

Jérôme PRIME
Launay du Perray
44110 Saint-Aubin-des-Châteaux

Commissaire Enquêteur
Mairie de Saint Aubin des Châteaux
2 Place de l'Église
44110 SAINT AUBIN DES CHÂTEAUX

Par lettre recommandée avec accusé de
réception n°1A 188 351 1055 9

Saint-Aubin-des-Châteaux, le 12 octobre 2021

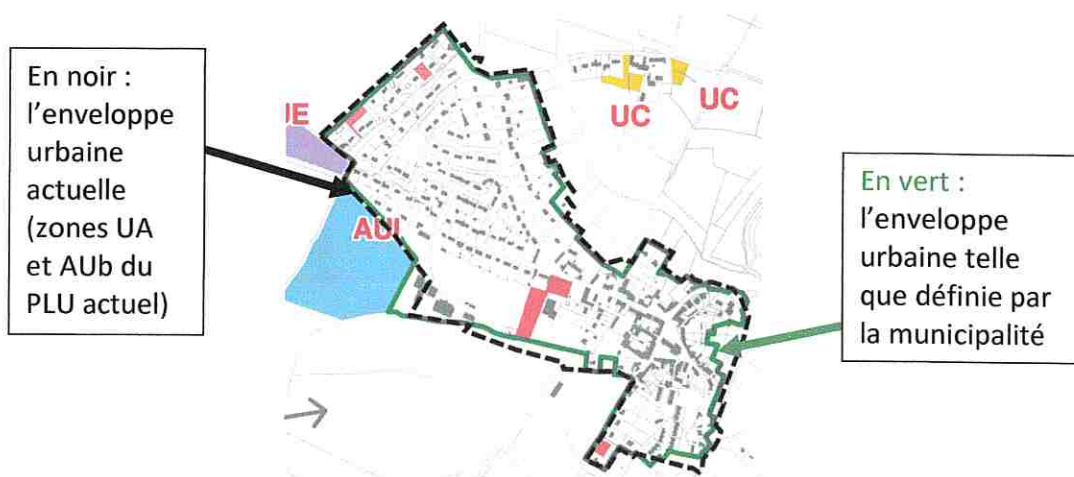
Objet : Enquête publique sur la révision du PLU de Saint-Aubin-des-Châteaux – Contestation de l'analyse effectuée du gisement foncier dans l'enveloppe urbaine et du plan de zonage

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur la révision du PLU de la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux, je souhaite attirer votre attention sur des éléments tendant à démontrer la volonté de la Mairie de réduire l'urbanisation du centre-bourg, afin de justifier l'urbanisation de la zone 1AU à Mauny :

- **L'analyse des surfaces constructibles résiduelles par la Mairie est erronée :**

L'enveloppe urbaine ayant servi de base à l'analyse des surfaces disponibles est incorrecte (ce qui a fait l'objet de remarques des PPA/PPC dans leurs avis *avant* et *après* arrêté du projet de révision¹). Par exemple, certaines zones classées UA et AUB dans le PLU actuel sont exclues.



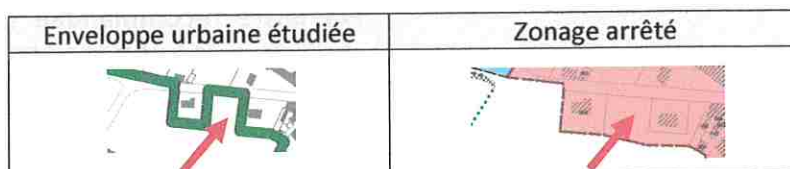
Source : Rapport de présentation, Tome 1, « Bilan du PLU en vigueur :
« surfaces constructibles » résiduelles », p.33

¹ Avis DDTM, 15 juin 2021, Annexe technique, *Enveloppe urbaine* ; DDTM, courrier du 6 octobre 2020, p.2 et 5.

De plus, la Mairie n'intègre pas la parcelle n°180 dans son calcul. Or, elle représente 1 420m².


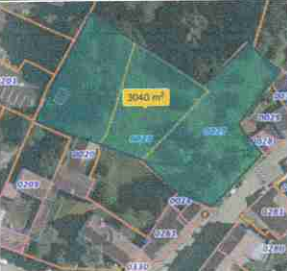


La Mairie avance un chiffre de 8 400m² de surfaces constructibles résiduelles (UA : 6 400m² ; AUb : env. 2 000m²). Ce chiffre est *sous-estimé* de plusieurs milliers de m².

La démarche nous paraît intentionnelle, puisque par exemple, la dent creuse de la parcelle n°253 (env. 1 100m², actuellement classée UA) est exclue du calcul d'analyse, mais maintenue classée UA dans le plan de zonage arrêté :



Enfin, seules les 2 726 m² des parcelles en cours de commercialisation sont considérées par la Mairie comme étant réellement disponibles, car elle réserve les 5 500m² des autres parcelles à des projets d'équipement. Or, elle énonce par ailleurs que « 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. »²

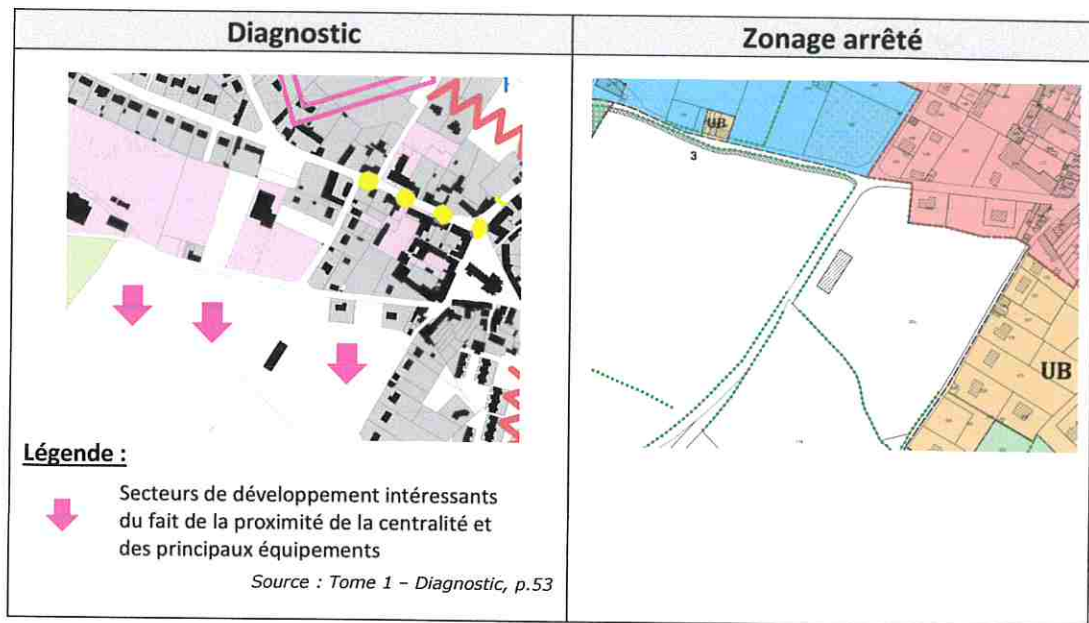
- **Le zonage du PLU arrêté supprime 13 510m² de zones actuellement classées UA :**

Parcelles 178, 179, 180, 128, 127 et 126 situées sur de la Vigne	Parcelles 20, 25 et 27 situées rue de la Gaudinai
	
Parcelles 259, 53, 62, 221, 75, 68 et 74	Parcelle 253
	

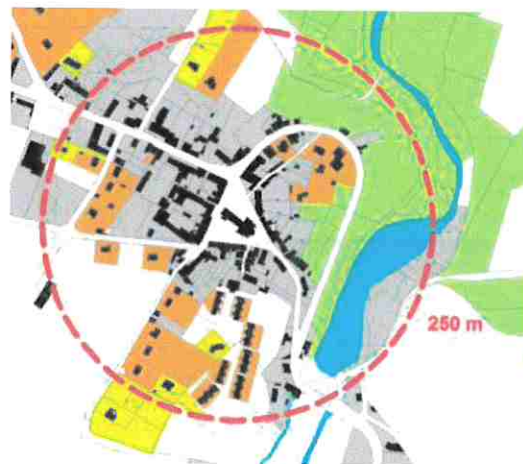
- **Le zonage du PLU arrêté n'est pas cohérent avec le diagnostic réalisé :**

Le Diagnostic réalisé par la Municipalité met en avant la zone sud du bourg, estimant que ces secteurs seraient intéressants à densifier, en raison de leur proximité avec les équipements et la centralité du centre-bourg. Ces secteurs (entre 10 000 et 20 000m²) ne sont pourtant pas classés en zone UA dans le zonage arrêté.

² Notice PADD, p.9



Cette incohérence est d'autant plus visible en comparant le plan de zonage arrêté et l'enveloppe urbaine des 250m de périphérie, centralité dont la Municipalité avance qu'elle souhaite y recentrer les opérations d'urbanisation :



Source : Tome 1 – Diagnostic, p.29

Les différentes incohérences ici relevées s'expliquent par la volonté de la commune de justifier son projet d'urbanisation en extension d'urbanisation, ce qui suppose d'empêcher l'urbanisation du centre-bourg.

Nous demandons par conséquent à ce que le projet de révision du PLU soit modifié, afin qu'il soit réellement conforme à l'objectif du PADD de « reconstruire la ville sur elle-même ».

Vous remerciant pour l'attention que vous porterez à cette demande,

Nous vous assurons de nos salutations respectueuses.

Jérôme PRIME



