



Mairie
2, Place de l'église
44110 SAINT-AUBIN DES CHATEAUX
☎ 02.40.28.47.13 ☎ 02.40.28.42.24
✉ Courriel mairie@saint-aubin-des-chateaux.fr
🌐 Site Internet www.saint-aubin-des-chateaux.fr

Le 21 octobre 2020

Le Maire de Saint-Aubin des Châteaux

A

Monsieur le Directeur de la DDTM

Service Accompagnement et Urbanisme durable
Bureau planification et Aménagement du Territoire
et Bureau Conseil en Aménagement Durable
10 Boulevard Gaston Serpette
44 036 NANTES CEDEX 01

LR avec AR

OBJET : Réponse au courrier daté du 06/10/20 - Avis sur le projet de révision du PLU)

Dossier suivi par : GAUTIER Laurence

Monsieur le Directeur,

En date du 15/09/2020, nous avons organisé une réunion associant les Personnes Publiques Associées et Consultées (PPA/PPC) en notre commune afin de présenter certains éléments du futur dossier d'arrêt de notre PLU en cours de révision, et notamment les documents réglementaires et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Lors de cette dernière, quelques renvois ont été fait aux PADD, lui-même présenté en réunion PPA/PPC le 27 mai 2019 et des éléments de justifications ont été apportés au projet explicité.

Suite à cette réunion, vous nous avez adressé un courrier daté du 06/10/2020, complété d'une annexe technique, dans lequel vous nous précisez qu'au regard des éléments évoqués et à ce stade du dossier, vous émettez un avis défavorable au projet.

Considérant cet avis comme lié à un manque d'éléments d'information, nous proposons d'apporter un certain nombre de compléments (en pièces jointe et au travers de ce courrier), éléments qui vous seront fournis dans le dossier de consultation officielle des PPA/PPC post arrêt du projet.

Sur la question de la croissance démographique et de l'accueil de logements :

Pour rappel notre PADD, validé et débattu en 2019, a été construit pour une période de 11 années jusqu'en 2030. Il prévoit une croissance démographique annuelle de l'ordre de 0,5 à 0,6 % (pour rappel la croissance démographique de la commune de 2010 à 2015 était de 1,8% par an). Notre PADD prévoit également l'accueil de 7 nouveaux logements par an sur 11 ans soit 77 logements.

Le Scot prévoit un accueil maximal de 7 logements par an (en moyenne) sur notre commune et une croissance maximale de 0,55% en moyenne par an. Eu égard à ces différents éléments nous ne pensons pas que notre projet soit incompatible avec les dispositions du Scot de la Communauté de communes de Châteaubriant Derval.

Vous noterez, à titre informel, que notre commune accueille en moyenne depuis 10 ans 8 nouveaux logements, dont 7 en constructions neuves.

Sur la question de la vacance et de la typologie des logements :

Vous nous rappelez pour notre commune que l'INSEE affiche une vacance élevée de 9,3 % du parc de logements (2017) et qu'il conviendrait de mettre en avant des outils pour la résorber.

Pour compléter ces éléments purement statistiques, nous avons, lors du diagnostic territorial (joint au présent courrier) fait un état des lieux précis de la vacance. Il en résulte que seulement 4 logements étaient vacants sur le bourg dont un de maîtrise foncière publique (la ferme de MAUNY incluse dans la réflexion du quartier portant le même nom). Nous attirons votre attention sur le fait que parmi les 3 logements vacants restants, 1 vient d'être récemment repris. De ce fait nous considérons la vacance quasiment nulle sur le bourg.

Concernant la vacance au sein de l'espace rural, elle reste non négligeable et peut être en partie expliquée par différents éléments (proximité d'une vie agricole pouvant générer des nuisances, rachat de certains logements de famille par le monde agricole pour éviter l'installation de nouveaux tiers, habitat de très petite taille explicable par une organisation urbaine sous forme de rangées et difficile à commercialiser du fait de la promiscuité, insuffisance de terrains parfois autour du bien pouvant poser des problèmes quant à la réalisation d'un assainissement autonome, refus des propriétaires de vendre ...). A l'égard de ces éléments, et bien que la collectivité cherche en partenariat avec la Communauté de communes, à remettre dans le circuit ces logements (via une OPAH 2020/2024), ce gisement immobilier reste difficilement mobilisable.

A titre informel, notre projet consiste en un renforcement de l'agglomération venant appuyer, la dynamique commerciale, de services en place et les équipements en nombre centrés sur une polarité au sud du bourg. La résorption de la vacance dans l'espace rural, même si elle est accompagnée par la commune, et si elle conduit à une faible artificialisation des sols, générera de fait des mobilités motorisées plus conséquentes que le développement de l'agglomération proposé.

Concernant la taille des logements et la faible occupation, un certain « turn over » s'opère naturellement. Les logements occupés par nos anciens (en sous occupation), sont progressivement repris par de jeunes familles.

Sur la question de l'enveloppe urbaine :

Elle a été définie au plus juste. Les critères d'identification en seront précisés.

Concernant le gisement foncier disponible :

Au même titre que la vacance, l'analyse du gisement foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine a fait l'objet d'une analyse fine lors de l'élaboration du diagnostic territorial (voir document joint). Ce dernier reste très limité et fait l'objet de projets dans le cadre du PLU :

- les terrains en dent creuse au niveau de l'espace Castella (pôle d'équipements au sud de l'agglomération), sont dédiés au renforcement des équipements dans le cadre du nouveau PLU,

- Les 3/4 lots disponibles dans le lotissement ou les espaces urbains sont pour partie commercialisés à ce jour,

- 3 micro sites avaient été définis comme pouvant faire l'objet de renouvellement urbain (l'un : « l'ancienne forge » est identifié comme le point d'accueil de nouveaux commerces et services de proximité, l'autre fait l'objet d'une préemption de la part de la commune pour renforcer ses logements dédiés aux personnes âgées, le troisième pourrait accueillir un ou deux logements.

- enfin les parcelles potentiellement divisibles étaient au nombre de 4 (l'une d'entre elles va servir d'accès et à l'aménagement de la desserte de la future zone de Mauny, les 3 autres vont permettre l'accueil de 3 logements complémentaires.

Au regard de ces éléments, le gisement foncier mobilisable est lui aussi très limité sur le centre bourg et ne permet loin s'en faut l'accueil des 77 logements projetés.

Ces différents éléments expliquent en partie la raison pour laquelle la commune a souhaité développer son bourg sur le secteur de Mauny.

En prévoyant 4,25 ha de zones AU, la collectivité pourra accueillir 70 logements environ (nota une partie non négligeable du site « le vallon » va être renaturé et le ruisseau réouvert). Les 7 restants se feront sur les espaces précédemment évoqués. Nota, la commune n'ouvrira à l'urbanisation que 3 ha de zones AU dont elle a la maîtrise foncière, ce qui permet d'autant de contenir la consommation d'espace.

Également sur cette thématique du gisement foncier, vos services ont souligné lors de la réunion des PPA/PPC relative à l'arrêt projet, que des grands terrains étaient conservés en zone U route de Ruffigné. Bien que ces derniers ne soient pas dans la réalité divisibles (accessibilité latérale au terrain arrière difficile voire impossible à réaliser), nous avons tenu compte de vos remarques et les avons exclus de la zone urbanisable.

Concernant le développement du quartier de Mauny :

Rappelons au préalable les éléments suivants :

- la commune a acquis une partie de ce secteur dans l'objectif de développer son centre bourg et de recentrer l'urbanisation. L'un des objectifs de la révision du PLU était de planifier ce secteur pour un développement,

- dès le démarrage des études de révision, le développement de ce quartier a été mis à l'ordre du jour en ayant pleinement conscience que ce site disposait d'une topographie particulière et d'un paysage intéressant permettant son insertion,

- sur la base des conseils de notre bureau d'études et de votre référent local, nous avons été amenés à nous interroger sur la faisabilité de l'aménagement de ce secteur et sur les moyens nécessaires à mettre en œuvre pour y parvenir. L'accessibilité au site, le lien avec l'agglomération, la prise en compte du contexte paysager, ont été au cœur de nos préoccupations et nous ont conduits à réaliser un état des lieux précis du site intégrant notamment les thématiques suivantes : urbanistique, paysagère, co visibilité, trames verte et bleue, mobilités douces, cadre de vie, optimisation de l'espace, sécurité-

accessibilité, réseaux, consommation énergétique, topographie et intégration... Ce dernier constituant un premier guide pour la réflexion d'aménagement.

- à la suite de ce diagnostic et avant d'aller plus loin dans un accompagnement du projet avec des équipes tel le CAUE, nous avons demandé à notre bureau d'études de réaliser une esquisse avec un cout estimatif sommaire de l'aménagement afin notamment de savoir si nous pouvions continuer la réflexion. Cette esquisse n'était qu'une image nécessaire à nos élus et administrés pour visualiser un potentiel aménagement, et expliquer à vos services les raisons pour lesquelles nous étions obligés de démarrer l'opération par le Nord.

Ces premiers éléments montrent combien notre commune est désireuse de réaliser un aménagement qualitatif sur ce secteur. Ayant la maîtrise du secteur identifié en zone 1AU, nous avons déjà acté l'idée de nous faire accompagner par des professionnels de l'aménagement une fois le PLU approuvé.

Lors d'une réunion de travail sur le PLU, vos services nous ont proposé l'accompagnement de vos architecte et paysagiste conseil.

Nous avons apprécié cette initiative et attendions beaucoup de ces derniers considérant leurs compétences à l'égard de notre projet.

Deux réunions ont été programmées en leur compagnie (12/03/19 et 23/10/19). Nous les avons également emmenés sur le site pour qu'ils nous apportent une analyse complémentaire et nous aident dans le dessin des traits urbanistiques, paysagers, architecturaux, ... de l'opération.

La première réunion les a conduits à nous conseiller quelques éléments que nous avons travaillés. Ils ont également invité à lancer un appel à la concurrence pour la maîtrise d'œuvre (équipe pluridisciplinaire), ce que nous comptons faire dès l'approbation du PLU avec l'appui du CAUE.

En aucun cas nous avons prévu de lancer cette démarche avant l'approbation du PLU et la mission confiée au Bureau d'études était claire : faire un état des lieux précis du site et fournir une esquisse de l'aménagement donnant une première image et non répondre aux besoins d'un appel à concurrence.

Lors de la deuxième rencontre, nous avons présenté les éléments que nous avons commandés à notre bureau d'études, et les ACPC ont souligné que nous n'avions pas entendu leurs recommandations.

Face à cette situation nous pensons qu'il y a une véritable incompréhension quant aux rôles et attentes de chacun.

Bien que nous savions leur temps compté, nous attendions de véritables conseils de la part de l'architecte et du paysagiste conseil, des croquis, des idées de formes urbaines novatrices, des concepts architecturaux pouvant se fondre pleinement dans le site, ... à défaut de quoi ces derniers nous ont renvoyé vers des équipes tierces.

Notre attente portait sur beaucoup plus d'accompagnement, d'autant que les lignes de forces du site avaient été clairement identifiées dans l'état des lieux.

Dans ce contexte, vous nous rappelez dans votre courrier que certains éléments soulignés par les ACPC n'ont pas été repris dans l'OAP du site.

Nous vous rappelons que, l'étude souhaitée par les ACPC n'est pas réalisée, que nous avons la maîtrise du foncier et qu'en conséquence de quoi il apparaît risqué de figer dès lors des éléments dans l'OAP. Nous vous précisons, par ailleurs, que certains participants ont souligné lors de la réunion PPA/PPC qu'il serait peut-être préférable de limiter encore plus le contenu des OAP pour ne pas bloquer toute composition originale et insérée.

Considérant que nous partageons les mêmes visions et les mêmes prérogatives (limiter la consommation d'espaces, tendre vers le ZAN, offrir des opérations plus qualitatives, de véritables lieux de vie fondus dans leur environnement, ...), nous ne comprenons pas l'avis défavorable émis. Nos petites communes rurales ont besoin d'être épaulées, accompagnées

Concernant le développement d'une petite zone artisanale (1,8 ha) :

Rappelons que :

- notre commune ne dispose pas de zone économique,
- qu'elle accueille un tissu artisanal éparé qui ne peut pas évoluer à défaut de Stecal dans l'espace rural,
- que nous avons sollicité les artisans isolés dans la campagne pour connaître leurs besoins. Certains d'entre eux ont émis l'idée de se relocaliser dans une petite zone artisanale proche du bourg à proximité de voies de communication structurantes,
- que le Scot permet le développement de petite zone artisanale sur certaines communes rurales du périmètre, à concurrence d'1,7 ha pour ce qui nous concerne,
- que nous n'avons entendu le souhait de certains de nos artisans de se repositionner dans un site adapté sans quitter notre commune.

Concernant, la création de cette zone, son étendue, ..., l'intégralité des éléments de justification a été apportée dans le rapport de présentation qui va vous être transmis dans le dossier d'arrêt du PLU.

Pour autant nous allons, dès lors, vous apporter quelques éléments de justifications :

- le choix du site est à coupler avec la politique de sécurisation et d'aménagement sécuritaires portée par le Conseil Départemental et notamment l'accès à la carrière. Ce projet et l'aménagement de la zone artisanale pourront être réfléchis concomitamment,
- le choix de mettre 1,8 ha est explicable par le fait que notre Communauté de communes ne s'engagera dans un aménagement que dès lors que l'opération disposera d'une envergure suffisante afin d'en assurer la rentabilité, mais aussi par le fait que la sécurité du site et son insertion soient étudiées sur un périmètre suffisant.
- le choix de mettre 1,8 ha n'est pas à notre sens incompatible avec les 1,7 ha du Scot – la parcelle requise fait 1,8 ha. Elle est ceinturée sur 3 cotés par des routes départementales et sur le quatrième par une haie. Laisser un résiduel de 1000 m² à vocation agricole n'aurait pas eu véritablement de sens.

Concernant l'annexe technique :

Certains éléments relèvent de recommandations ou d'éléments complémentaires tout à fait pertinents améliorant la stabilité juridique que nous ne manquerons pas de prendre en considération

avant l'approbation du PLU (dispositions réglementaires à l'égard des éoliennes, retrait sur les cours d'eau, mettre les surfaces des zones 1AU et 2AU dans l'OAP).

D'autres nécessitent un échange avec vos services et certaines autres institutions. C'est notamment le cas de la hiérarchisation du Bocage. Sauf erreur de notre part, le Scot propose une méthode de hiérarchisation mais ne l'impose pas. Pour votre information nous avons pris contact dès lors avec le Syndicat de la Chère qui a réalisé notre inventaire.

Concernant d'autres points évoqués :

- les logements seniors ont bien fait l'objet d'un emplacement réservé pour création de logement locatifs (au niveau du parc de la maison bourgeoise),
- mettre l'habitat plus dense en sommet de coteau ne facilitera pas à notre sens son insertion dans l'environnement,
- d'autres points sont évoqués comme des conseils (OAP, ...) ou des interrogations, ils seront étudiés au cas par cas.

En conclusion, au regard de ces précisions, nous espérons vous avoir apporté suffisamment d'éléments d'explication et de justification éclairant votre courrier et vous demandons si votre avis reste réputé défavorable au regard de ces derniers.

Dans l'attente d'une réponse de votre part, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire
Daniel RABU



Ce projet suit au plus juste les dispositions du PADD, qui par ailleurs, n'ont pas fait l'objet d'observations particulières de la part de vos services lors de sa présentation aux personnes publiques associées. Si votre avis était maintenu, il anéantirait la volonté de développement raisonné de la commune et le travail conséquent des élus