



Commune de Saint-Aubin-des-Châteaux
Département de Loire-Atlantique

PADD : Notice



CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU PADD

Rappel de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Source : legifrance

1

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté de communes Châteaubriant - Derval, un document cadre pour le PLU de Saint Aubin des Châteaux



Documents supra communautaires, le SCOT, le Programme Local de l'Habitat (en cours de création), le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, ..., constituent de véritables « cadres » pour la mise en œuvre du projet politique local. Leur prise en compte (nécessaire) est également, pour la collectivité, la garantie d'une meilleure insertion dans des bassins de vie plus importants, indispensable pour s'assurer d'une meilleure intégration des enjeux environnementaux et ainsi limiter les impacts et son empreinte écologique.

Au-delà de ces derniers documents, c'est également le contexte législatif, en mutation permanente, qui oriente la politique d'aménagement et de développement du territoire. Ainsi, les Lois Grenelle, Macron, ALUR..., nous invitent notamment à un développement raisonné, concerté, durable au sens large du terme, à un développement soucieux des générations futures et de leur environnement.

DEMOGRAPHIE ET POLITIQUE D'URBANISATION

Aux portes de Châteaubriant, la commune de Saint Aubin des Châteaux bénéficie d'une véritable rente de situation lui permettant un développement urbain mais également d'avoir une croissance démographique non négligeable notamment sur la dernière décennie.

L'offre locale en équipements, riche et diversifiée, la proximité de la « ville » lieu de concentration d'emplois, d'une offre commerciale et de services importante, rendent attractive la commune et permettent l'existence indirecte d'une vie sociale et sociétale intéressante.

Pour la prochaine décennie, la commune, souhaite un développement démographique contenu en adéquation avec son niveau d'équipements.

Axe 1 : Maintenir la croissance de population et assurer la rotation démographique par l'accueil d'une population diversifiée

Une croissance programmée de 0,5 / 0,6 % en moyenne par an à l'horizon 2030.

2

La commune souhaite avant tout conserver sa dynamique sociale et sociétale et continuer d'assurer la rotation démographique.

Le rythme de croissance envisagée serait de l'ordre de **0,5 à 0,6 % par an à l'horizon 2030**. Il devrait permettre à la commune d'atteindre à cette échéance une population de 1900 habitants, soit **une douzaine d'habitants supplémentaires chaque année**.

Ouverte à tous, la commune souhaite également favoriser la mixité de population et le lien social.

Pour autant, elle a du mal à capter une population plus âgée ou très jeune, plutôt tournée vers les centres urbains ou les pôles de rayonnement disposant d'un niveau d'équipements, de services ou une offre d'emplois plus apte à répondre à leurs attentes.

Certains projets (habitat seniors, offre d'acquisitions foncières plus diversifiée,...), **devraient permettre de favoriser la mixité de population.**

Egalement, elle ne fera pas obstacle au développement du parc locatif, à la fois privé mais également public social, et invitera autant que faire ce peut les bailleurs sociaux à mettre en place un certain nombre de nouveaux logements dans les opérations d'urbanisation à venir.

La mixité de population sera également favorisée via une diversification de l'offre en habitat ou de l'offre foncière :

- Une petite opération proposant des logements non médicalisés (en location et/ou en accession) dédiée aux seniors ayant conservé une certaine forme de mobilité sera réalisée au niveau du futur quartier au Nord Ouest du bourg dit de « Mauny »,
- Des logements pourront prendre place au sein de l'enveloppe déjà urbanisée dans les dents creuses ou dans le cadre de divisions foncières,
- D'autres seront développés au Nord Ouest du bourg dans le cadre d'une opération d'urbanisation qui va se mettre en place progressivement sur une vingtaine d'années,
- Les quelques changements de destinations de bâtiments en habitation, proposés au sein de l'espace rural, viendront définir une offre distincte en matière d'habitat,
- Enfin, les possibilités offertes (réalisation d'extensions, d'annexes), pour les habitations existantes hors bourg, vont contribuer à l'occupation de l'habitat en campagne et favoriser sa reprise, l'offre s'adressant à un autre public que celle précédemment évoquée

D'une manière générale, compte-tenu de la nécessité de soutenir la dynamique existante au sein du bourg, de s'assurer d'un développement durable faiblement consommateur d'espaces naturels et agricoles, ***l'accueil de population sera très fortement concentré sur ce dernier. On garantira ainsi, le bon fonctionnement ou l'optimisation du fonctionnement des équipements, services de proximité et commerces existants.***

Axe 2 : Un projet de développement urbain du bourg réfléchi à très long terme

La configuration du bourg et ses contraintes et/ou atouts (présence de la carrière en partie Sud, de la vallée inondable de la Chère en partie Est, la topographie, le parc au cœur du bourg ...), l'étirement urbain, le très faible gisement foncier au cœur de l'enveloppe urbaine ..., ***conduisent de fait à imaginer un développement urbain sur la frange Nord Nord Ouest du bourg*** (secteur dit de « Mauny »). Ce dernier permettant un recentrage du bourg vers son cœur historique.

Le secteur, qui couvre environ 8 ha, est de maîtrise foncière publique à 50 % actuellement.

Dans le cadre du futur PLU, le projet vise la réalisation d'une moyenne de 7 nouveaux logements par an soit environ 75 à 80 logements à l'horizon 2030.

Le foncier à ouvrir à l'urbanisation à l'horizon 2030 sera de l'ordre de 4 à 5 ha. A très long terme (2040), c'est l'ensemble de l'emprise, en déprise agricole, qui devrait être aménagée et ce jusqu'à la route de Mauny en partie Nord du site.

Considérant la nécessité de réaliser une opération d'aménagement cohérente, répondant à une logique d'ensemble, la commune a lancé dès lors une réflexion globale d'aménagement sur l'ensemble du site (étude de quartier avec scénarios d'aménagement et montage financier sommaire). Cette dernière intègre également une propriété de caractère et son parc en partie paysager, au sud du site de Mauny (la propriété faisant le lien avec le cœur de bourg). L'étude de quartier, outre le fait qu'elle va constituer une feuille de route pour le développement des 20 prochaines années, va permettre de mieux appréhender l'échéancier du développement, le positionnent des secteurs ouverts immédiatement à l'urbanisation et la programmation progressive des équipements, installations, réseaux, ..., nécessaires à l'opération et à l'installation des nouveaux habitants.

4

Le faible gisement foncier dans l'agglomération (moins de 5 nouveaux logements), conduira à développer les 70 logements programmés sur le secteur de Mauny.

En l'état actuel des réflexions, ***le développement du site devrait se faire progressivement (par secteurs). Une partie du parc de la propriété*** en limite de bourg, ***pourrait accueillir quelques constructions***, tout comme les fonds de parcelles des habitations situées rue de la Vigne.

La partie intéressante du parc avec ses beaux sujets (séquoias, chênes, liquidambar, marronniers, ...) ***serait protégée*** en tant que parc dans le futur PLU, laissant ainsi un poumon vert au cœur de l'agglomération et tout son « écrin » à la propriété. ***En partie Est de ce futur parc, au plus proche du cœur de bourg, prendra également place le projet d'habitat seniors***, leur offrant ainsi un écrin de verdure et une accessibilité aux commerces et services de proximité.

En terme de desserte, à court terme le site serait desservi par la rue de la Vigne via une emprise acquise sur une propriété privée. A long et très long termes, le site de l'opération sera desservi par la route de Mauny au Nord.

Cette opération sera réfléchie de telle manière qu'elle soit ouverte sur le cœur urbain via le parc à préserver. Ainsi, un lien fonctionnel et urbain sera mis en œuvre.

Axe 3 : Modérer la consommation de l'espace et favoriser le moindre étalement urbain

Durant la décennie à venir, les politiques urbaines à développer viseront en priorité une consommation d'espace modérée en intégrant les possibilités réelles de « reconstruire la ville sur elle-même ».

Le projet vise la réalisation de 75 à 80 logements (sur onze ans).

Les 10 dernières années, il a été consommé 12,6 ha environ pour 69 logements. ***La collectivité a programmé une réserve foncière de 4,5 à 5 ha environ pour les logements à réaliser (soit une consommation réduite de plus des 2/3 en proportion).***

Quelques logements viendront densifier l'enveloppe urbaine dans les dents creuses ou sur les terrains pouvant être divisés.

Une densité moyenne de 17 logements par ha minimum sera imposée pour les nouvelles opérations d'urbanisation.

L'enveloppe urbanisée (constructible immédiatement) dans le cadre de la définition du plan de zonage du PLU ***sera redéfinie au plus juste***, de manière à éviter certaines divisions foncières anarchiques et consommatrices d'espace.

La moindre consommation d'espace et sa modération sera également assurée :

Par l'absence de développement des villages et hameaux (pas de comblements de dents creuses) et par la mise en place de dispositions au regard du patrimoine rural (des changements de destination et la possibilité offerte de faire des extensions limitées et des annexes pour l'habitat), permettant ainsi la réutilisation de l'existant sans consommation de nouveaux espaces naturels ou agricoles.

Axe 4 : Un développement échéancé de l'habitat

Le projet du quartier dit de « Mauny » sera mis en œuvre sur une vingtaine d'années. Dans le cadre du PLU en cours de révision, différentes tranches devraient être développées progressivement.

Dès lors, la commune prévoit une ouverture en deux temps des 4,5 ha réservés au développement urbain à l'horizon 2030.

UNE POLITIQUE ECONOMIQUE ADAPTEE AU CONTEXTE LOCAL

La commune dispose d'un tissu agricole, développé, dynamique, occupant l'espace géographique de manière homogène.

Bien que limitrophe de Châteaubriant, elle reste isolée des grands axes de communication (N 137, D 775 notamment), ce qui ne lui a pas permis de connaître un développement économique (artisanat, petites industries, commerces, ...) conséquent. Cette proximité de Châteaubriant est un atout quant à l'attractivité résidentielle et l'accès aux services et commerces (tous segments confondus : petites et moyennes surfaces, ...), néanmoins elle ne favorise pas le maintien du tissu local, voire son développement.

Le tissu artisanal est bien présent ainsi que deux activités extractives (carrières) évitant ainsi d'être considérée simplement comme une commune « dortoir », et permet une réelle dynamique sociale et sociétale.

Son isolement par rapport aux grands axes de communication ne lui permet pas d'escompter un développement économique conséquent, appuyé sur des activités industrielles notamment. Pour autant, un tissu d'activités artisanales assez diffus subsiste, tout comme des activités commerciales et de services encore bien présentes et importantes pour la population locale.

Cet état de fais, conduit **la collectivité à la définition d'une politique économique ciblée**, intégrant les enjeux de développement extra communaux.

6

Axe 1 : Maintenir l'emploi

La volonté de maintenir l'emploi, tous secteurs d'activité confondus, reste l'une des priorités essentielles des acteurs de la vie locale. Pour ce faire, une politique d'aménagement en lien avec les réalités et enjeux locaux, adaptée aux besoins et aux capacités à investir, se doit d'être programmée.

Axe 2 : Mettre en place une petite zone artisanale

Dans le cadre du développement communal, **il est prévu la mise en place d'une petite zone artisanale route de Châteaubriant en sortie Est de l'agglomération.**

Le site couvrira 1,7 ha et permettra aux artisans locaux de se développer, voire pour certains de decohabiter lorsqu'ils se trouvent enclavés dans des espaces habités notamment. Elle permettra également à de nouveaux artisans de s'implanter.

Ce site sera développé dans un esprit de complémentarité par rapport aux zones structurantes principalement implantées sur les secteurs de Châteaubriant et de Derval.

Son positionnement géographique, intéressant quant à un effet « vitrine », va conduire la collectivité à une réflexion spécifique et à des aménagements particuliers d'insertion paysagère.

Tout comme pour l'habitat, **la collectivité vise également une modération de la consommation de l'espace dans le cadre du développement économique :**

- Les surfaces dédiées au développement seront contenues,
- Les aménagements et ouvertures se feront de manière progressive,
- Les découpages pourraient être réalisés plus à la demande évitant ainsi des sur-consommations,
- Enfin, les dispositions du PLU (règles d'implantation, hauteur, volumétrie, ...) seront établies de telle manière qu'elles garantissent une optimisation de l'espace.

Le tissu économique épars

Quelques activités éparses de petite taille existent au sein de l'espace rural. Aucune à ce jour n'a de besoins réels d'évolution sur place.

S'ajoutent à ces dernières deux carrières, dont l'une est en continuité Sud du bourg.

Pour ces dernières, la commune souhaite favoriser les évolutions soit via un périmètre de carrière ou un Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) suivant la nature réelle des projets.

Concernant la carrière au Sud du bourg, la commune souhaite éviter que son évolution conduise à un rapprochement de l'espace urbain pouvant conduire à des nuisances à l'égard des habitants et activités en place.

7

Axe 3 : Soutenir les projets ponctuels liés aux loisirs et au tourisme

Dans le cadre d'une valorisation du patrimoine local, la commune souhaite soutenir un porteur de projet privé qui envisage sur le site de la Daviais, la transformation d'un corps de bâtiment ancien en un site dédié aux loisirs et manifestations. Sont notamment envisagé la création d'une salle, ou de plusieurs salles collectives (avec une capacité de 200 personnes environ), mais également la mise en place d'hébergements (gîte de groupes, chambres d'hôtes, ...).

Un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) va donc être proposé.

Axe 4 : Appuyer les commerces et services de proximité présents

Afin de pérenniser et soutenir son tissu de commerces et de services de proximité, **la commune souhaite mener plusieurs types d'actions de portée directe ou indirecte et proposer une politique d'aménagement adaptée :**

- **Le site de l'ancienne Forge et ses abords, tout comme le site de l'ancienne poste vont être réservés prioritairement au développement, à l'installation, ou à la relocalisation d'activités commerciales de proximité, de services, d'équipements.**

- *Les nouveaux quartiers vont être recentrés sur le cœur historique et mieux interconnectés avec le cœur de bourg via le parc de la propriété faisant le lien avec le futur quartier de Mauny,*
- *Les espaces publics de l'hypercentre seront retraités, à terme, en véritables espaces de convivialité surlignant l'armature commerciale et de services, garantissant plus de sécurité, mais également garantissant plus de lien social,*
- *Autant que de nécessaire, quelques nouvelles poches de stationnement pourraient être créées aux abords du noyau commerçant.*

Axe 5 : Garder une économie agricole forte

Locomotive de la dynamique territoriale, elle se décline sous de multiples facettes (la polyculture/élevage, la céréaliculture, ...).

Sa préservation, mise en valeur, diversification, son développement tous secteurs confondus constituent un axe important de la politique économique de la commune, d'autant que ce secteur reste pourvoyeur d'un nombre non négligeable d'emplois directs et indirects. Aujourd'hui, une quarantaine d'exploitations agricoles occupent l'espace géographique d'une manière relativement homogène.

A cet égard, des objectifs stratégiques ont été précisés :

8

1 - Donner une parfaite lisibilité des espaces de production et des structures d'exploitations au sein du document d'urbanisme. Une identification appropriée de ces derniers par une zone agricole « exclusive » sera proposée dans le cadre de la mise en œuvre du PLU. La partition entre les zones dites « agricoles et naturelles » intégrera au mieux les enjeux environnementaux et agricoles de chaque secteur. Un juste équilibre sera recherché entre la nécessité de préserver, mettre en valeur l'environnement (les zones humides, la trame verte et bleue, les cœurs de biodiversité, la richesse faunistique et floristique, ...), et les besoins réels d'une agriculture en mutation.

2 – Proposer une politique d'urbanisation visant une moindre consommation d'espaces et intégrant les nouveaux enjeux agricoles. Ainsi, la collectivité souhaite favoriser la reprise des outils de production existants et l'installation de jeunes exploitants. Par sa politique de développement, elle souhaite aller dans ce sens ou faire en sorte de porter atteinte le moins possible à des exploitations existantes. Le choix des sites de développement de l'agglomération pour les vingt prochaines années intègre largement ces derniers enjeux.

3 – Offrir de réelles possibilités de diversification de l'activité agricole et favoriser lorsque cela est envisageable son orientation vers des circuits plus courts. L'activité vente directe, via des magasins de producteurs, l'agritourisme, seront encouragés. Les activités touristiques constituant le prolongement de l'agriculture (hébergements : gîtes, chambres et tables d'hôtes,...) ne seront autorisés que dans le cadre de la réutilisation du patrimoine local.

4 – Permettre une ouverture de l'agriculture vers des productions en lien avec une gestion économe de nos énergies, avec la valorisation de certains effluents, (production de biomasse, création d'unité de méthanisation, ...).

5 – Ne pas compromettre l’installation de petites structures tournées vers des productions spécialisées (maraîchage, arboriculture, culture fruitière, culture biologique, ...). En ce sens, lorsque certains sites de production de petite ou de taille moyenne sont amenés à cesser, parfois sans repreneur (du moins pour le corps d’exploitation) un maintien en zone agricole devra être proposé.

6 – Proposer une démarche concertée avec les acteurs du monde agricole de valorisation et de reconquête des continuités écologiques sur le territoire. Sur la base des travaux d’identification du bocage, de la trame bleue, des mesures de préservation de mise en valeur seront identifiées de manière partenariale avec les acteurs concernés du monde agricole.

Garder une agriculture forte, en limitant les dysfonctionnements et les conflits d’usage, c’est aussi :

7 – Limiter les possibilités d’évolution du bâti des tiers au sein de l’espace rural, afin de ne pas amplifier le risque de multiplication des logements dans un espace dédié à la production.

8 – Proposer que les règles de création de nouveaux logements de fonction pour les exploitants agricoles soient établies dans un souci de modération de consommation de l’espace.

ENTREtenir L’OFFRE EN EQUIPEMENTS, LA COMPLETER SI NECESSAIRE

9

L’offre actuelle en équipements, se trouve relativement bien étoffée et nécessite peu d’évolution pour la prochaine décennie. Les équipements sont multiples et en capacité de répondre aux demandes de la prochaine décennie.

A l’horizon 2030, il est simplement convenu de réserver ponctuellement quelques terrains, en continuité des équipements existants, en vue de leur renforcement ou de la réalisation d’installations complémentaires (places de stationnement par exemple).

Les terrains concernés se trouvent dans le prolongement Nord du cimetière, en partie Nord et Ouest de l’Espace Castella (enclaves naturelles dans l’espace urbain).

AMELIORER LE CADRE DE VIE, LA CONVIVIALITE

Le maintien de la dynamique du bourg apparaît être une nécessité. C'est pourquoi, la politique d'aménagement dans son ensemble va y contribuer.

Les actions ci-avant présentées (recentrage de l'habitat sur le bourg, secteurs réservés au développement du commerce et des services, valorisation des espaces publics, ...) **vont être complétées par les projets suivants :**

- **Le parc de la propriété**, à terme, au-delà du fait qu'il soit protégé, **constituera un véritable espace de détente, de promenade**, en lien avec le cœur de bourg et la future zone de Mauny. Ecrin de verdure pour le bourg, il constituera un environnement privilégié et adapté pour les hébergements dédiés aux seniors,
- En partie Nord de l'agglomération, **le vallon qui se prolonge dans le futur quartier de Mauny devrait être lui aussi retraité en coulée verte piétonne et aménagé comme un espace de promenade et de convivialité**. Il assurera le lien fonctionnel entre le futur quartier de Mauny et le plan d'eau en entrée Est de l'agglomération.

MOBILITE ET DEPLACEMENTS

Au regard de son positionnement géographique, des bassins d'emplois et lieux de consommation captifs environnants (Nantes, Rennes et Châteaubriant), **le territoire connaît de multiples déplacements quotidiens**.

Si le « 0 » déplacement n'est pas atteignable, pour autant, la commune souhaite tendre vers moins de déplacements motorisés et vers moins de déplacements individualisés.

Actuellement, des déplacements collectifs ou mutualisés s'organisent déjà à partir de sites de stationnements existants ou de lieux improvisés.

10

Axe 1 : Réduire les déplacements motorisés, favoriser les déplacements non polluants

Pour les années à venir, **il est prévu de mettre en place une politique d'aménagement et de développement favorisant la réduction des déplacements motorisés et incitant à plus de déplacements doux :**

- **Les programmes d'habitat, de développement économique, vont se polariser sur l'agglomération ou à proximité immédiate,**
- **Les développements urbains seront recentrés et connectés aux centres de vie et d'intérêts de la collectivité via des liaisons douces sécurisées,**
- **Le réseau cyclable et piétonnier sera complété au niveau de l'agglomération,**

- *Les aménagements sécuritaires programmés, tout comme la valorisation de certains espaces publics en espace de convivialité, vont contribuer à favoriser les déplacements non motorisés.*

Axe 2 : Sécuriser et valoriser la rue de la Vigne (direction Ruffigné)

La commune prévoit, à terme, de requalifier et de réaménager l'intégralité de la rue de la Vigne, en tenant compte notamment de l'augmentation du trafic routier généré par le développement du quartier de Mauny.

En complément, *l'entrée Nord d'agglomération*, qui accueillera également une bonne partie du trafic routier en provenance du futur quartier de Mauny, *sera également, elle, retraitée et sécurisée.*

Axe 3 : Sécuriser l'intersection entre les routes de Saint Vincent des Landes et de Châteaubriant, en partie Est de l'agglomération

Dans le cadre du projet communal, il est prévu de sécuriser l'intersection entre les routes de Saint Vincent des Landes et de Châteaubriant, en partie Est de l'agglomération.

Dans le cadre de ce projet, les objectifs sont multiples :

- 1- Casser la vitesse à l'approche d'agglomération,
- 2- Sécuriser l'accès à la carrière et les sorties de poids lourds,
- 3- Aménager un accès ou sécuriser un futur accès à la zone artisanale,
- 4-

VIE TOURISTIQUE ET LOISIRS

En extrémité Ouest de son territoire, la commune accueille une partie de l'étang de la Hunaudière lequel se prolonge sur la commune de Sion les Mines. Sur ce territoire voisin, un véritable projet de mise en valeur touristique est à l'étude ou en cours sur certains volets.

Un projet de réaménagement du cheminement autour de l'étang est en cours et devrait concerner en partie Saint Aubin des Châteaux.

Le site de la Daviais devrait, par valorisation du patrimoine bâti, permettre l'accueil d'une ou plusieurs salles collectives et d'hébergements.

Ponctuellement d'autres actions sont envisagées

Axe 1 : L'étang de la Courbetière un site naturel à découvrir

Dans le cadre du projet communal il est prévu :

- ***De préserver le site de l'étang et ses abords. L'espace reste dédié à la pêche et à la préservation de la biodiversité,***
- ***Les bâtiments attenants de maîtrise foncière publique, pourraient être dédiés à des activités touristiques, de loisirs, servir d'espace d'expositions ou encore de lieux de manifestations.***
- ***L'ancienne voie de chemin de fer, bordant le site, sera retraitée en voie verte piétonne et cyclable à destination de la Haute Morinnais (Le Conseil Départemental est porteur du projet). Elle se prolongera vers Louisfert.***

12

Axe 2 : Créer de nouvelles continuités piétonnes

Il est prévu :

- ***De créer une liaison douce (piétonne et cyclable) entre la voie verte (depuis la Haute Morinnais), et le site de la Hunaudière afin d'interconnecter les deux grands sites de loisirs et touristiques du territoire,***
- ***De créer des jonctions entre des cheminements de randonnées déjà existants (entre les secteurs de la Sauzaie et la Cottignais, entre le chemin des îles et la Chenardaie)***

Axe 3 : Favoriser la mise en place de projets complémentaires

Il est prévu :

- ***De favoriser la diversification des activités agricoles vers l'agri tourisme (gîtes à la ferme, chambres d'hôtes, camping à la ferme,),***
- ***De préserver certains éléments patrimoniaux (patrimoine vernaculaire ou monumental, patrimoine naturel, ...) participant à la richesse locale et à l'attractivité touristique.***

PRESERVER UN ENVIRONNEMENT RICHE ET DES PAYSAGES DE QUALITE

Les secteurs de la Hunaudière, de la Courbetière, au Nord de la Hatais (marais tourbeux), de Chahin et de la petite Fenderie offrent des paysages remarquables et des sites environnementaux de qualité qui font déjà l'objet d'une identification au titre des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique.

Ils sont associés à une trame verte et bleue de qualité (la vallée de la Chère, du Néant, les masses boisées de la Daviais, du Poirier Doux, du Tertre, ..., le réseau bocager).

Couplé à ces sites environnementaux de qualité, à ces corridors écologiques, le paysage agricole donne une autre rythmique au paysage.

La nécessité de concilier les deux s'avère être impérative pour maintenir l'équilibre existant.

Dans le cadre de son futur PLU, la commune de Saint Aubin des Châteaux souhaite préserver et valoriser les *espaces naturels remarquables, la ressource en eau, le patrimoine paysager, les continuités écologiques, ..., mais également les espaces de cultures comme des sites indispensables à la richesse environnementale et paysagère de la commune.*

13

Axe 1 : Préserver l'organisation générale du paysage :

D'une manière générale, en intégrant parfaitement les composantes du paysage communal (espaces de production/vallées, ...), dans ses futurs choix de zonage, la commune souhaite s'assurer d'une préservation du paysage général de son territoire.

Ainsi, les espaces de production agricole et les structures qui les animent conserveront un zonage agricole. A contrario, les vallées, grands ensembles boisés, ... dépourvus d'urbanisation ou faiblement urbanisés seront identifiés comme des espaces parfaitement naturels à préserver.

Axe 2 : Préserver la ressource en eau

La protection et la valorisation de la ressource en eau, tant du point de vue qualitatif que quantitatif *constituent un des objectifs majeurs* de la stratégie de protection de l'environnement.

En parallèle des grands programmes de protection de cette ressource (Directive Cadre sur l'Eau, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, ...), *plusieurs types d'actions vont être menées* (ou favorisées) dans le PLU pour améliorer la qualité de l'eau et la gestion de cette ressource :

- *Faire évoluer les pratiques pour le développement ou la densification de nouvelles zones urbanisées.* Des pratiques qualitatives et quantitatives adaptées au contexte de chaque opération seront préconisées notamment pour la gestion des eaux pluviales (techniques alternatives au « tout tuyau ») afin de limiter l'empreinte environnementale du développement urbain territorial,

- **Maintenir ou reconstituer (si nécessaire) les haies et les talus en lien avec l'activité agricole,**
- **Préserver les zones humides tant dans leur rôle fonctionnel que pour leurs qualités écologiques.**

Axe 3 : Protéger et valoriser les zones sources de biodiversité patrimoniales, les corridors écologiques - Favoriser le maintien des continuités écologiques ou leur reconstitution

Conformément aux prérogatives des lois Grenelle, ... mais aussi parce qu'il y a une réelle prise de conscience locale sur la nécessité d'assurer une certaine forme de sauvegarde et de mise en valeur de notre patrimoine écologique et environnemental, la collectivité souhaite :

- **Protéger, pérenniser et améliorer l'intérêt écologique des zones source de biodiversité patrimoniales.** Ainsi, il est notamment prévu de protéger strictement les grands réservoirs de bio diversité (les ZNIEFF, les massifs boisés d'intérêt : étangs de la Hunaudière, de Chahin, de la Petite Fenderie, marais tourbeux au Nord de la Hataie, Etang de la Courbetière, ...),
- **De préserver également les vallées (la Chère, Le Néant,), leurs affluents,** marquant des corridors et des continuités écologiques et constituant la composante essentielle de la trame bleue.

Axe 4 : Préserver la trame verte au titre de la Loi paysage

14

Support même de la trame verte, le couvert boisé et le réseau bocager constituent des éléments essentiels tant au niveau de la structuration du paysage, de la qualité du cadre de vie, des échanges biologiques et écologiques. Ils ont également un rôle anti érosif, participent à l'amélioration de la qualité des eaux, servent de lieux d'habitat, de lieux d'alimentation,

Dans le cadre du PLU, il est notamment prévu de **protéger d'une manière souple, en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :**

- Le réseau bocager structurant,
- Les massifs boisés et boisements intéressants.

Axe 5 : Assurer la traduction de la trame verte et bleue

Les éléments structurants de la trame verte et bleue (Zones source de biodiversité, bocage, boisements, zones humides et cours d'eau) forment une composante majeure du Plan Local d'Urbanisme communal. **Ils seront préservés, mis en valeur autant que de possible dans le cadre du PLU.**

PRESERVER LE PATRIMOINE ET L'HISTOIRE LOCALE

Dans le cadre du projet communal, il est notamment prévu :

- ***De préserver également au titre du permis de démolir***, certains éléments du patrimoine architectural non protégé actuellement au titre des monuments historiques, qu'il s'agisse d'éléments monumentaux ou d'éléments faisant parti du patrimoine vernaculaire (logis, manoirs, calvaires, chapelles, ...),
- ***De protéger strictement les abords de certains éléments patrimoniaux remarquables (cas du site du château du Plessis au nord de l'agglomération).***

SE PREMUNIR DES RISQUES

Au niveau territorial, un certain nombre de risques sont présents avec un degré d'importance et d'incidences variable (risques sismicité, retrait et gonflement des argiles, inondations/atlas des zones inondables de la Chère et de ses affluents : Ruisseau du Néant, ...).

Dans le cadre du projet communal, il est notamment prévu :

- ***D'informer les pétitionnaires concernés sur la nature des risques existants, leur dangerosité, et les dispositions particulières à prendre en cas de projet,***
- ***D'éviter la mise en place ou le développement des projets dans les zones les plus sensibles aux risques.***

15

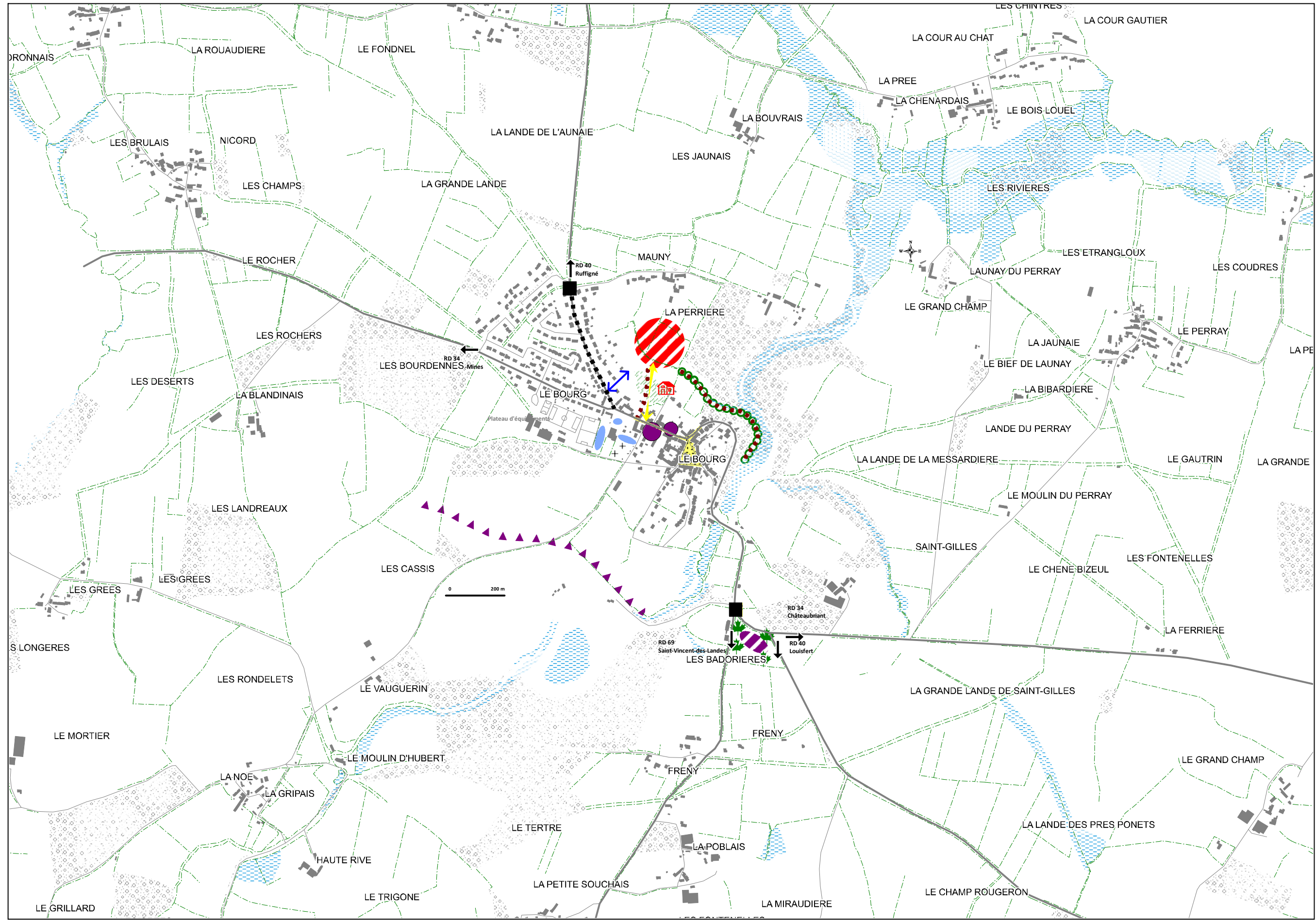
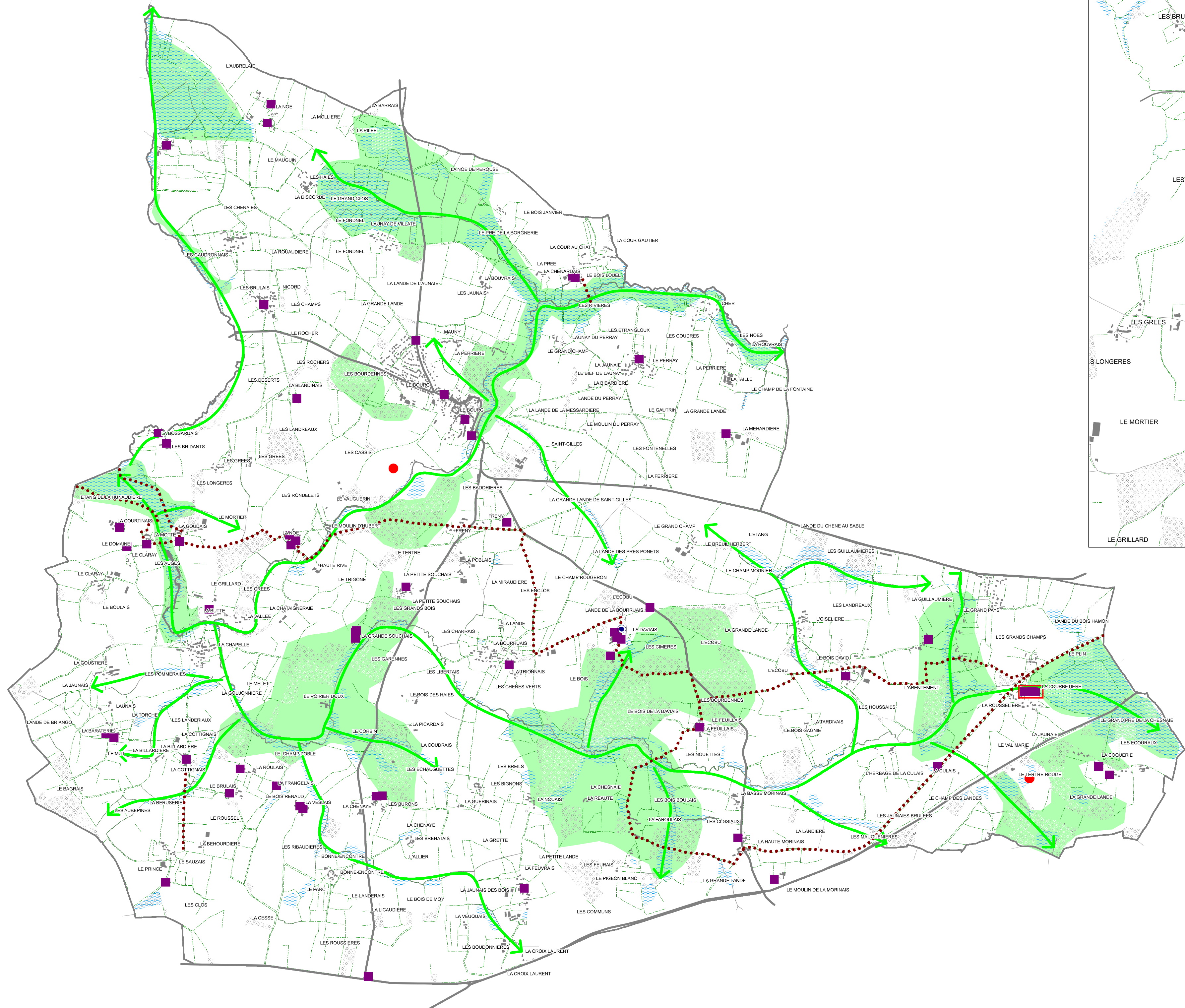
FAVORISER L'ACCES AUX MOYENS DE COMMUNICATION NUMERIQUES

Le territoire communal offre actuellement une couverture et un accès aux communications numériques.

Dans le cadre du PLU, ***il est convenu de favoriser l'optimisation de la desserte sur l'intégralité du territoire***, même si la collectivité n'est pas forcément un acteur direct sur le sujet.

En conclusion,

La commune ne fera également pas obstacle au développement des énergies renouvelables ou à la mise en place de réseaux d'énergie sur le territoire.



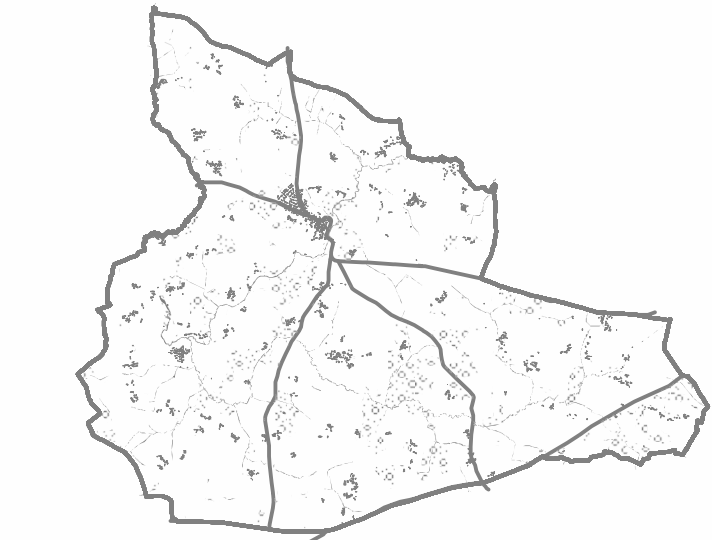
Agglomération

Objectifs :
Accueillir 7 logements par an à l'horizon 2030
Atteindre les 1900 habitants en 2030

Maillage bocage
Bois

PLU

Révision



Département de Loire Atlantique
COMMUNE DE SAINT AUBIN DES CHÂTEAUX

P 3 : PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Révision du PLU - 1
Prescrite par délibération du Conseil Municipal le 19 juin 2017
Arrêtée par délibération du Conseil Municipal le 18 janvier 2021
Enquête publique du 13 septembre 2021 au 15 octobre 2021
Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 28 février 2022
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 28 février 2022
Le Maire :

Légende :

Un développement urbain et une politique d'habitat exclusivement centrés sur le bourg

Le développement du secteur de Maunay

Du court au long terme : la mise en place de nouveaux quartiers associant habitat/activités comptables

La mise en place de logements spécifiques

La création d'un pôle d'habitat non médicalisé pour les seniors

Maintenir la dynamique économique existante / Permettre son

Le développement d'une petite zone artisanale

Réserver des sites au développement/et ou redéploiement des commerces et services de proximité

Permettre le développement de certaines activités

Le maintien ou le développement des sites d'extraction

Eviter le rapprochement de la carrière de l'espace urbain

Améliorer et sécuriser les déplacements

- Sécuriser et aménager certaines intersections
- Requalifier la traverse d'agglomération sur certaines sections
- La création de nouvelles liaisons douces
- La création d'une nouvelle voie
- Traiter l'hypercentre en véritable espace de convivialité
- Garantir une ouverture du futur quartier sur l'hypercentre

Entretien de l'offre en équipements, la compléter ponctuellement

- Réserver certains espaces pour compléter ou diversifier l'offre en équipements existante

Apporter un soutien au développement de projets ponctuels liés aux loisirs et à la vie touristique

- La mise en place d'une salle collective et d'hébergements
- Faciliter la réaffectation des bâtiments en site touristique, lieu de manifestations, d'expositions, ...

Améliorer le cadre de vie / la convivialité

- Protection et mise en valeur du vallon
- Protéger et mettre en valeur un parc au coeur de l'agglomération
- Assurer l'insertion paysagère de la future zone artisanale

Protéger l' "Environnement", le cadre de vie, préserver et reconstruire le réseau écologique

- Protéger les grands ensembles boisés, les grands sites sensibles aux niveaux environnemental et paysager
- Protéger les corridors écologiques et les sites de vallées
- Préserver les zones humides inventoriées
- Soumettre au permis de démolir certains éléments du patrimoine



Parc d'activités des Estuaires - 1 allée du Rocheteau - 44590 Derval
Tél. 02 40 55 40 57 - urbaouestconseil@orange.fr