

COMMUNE DE SAINT AUBIN DES CHATEAUX / REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Réunion PPA/PPC – Réunion avant approbation du dossier

Date : 6 janvier 2022

Liste des présents : voir feuille jointe

Demande particulière de la collectivité

La collectivité demande que les noms de lieux-dits puissent être grossis de manière à faciliter la consultation des plans de zonage en version papier.

Choix retenus sur les sujets les plus sensibles

Sur le thème de la zone d'activités. La collectivité, malgré une demande officielle auprès des services de la communauté de communes, n'a reçu aucun courrier validant le choix d'identifier une zone économique de proximité sur le territoire de Saint-Aubin des Châteaux comme le prévoit le SCOT.

La DDTM rappelle les nouvelles obligations qui vont s'imposer en termes de sobriété foncière, même pour la thématique « économique ». Cette zone pourrait être amenée à être supprimée à terme.

Les élus souhaitent le maintien de cette zone d'autant que son aménagement serait également l'occasion d'améliorer l'accès à la carrière.

Après échange en interne, les services de la DDTM 44 invitent les élus à passer cette zone de 1AU en 2AU pour palier à l'absence de réponse de la communauté de communes. Elle pourrait être ouverte à l'urbanisation et aménagée par la communauté de communes dès lors que le nombre d'artisans intéressés par une implantation sur ce site serait jugé suffisant.

Sur le thème des objectifs d'accueil de logements sociaux. Le PLH a fixé des objectifs à l'échelle d'un ensemble de communes. Aucune répartition n'a été validée depuis. Les services de la DDTM proposent d'inscrire un objectif de création de logements à vocation sociale dans les OAP du quartier de Mauny pour répondre aux objectifs de création de logements sociaux validés dans le PLH et avec lequel le PLU doit être comptable. Un objectif de 5 à 10 % pourrait être fixé.

Par rapport aux demandes de constructibilité en cœur de bourg. La collectivité valide les propositions du BE pour les 2 cas. Intégration des parcelles 20, 25 et 27 (partiellement) et de la parcelle 53 (partiellement / rappel CU + / Département a accordé l'accès ce qui avait une des conditions pour accepter cette extension de la zone urbaine / desserte réseaux : équipements propres).

Par contre réduction en proportion de la zone 2AU.

Instauration d'OAP sur le secteur devenu constructible faisant face à l'ensemble commercial « pharmacie / coiffeur » (à minima densité : 17 logements par hectare, interdire l'accès sur la rue de Châteaubriant, obligation de réaliser une opération d'ensemble, ...).

Par rapport aux demandes d'ajout à la liste des bâtiments identifiés pour permettre leur changement de destination. Il est retenu d'identifier 3 bâtiments complémentaires : 1 La Chesnaie (plus d'usage agricole du bâtiment faisant face), et 2 à La Gautronnais. Le changement de destination de La Coquerie a été écarté, le bâtiment correspondant à hangar (pas d'intérêt patrimonial).

Le Maire et la commission, avant de valider l'inscription de ces 3 nouveaux bâtiments souhaitent que les concessionnaires de réseaux valident la présence des réseaux, et leur suffisance, comme cela a été fait pour les autres bâtiments (SYDELA, Syndicat d'eau).

Par rapport aux demandes de reclassement de zone naturelle en zone agricole.

Aux abords du château du Plessis, le changement de classement n'est pas justifié. Il a été instauré pour protéger les abords du château et de la vallée de la Chère.

La Chambre d'agriculture demande des précisions sur l'usage agricole du site. Le site n'a pas réellement une vocation agricole avérée : il ne constitue pas le siège d'une exploitation, seul un bâtiment est utilisé à des fins de stockage. Pour elle, le déclassement ne se justifie pas forcément.

En limite de Châteaubriant, le changement de classement n'a été que partiellement suivi. La parcelle en continuité de l'exploitation existante sera reclassée en zone agricole pour faciliter d'éventuels aménagements. Par contre celle située de l'autre côté de la voie d'accès au hameau restera classée en zone naturelle de manière à maintenir le lien de protection entre 2 sites d'intérêt écologique : la zone humide au Nord et le massif boisé au Sud.

Par rapport à la demande de repositionnement de l'emplacement réservé n°5.

Après réflexion, les élus souhaitent modifier l'emplacement réservé : il sera identifié en partie sud du cours d'eau de manière à éviter un passage sur une parcelle cultivée en partie Nord, et la création d'une passerelle pour passer du nord au sud du cours d'eau pour rejoindre le site du plan d'eau communal. Ce dernier sera étendu pour qu'un lien puisse être créé avec la zone du plan d'eau.

Demande concernant la présentation du diagnostic bocager du Syndicat. Les services de la DDTM demandent qu'une identification puisse être faite, si possible, entre les haies et talus dans le rapport de présentation et au niveau des annexes.

Concernant le quartier de Mauny. Les services de la DDTM demandent que l'OAP soit plus « littérale », l'aménagement de ce quartier allant être étudié avec le CAUE courant 2022 de manière plus opérationnelle. Il ne faudrait pas que les OAP puissent bloquer un futur projet. Ils demandent à ce que le diagnostic du site, les enjeux et les difficultés soulevées dans ce dernier servent de points d'appui aux justifications.

Abris pour animaux pour les non exploitants. Les services de la DDTM et la Chambre rappellent qu'ouvrir cette possibilité n'est pas légale ni en zone A ni en zone NP. La chambre rappelle que sur le département de Loire-Atlantique, il y a trop de pression pour des usages de loisirs (*chevaux notamment*) qui font concurrence aux usages agricoles des terres et des bâtiments. En effet, certains propriétaires pour des questions financières préfèrent louer à un non exploitant pour un usage de loisirs qu'à un exploitant pour un usage agricole.

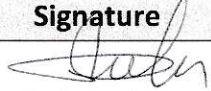


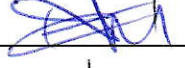



Elles proposent de conserver l'article mais de ne pas faire référence aux « non exploitants ». On réglemente les abris pour animaux tout court.

Mise à jour de la servitude AC1. Le BE demande si le périmètre délimité des abords, tel que proposé dans le cadre de l'enquête, peut-être inclus dans le projet de PLU à approuver au niveau des servitudes d'utilité publique ou s'il faut attendre une validation par le préfet ?

*Rédigé par URBA Ouest Conseil, 18 janvier 2022,
Monsieur le Maire :*

Feuille de Présence

Date : 06/01/2022
 Lieu : Saint-Aubin des Châteaux
 Ordre du jour : PLU - Réunion avant approbation du Dossier
 Absents excusés :

Nom	Organisme	Signature
RABU Daniel	Maire SAUBIN des châteaux	
Guillo Sylvie	Chambre d'agriculture	
BERTRAND Michel	Adjoint	
LINARD Clotilde	DDTM 44	
DEMARIS Przewich	Elu	
SECHET Marie-Paule	Adjointe	
GIRAULT Robert	Adjoint	
Gautier Laurence	SG	
DEROUINEM Agnès	URBA Ouest Conseil	