

**CAMILLE  
TREHEUX**

*Avocate Associée*  
[ctreheux@seban-armorique.fr](mailto:ctreheux@seban-armorique.fr)

---

**THOMAS  
MANHES**

*Avocat Associé*  
[tmanhes@seban-armorique.fr](mailto:tmanhes@seban-armorique.fr)

---

**SEBAN ARMORIQUE**

2 rue au Duc  
35000 Rennes  
☎ 02 56 85 54 25

---

**Mairie de Saint-Aubin-des-Châteaux**

A l'attention de Monsieur Claude  
Chepeau, commissaire enquêteur  
2, Place de l'Eglise  
44110 Saint-Aubin-des-Châteaux

Rennes, le 13 octobre 2021

**Lettre recommandée avec AR**

**Et envoi par e-mail : [plu@saint-aubin-des-chateaux.fr](mailto:plu@saint-aubin-des-chateaux.fr)**

**Nos réf. : CT/CT - 21023**

**Affaire : DURAND - élaboration PLU Saint-Aubin-des-Châteaux**

Monsieur le commissaire enquêteur,

C'est en qualité de Conseil de Monsieur Francky Durand que je prends votre attache.

Ce dernier est propriétaire sur le territoire de la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux :

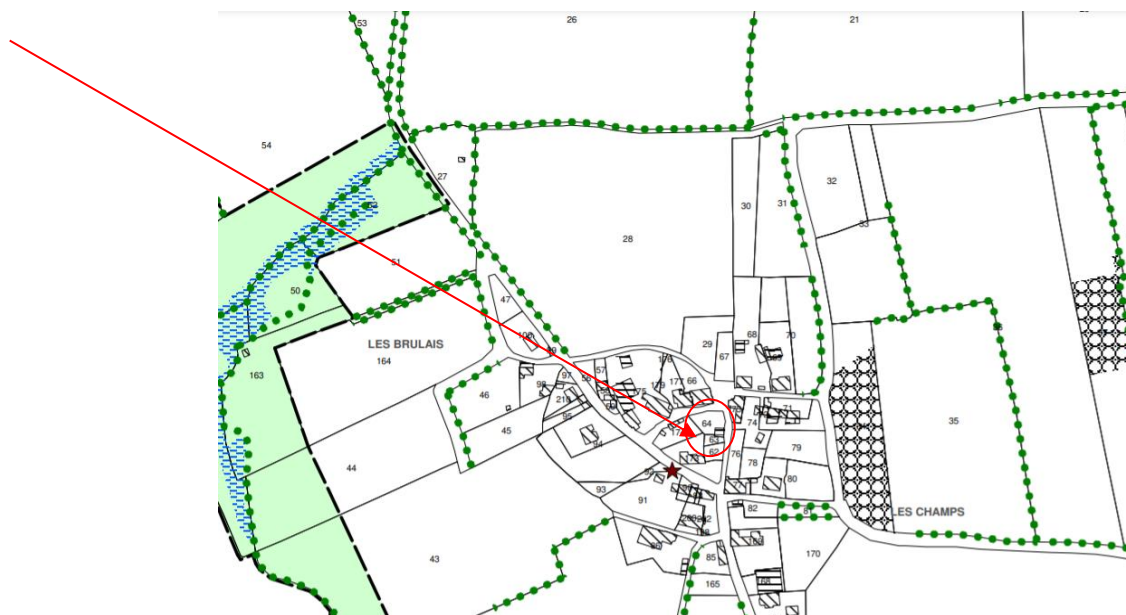
- des parcelles cadastrées Section ZC n° 63 et 64 situées au lieu-dit Nicord,
- des parcelles cadastrées Section YR n° 121 et n° 123 situées au lieu-dit la Vallée.

Le présent courrier consigne les observations que souhaite formuler Monsieur Durand dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan local d'urbanisme (ci-après PLU) de la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux.

**1) Sur le classement en zone agricole des parcelles ZC n° 63 et 64 situées à Nicord :**

Alors qu'aux termes de l'ancien PLU de la commune, en vigueur ce jour, ces parcelles font l'objet d'un zonage NR, le PLU arrêté retient un

classement de l'intégralité du secteur de Nicord en zone A, zone agricole, ainsi que le confirme l'extrait du règlement graphique du PLU suivant :



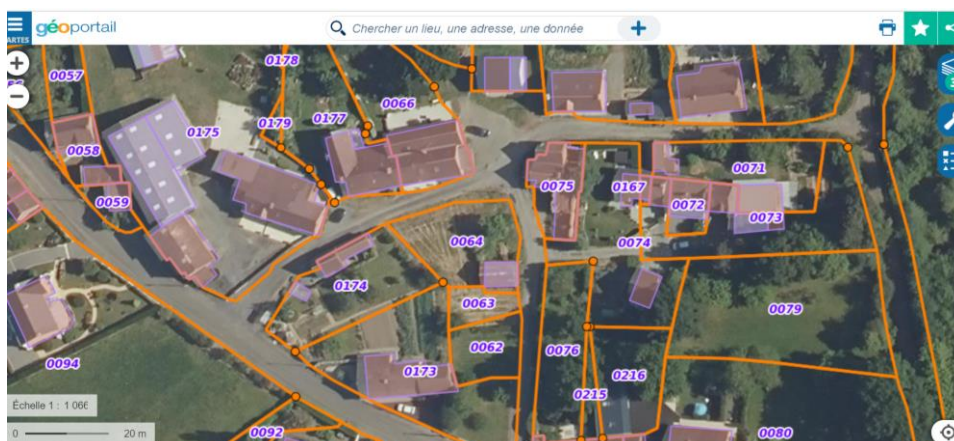
Monsieur Durand conteste le classement des parcelles n°63 et n°64 en zone agricole pour les motifs ci-dessous exposés.

Tout d'abord, ces parcelles ne présentent aucunement les caractéristiques justifiant un classement en zone A au regard des dispositions de l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme selon lesquelles :

*« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

En effet, les parcelles n° 63 et n° 64 sont dépourvues de tout potentiel agronomique.

Force est de constater qu'elles bordent la voie publique et s'ouvrent sur leur côté Ouest sur des parcelles supportant des constructions, ainsi que le confirme cette autre vue aérienne suivante extraite de l'outil géoportail :

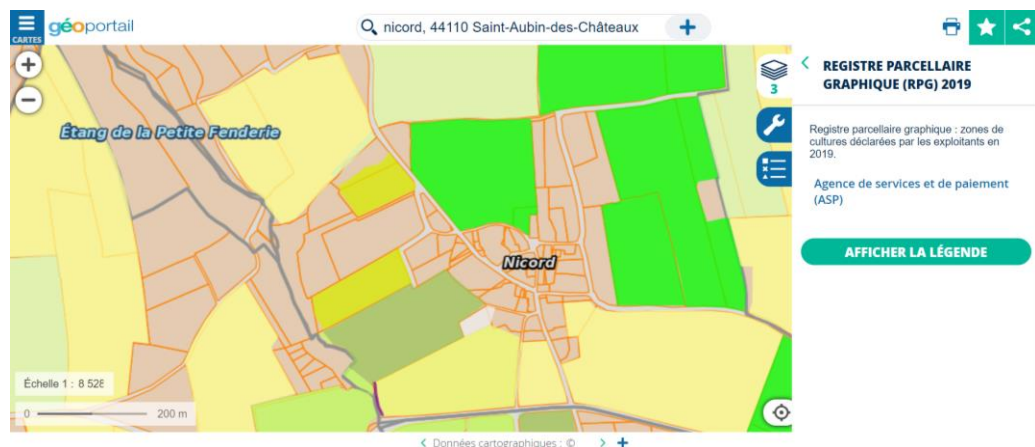


Entourée de parcelles bâties, les parcelles n° 63 et 64 correspondent donc à une dent creuse située au sein de l'espace bâti du secteur de Nicord.

Par ailleurs, cette autre vue aérienne confirme que Nicord correspond à un habitat groupé, composé de plus d'une vingtaine de constructions dont l'urbanisation est organisée le long de trames viaries :



Et la carte du registre parcellaire graphique de 2019 extraite elle aussi de l'outil géoportail confirme qu'aucun terrain situé à Nicord supportant des constructions ne fait l'objet d'une exploitation agricole :



Il en résulte que c'est au prix d'une erreur manifeste d'appréciation au regard des dispositions de l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme que les auteurs du PLU n'ont pas identifié le secteur de Nicord comme un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), en autorisant uniquement la densification au sein de l'enveloppe bâtie que forment les constructions, et ce d'autant plus qu'une telle constructibilité ne saurait compromettre la préservation des espaces agricoles.

**L'inconstructibilité lié au classement en zone A des parcelles n° 63 et 64 -en particulier, et de l'intégralité du secteur de Nicord - de manière plus générale, compromet toute perspective d'urbanisation hors du centre du bourg de Saint-Aubin-des-Châteaux ce qui non seulement créé une rupture d'égalité entre les administrés, mais encore, contrevient aux objectifs affichés du programme d'aménagement et de développement durable (ci-après PADD) du PLU, mais aussi du schéma de cohérence territoriale (ci-après SCoT) de la communauté de communes Châteaubriant-Derval.**

En limitant le développement urbain au seul bourg de Saint-Aubin-des-Châteaux, d'une part, l'objectif affiché du PADD tendant notamment à favoriser la mixité de la population par le biais d'offres d'acquisitions foncières plus diversifiées est compromis (PADD, p.3).

D'autre part, le SCoT n'exclut pas la constructibilité dans les regroupements bâtis hors centralités.

En effet, il ressort de l'examen du document d'orientations et d'objectifs (ci-après DOO) du SCoT qu'afin notamment d'assurer la « maîtrise de l'étalement urbain », est autorisée la densification des enveloppes urbaines, pour assurer le confortement résidentiel de certains regroupements bâtis existants (DOO du SCoT, p.9). Le DOO précise sans équivoque que cette densification peut se justifier au regard de « l'occasion de restructurer un lieu de vie secondaire de la commune » ou encore en considération d'un « potentiel foncier sans impact sur l'agriculture et les milieux naturels », tel le secteur de Nicord.

Aussi, le SCoT affiche clairement, à l'instar du PADD du PLU, que l'objectif de « *Maintenir les regroupements bâtis tels qu'ils sont, c'est assurer une offre de logements différenciée* » (DOO du SCoT, p.10).

Outre le confortement résidentiel de certains regroupements bâtis, le DOO définit la notion d'enveloppe urbaine, qui permet l'identification de la capacité de densification des espaces bâtis :

**L'enveloppe urbaine** correspond au périmètre à l'intérieur duquel le tissu bâti existant est en continuité et forme un ensemble morphologique cohérent. Elle tient compte de différents critères, notamment l'occupation du sol, les formes urbaines, la présence d'éléments paysagers et naturels. Ces espaces urbanisés concernent les espaces artificialisés à vocation résidentielle, économique ou commerciale ainsi que les regroupements bâtis\*. Ils ne concernent pas les écarts, constitués d'une ou plusieurs constructions isolées, ni les espaces de loisirs ou sportifs non bâtis. Les espaces manifestement viabilisés et en cours d'aménagement (équipements de voirie ou de réseaux) peuvent être intégrés à l'enveloppe urbaine, car ils ne peuvent plus être considérés comme des espaces naturels ou paysagers. Le tracé de l'enveloppe urbaine respecte le parcellaire existant mais il peut parfois s'en libérer, par exemple, un fond de terrain situé clairement en dehors du tissu urbain. C'est au sein de cette enveloppe qu'est étudiée la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis. »

\* Y compris les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sens du code de l'urbanisme

(extrait du DOO du SCoT, p.11)

Le DOO livre même une grille d'analyse pour déterminer l'inclusion de terrains jouxtant notamment des espaces naturels et agricoles, au sein de ces enveloppes urbaines :

**Les terrains non aménagés : à l'intérieur ou en dehors des enveloppes urbaines ?**

**Lorsque le terrain jouxte les espaces naturels et agricoles :**

- si 3 limites latérales du gisement sont bordées par des parcelles urbanisées, il pourra être inclus dans l'enveloppe urbaine ;
- sauf si la continuité sur rue (ou entre le(s) fond(s) de jardin) dépasse la profondeur : il sera alors exclu de l'enveloppe urbaine.

**Lorsque le terrain est inclus dans le tissu urbain :**

- si sa taille est inférieure à 1 ha, il est inclus dans l'enveloppe urbaine ;
- si sa taille est comprise entre 1 et 3 ha, il est considéré hors enveloppe urbaine, sauf justification spécifique au regard du contexte local et de l'absence d'intérêt agricole, naturel et paysager ;
- si sa taille est supérieure à 3 ha, il est exclu de l'enveloppe urbaine.

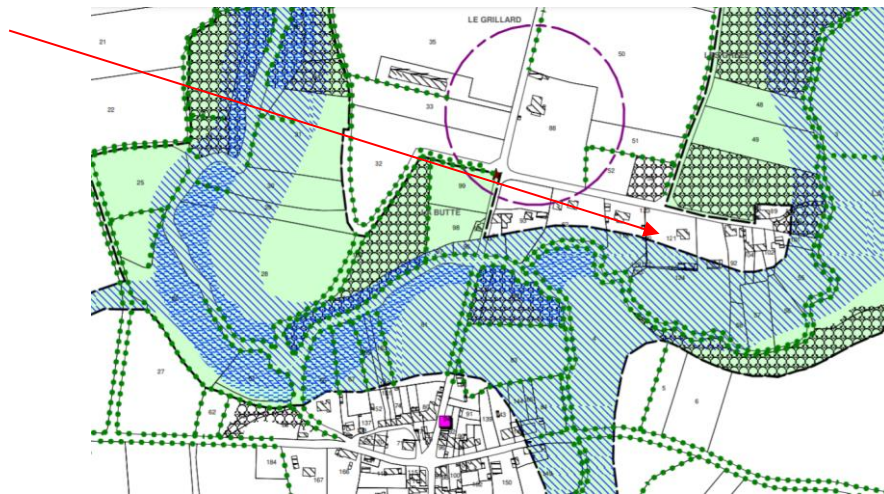
Ainsi, le SCoT ne limite pas la constructibilité au cœur des centralités même s'il la priorise, ce qui correspond une fois de plus à la configuration du secteur de Nicord

## 2) Sur le classement en zone A de la parcelle n° 121 au lieudit la Vallée

Pour les mêmes motifs qui viennent d'être exposés, à savoir :

- l'absence avérée de tout potentiel agricole de la parcelle n°121 en tant qu'elle correspond au terrain d'assiette de la construction de Monsieur Durand,
- le zonage retenu est incompatible avec le PADD du PLU (cf *supra*) et le SCoT,
- les auteurs du PLU ont commis une erreur manifeste d'appréciation au regard de la possibilité qui leur est offerte par les dispositions de l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme de déroger par l'instauration de STECAL au principe d'inconstructibilité des espaces naturels et agricoles puisque le secteur de la Vallée regroupe plusieurs constructions dont l'urbanisation est organisée par une implantation en retrait de la voirie,

Monsieur Durand conteste le classement en zone A de la parcelle n° 121 située à la Vallée.



\*

\* \*

Au bénéfice de ce qui précède, parce que la constructibilité au PLU est limitée à la seule centralité du bourg de Saint-Aubin-des-Châteaux, il est incontestable que le classement en zone agricole tel que retenu aux termes du PLU arrêté fige toute possibilité d'urbanisation du territoire, laquelle si elle permettait une densification ne favoriserait pourtant pas le mitage des espaces naturels et agricoles.

Monsieur Durand se réserve donc la possibilité de recourir à justice dans l'hypothèse où le classement retenu aux termes du PLU arrêté n'évoluerait pas à l'issue de l'enquête publique.

Telles sont les observations que souhaitait formuler Monsieur Durand dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU de Saint-Aubin-des-Châteaux.

Je vous prie de croire, Monsieur le commissaire-enquêteur, à l'assurance de ma considération distinguée.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Camille Treheux', with a stylized flourish at the end.

Camille TREHEUX