

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 1060 3**

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

Objet : Enquête publique sur la révision du PLU de Saint-Aubin-des-Châteaux – Contestation de la création de la zone 1AUU

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

La Municipalité justifie la création d'une zone 1AUU à l'entrée du bourg de Saint-Aubin-des-Châteaux par la présence d'artisans présents dans le bourg et dans l'espace rural, susceptibles de s'agrandir ou de relocaliser leur activité sur des sites plus appropriés, avec une volonté de pouvoir se maintenir sur le territoire communal en des lieux leurs offrant une certaine vitrine.¹ La Municipalité annonce que « l'ouverture immédiate à l'urbanisation du site permettra de répondre rapidement aux besoins locaux du court au long terme »²

Or, la création d'une zone artisanale sur la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux ne répond pas aux attentes des artisans :

- Une zone UE est déjà prévue dans le PLU actuel, c'est-à-dire depuis 2005. Ce secteur économique n'a jamais été ni aménagé, ni urbanisé.³
- « Sur les 18 invitations envoyées [* aux artisans ayant leur siège à Saint-Aubin-des-Châteaux], seuls 3 artisans ont répondu à l'invitation, dont 2 paraissaient intéressés par l'ouverture d'une petite zone artisanale.⁴ Le pourcentage d'artisans intéressés est donc bien faible.
- La Mairie cherche d'ailleurs à noyer la réalité sous des propos vagues, indiquant ainsi dans un courrier à la DDTM que « certains d'entre eux ont émis l'idée de se relocaliser »⁵, sans donner de chiffres précis.
- La chambre d'agriculture ne manque pas de s'interroger sur « la création ex-nihilo de cette zone pas si éloignée de celles existantes situées sur Louisfert ou Châteaubriant et dans lesquelles des artisans de la commune sont déjà implantés ou envisagent de le faire ».⁶

¹ Tome 2 – Justifications, p.9

² Tome 2 – Justifications, p.10

³ Tome 1 – Diagnostic, p.32 et p.74

⁴ Bilan de la concertation, p.4 (dossier d'enquête publique – Pièces administratives – Bilan de la concertation)

⁵ Courrier de la Mairie de Saint-Aubin-des-Châteaux, du 21 octobre 2020, adressé à la DDTM (dossier d'enquête publique – Annexe n°27, p.5)

⁶ Avis Chambre d'agriculture, 16 juin 2021, p.3 (dossier d'enquête publique – Avis PPA/PPC)

De plus, la localisation de cette zone est inopportune :

- La création de cette zone supprime 1,8ha de terres agricoles. C'est pourquoi, « en l'absence de projet concret d'installation, [la Chambre d'agriculture demande] à ce que ces surfaces ne soient pas aménagées et soient maintenues en agriculture »⁷
- « La zone 1AUY prévue pour l'accueil de l'artisanat communal découle d'une création ex-nihilo (zone A au PLU actuellement en vigueur), dont la surface dépasse l'enveloppe foncière du SCOT et dont l'emplacement est en discontinuité du tissu bâti ce qui interroge ».⁸
- La parcelle n°6 est le point de vue d'entrée sur le bourg de Saint-Aubin-des-Châteaux, avec une belle vue panoramique. De même, la parcelle n°6 est à proximité d'un magnifique calvaire en sortie de bourg. Cette zone nous paraît donc tout particulièrement importante à mettre en valeur et inadéquate pour accueillir une zone artisanale.
- Nous partageons l'avis du Conseil départemental, estimant que « compte-tenu du plan d'aménagement proposé, on peut s'interroger sur l' « aspect vitrine » recherché par la commune »⁹.

Pour ces différentes raisons, nous demandons à ce que le projet de création de zone 1AUY à l'entrée du bourg de Saint-Aubin-des-Châteaux soit abandonné.

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

Nous vous assurons de nos salutations respectueuses.

Jérôme PRIME



⁷ Avis Chambre d'agriculture, 16 juin 2021, p.3 (dossier d'enquête publique – Avis PPA/PPC)

⁸ Courrier de la DDTM, du 6 octobre 2020 (dossier d'enquête publique – Annexe n°26, p.2)

⁹ Avis Conseil départemental, 9 Juin 2021, p.3 (dossier d'enquête publique – Avis PPA/PPC)