

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DES-CHATEAUX 2017-2021

BILAN DE LA CONCERTATION

1 - Les modalités de la concertation :

Les modalités de la concertation ont été définies par la délibération du conseil municipal n° 2017-39 du 19 juin 2017 :

- Affichage de la délibération prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme pendant toute la durée des études nécessaires
- Parution d'un ou plusieurs articles dans le bulletin municipal et/ou sur le site Internet de la commune
- Organisation d'une ou plusieurs réunions publiques avec la population,
- Mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, en mairie, aux heures et jours habituels d'ouverture

2 - La mise en œuvre de la concertation :

Une information continue ...	
Publicités légales	<p>- La délibération relative à la prescription d'un Plan Local d'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>délibération du n° 2017-39 du 19 juin 2017</i> - <i>transmise au contrôle de légalité le 20 juin 2017</i> - <i>affichée le 21 juin 2017</i> <p>ANNEXE 1</p> <p><i>Insertion dans la presse :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>l'Eclaireur de Châteaubriant -annonces légales- le 04 août 2017</i> <p>ANNEXE 2</p> <p>- la délibération concernant le débat relatif au PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>délibération du n° 2019-37 du 17 juin 2019</i> - <i>transmise au contrôle de légalité le 21/06/2019</i> - <i>affichée le 21/06/2019</i> <p>ANNEXE 3</p>
Affichages en mairie	- la délibération 2017-39 évoquée précédemment est affichée en mairie depuis le 21 juin 2017 et y restera jusqu'à l'achèvement de la procédure
Bulletin municipal	<ul style="list-style-type: none"> - Page 19 du bulletin municipal de janvier 2018. ANNEXE 4 - Page 17 du bulletin municipal de janvier 2019. ANNEXE 5 - Page 1 du bulletin info de juin 2019. ANNEXE 6 - Page 18 du bulletin municipal de janvier 2020. ANNEXE 7
Articles de presse	<ul style="list-style-type: none"> - Avis de 1^{ère} réunion publique du 27 mai 2019 ANNEXE 8 - Article Ouest-France du 24/5/2009 suite à la 1^{ère} réunion publique. ANNEXE 9 - Justificatif d'envoi aux journaux de l'avis de la seconde réunion publique du 16 juillet 2020. ANNEXE 10 - Article Ouest-France du 28/07/2020 suite à la seconde réunion publique ANNEXE 11
Site internet de la commune	<p>Copies écran :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De l'avis de réunion publique du 27 mai 2019 ANNEXE 12 - De l'avis de réunion publique du 16 juillet 2020 ANNEXE 13 - De la page du site complétée au fur et à mesure de l'avancée du dossier et des liens permettant de télécharger les documents mis en ligne ANNEXE 14

Des échanges avec la population ...**Dossier de la procédure de révision à disposition du public durant toute la procédure.****Rappels réguliers à chaque réunion publique, site internet et bulletins municipaux**

Tout au long de la procédure d'élaboration de ce Plan Local d'Urbanisme, un certain nombre de documents ont été mis à disposition pour être téléchargés à tout moment sur le site Internet de la commune (Diagnostic communal, Projets de PADD, Projets de zonage, OAP, règlement, ...). **ANNEXE 14.**

Les administrés pouvaient en demander également communication en mairie.

Les plans de zonage ont été affichés dans la salle de réunions de la Mairie.

De même, le registre ouvert dans le cadre de la concertation était remis à toute personne qui en faisait la demande, soit pour consultation, soit pour y déposer des observations ou demandes.

Recueil des remarques dans le registre et courriers

Un registre de concertation a été tenu à la disposition du public en mairie dès le début de la procédure (ouvert le 11 août 2017) **ANNEXE 15**

Les habitants avaient la possibilité d'envoyer des courriers pour faire part de leurs remarques concernant le PLU ou de leurs demandes particulières. Les documents ont été annexés au registre.

26 demandes ont été déposées, sur le registre ou par courrier. La très grande majorité concernait des demandes de maintien en zone constructible de terrains situés hors agglomération.

Ces demandes ont été reportées sur le document d'analyse rédigé le 11 septembre 2019. **ANNEXE 16**

Réunions publiques**REUNION 1 du 27 mai 2020****Mesures de Publicité :**

- Affichage en mairie
- Insertion dans les journaux locaux **ANNEXE 8**
- Parution sur le site Internet de la commune **ANNEXE 12**

Cette première réunion publique a réuni une trentaine de personnes. Elle a consisté principalement en une présentation des principaux éléments du diagnostic et du projet de PADD

Compte-rendu et Presse :

- article de presse : **ANNEXE 9**
- Compte-rendu **ANNEXE 17**

REUNION 2 du 16 juillet 2020**Mesures de Publicité :**

- Affichage en mairie
- Insertion dans les journaux locaux **ANNEXE 10**
- Parution sur le site Internet de la commune **ANNEXE 12**

Cette réunion avait pour principal objet la présentation du dossier de révision avant son arrêté par le Conseil municipal. Elle a réuni une quinzaine de personnes : Présentation et échanges concernant les différentes pièces opposables du PLU : zonage, règlement et OAP.

Compte-rendu et Presse :

- article de presse : **ANNEXE 11**
- Compte-rendu : **ANNEXE 14**

Les thèmes abordés lors des réunions publiques / Les répercussions éventuelles sur le projet de PLU

REUNION PUBLIQUE 1 – présentation des principaux éléments du diagnostic et du projet de PADD

Les interventions des participants se sont cantonnées à des constats ou des interrogations, concernant plus particulièrement

- la concentration de personnes qui sera générée par les nouvelles dispositions législatives et réglementaires en matière de réduction des espaces à urbaniser,
- le risque de voir se désertifier les hameaux avec les limites imposées d'extension,,
- les adaptations futures du PLU en fonction de l'évolution de la législation,
- la réutilisation des bâtiments anciens,
- la définition de parcours équestres, au même titre que pour les piétons ou vttistes

Ces remarques n'ont pas entraîné de changement du projet.

Le compte-rendu figure en *ANNEXE 17*

REUNION PUBLIQUE 2 – Présentation du projet de PLU avant son arrêt par le Conseil municipal

2 participants sont intervenus au cours de cette réunion, l'une pour contester le fait qu'il n'y aura plus aucune zone constructible hors de l'agglomération, et la seconde à propos du projet d'implantation du projet de logements seniors.

Ces remarques n'ont pas entraîné de changement du projet.

Le compte-rendu figure en *ANNEXE 18*

Réunions sur des thématiques particulières

- *L'agriculture*

- *L'Artisanat*

EXPLOITANTS AGRICOLES

Organisation d'une réunion générale en vue de la réalisation d'un état des lieux précis de l'agriculture et des structures d'exploitations le 27 avril 2018 (invitation transmise à 63 destinataires) *ANNEXE 19 et ANNEXE 20*

Organisation d'une permanence le 22 mai 2018 pour recevoir les exploitants un à un afin de relever leur structure d'exploitation (terres et bâtiments), et d'évoquer avec eux leurs éventuels projets qui pourraient avoir une incidence sur le projet de PLU, sur la base d'un questionnaire à compléter. (Invitation transmise à 63 destinataires) *ANNEXE 21 et ANNEXE 21BIS*

ARTISANS

Organisation d'une réunion avec les artisans ayant leur siège à Saint-Aubin-des-Châteaux pour connaître leurs projets en termes d'évolution de leur entreprise et d'éventuel nouveau lieu d'implantation

Sur les 18 invitations envoyées, seuls 3 artisans ont répondu à l'invitation, dont 2 paraissaient intéressés par l'ouverture d'une petite zone artisanale, sur un lieu différent de celui figurant au PLU de 2005.

ANNEXE 22 et ANNEXE 23

Des échanges avec le conseil municipal ...

Le groupe de travail chargé de la révision de ce Plan Local d'Urbanisme était particulièrement étoffé puisqu'il comprenait, avant le renouvellement du Conseil municipal de mars 2020, 11 élus sur les 19 que compte cette assemblée.

Le Conseil municipal était régulièrement informé de l'avancée du dossier lors de ses réunions mensuelles

Date	Objet
19/06/2017	Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme
12/04/2018	Présentation par le responsable du bureau d'études chargé d'assister la commune dans cette révision des tenants et aboutissants d'un Plan Local d'Urbanisme et des différentes étapes de l'élaboration d'un PLU
22/05/2018	Information sur l'avancée du dossier (début de la phase diagnostic et en premier lieu de l'agriculture
10/12/2018	Présentation du diagnostic territorial
21/01/2019	Décision de faire réaliser une étude d'aménagement de la zone de Mauny + débat sur le positionnement de la zone artisanale, futur pôle commercial et de services et objectifs de population à l'horizon 2030.
25/02/2019	Réflexion sur la future zone artisanale + projet visite terrains zone de Mauny
13/05/2019	Présentation des orientations du PADD
17/06/2019	Débat sur le PADD et sursis à statuer
25/07/2019	Information sur l'avancée de l'inventaire bocager
26/08/2019	Validation du plan d'aménagement de la zone de Mauny
30/09/2019	Instauration du sursis à statuer suite au débat sur le PADD
20/01/2020	Validation de l'inventaire bocager et du règlement
27/02/2020	Changements de destination et dessertes par les réseaux
09/03/2020	Information sur les changements de destination
16/06/2020	Suite au renouvellement du Conseil municipal, présentation aux membres du Conseil municipal du projet de PLU
29/06/2020	Information de la décision de la MRAE de faire réaliser une étude environnementale

Des échanges avec les services associés et consultés dans le cadre de la procédure de PLU ...

24/05/2019 : présentation des principaux éléments du diagnostic communal et présentation du projet de PADD

Y étaient présents des représentants de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, de la Chambre d'Agriculture, du Conseil départemental, de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval et du Conseil municipal

Les principales observations :

- **Conseil départemental** : Importance des mobilités douces, protections souples des haies en bordures des routes départementales ainsi que la nécessité d'aménagement sécuritaires pour desservir la future zone artisanale
- **Chambre d'agriculture** : souhait de zones A naturelles inconstructibles plutôt que zones Naturelles,
- **DDTM** : souhait de réduire le taux de croissance, obligation de justifier le futur quartier de Mauny depuis sa partie nord et élaboration en lien avec un paysagiste, obligation que les porteurs de projets dans les STECAL aient des dossiers suffisamment aboutis, ...

ANNEXE 24

15 septembre 2020 : présentation et échanges concernant le projet de PLU prêt à être arrêté

Y étaient présents des représentants de la DDTM, de la Chambre d'Agriculture et du Conseil municipal

Les principales observations :

- **Chambre d'agriculture** : souhait que certaines parcelles classées en NP soient en zone A, que les abris pour animaux sollicités par des non-agriculteurs ne soient pas autorisés, que les logements de fonction d'agriculteurs soient situés à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation ou être installés dans un hameau ou village constitué.
- **DDTM** : demande que l'enveloppe urbaine apparaisse bien au rapport de présentation. Souligne la vacance conséquente d'habitations sur la commune. Demande que certains fonds de parcelles, rue de la Vigne, soient reclassés en zone N ou A. Invite à limiter l'étalement sur le secteur de Mauny et préconise un accompagnement par le CAUE pour ledit secteur de Mauny.

ANNEXE 25

Courrier des services de l'Etat en date du 6 octobre 2020

Les principales observations :

Il est demandé à la collectivité d'apporter des éléments de nature à justifier le projet d'aménagement figurant au projet :

- Demande que la commune prenne en compte les objectifs de croissance démographiques prévus par le SCOT
- Typologie des logements
- Emet des interrogations sur l'enveloppe urbaine avec la prévision d'une extension d'urbanisation pour répondre en besoin en logements
- Demande que soient prises en compte les recommandations des services de l'Etat dans la planification de l'aménagement du futur quartier de Mauny
- Fait part d'interrogations sur l'instauration d'une zone artisanale en discontinuité du tissu bâti existant

La collectivité, a, par courrier du 21 octobre 2020, apporté des précisions sur l'ensemble des points évoqués ci-dessus :

- Croissance démographique : Le PADD a été construit sur une période de 11 ans soit jusqu'en 2030. Cet objectif de croissance est de ce fait compatible avec les objectifs du SCOT.
- L'étude réalisée lors de la phase de diagnostic a montré peu de logements vacants et le gisement situé dans les hameaux est difficilement mobilisable. Peu de gisements fonciers identifiés dans le Centre Bourg. Le projet communal vise à renforcer l'agglomération au Sud du Bourg
- Enveloppe urbaine a été définie conformément au SCOT

- Aménagement du secteur de Mauny : La commune a procédé à l'achat de terrain situés sur ce secteur afin de recentrer l'urbanisation dans le bourg. L'analyse du gisement disponible a montré que le potentiel mobilisable à ce jour est faible. La collectivité n'ouvrira à l'urbanisation que les seuls hectares dont elle a la maîtrise foncière.

Un diagnostic du site a été réalisé afin d'intégrer l'ensemble des thématiques. Une esquisse d'aménagement a ensuite été réalisée afin de compléter la réflexion.

La collectivité n'a pas souhaité développer les OAP pour ne pas figer les éléments alors que la commune a la maîtrise foncière des terrains.

Quant à la zone AUy, elle répond à des besoins locaux tout en ayant une taille suffisante pour permettre son aménagement par la communauté de communes.

Par courrier du 16 décembre 2020, les services de l'Etat ont indiqué que les éléments apportés étaient de nature à justifier le projet de PLU. La commune est invitée à travailler sur l'aspect qualitatif de l'aménagement du secteur de Mauny et à diversifier les types de logements proposés.

Les documents du PLU reprennent les justifications figurant dans le courrier du 21 octobre 2020.

ANNEXE 26-27-28

4 - Les conclusions de la concertation :

Ainsi au-delà des modalités minimales définies lors de la prescription de la procédure, cette concertation s'est déroulée sous des formes variées tout au long de la procédure.

Elles ont permis d'échanger avec l'ensemble de la population et sur des thématiques variées (développement urbain, protection de l'environnement, développement économique, ...).

La municipalité a particulièrement tenu à travailler en étroite collaboration avec les exploitants agricoles, que ce soit pour le zonage, pour les zones humides ou l'inventaire bocager.

Cette concertation a permis d'informer, d'impliquer largement le public et de faire réagir toutes les personnes intéressées et concernées par le projet.