



**PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Affaire suivie par
Claire LINARD
Lambert GILBERT

Nantes, le 16 DEC 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 – Réponse à votre lettre du 21 octobre 2020

Monsieur,

Dans le cadre de la procédure de révision du PLU de la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux et suite à la réunion d'examen du PLU par les Personnes Publiques Associées du 15 septembre 2020, je vous ai adressé, le 6 octobre 2020, un courrier détaillant les différentes remarques qu'appelaient de ma part le projet de PLU au regard des documents communiqués.

J'ai bien reçu votre lettre de réponse datée du 21 octobre 2020 qui appelle de ma part les remarques suivantes.

Tout d'abord, j'ai pris note avec satisfaction des éléments de justification qui compléteront le contenu du dossier à venir, en ce qui concerne notamment :

- la question du renouvellement urbain (dents creuses, divisions parcellaires, vacance, zone d'activité de maîtrise d'ouvrage communautaire dont il conviendra d'obtenir l'accord) ;
- les précisions sur la déclinaison des critères d'identification de l'enveloppe urbaine ;
- les dispositions réglementaires à l'égard des éoliennes, du retrait sur les cours d'eau, des précisions sur les surfaces des zones 1AU et 2AU dans l'OAP.

Je note également la temporalité du PLU établie désormais à 11 ans pour la production des 77 logements prévus dans le PADD et qui conduit désormais à inscrire ces dispositions dans le cadre des objectifs du SCOT Châteaubriant-Derval.

Service Conseil Accompagnement et Urbanisme Durable
Bureau Planification et Aménagement du Territoire et Bureau Conseil en Aménagement Durable
10 boulevard Gaston Serpette
BP 53 606 – 44 036 NANTES Cedex 01
Tél : 02 40 67 24 64 ; 02 40 67 24 90
Mél : claire.linard@loire-atlantique.gouv.fr ; lambert.gilbert@loire-atlantique.gouv.fr 1/2

Ces nouveaux éléments, détaillés et circonstanciés, m'apparaissent de nature à justifier votre projet de révision.

S'agissant des autres remarques formulées dans mon courrier 06 octobre 2020, qui ont trait davantage à la qualité de l'aménagement, en particulier sur le quartier du Mauny, (acquisition des terrains en vue d'y développer le centre bourg, phase de concertation avec les Architectes et Paysagistes Conseil (ACPC), réalisation d'une esquisse), je note que vous mentionnez vouloir faire intervenir le CAUE ainsi qu'une équipe pluridisciplinaire afin d'aboutir à un aménagement qualitatif une fois seulement le PLU approuvé. A cet égard, j'attire votre attention sur l'importance du rôle de l'OAP et de son contenu, comme outil permettant de garantir le plus en amont possible, les grandes lignes directrices de l'aménagement à venir en fonction d'enjeux préalablement identifiés : tel était le sens des remarques des architecte et paysagiste conseils de l'État.

Enfin, je vous invite à approfondir la question de la diversification de l'habitat en particulier avec l'aménagement du quartier de Mauny, principal pourvoyeur de logements, (taille de logement notamment), tout comme la localisation du logement dédié aux personnes âgées qui apparaît actuellement incertaine, bien que faisant l'objet d'une emprise réservée.

Concernant la hiérarchisation du bocage enfin, nous vous proposons également de prolonger nos échanges, en lien avec le syndicat de la Chère.

Telles sont les remarques complémentaires que je souhaitais apporter à ce stade du dossier.

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

Le directeur départemental adjoint


Pierre BARBÉRA