



**PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires et de la mer**

Affaire suivie par
Claire LINARD
Lambert GILBERT
N° 86

Nantes, le **6 OCT. 2020**

**Le directeur départemental
des territoires et de la mer**

**Monsieur le Maire
2, Place de l'Église
44 110 Saint-Aubin-des-Châteaux**

Objet : Révision du PLU de la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux

PJ : Une Annexe Technique

Comptes rendus de visite des ACPC du 12/04/19 et du 23/10/19

Monsieur,

Dans le cadre de la procédure de révision du PLU de la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux, mes services ont participé à la réunion des personnes publiques associées le 15 septembre dernier afin d'examiner le projet du PLU révisé avant son arrêt.

Dans le cadre de l'association des services de l'État à la procédure de révision du PLU, je vous prie de trouver ci joint les remarques qu'appelle de ma part le projet de PLU sur la base des différents documents communiqués (règlement graphique, règlement écrit et OAP).

En préalable, et d'une manière générale, je tiens à attirer à nouveau votre attention sur la nécessité de justifier le projet d'aménagement retenu.

Je vous rappelle en outre que les objectifs de croissance démographique et le nombre de logements retenus dans le PADD (respectivement 0,5-0,6%/an et 75 à 80 logements d'ici 2030, soit 7 à 8 logements/an) ne s'inscrivent pas dans les fourchettes fixées par le SCOT qui prévoit une croissance démographique de 0,4 à 0,5%/an et une production de 5 à 7 logements par an.

Par ailleurs, s'agissant de la question du logement, il conviendra de qualifier le besoin en fonction du parc existant. Ainsi, les questions liées à la typologie des logements et à la composition des ménages sont à considérer. En 2017, selon l'INSEE, plus des trois quarts des logements de la commune comportaient 4 pièces ou plus. En parallèle, le nombre moyen de personnes par ménage était de 2,5, tout en sachant qu'un quart des ménages n'était composé que d'une seule personne.

La question de la vacance des logements devra également être abordée au-delà du simple constat (9,3% selon l'INSEE), pour mettre en avant les outils pour la résorber (réhabilitation par exemple).

S'agissant de la détermination de l'enveloppe urbaine, il conviendra d'en justifier les contours au regard notamment des critères retenus par le SCOT, afin d'identifier les potentiels de densification au sein du tissu urbain. À titre d'illustration, le fond des parcelles situées le long de la D 40 peut être considéré comme un espace mutable. En l'espèce, le dossier ne donne pas de chiffres précis et n'évoque que « quelques logements » pouvant être envisagés dans l'enveloppe urbaine.

Aussi, il en résulte à ce stade de fortes réserves sur le projet de PLU qui consiste à inscrire la quasi-totalité des besoins à vocation d'habitat en extension d'urbanisation, en l'absence des éléments de justification évoqués ci-dessus.

Plus spécifiquement, la commune projette de localiser ses zones d'extension à vocation d'habitat dans le secteur de Mauny. Les architecte et paysagiste conseil de l'État ont été amenés, compte-tenu des enjeux paysagers sur ce secteur (topographie et continuité écologique) à vous accompagner afin de planifier un aménagement qualitatif. Une première réunion a été organisée le 12 mars 2019, à l'issue de laquelle les ACPC ont recommandé, dans un premier temps l'élaboration d'un plan-guide programmatif par le bureau d'étude en charge de la rédaction du PLU, et dans un deuxième temps, l'élaboration d'un cahier des charges avec le soutien du CAUE en vue de recruter une équipe pluridisciplinaire chargée de la maîtrise d'œuvre du projet. La deuxième réunion du 23/10/19 avait pour objet la présentation du travail effectué sur la zone. En lieu de plan guide, a été présenté par le bureau d'étude un plan masse de lotissement. Les ACPC ont renouvelé leur conseil d'élaboration de schémas de principe, ne serait-ce que sous forme d'esquisse, le but étant de ne pas s'enfermer dans une image mais de souligner les enjeux et principes d'aménagement les plus importants sur l'ensemble du secteur. En outre sur le fond, les ACPC ont notamment recommandé :

- De rattacher de prime abord le nouveau tissu urbain aux entités bâties, de part et d'autre de la combe ;
- De travailler les voies et les orientations/implantations des façades selon la topographie ;
- De travailler l'assainissement des eaux pluviales grâce à un système de noues, le long des voies, plutôt que grâce à un bassin de rétention ;
- De laisser une assez grande zone tampon avec la ripisylve, en accord avec les objectifs de réduction de consommation des espaces naturels et agricoles.

L'OAP présentée en réunion PPA le 15 septembre dernier et régissant ce secteur ne reprend aucune des recommandations. Elle retranscrit le plan de lotissement initialement proposé, qui conduit à ne pas tenir compte du contexte urbanistique, paysager et technique.

Enfin, la zone 1AUY prévue pour l'accueil de l'artisanat communal découle d'une création ex-nihilo (zone A au PLU en vigueur), dont la surface dépasse l'enveloppe foncière du SCoT (pourtant prévue à échéance 2040) et dont l'emplacement est en discontinuité du tissu bâti ce qui interroge.

Eu égard aux éléments développés ci-dessus, notre avis est défavorable à ce stade du dossier.

Par ailleurs, je vous invite à prendre en compte les remarques techniques détaillées dans l'annexe jointe au présent courrier.

Les services de la direction départementale des territoires et de la mer se tiennent à votre disposition pour tout échange complémentaire.

**Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer,**



Thierry LATAPIE-BAYROO

ANNEXE TECHNIQUE

Remarques générales :

Dans les justifications, il convient :

- de prendre en compte la création de logements par réduction de la vacance, réhabilitation, changement de destination dans les calculs de besoin de production de logements en extension ;
- de bien afficher la méthodologie de définition de l'enveloppe urbaine en reprenant les critères du SCoT ;

Le PLH prescrit une création de 7 à 9 % logements sociaux. Cette disposition pourrait notamment être traduite dans les OAP. En outre, le rapport de présentation devra préciser l'accord auquel les communes concernées sont arrivées, relativement au principe de mutualisation de production de LLS, pour être en compatibilité avec le PLH.

Pour rappel, la carte des cours d'eaux à jour doit figurer dans le PLU. Ci - joint le lien suivant :

http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/522/cours_eau_044.map

Règlement

- Étant donné les enjeux de la zone 1AU, l'OAP aurait pu être complétée par une réglementation particulière (le règlement actuel est très « Générique »).
- Le règlement a une formulation ambiguë vis-à-vis des éoliennes : il convient de les citer explicitement dans la liste des équipements d'intérêt collectif pouvant être construits.
- Les cours d'eaux doivent être protégées par une bande inconstructible qui doit être retranscrite dans les dispositions générales ou les paragraphes relatifs aux zones Np et A du règlement écrit. Pour votre information, le SAGE Vilaine préconise la mise en place d'une marge de recul d'une largeur minimale de 5 m sur chaque rive du cours d'eau.
- Le travail de hiérarchisation entre les différents éléments du bocage doit être effectué dans le cadre de la présente révision du PLU. Il ne peut être subordonné à un avis ponctuel d'une commission au gré des autorisations d'urbanisme.
- Les créations d'accès ou élargissement d'accès modifiant ou supprimant des haies protégées au titre de l'article L.151-23 sont soumis à Déclaration Préalable, contrairement à ce qu'indique le tableau de compensation inscrit dans l'annexe au règlement. Par ailleurs, ce même tableau ne prévoit pas de compensation pour les haies détruites dans le cadre d'élargissement ou de création d'accès jusqu'à 15 m de large. Ce palier est très élevé (le double d'une chaussée 2x1 voie classique) et mériterait d'être abaissé. À toute fin utile, le lien suivant permet de télécharger une plaquette relative à la préservation des haies : <https://www.loire-atlantique.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-urbanisme-habitat-construction/Etudes-et-demarches-partenariales/Plaquette-exploiter-et-preserver-les-haies-2018>

OAP 1

- L'OAP pourrait préciser les surfaces affectées à la zone 1AU et à la zone 2AU ;
- Les densités peuvent ne pas être homogènes et être déclinées sur le secteur;
- Étant donné que l'aménagement est, a priori, en lot libre, et au vu de la topographie, une représentation du principe d'implantation des façades et de leur orientation est plus judicieuse qu'une représentation des voiries ;
- Dans la même logique, l'habitat plus « dense » serait mieux en sommet de coteau et non en fond de vallée (rappel :9 m de hauteur selon règlement) ;
- Le tracé des haies se superpose à celui des limites de la zone 1AU et la cache ;
- Des principes de végétalisation supplémentaire aurait pu être représentées, reprenant le motif des haies ;
- Les logements seniors, prévu dans le PADD ne sont plus représentés ici. Dans la continuité, il n'y a pas d'emplacements réservés pour leur mise en place ;
- En l'absence de logements seniors prévus, pourquoi avoir localisé la zone 2AU au sud, plutôt qu'au nord-ouest ? En résulte une partie de zone A enclavée entre une zone 1AU et une zone U qui ajoute une discontinuité avec la partie UB au nord. **L'ensemble manque de cohérence et est de nature à remettre en question le principe de continuité de l'urbanisation ;**
- De plus, la volonté de la commune est de densifier les fonds de parcelle à l'ouest, (PADD). La densification serait favorisée et maîtrisée via la création d'un accès, donc une voie à l'arrière des parcelles. Il serait ainsi plus logique et plus profitable de mettre cette partie en 2AU ;
- Pourquoi protéger la haie et le bosquet au sud au titre du L151-23 dans le règlement graphique, si dans l'OAP est inscrite la création d'une voie.

COMPTE RENDU - Visite du JEUDI 12 MARS 2019

NATURE DE L'OPERATION : - Saint-Aubin-des-Châteaux : étude urbaine sur un projet de développement	Participants DDTM : - Didier BESUELLE - Jérôme MAZAS - Matthieu RIOU (SAD/CAD) - Lambert GILBERT (SAD/CAD) - Alain COUSSAUD (RTE) Participants Extérieurs : - Monsieur le Maire - Monsieur le Secrétaire Général de la mairie - Mesdames et Messieurs les adjoints et conseillers - Monsieur DERONNEAU – Urba Ouest
--	--

Réunion en mairie et visite sur site

Urba Ouest réalise le PLU qui est en cours de rédaction.

Monsieur le Maire nous fait une présentation des souhaits de la commune par la réalisation de zones à urbaniser futures et au plus proches du centre bourg.

Monsieur DERONNEAU présente sur vidéo-projecteur la location des zones proposées et les terrains acquis par la commune (4 hectares).

Constat :

- une grande propriété et son parc devraient être rattachés au terrain du projet ; un chemin de terre borde en partie Ouest ce parc et les terrains acquis par la commune, en partie Est, la propriété du château et son bois.

- en partie Sud-Ouest, la D40 et ses maisons alignées conduit à la route de Maury en limite Nord des terrains acquis par la commune.

Les terrains présentent une forte déclivité, un talweg serpente en partie basse des deux côtés, la ripisylve accompagne les méandres du talweg.

COMPTE RENDU - Visite du JEUDI 12 MARS 2019

Objectifs :

- « Urba Ouest » chargé de la rédaction du PLU, définira les zones à urbaniser, il est missionné en parallèle par l'établissement d'un plan guide programmatif.
- une réflexion globale est nécessaire à l'aménagement de ce site de qualité et elle prendrait en compte le réaménagement du centre bourg et ses liaisons avec les parties à urbaniser
- les paysages proches et lointains, la topographie accidentée, la qualité du parc qui fait partie l'objet d'une acquisition communale, demandent une approche respectueuse du déjà là

Méthodologie :

Dans la continuité du travail du bureau d'étude chargé du PLU et de l'établissement d'un plan guide programmatif et au vue de l'exposition singulière et sensible du site, le CAUE44 devra être consulté pour ses compétences en vue de l'élaboration d'un cahier des charges comprenant règlement, programme, scénariis... et lancer un appel à la concurrence à la maîtrise d'oeuvre (équipe pluridisciplinaire).

L'équipe lauréate se verra confier un plan d'aménagement et un suivi d'opérations étalées dans le temps.

COMPTE RENDU - Visite du MERCREDI 23 OCTOBRE 2019

<u>NATURE DE L'OPERATION :</u> - Plan d'aménagement global ZAU Mauny à Saint-Aubin-des-Châteaux	<u>Participants DDTM :</u> - Didier BESUELLE - Jérôme MAZAS - Claire LINARD (SAD/PAT) - Alain COUSSAUD (RTE) <u>Participants Extérieurs :</u> - Monsieur le Maire et ses adjoints - Monsieur DEROUINEAU – Urba Ouest
---	---

Saint-Aubin-des-Châteaux

Zone AU1 et AU2

Le bureau d'études présente son analyse, fixe quelques enjeux puis propose un plan d'aménagement.

Ce plan fixe une urbanisation qui ne semble pas s'appuyer sur les éléments de paysage existant, à renforcer et à créer, excepté pour le ruisseau qui est remis à l'air libre sur la partie Nord-Ouest, ce qui est très intéressant.

Il faut que le plan-guide renforce la structure paysagère, montre les éléments essentiels à structurer comme porteurs d'une future urbanisation. Cela signifie que les trames paysagères et urbaines soient cohérentes entre elles.

La composition urbaine doit trouver sa place dans la trame paysagère et se glisser délicatement dedans.

Le parc classé de la propriété en lien avec le centre-ville est actuellement ouvert sur le talweg du ruisseau, il est important dans les enjeux de montrer cette ouverture en co-visibilité avec le versant d'en face et pas seulement des vues de travers. Contrairement à ce que propose le bureau d'études, les maisons installées entre le ruisseau et le parc n'ont pas leur place ici, éventuellement le long du chemin d'accès au village à l'Est du parc. A suivre pour les OAP notamment
(voir croquis fin de CR, page 2).

Au regard du travail effectué, il est regrettable que nos recommandations concernant la méthode sur ce site sensible n'ont pas été suivies. Nous avons proposé d'associer le CAUE 44 en vue de l'élaboration d'un cahier des charges comprenant règlement, programme, scénaris...

A ce stade, il n'est pas trop tard pour engager cette démarche qui devrait prendre en compte les lignes forces du paysage, la topographie du terrain et la nécessaire prise en compte de la diminution de la consommation des terres agricoles et espace naturel.

COMPTE RENDU - Visite du MERCREDI 23 OCTOBRE 2019

