Nozay	

### Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

Taxe départementale des espaces naturels sensibles

Catégorie :	1	2	2						
CATE CANDED THE THE PERSON OF			3	4	5	6	7	8	0
Taux en %:	0,60	0.40	0.60	0.00	0.60	0.00			9
			0,00	0,00	0,60	0,60	2,00	2.00	2,00

Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de

Taux en %:	0,30	
------------	------	--

Redevance d'archéologie préventive

Taux en %: 0.50

« En application de l'article 3 du B du l de l'article 28 de la loi de finances rectificative pour 2010 du 30 décembre 2010, le régime des taxes et participations d'urbanisme mentionné dans le présent certificat d'urbanisme ne sera pas applicable aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1er mars 2012 »

### Article 6

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

### Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

### Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour raccordement à l'égout (article L. 332-6-1-2° a) du code de l'urbanisme)
- Participation pour voiries et réseaux (articles L. 332-6-1-2° d), L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme)

### Article 7

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires : demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes

> Fait à Saint-Aubin-des-Châteaux, Le 11 août 2011 L'Adjoint délégué,

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité

### REPUBLIQUE FRANÇAISE



### dossier n° CUb 044 153 10 C4015

date de dépôt : 23 février 2010

demandeur : Madame AlLLET Patricia

pour : construire une maison d'habitation

adresse terrain : 7 Place Jeanne d'Arc, à Saint-Aubin-des-Châteaux (44110)

### CERTIFICAT d'URBANISME délivré au nom de la commune

Opération réalisable

### Le Maire de Saint-Aubin-des-Châteaux,

Vu la demande présentée le 23 février 2010 par Madame AILLET Patricia demeurant 7 Place Jeanne d'Arc, Saint-Aubin-des-Châteaux (44110), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :
  - cadastré AB-53
    - situé 7 Place Jeanne d'Arc 44110 Saint-Aubin-des-Châteaux

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en construire une maison d'habitation ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

### CERTIFIE

### Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Le projet devra respecter les dispositions réglementaires de la zone UA

N.B.: L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'il devra s'assurer du bénéfice réel d'une servitude de passage et de tréfonds pour l'implantation en souterrain des réseaux électrique, téléphonique et eau potable dans l'emprise de la servitude de passage mentionnée dans le titre de propriété.

### Article 2

Le terrain est situé dans une commune régie par le règlement national d'urbanisme. Les articles suivants du code de l'urbanisme sont, notamment, applicables :

- art. L.111-1-2, art. L.111-1-4, art. R.111-2 à R.111-24.

Zone: UA

Construction d'une maison à usage d'habitation Le terrain n'est grevé d'aucune servitude.

### Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 30 mai 2005 au bénéfice de la commune.

### Article 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui	Réseau existant en limite du domaine public (voie). L'extension et le raccordement de la parcelle à ce réseau, sur sa partie privée, seront à la charge du pétitionnaire	=
Électricité	Oui	Oui	Réseau existant en limite du domaine public (voie). L'extension et le raccordement de la parcelle à ce réseau, sur sa partie privée, seront à la charge du pétitionnaire	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
Assainissement	Oui	Oui	Réseau existant en limite du domaine public (voie). L'extension et le raccordement de la parcelle à ce réseau, sur sa partie privée, seront à la charge du pétitionnaire	*
Voirie ,	Oui	Oui		•

### Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- Taxe départementale des espaces naturels sensibles

Catégorie :	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Taux en %:	0,60	0,40	0,60	0,00	0,60	0,60	2,00	2,00	2,00

 Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Taux en % : 0,30

Redevance d'archéologie préventive

Taux en % : 0,50

### Article 6

Les participations ci dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)
  - Cession gratuite de terrains (article L. 332-6-1-2° e) du code de l'urbanisme)

### Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour raccordement à l'égout (article L. 332-6-1-2° a) du code de l'urbanisme)

### Article 7

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes

### Fait à Saint-Aubin-des-Châteaux, le 19 avril 2010

Le Maire,

Michel RETIF

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales le 19 avril 2010

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité: Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

### =

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

## CARACTERES DE LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone urbaine, comprenant l'agglomération de Saint-Aubindes-Châteaux, à caractère central d'habitat, de services et d'activités.

Les équipements d'infrastructure existent ou seront réalisés dans un proche avenir.

Chemin du Fau existe un schéma d'orientation d'aménagement (OA),

# **ARTICLE UA 1: OCCUPATIONS ET UTLISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits:

- 1.1. Les constructions à usage agricole ou industriel.
- $1.2.\ \mbox{Les}$  installations classées ou non et travaux divers autres que ceux mentionnés à l'article UA 1
- 1.3. Les installations et travaux divers autres que ceux mentionnés au 2.3, et les aires de stationnement.
- 4. Les carrières
- 1.5. Le stationnement des caravanes pour plus de 3 mois sur des terrains non aménagés.
- 1.6. Les terrains de caravanes et de camping.
- 1.7. Les parcs résidentiels de loisir.

# ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

2.1. Rappels

Sont soumis à autorisation :

- 2.1.1. Toutes constructions sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.
- 2.1.2. Les installations et travaux divers (parcs d'attractions, aires de jeux, de sports ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, affouillements ou exhaussements du sol).
- 2.1.3 Toutes constructions autorisées ci-après à condition de respecter la zone non aedificandis de la station d'épuration.





- 2.2. Sont notamment admises les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci -après ;
- Les installations classées à condition :

 a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, laveries, stations services, etc...

 b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

- Les affouillements seront autorisés à condition que les EP et les eaux d'infilitation soient évacués gravitairement jusqu'au fossé ou réseau EPcommunal.
- Les exhaussements seront limités à 0,50 m par rapport au sol naturel en tout point du projet et si la topographie l'exige.
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place.
- 2.4. Les démolitions de constructions et bâtignents en pierres peuvent être autorisées à condition de faire l'objet d'un permis de démolir.

## ARTICLE UA 3: ACCES ET VOIRIE

0

3.1. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains, qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée sur les accès présentant un risque pour la securité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurifé. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

largeur minimale conseillée de chaussée : 4 m

Commune de SAINT-AUBIN DES CHATEAUX Règlement du Plan Local d'Urbanisme modifié, approuvé par délibération du 12 juin 2006

- largeur minimale de plateforme : 5 m
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur parlie terminale, afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire alsément demi-tour.

## ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

## 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### Assainissement

### 4.2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être admis. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. L'assainissement autonome sera réalisé conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux vsées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

## 4.2.2. Eaux résiduaires industrielles

Le rejet des eaux résidudires industrielles dans le milieu naturel ou dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur.

### 4.2.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les affouillements seront autorisés à condition que les EP et les eaux d'inflitration soient évacués gravitairement jusqu'au fossé ou réseau EP communal.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## ARTICLE UA 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En cas de réseau public d'assainissement non encore réalisé, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie suffisante permettant la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

Commune de SAINT-AUBIN DES CHATEAUX. Règlement du Plan Local d'Urbanisme modifié, approuvé par délibération du 12 juin 2006

# ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Le nu des façades des constructions doit être édifié en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans les cas suivants:
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente;
- lorsque le projet concerne une annexe;
- •lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile;
- lorsque la continuité du bâti est assurée d'autre manière (murs...).
- 6.3. Toute implantation est interdite dans le périmètre :
- de 100 m autour de la lagune pour les habitations;
- de 50 m autour de la lagune pour les autres cas.

D'autres dispositions pouront s'appliquer pour les équipervents liés aux réseaux, au mobilier urbain, à la gestion ou/et équipements de la voirie.

# ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1 Les constructions doivent être édifiées :
- soit d'une limite à l'autre
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi hauteur du bâtiment, mesurée à l'égaut du toit, avec un minimum de 3 m.
- soit à une distance des limites au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.
- 2 Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan et non conformes aux dispositions ci-dessus, pouront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

D'autres dispositions pourront s'appliquer pour les équipements liés aux réseaux, au mobilier urbain, à la gestion ou/et équipements de la voirle.

# ARTICLE UA 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions doit assurer l'ensoleillement des pièces d'habitation conformément au Code de l'Urbanisme.

Commune de SAINT-AUBIN DES CHATEAUX Règlement du Plan Local d'Urbanisme modifié, approuvé par délibération du 12 juin 2006

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non configus.

## ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

## **ARTICLE UA 10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant exécution de fouilles. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures, soit 2 niveaux, y compris le rez-de-chaussée (le comble pouvant être habitable sur un niveau).

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures. Elle ne s'applique pas non plus à la reconstruction à l'Identique des constructions après sinistre,

## ARTICLE UA 11 : ASPECT, EXTERIEUR ET CLOTURES

- 11.1. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par ;
  - la simplicité et les proportions de leurs volumes
    - la qualité des matériaux; l'harmonie des couleurs;
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

### De plus en secteur UAp

- élément architectural majeur de l'environnement du site, et d'autre d'une part, avec le rythme moyen de la façade du presbytère, part, avec l'échelle générale du secteur telle qu'elle se dégage de Le rythme des nouvelles constructions devra assurer la cohérence, 'observation de la trame foncière.
- composition des façades poura être soulignée par des éléments de décor simples reprenant des exemples locaux. Les matériaux de construction utilisés assureront la cohérence d'aspect et de teinte du bâti environnant. La d'éclairement baies avec les matériaux des constructions environnantes. des s'harmoniseront avec la typologie dimensions es La forme et
- l'environnement bâti du secteur, les droits à construire définis par les articles du présent règlement pourront ne pas être utilisés à leur Pour assurer l'intégration des constructions projetées maximum.

Commune de SAINT-AUBIN DES CHATEAUX
Règlement du Plan Local d'Urbanisme modifié, agrecuvé par délibération du 12 jain 2006

l'article 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à prévues, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur lleux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de la vue sur la Chapelle des Templiers à partir de la RD 69. aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des

### 11.2. Toitures

11.2.1. Les foitures des constructions traditionnelles (à l'exception des annexes) doivent avoir deux versants principaux, dont la pente est comprise entre 30 et 60° ou identifique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue, de couleur et d'aspect identiques à

1 1.2.2. Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux fait l'objet dans chaque cas d'une étude particulière.

### 11.2.3 De plus en secteur UAp :

La hauteur sous faitage telle qu'elle résultera de la hauteur du bâtiment et de la pente du toit ne devra pas avoir pour effet de porter affeithé à la qualifie des lieux avoisinants. Dans l'architecture traditionnelle, les lucames et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Lorsqu'elles seront envisagees, leur inscription dans ce type d'architecture sera soucieuse du rapport au volume bâti. Leurs dimensions seront limitées, leur nombre et leur volume était proportionnés à l'importance du versant de la toiture et à celle du mur de façade.

Les murs ou murets anciens en maçonnerie de pierre, seront conservés.

### 11.3. Les clôtures

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1,50 mètres en façade et à 2 mètres en limites séparatives.

maximum en façade et 1 mètre maximum en limite s'éparative. Cette règle ne s'applique pas aux murs en pierre existant à la date 50 cm L'emploi d'un mur bahut est autorisé sur une hauteur de d'approbation du document. Les matériaux destinés à être endults (briques creuses, agglomérés, béton...) ne peuvent être employés bruts en parement extérieur. Ils doivent être enduits ou peints.

## 11. 4. Secteur du chemin du Fau

L'orientation et l'implantation des constructions réalisées chemin du Fau doivent respecter les règles graphiques du schéma sectoriel d'aménagement.

De plus en UAp, l'emploi brut de matériau destiné à être enduit ou peint est interçit. Les constructions d'architecture traditionnelle doivent mettre en œuvre des matériaux donnant un aspect traditionnel : pierre, enduit à la chaux. L'ensemble des détails doit également être préservé ou mis en place : corniche, soubassement, encadrement de fenêtre, cheminée ...

### 11.5. Annexes

En UAp, les annexes devront être d'aspect et de couleur similaire à la construction principale, ou en bardage bois.

## **ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

En cas d'impossibilité physique, il· ne sera pas exigé de place de stationnement pour les commerces et les atellers d'artisanat, pour la création de logements réalisés dans le cadre d'une réhabilitation de construction existiante. La commune poura demander en contrepartie une participation pour la création de places de stationnement public (Code de l'Urbanisme articles L 332-6-1 et L 421-3).

## ARTICLE UA 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies libres seront composées d'essences régionales bocagères : chêne pédonculé, hêtre, châtaignier, charme, charmille, viornes, comouillers, frêne, aulne, sureau, bourdaine, églantier, ...

# ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S



### TITRE II

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

## CARATERES DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone constituée par les écarts, les hameaux d'une certaine importance et les petites agglomérations, situés en zone rurale.

Les équipements d'infrastructure existent ou seront réalisés dans un proche

Cette zone comprend un secteur UCp qui qualifie les villages où existe une preoccupation patrimoniale

A la Coquerie existe un schéma d'orientation d'aménagement (OA)

# ARTICLE UC 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage agricole, industriel
- 1.2 Les installations classées
- 1.3 Les lotissements à usage d'habitation et divisions de propriété de plus de 4 lots par unité foncière, et les lotissements à usage d'activité.
- les aires de stationnement). 1.4 Les installations et travaux divers (sauf ceux mentionnés au 1.3.2. et
- 1.5 Les carrières.
- 1.6 Le stationnement des caravanes pour plus de 3 mois sur des retrains non amenages
- 1.7 Les terrains de caravanes et de camping.
- 1.8 Les dépôts de véhicules contenant 10 unités et plus
- 1.9 Les parcs résidentiels de loisirs.

# ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTLISATIONS DU SOL ADMISES

### Sont soumis à autorisation :

- 2.1.1. Toutes constructions sous réserve de l'article L 422,1 du Code de
- 2.1.2. Les installations et travaux divers (parcs d'attractions, aires de jeux, de sports ouverfes au public, aires de stationnement ouverfes au public et dépôts de véhicules, affouillements ou exhaussements du public et dépôts de véhicules, affouillements ou exhaussements du
- 2.1.3. Les démolitions (permis de démolir sur l'ensemble de la zone UC).
- suivantes: 2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du So
- Les affouillements seront autorisés à condition que les EP et les eaux d'infiltration soient évacuées gravitairement, jusqu'au fossé ou réseau EP communal.
- Les exhaussements seront limités à 0,50 m par rapport au sol naturel en tout point du projet et si la topographie l'exige.
- autorisées à condition de faire l'objet d'un permis de démolir 2.3. Les démolitions de constructions et bâtiments en pierres peuvent être

## ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains, qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée sur les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### 3.2. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes circulation automobile est soumise aux conditions suivantes : Q ā

- largeur minimale conseillée de chaussée : 4 3
- largeur minimale de plateforme : 5 m

 les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

## 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 4.2. Assainissement

### 4.2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être admis, Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hars circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. L'assainissement autonome sera réalisé conformément à l'étude de faisabilité (voir annexe documentaire).

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

## 4.2.2. Eaux résiduaires industrielles

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le milieu naturel ou dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur.

### 4.2.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de réseau public d'assainissement non encore réalisé, pour être constructible, tout ferrain doit avoir une superficie suffisante permettant la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

# ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Le nu des façades des constructions doit être édifié en retrait d'au moins 25 m par rapport à l'axe de la RD 69 en zone non agglomérée, et 5 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Commune de SAINT-AUBIN DES CHATEAUX
33
chglement du Plan Local d'Urbantame modifié, approuvé par délibération du 12 juin 2006

6.2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente;
- lorsque le projet concerne une annexe;
- lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile;
- lorsque la continuité du bâti est assurée d'autre manière (murs...).
   6.3. Dans le village de Saint-Georges, le nu des façades des constructions doit être édifié en retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe du RD 34.

D'autres dispositions pourront s'appliquer pour les équipements liés aux réseaux, au mobilier urbain, à la gestion ou/et équipements de la voirie.

## ARTICLE UC7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PA RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées ;

- soit d'une limite à l'autre;
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.
- soit à une distance des limites au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan et non conformes aux dispositions ct-dessus, pourront être autotisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

D'autres dispositions pourront s'appliquer pour les équipements liés aux réseaux, au mobilier urbain, à la gestion ou/et équipements de la voirie.

# ARTICLE UC 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions doit assurer l'ensoleillement des pièces d'habitation.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

## ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

## **ARTICLE UC 10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant exécution de fouilles.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures, soit 2 niveaux, y compris le rez-de-chaussée (le comble pouvant être habitable sur un niveau).

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

## **ARTICLE UC 11: ASPECT EXTEREUR ET CLOTURES**

- 11.1. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :
- la simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs ;
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent sharmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

### De plus en secteur UCp

- Le rythme des nouvelles constructions devra assurer la cohérence avec l'échelle générale du secteur telle qu'elle se dégage de l'observation de la trame foncière:
- La forme et les dimensions des bales d'éclairement s'harmoniseront avec la typologie du bâti environnant. La composition des façades pourra être soulignée par des éléments de décor simple reprenant des exemples locaux. Les matériaux de construction utilisés assureront la cohérence d'aspect et de teinte avec les matériaux des constructions environnantes.
- Pour assurer l'intégration des constructions projetées dans l'environnement bâti du secteur, les droits à construire définis par les articles du présent règlement pourront ne pas être utilisés à leur maximum.
- Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales sur les constructions prévues, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

### 2. Toitures

Les toitures des constructions traditionnelles doivent avoir deux versants principaux, dont la pente est comprise entre 30 et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en

ardoise ou tout autre matériau de tenue, de couleur et d'aspect identique à

La foiture des bâtiments annexes sera à 1 ou 2 pentes comprises entre 30 et 60° réalisés en ardoise ou tout autre matériau de tenue, de couleur et d'aspect identique à l'ardoise.

De plus en secteur UCp, la hauteur sous faîtage telle qu'elle résultera de la hauteur du bâtiment et de la pente du toit ne devra pas avoir pour effet de porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants. Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Lorsqu'elles seront envisagées, leur inscription dans ce type d'architecture sera soucieuse du rapport au volume bâti. Leurs dimensions seront limitées, leur nombre et leur volume étant proportionnés à l'importance du versant de la toiture et à celle du mur de façade.

### 3. Les clôtures

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1,50 mètres en façade et à 2 mètres en limites séparatives.

L'emploi d'un mur bahut est autorisé sur une hauteur de 50 cm maximum en façade et 1 mètre maximum en limite s'éparative. Cette règle ne s'applique pas aux murs en pierre existant à la date d'approbation du document.

De plus en secteur UCp, les murs ou murets anciens en maçonnerie de pierre, seront conservés.

### 11.4. Architecture

Les constructions neuves et les rénovations devront s'inspirer du hameau dans lequel elles se situent.

Les percements seront réalisés en respectant les proportions régionales. Le faitage en lignolet sera préféré aux poteries de terre cuite.

En rénovation, la pierre sera rejointoyée partout où cela sera possible.

En construction neuve, les enduits seront réalisés dans des tons en harmonie avec le secteur où ils se situent.

### De plus en secteur UCp :

- L'emploi brut de matériau destiné à être enduit ou peint est interdit.
- Les constructions d'architecture traditionnelle doivent mettre en œuvre des matériaux donnant un aspect traditionnel: pierre, enduit à la chaux. L'ensemble des détails doit également être préservé ou mis en place: corniche, soubassement, encadrement de fenêtre, cheminée...

### 11.5. Annexes

En UCp, les annexes devront être d'aspect et de couleur similaire à la construction principale, ou en bardage bois.

## ARTICLE UC 12: STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

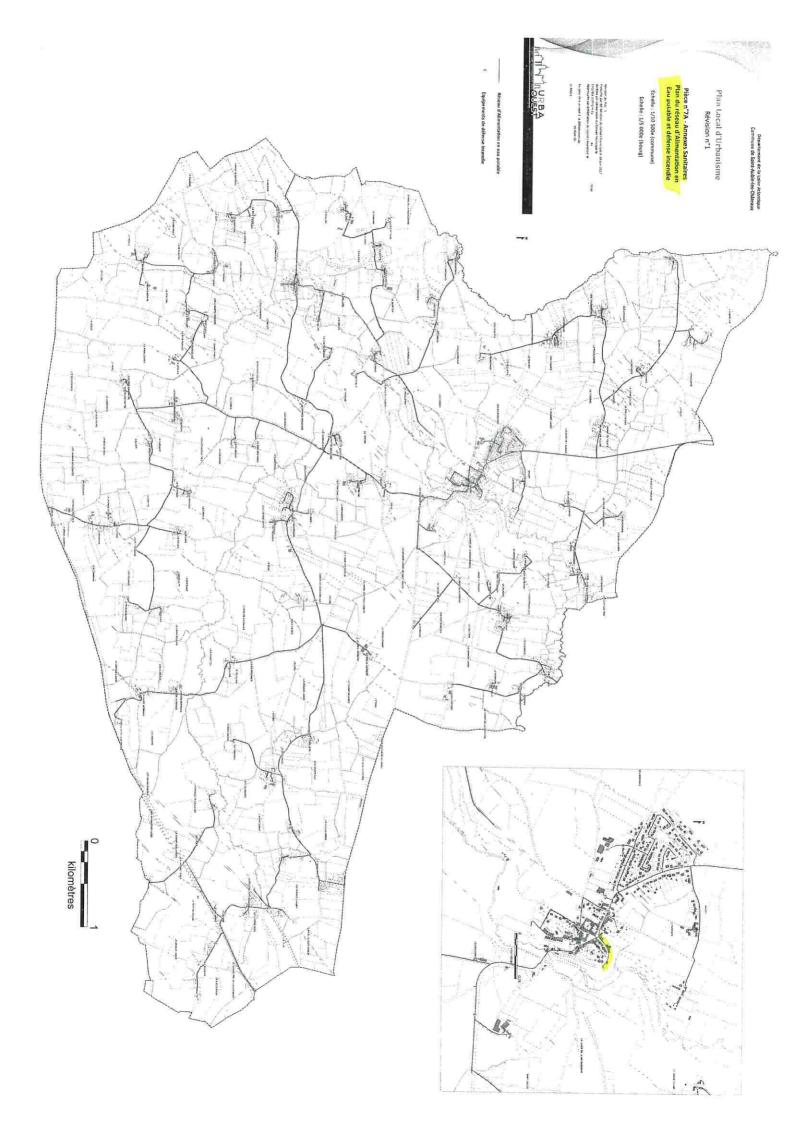
En cas d'impossibilité physique, il ne sera pas exigé de place de stationnement pour les commerces et les ateliers d'artisanat. La commune pourra demander en contrepartie une participation pour la création de places de stationnement public.

## **ARTICLE UC 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les haies libres seront composées d'essences régionales bocagères: chêne pédonculé, hêtre, châtaignier, charme, charmille, viornes, cornouillers, frêne, aulne, sureau, bourdaine, églantier, ...

# ARTICLE UC 14: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.





II.

1 Billion

2 Bill

Considérant les caractéristiques du projet de révision du PLU de Saint-Aubin-des-Châteaux, consistant à :

• planifier le développement urbain de la commune afin d'accueillir environ 120 nouveaux habitants sur une période de 10 années à l'horizon 2030, pour atteindre une population de 1 900 habitants, soit un taux de croissance annuel de 0,5% à 0,6 % légèrement supérieur à celui prévu par le SCoT de la Communauté de communes Châteaubriand-Derval (de +0,4 % à +0,55 % pour les communes du sud-ouest du territoire communautaire);

• définir ainsi les secteurs nécessaires à la réalisation d'environ 75 à 80 logements, en mobilisant le potentiel de densification du bourg (le dossier ne donne toutefois pas de chiffres précis quant au nombre de logements envisagés dans ce cadre, évoquant « quelques logements » dans l'enveloppe urbaine) ; 2 secteurs d'ouverture à l'urbanisation sont explicitement caractérisés sur le secteur dit de « Mauny », pour une surface de 4,26 ha situés en continuité immédiate au nord du bourg, dont une zone à court terme (1AU) de 3 ha, et une zone à long terme (2AU) ; étant noté que l'absence de développement des villages et hameaux (pas de comblements en dents creuses) évoquée en page 4 semble contredire l'affirmation en page 8 de la possibilité, à titre exceptionnel, du confortement résidentiel de certains groupements bâtis existants en densification, sous certaines conditions1, toutefois il est indiqué quelques changements de destination, ainsi que des possibilités limitées d'extensions de l'habitat et des annexes devraient limiter le risque de mitage de l'espace rural ; in fine, le dossier reste approximatif indiquant une superficie d'ouverture à l'urbanisation pour une vocation résidentielle variable de 4,5 à 5 hectares

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale Commune de Saint Aubin des Châteaux

#### 2. RESUME NON TECHNIQUE

2.1. Résumé non technique de l'état initial de l'environnement

2.1.1. Diagnostic socio-économique

Alors que la population aubinoise avait tendance à enregistrer un recul régulier de ses effectifs depuis la fin des années 60 (-160 habitants entre 1968 et 1999),

cette tendance s'est véritablement inversée depuis le début des années 2000. Le territoire communal a non seulement retrouvé sa dynamique démographique,

mais a également enregistré une croissance soutenue de l'ordre de +2%/an. Sur les 15 premières années des années 2000, la commune a accueilli un peu plus de 450 habitants.

Même si la croissance enregistrée sur le territoire communal a connu une légère régression entre 2010 et 2015, elle reste néanmoins nettement supérieure à

la croissance moyenne enregistrée à l'échelle du territoire communautaire sur la même période (+ 1,8% contre + 0,5%). La commune en 2015 recensait 1 765

habitants, soit près de 4 % de la population communautaire (3,98%).

Le projet de PLU prévoit de construire environ 75 à 80 nouveaux logements sur les 10 prochaines années (PADD), pour accueillir environ 120 habitants

supplémentaires au cours des 10 prochaines années, portant la population à environ 1900 habitants à l'horizon 2030

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

locaux ».

2.3.4. Impacts du PLU sur les sols et la consommation foncière

L'enjeu principal est de permettre le développement de l'urbanisation pour accueillir les populations futures, tout en économisant le foncier. La limitation de

l'étalement urbain et le développement de l'urbanisation en continuité des centre-bourgs, en extension de l'urbanisation existante, constituent donc des enjeux importants.

Si le besoin de logements, d'équipements et le développement économique occasionne nécessairement une consommation de foncier, le projet communal

fait que ce développement se fera de façon économe en matière de foncier et essentiellement dans et autour des bourgs. Le PADD affiche la volonté de

protéger les espaces agricoles et naturels en appliquant des objectifs de limitation de l'étalement urbain et de modération de la consommation d'espace.

Les OAP prévoient un minimum de logements à l'hectare, limitant ainsi la consommation foncière. Sur l'ensemble du territoire avec la mise en place du PLU 2019, la somme des espaces en zone A ou N a augmenté de 48,22 ha par rapport aux documents

d'urbanisme en vigueur.

L'urbanisation de certains secteurs soumis à OAP génère la consommation d'espaces agricoles et l'imperméabilisation des sols. Pour réduire ces impacts, le projet de PLU privilégie le développement de l'urbanisation au sein des bourgs et des zones déjà ouvertes à l'urbanisation. Cette mesure minimise l'artificialisation des sols et assure ainsi la préservation des paysages et des milieux naturels les plus

emblématiques et le maintien des espaces agricoles. Les OAP prévoient un nombre minimum de logements (densité minimale) concourant à la maitrise de la consommation d'espace, évitant de ce fait une consommation trop importante d'espaces agricoles et naturels. Par ailleurs, de nombreuses haies bocagères sont identifiées sur les terrains dévolus à l'urbanisation future. Afin de les préserver, elles sont prises en compte et conservées dans les OAP.

Le PLU de Saint-Aubin-des-Châteaux s'inscrit dans le SCoT (Schéma de cohérence territoriale) de la communauté de communes Châteaubriant Derval, approuvé en décembre 2018 qui fixe de nombreuses prescriptions et recommandations avec lesquelles le PLU de la commune doit être compatible : objectif de modération de la consommation foncière, préservation du commerce de proximité, préservation des milieux naturels et fonctionnalités écologiques du Elaboration du Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale Commune de Saint Aubin des Châteaux territoire, règles d'urbanisation (densification) et précise par ailleurs que « seules les centralités sont à étoffer », et invite les collectivités à ne pas prévoir d'autres développements. L'étoffement des « villages » ne pourra être autorisé que « manière exceptionnelle et justifiée par le contexte et les enjeux locaux ». Il faut avant tout combler les éventuelles dents creuses existantes au sein des centralités, mais en aucun cas permettre l'extension des villages. Même si le SCOT invite à valoriser en priorité ce potentiel, les possibilités de densification de l'enveloppe urbaine formée par le centre-bourg sont très modestes. En effet, le potentiel de densification par comblement des « dents creuses » est quasiment nul sur le centre-bourg. Le projet de PLU révisé devra envisager des extensions de la partie agglomérée du centre-bourg.

4.3.1. Rappel du contexte et des enjeux

L'enjeu principal est de permettre le développement de l'urbanisation pour accueillir les populations futures, tout en économisant le foncier. La limitation de

l'étalement urbain et le développement de l'urbanisation en continuité des centres-bourgs, en extension de l'urbanisation existante par « l'étoffement des

seules les centralités », et la réduction de la vacance, constituent donc les enjeux.

La tendance au fil de l'eau montre que sur les 10 dernières années, l'accueil de 69 nouveaux logements a conduit à une consommation d'espace estimée à

environ 12,6 hectares, soit une consommation moyenne d'un peu plus de 1800 m² par logement ou 5,4 logements à l'hectare.

Le projet de PLU révisé vise à réduire la consommation d'espace par logements de manière à modérer la consommation d'espace, limiter les phénomènes d'étalement urbain, et la consommation des espaces agricoles et naturels, en fixant un objectif de 17 logements à l'hectare.

4.3.2. Impacts du PADD sur les sols et la consommation foncière

Incidences négatives du PADD

Le PADD affirme la volonté de maintenir une croissance démographique en se fixant un objectif d'accueil de 75 à 80 nouveaux logements pour les 11 prochaines années (7 nouveaux logements par an).

La production de logements génère inévitablement une consommation foncière pouvant occasionner des impacts sur les espaces agricoles et naturels. Ces projets occasionnent une consommation de foncier.

Programmer un développement de l'habitat contenu, centré et polarisé sur le bourg Compte-tenu de la nécessité de soutenir la dynamique existante au sein du bourg, de s'assurer d'un développement durable faiblement consommateur d'espaces naturels et agricoles, l'accueil de population sera très fortement concentré sur le bourg : - La configuration du bourg et ses contraintes et/ou atouts (présence de la carrière en partie Sud, de la vallée inondable de la Chère en partie Est, la topographie, le parc au cœur du bourg ...), l'étirement urbain, le très faible gisement foncier au cœur de l'enveloppe urbaine ., conduisent de fait à imaginer un développement urbain sur la frange Nord Ouest du bourg (secteur dit de « Mauny »). Ce dernier permettant un recentrage du bourg vers son cœur historique.

- D'autres prendront place dans les espaces urbanisés et aménagés du bourg (via des divisions foncières par exemple), dans les dents creuses du bourg ou encore sur les terrains encore disponibles dans les dernières opérations d'aménagement.

Un projet qui vise à modérer la consommation d'espace et limiter les phénomènes d'étalement urbain Durant la prochaine décennie, le projet vise la réalisation de 75 à 80 logements. Les politiques urbaines à développer viseront en priorité une consommation d'espace modérée en intégrant le principe de « reconstruire la ville sur elle-même ».

Ces 10 dernières années, il a été consommé 12,6 ha pour 69 logements (5,4 logements/ha). Dans son projet, la collectivité va programmer une réserve foncière de 4,5 à 5 ha environ pour les logements à réaliser (soit une consommation réduite de plus des 2/3 en proportion).

Quelques logements prendront place dans l'enveloppe urbaine dans les dents creuses ou sur

les terrains pouvant être divisés. Une densité moyenne de 17 logements par ha minimum sera imposée pour toute nouvelle opération d'urbanisation.

Saint-Aubin-Des-Châteaux

Révision du PLU Etat initial de l'environnement EF ETUDES Avril 2020

L'enveloppe urbanisée (constructible immédiatement) dans le cadre de la définition du plan de zonage du PLU sera redéfinie au plus juste, de manière à éviter certaines divisions foncières anarchiques et consommatrices d'espace.

Limiter le mitage de l'espace rural

Dans le cadre du PLU, il est prévu l'absence de développement des villages et hameaux (pas de comblements de dents creuses) et la mise en place de dispositions au regard du patrimoine rural (des changements de destination et la possibilité offerte de faire des extensions limitées et des annexes pour l'habitat), permettant ainsi la réutilisation de l'existant sans consommation de nouveaux espaces naturels ou agricoles.

## 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 séniors 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 Châteaubriant, 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 retranscris dans le PLH de la communauté de communes Châteaubriant-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.

- <u>Le fait d'intégrer le vallon, une vaste propriété avec une maison bourgeoise et son parc</u> (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 (4,25 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 échéancé de l'habitat

Pour mener à terme son projet de développement, la collectivité a mis en œuvre un échéancier 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 mis 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.

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.

#### Cet échéancier:

- ...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

# 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.

## 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), ...

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.