

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Aubin-des-Châteaux

Seconde réunion publique du 16 juillet 2020

C'est devant un maigre public que cette réunion s'est tenue puisqu'il n'y avait guère plus de 10 personnes, dont 2 administrés qui ont particulièrement monopolisé les échanges, laissant ainsi très peu de temps aux autres personnes pour s'exprimer. Ces 2 personnes sont intervenues principalement pour contester l'impossibilité de construire des habitations hors bourg et sur l'implantation du projet de logements seniors

Monsieur Bruno DEROUINEAU, du Cabinet URBA OUEST CONSEIL a présenté le dossier tel qu'élaboré par le groupe de travail, lequel, dès le départ, a tracé une ligne directrice qui n'a pas varié tout au long de la procédure, à savoir la suppression totale des zones constructibles hors agglomération et la concentration des zones à urbaniser sur le secteur de Mauny. Cette dernière pourra recevoir à terme environ 80 habitations. Ce projet de Mauny qui a fait l'objet d'une présentation spécifique figure en OAP dans le dossier.

Certains terrains en agglomération ont été exclus de la zone U pour cause d'absence de desserte par un ou des réseau(x) public(s).

Il a été rappelé que dans le PLU adopté en 2005, 40 hectares environ étaient réservés à l'urbanisation. Dans ce projet, il n'en est prévu qu'un peu plus de 4 hectares pour être en adéquation avec le SCOT de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval. Ceci induit donc une réduction drastique de la superficie des terrains à urbaniser dont la moyenne se situera entre 400 et 500 m².

Les zones de protection des monuments historiques ont également été évoquées. Elles sont au nombre de 3 :

- Le Menhir des Louères, dont le périmètre de protection devrait être réduit, à la demande du service départemental de l'Architecture et du Patrimoine, et faire l'objet d'une enquête publique parallèle au PLU avant adoption définitive,
- Le château du Plessis et de ses dépendances dont le périmètre de protection impactera en partie la zone à urbaniser de Mauny,
- Et dans une moindre mesure un bâtiment située au lieu-dit « la Hunaudière » à Sion-les-Mines dont le périmètre de protection déborde sur le territoire de Saint-Aubin-des-Châteaux, à proximité de l'étang du même nom.

Certains bâtiments anciens, en pierres le plus souvent, ayant antérieurement un usage agricole, pourront faire l'objet d'un changement de destination et pourront être transformés en habitation. Pour ce faire, le groupe de travail a arrêté 12 critères permettant ou non ce changement de destination. Après examen des propositions faites initialement, seuls 9 bâtiments pourront faire l'objet d'un changement de destination.

La situation de l'agriculture a été prise en compte dans ce projet puisque, dès le début de l'élaboration, les exploitants agricoles ont été conviés à venir rencontrer individuellement le bureau d'études pour présenter leurs exploitations et leurs éventuels projets, éléments qui ont été pris en compte dans ce

PLU. A cette occasion il a été souligné que les terrains agricoles situés en périphérie de l'agglomération sont toutes exploitées en bio.

Il a également été précisé que tous les hameaux de la commune seront classés en zone agricole mais que le règlement offrira la possibilité de procéder à des extensions mesurées des habitations et à la construction d'annexes à ces habitations, limitées toutefois en surface et en distance de l'habitation.

Enfin, le projet de zone artisanale prévu à l'intersection des routes départementales 34, 40 et 69 n'a pas fait l'objet de remarques particulières.

Il a été également rappelé l'existence d'un registre de concertation sur lequel tout administré a la possibilité de déposer ses observations.