



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
LOIRE-ATLANTIQUE

**Dossier suivi par
Sylvie GUILLO**

Chargée de mission Foncier
02 53 46 62 72
02 53 46 60 13
sylvie.guillo@pl.chambagri.fr

**Chambre d'agriculture
Pays de la Loire
Site de Nantes**

Rue Pierre-Adolphe-Bobierre
La Géraudière
44939 NANTES Cedex 9
Tél. +33 (0)2 53 46 60 00
accueil@loire-atlantique.chambagri.fr
www.pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr
www.pays-de-la-loire.services-proagri.fr
www.la-terre-mon-avenir.fr

Monsieur le Maire
Mairie de Saint Aubin des Châteaux
A l'attention de Mme Laurence GAUTIER
2, place de l'Eglise
44110 SAINT AUBIN DES CHATEAUX

Nantes, le 16 juin 2021

Objet : Révision du PLU
de St Aubin des Châteaux
Réf. PC/SG/PP/421M21024

Monsieur le Maire,

Vous nous avez adressé, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Aubin des Châteaux, arrêté par le Conseil Municipal, le 18 janvier 2021. Nous vous en remercions.

Après examen attentif des différentes pièces, nous formulons les observations suivantes.

RAPPORT DE PRESENTATION / PADD

La commune de Saint Aubin des Châteaux s'étend sur 4.756 hectares et comptait 1.795 habitants en 2017.

Elle fait partie de la Communauté de communes de Châteaubriant-Derval couverte par un SCOT.

Le territoire est marqué par la traversée de la Chère et par une alternance de plateaux cultivés, de bocage et d'espaces boisés. L'activité agricole y est très présente et couvre 72 % de la superficie de la commune.

De fait, le PADD confirme bien l'importance de l'activité agricole en fixant dans ses orientations générales, l'objectif de l'axe 5 « de garder une économie agricole forte. Sa préservation, mise en valeur... constituent un axe important de la politique économique de la commune ».

Aussi, nous partageons les constats et les objectifs communaux en matière de préservation de l'activité agricole et des choix en termes de développement urbain qui en découlent, notamment le recentrage du développement sur le bourg, la modération de la consommation d'espace, la lutte contre l'étalement urbain et la protection des espaces agricoles.

Siège social

**Chambre d'agriculture
des Pays de la Loire**

9 rue André-Brouard – CS 70510
49105 ANGERS Cedex 02 – FRANCE
Tél. +33 (0)2 41 18 60 00
accueil@pl.chambagri.fr
Siret 184 401 354 00057 / NAF 9411Z

L'URBANISATION

La commune s'est fixé un rythme de croissance de 0.5 % par an pour atteindre une population de 1900 habitants à l'horizon 2030. Cette croissance se traduit par un objectif de 75 à 80 logements. La consommation d'espace pour cet habitat est estimée à 5 ha avec une densification de l'ordre de 17 logements par ha au lieu de 5,4 logements par ha au précédent PLU. En réduisant la consommation d'espace, la commune confirme sa volonté de mettre un frein à l'étalement urbain et au mitage des espaces agricoles.

Le diagnostic a permis d'évaluer la capacité de densification de l'espace urbain et de concentrer l'urbanisation sur le bourg, conformément aux prescriptions du SCoT. Cette recherche d'optimisation des espaces urbanisés répond bien aux différents textes législatifs issus du Grenelle de l'Environnement sur la gestion économe de l'espace et la protection des surfaces agricoles.

Le choix d'urbanisation sur Mauny en lieu et place du secteur UE inscrit au précédent PLU, répond à cette volonté de concentration. Ce choix vient optimiser un délaissé sans vocation agricole et à proximité du bourg.

Nous regrettons toutefois la création de fait d'un secteur agricole interstitiel, enclavé entre Mauny et La Gaudinai. Son aménagement aurait pu encore réduire la consommation d'espace sur Mauny et serait venu étoffer un secteur urbain linéaire très consommateur d'espaces.

La commune a fait le choix de ne prévoir aucun développement de village ou hameau par le comblement de dents creuses. Cette disposition confirme la volonté de la commune de limiter le mitage des espaces agricoles et de préserver les activités agricoles.

Cependant, le PLU prévoit de valoriser le potentiel de réhabilitation et de changement de destination de 9 bâtiments existants au sein de l'espace rural à l'extérieur de tout périmètre sanitaire des exploitations. Nous resterons attentifs à ce que ces changements de destination ne viennent pas générer d'autres contraintes sur l'espace agricole et notamment par la création de nouvelle zone de non-traitement telle que définit par l'arrêté du 27 décembre 2019 relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation des produits phytopharmaceutiques.

La commune envisage le développement de nouvelles liaisons douces. Considérant que la zone agricole est une zone d'activité économique, il conviendra d'associer la profession agricole pour les aménagements envisagés dès le début des réflexions afin de prendre en compte l'activité agricole et d'obtenir l'aval de la profession.

L'ACTIVITE ECONOMIQUE

La commune n'accueille actuellement aucune zone d'activité. Nous avons bien noté que les zones identifiées au précédent PLU en UE et AU n'étaient pas maintenues. Cependant, il est prévu la mise en place d'une zone artisanale en sortie sud-est de l'agglomération de 1,7 ha pour offrir des disponibilités foncières pour le regroupement des artisans locaux, dispersés dans des espaces habités ou en milieu rural et également pour l'implantation de nouveaux artisans.

Si nous avons bien noté la nette diminution de la surface réservée à la zone d'activité, nous nous interrogeons toutefois sur la création ex-nihilo de cette zone pas si éloignée de celles existantes situées sur Louisfert ou Châteaubriant et dans lesquelles des artisans de la commune sont déjà implantés ou envisagent de le faire. En l'absence de projet concret d'installation, nous demandons à ce que ces surfaces ne soient pas aménagées et soient maintenues en agriculture.

L'AGRICULTURE

La commune comprend 69 exploitations agricoles qui exploitent 2.183 ha de SAU (données 2010).

Le diagnostic agricole très précis a permis de mettre en évidence la nécessité de trouver un équilibre entre le développement urbain et le développement agricole. Comme il est précisé dans ce rapport, « l'activité agricole doit être abordée comme une priorité à la mesure de son rôle stratégique de structuration de l'espace communal... en classant en zone agricole, les espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique pour l'agriculture, la collectivité exprimera sa volonté de les protéger aussi durablement que possible et de réserver ce territoire aux activités agricoles ».

Le PADD confirme que cette activité est une locomotive de la dynamique territoriale et reste pourvoyeur d'un nombre non négligeable d'emplois directs et indirects.

Il intègre les enjeux agricoles en proposant une politique d'urbanisation visant une moindre consommation d'espaces et en limitant les possibilités d'évolution du bâti des tiers au sein de l'espace rural.

Zone A - Zone NP

La zone agricole a vocation à couvrir les espaces à potentiel agronomique, biologique et économique. L'agriculture dans le prolongement de son acte de production est également un acteur majeur de la gestion des milieux et des paysages de la commune.

Il est important d'assurer aux sièges d'exploitations agricoles les meilleures conditions d'évolution et de développement en veillant à ce que les limites de la zone NP ne viennent pas trop près des bâtiments agricoles.

STECAL

Quatre STECAL ont été délimitées sur le territoire communal. Deux concernent les carrières déjà en activité pour lesquelles nous n'avons pas de remarques.

Concernant les deux autres STECAL, nous avons constaté qu'ils ne viennent pas porter atteinte aux activités agricoles à proximité en terme de circulation, de contraintes ou de gênes diverses. Nous restons attentifs à ce que le STECAL de la zone NL de la Davais implante un stationnement non imperméabilisé.

REGLEMENT D'URBANISME

Article A-2-2

En zone A et AP sont autorisées « les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres....».

Nous demandons à compléter les conditions cumulatives comme suit : «...que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et leur qualité paysagère et **ne portent pas atteinte aux activités agricoles** ».

Article A-2-1

Le règlement autorise en zone A la construction d'abris pour animaux non liés au siège d'une exploitation agricole. Nous rappelons que la zone agricole est destinée aux seules activités agricoles professionnelles. Aussi, nous demandons catégoriquement la suppression de cet alinéa.

Concernant les logements de fonction, il est indiqué que le nombre de nouveaux logements par site de production est limité à un seul avec un maximum de deux logements par site d'exploitation. Cette limitation risque d'engendrer des difficultés pour la conduite des activités des exploitations qui sont aujourd'hui, majoritairement en société.

Aussi, comme le préconise la charte agricole nous demandons la prise en compte des exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires, dans la mesure où toute demande de logement devra répondre et faire la démonstration de la même exigence de nécessité.

Chapitre II

– Dispositions réglementaires sur les zones humides

Nous demandons d'ajouter aux exceptions autorisées en zones humides sous conditions, **les aménagements nécessaires à l'exploitation agricole**, « sous réserve que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ».

En conclusion, nous émettons un **avis favorable** sur le projet de Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de la prise en compte effective de nos observations.

Restant à votre disposition,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

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

