

11 OCT. 2021

COURRIER "ARRIVÉE"

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

**Par lettre recommandée avec
accusé de réception**

Nantes, le 8 octobre 2021

N/Ref : FRM / ISL / EDA – Dossier N° 144160

AFFAIRE : PRIME / PLU SAINT AUBIN DES CHATEAUX

V/REF :

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous sommes le conseil de Monsieur Prime qui entend intervenir dans le cadre de l'enquête publique portant sur la révision du PLU de la commune de Saint Aubin des Châteaux

Monsieur Prime est notamment propriétaire des parcelles cadastrées section 20, 25 et 27.

Ces terrains sont classés en zone UA au PLU approuvé le 30 mars 2005.

Au PLU soumis à enquête, ces terrains sont prévus pour être classés en zone Np.

D'emblée il convient de relever qu'il est particulièrement rare qu'un terrain classé en zone UA, c'est-à-dire comme correspondant au centre bourg, soit reclassé en zone naturelle.

L'actuelle zone UA est définie de la façon suivante : *« zone urbaine, comprenant l'agglomération de Saint Aubin des Châteaux, à caractère central d'habitat, de services et d'activités ».*

Ce qui était vrai en 2005, l'est toujours.

La future zone NP est définie de la façon suivante : *« Les secteurs NP couvrent des espaces sensibles aux niveaux environnemental et paysagé (vallées, ...). Ils englobent également une grande partie des zones humides et des zones inondables ».*

Ces terrains ne présentent pas d'intérêt paysager, non jamais été inondés et ne sont pas compris dans une zone humide au sens de l'article L 211-1 du code de l'environnement qui en donne la définition suivante : *« on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».*

Monsieur Prime entend contester le classement projeté.

1. Sur l'incohérence entre le PADD et le zonage retenu

Aux termes de l'article L 151-8 du code de l'urbanisme, *«Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 ».*

Il va être démontré que le règlement n'a pas été établi en cohérence avec le contenu du PADD.

Par délibération en date du 17 juin 2019, le conseil municipal a débattu sur le projet de PADD.

Parmi les objectifs fixés par la procédure de révision du PLU figure celui de *« maitriser l'étalement urbain et l'organisation de l'espace communal et permettre un développement harmonieux de la commune, en redéfinissant clairement l'affectation des sols, poursuivre les actions en faveur de la densification du tissu urbain, de la cohérence et du développement du territoire ».*

Cet objectif se traduit, en page 4 du PADD, de la façon suivante :

« 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 la population sera très fortement concentré sur ce dernier pour en garantir ainsi le bon fonctionnement ou l'optimisation du fonctionnement des équipements, services de proximité et commerces existants ».

Au travers le PADD, la commune s'est engagée à développer le centre bourg, limiter la consommation de l'espace et éviter l'étalement urbain.

Elle a entendu, pour délimiter la zone urbaine, s'appuyer sur les commerces et services de proximité, et ce afin de réduire les déplacements motorisés, et de favoriser les déplacements non polluants.

La localisation des parcelles appartenant à Monsieur Prime, située en centre bourg, à proximité des commerces justifiait leur maintien en zone UA puisque ce classement respecte les axes stratégiques du PADD.

Les parcelles AB 20, 25 et 27 sont situées au cœur de la centralité présentée par le Plan du PADD :



Source : Plan du PADD – Version Enquête Publique

Légende :

Légende du Plan du PADD :

Améliorer et sécuriser les déplacements



Traiter l'hypercentre en véritable espace de convivialité

Maintenir la dynamique économique existante / Permettre son renforcement



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

Localisation des parcelles 20, 25 et 27 :



Cadastre des parcelles 20, 25, 27

Dans le cadre du PADD, la Commune a notamment pris les engagements suivants :

- La Commune « ne fera pas obstacle au développement du parc locatif (...) privé » ;
- « Des logements pourront prendre place au sein de l'enveloppe déjà urbanisée dans les dents creuses ou dans le cadre de divisions foncières » ;
- « Compte-tenu de la nécessité de soutenir la dynamique existante au sein du bourg (...), 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 ».
- « Quelques logements viendront densifier l'enveloppe urbaine dans les dents creuses ou sur les terrains pouvant être divisés »

A l'inverse, le PLU projeté conduit à un développement urbain du bourg incohérent, en créant une zone 1 AU sur le secteur de Mauny, éloigné du centre-ville, qui favorise la consommation d'espace, l'étalement urbain, supprime l'accès à des logements proches des commerces et services de proximité, favorise les déplacements motorisés et les déplacements polluants en prévoyant une urbanisation principalement concentrée en sortie de bourg.

Cette zone 1 Au est au PLU actuel classé en zone A, zone agricole.

Dans le cadre du futur PLU, cette zone 1 AU sépare deux zones A. Elle détruit donc la cohérence de ce secteur à vocation agricole.

Dans le chapitre dédié à la démographie et à la politique d'urbanisation, l'axe 3 du PADD est entièrement dédié à l'objectif de « 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 »
- « Afin de pérenniser et soutenir son tissu de commerces et de services de proximité (...) Les nouveaux quartiers vont être recentrés sur le cœur historique (...) »
- « 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 ».
- « 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) vont être complétées (...) »
- « 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 (...), vont se polariser sur l'agglomération ou à proximité immédiate,
 - Les développements urbains seront recentrés »

En d'autres termes, alors que l'objectif annoncé est le recentrage sur le bourg et la lutte contre l'étalement urbain, l'objectif réellement poursuivi est l'inverse.

Ces incohérences sont d'ailleurs rappelées par les personnes publiques associées.

La Direction Départementale des territoires et de la mer note que la création de seulement 5 logements est prévue en dents creuse alors que le PLU va permettre de construire 70 logements, soit la quasi-totalité de ses besoins, en extension.

La DDTM pointe du doigt que la Municipalité urbanise en priorité les terrains dont elle est propriétaire, sans tenir compte des autres obligations qui lui incombent, notamment celle d'urbaniser prioritairement le centre-bourg.

L'avis du Département va dans le même sens : « Le PADD affiche une densité moyenne de 17 logements par hectare (contre 5,4 logements/ha sur la décennie passée). Une densité plus importante pourrait être recherchée pour les opérations de centre-bourg. Le Département ne peut que vous encourager dans cette voie. »

2. Sur l'erreur manifeste d'appréciation

Cette incohérence se double d'ailleurs d'une erreur manifeste d'appréciation qui est révélée par la configuration des lieux mais également par la discordance entre le classement en zone NP et le contenu du rapport de présentation.

Les parcelles AB 20, 25 et 27 sont situées dans l'hyper-centre du bourg de Saint-Aubin-des-Châteaux, à 50 mètres de l'Eglise.

Des bâtiments existent déjà sur la partie sud de ces parcelles.

Ces terrains sont :

- situés dans un environnement urbanisé de centre-bourg ;
- situés dans l'hyper-centre du bourg, à proximité immédiate de tous les commerces de proximités ;
- directement accessibles par la voie publique ;
- directement raccordable aux réseaux ;

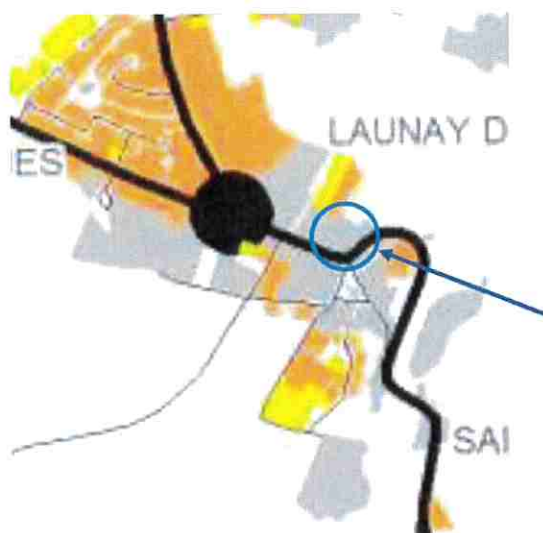
Le rapport de présentation rappelle que l'urbanisation s'est appuyée sur l'axe de communication principal : la rue de Châteaubriant et la rue de la Gaudinais. Les parcelles AB 20, 25 et 27 sont bordées par ces voies d'accès principales :



Source : rapport de présentation, tome 1, p.23

La parcelle AB 25 a un accès direct à la voirie publique alors que la parcelle AB 27 longe la voie d'accès principale du bourg. Quant à la parcelle AB 20, elle débouche pour sa part sur un parking communal.

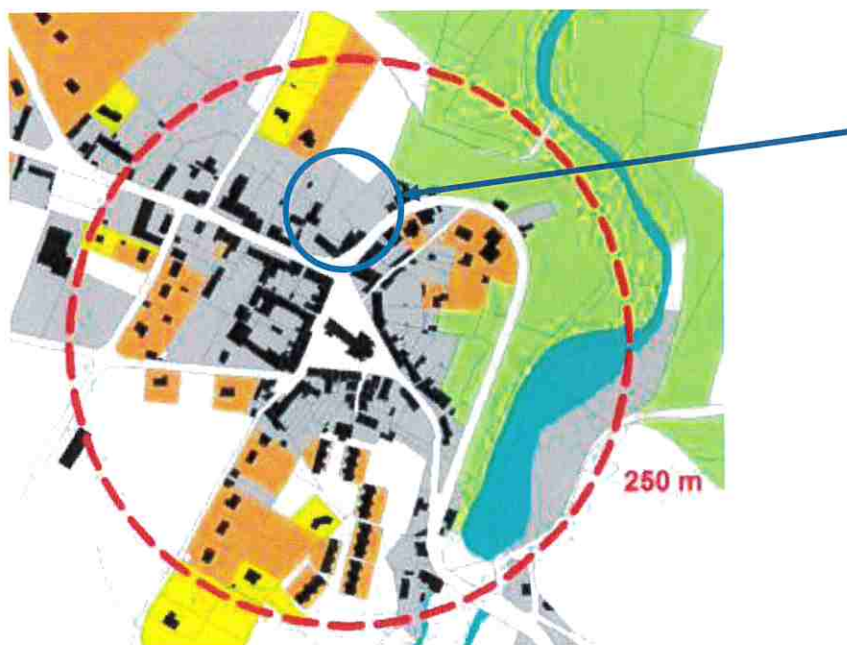
Le rapport de présentation démontre que les parcelles AB 20, 25 et 27 sont situées dans un noyau ancien d'un secteur d'urbanisation à vocation résidentielle ancienne, avec emprise des équipements :



Légende :

- Urbanisation à vocation résidentielle ancienne (antérieure aux années 60) et emprises des équipements
- Développement résidentiels contemporains datant d'avant 2008 (consommation d'espace estimée à 52 hectares environ)
- Développements résidentiels contemporains datant d'après 2008 (2008 / 2018) Consommation d'espace estimée : 13,5 hectares

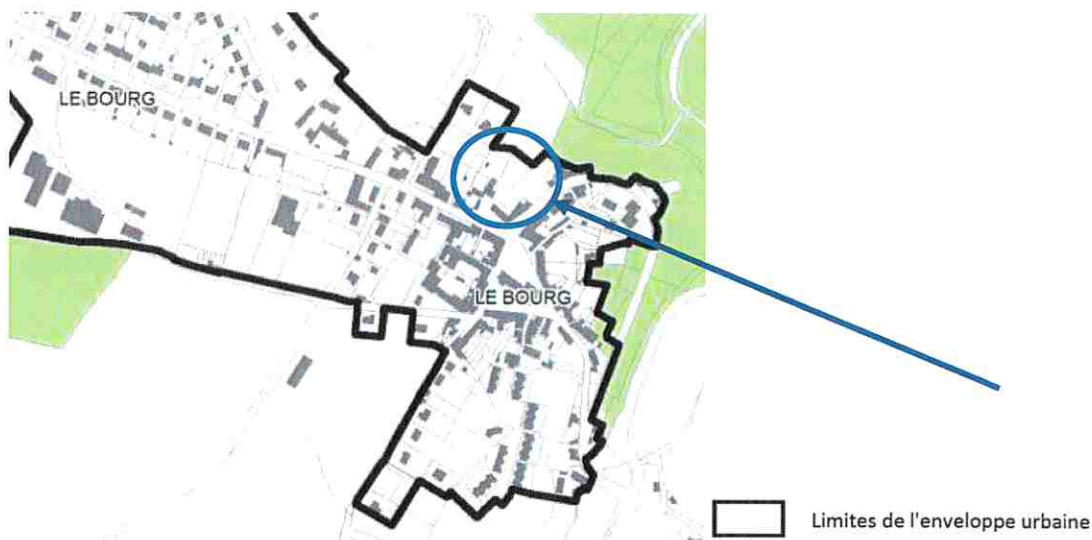
Le rapport de présentation offre une vue concentrique de l'urbanisation du bourg. On constate clairement que les parcelles AB 20, 25 et 27 sont situées dans le cœur, le noyau principal de l'urbanisation du bourg :



Source : Rapport de présentation, Tome 1, sans titre, p.29

Le rapport va même plus loin en relevant qu'il « serait intéressant que les développements urbains de demain participent à un recentrage sur la centralité formée par la place de l'église. »

Les parcelles AB 20, 25 et 27 sont exactement dans ce périmètre à renforcer. Leur exclusion de l'urbanisation est contraire à cette préconisation et incompréhensible.



Source : Rapport de présentation, Tome 1, « Enveloppe urbaine », p.38

Les parcelles AB 20, 25 et 27 sont incluses dans les limites de l'enveloppe urbaine.

La préconisation est de « valoriser en priorité les possibilités de densification existantes au sein de l'enveloppe urbaine ». La décision de les classer pour partie en NP dans le projet de PLU est contraire à cette priorisation de l'urbanisation.

Le rapport fait ensuite l'analyse des « possibilités de « reconstruire » la ville sur elle-même avec une estimation du potentiel foncier et immobilier », rappelant que « le SCOT invitant très fortement les communes à limiter l'accueil de nouveaux logements en dehors de leur centralité, cette analyse a donc été recentrée sur l'enveloppe urbaine formée par le centre-bourg. »

Ce potentiel « foncier » à valoriser correspond :

- « à l'ensemble des espaces encore non urbanisés qui se trouvent compris au sein de l'enveloppe urbaine (espaces de type « dents creuses »),
- (...)
- aux parcelles déjà urbanisées présentant une faible densité, et dont les caractéristiques (surface du terrain, présence d'accès ou possibilité d'en créer, ...) permettraient d'imaginer une ou des division(s) foncière(s) »

Le rapport précise que « Les « dents creuses » correspondent à des espaces non urbanisés existants au sein des espaces déjà urbanisés qui pourraient faire l'objet de projets d'urbanisation. »

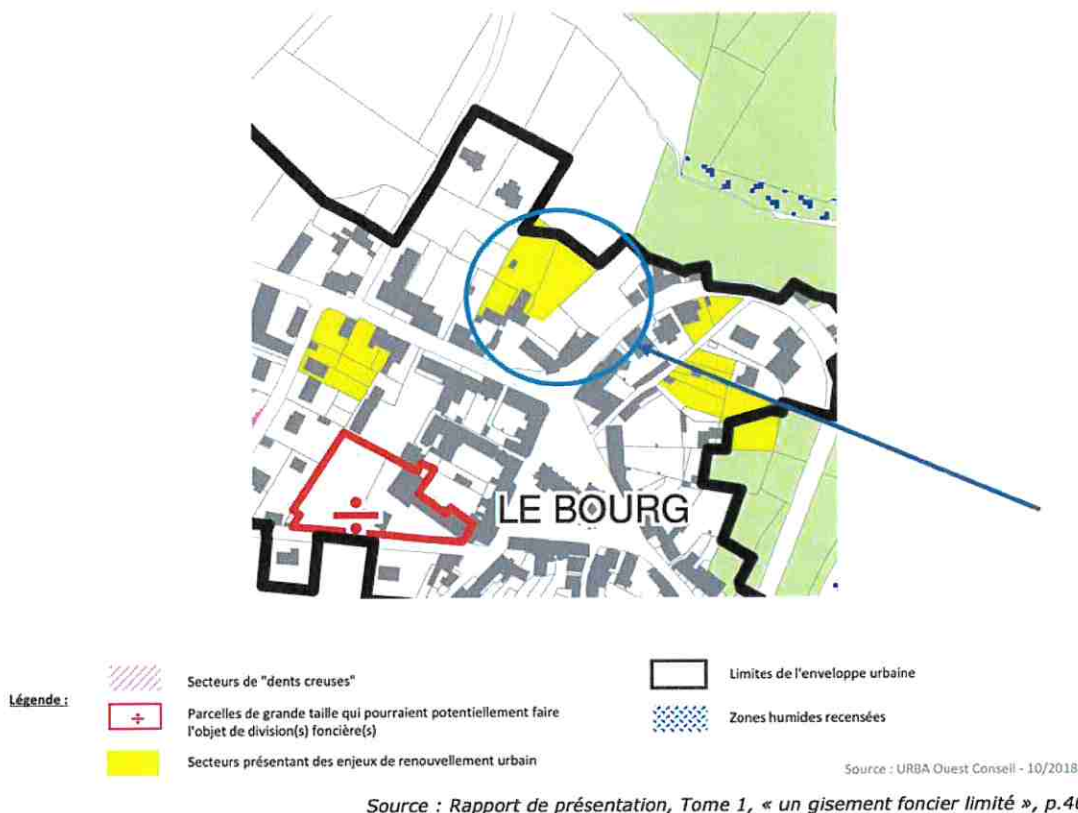
« Au sein de l'enveloppe urbaine formée par le centre-bourg, on recense plusieurs espaces libres de toute urbanisation, mais aussi des parcelles viabilisées encore non urbanisés qui pourraient être le support de projets de nouvelles constructions. Ils regroupent une emprise totale d'un peu plus d'1 hectare. (...) »

Les emprises foncières libres de toute urbanisation sont aujourd'hui limitées au sein de l'enveloppe urbaine. Même si elles regroupent une surface totale d'environ 1 hectare au total, les emprises n'ont pas forcément toutes intérêt à être valorisées pour un accueil résidentiel, notamment aux abords de l'Espace Castella et du cimetière (un peu plus de 7 000 m²).

Si le projet de PLU révisé prévoit le maintien de sa politique de valorisation de ces espaces pour développer et/ou améliorer l'offre des équipements, on peut

considérer que le potentiel de densification par comblement des « dents creuses » est quasiment nul sur le centre-bourg. »

Le PLU projeté maintient de nombreuses zones dont la Mairie est propriétaire en terrains qui ne sont pas destinés à l'habitation. Contre toute logique, au lieu de s'appuyer sur le gisement restant de terrains constructibles pour densifier le bourg, la Mairie supprime les terrains constructibles restants, comme c'est le cas pour les parcelles AB 20, 25 et 27. C'est d'autant plus incohérent que ces parcelles sont explicitement identifiées dans le rapport comme gisement foncier :



Une grande partie des parcelles AB 20, 25 et 27 est clairement identifiée comme « secteur présentant des enjeux de renouvellement urbain ».

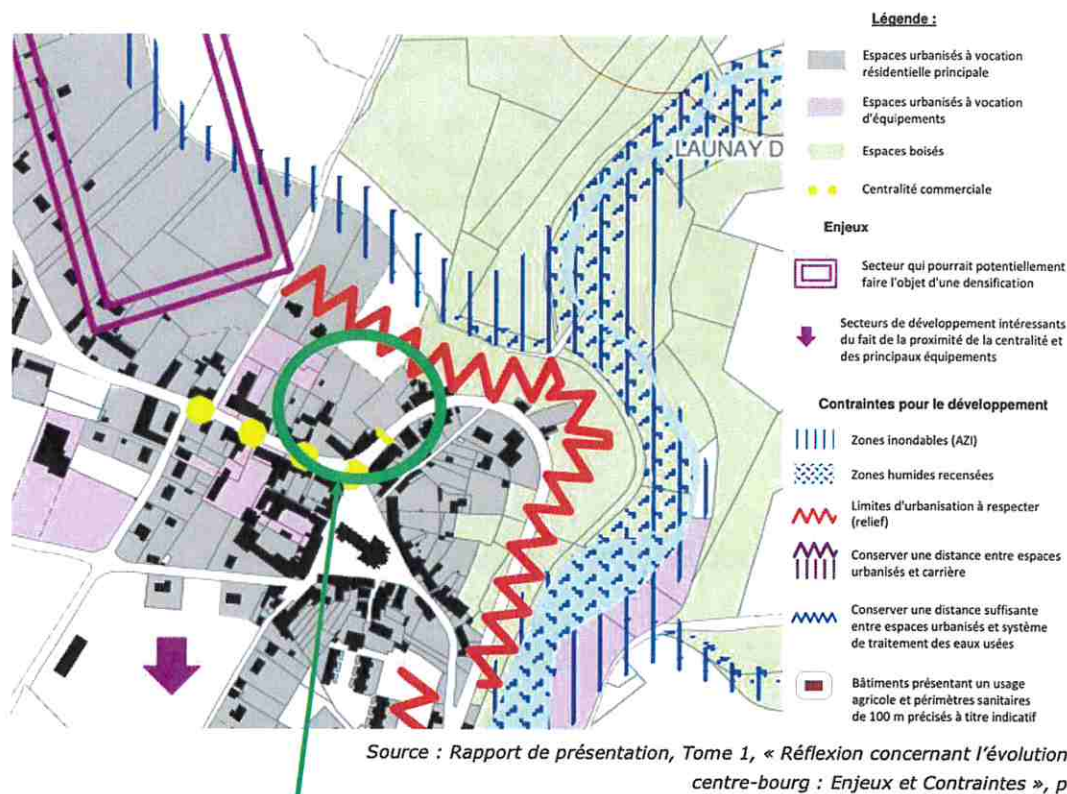
Le potentiel de renouvellement urbain correspond au recensement en centre-bourg de « quelques emprises de taille variable (...) dont l'emprise foncière pourrait subir d'importantes transformations afin de permettre la création de nouveaux logements, (...) Ce recensement comprend 4 sites qui pourraient potentiellement faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain. Au total, ils regroupent une surface de 7000 m² totale d'environ. Le projet d'accueil de logements devra prendre en compte ce potentiel foncier existant au cœur de l'enveloppe urbaine de manière prioritaire (...) »

La mairie fait l'inverse en déclassant les terrains constructibles des parcelles AB 20, 25 et 27.

Le rapport renchérit en page 51 en rappelant une énième fois que l'objectif est de « Recentrer le développement des prochaines années en centre-bourg / Valoriser le potentiel de densification » en précisant que « L'accueil de logements entre 2008 et 2017 s'est fait de façon importante au sein de l'espace rural (43/69 soit 62% de l'accueil). Il serait intéressant que le développement envisagé dans le cadre du projet de PLU révisé se recentre davantage sur le centre-bourg. Rappelons que le

SCOT propose que le développement privilégie la centralité formée par le centre-bourg. »

Le rapport évoque les contraintes à prendre en compte dans l'évolution du centre-bourg :



On constate que les parcelles AB 20, 25 et 27 sont des « espaces urbanisés à vocation résidentielle principale », qu'elles ne sont pas impactées par le relief, qu'elles ne comprennent pas d'espaces boisés et qu'elles sont situées aux abords immédiats de la centralité commerciale du bourg.

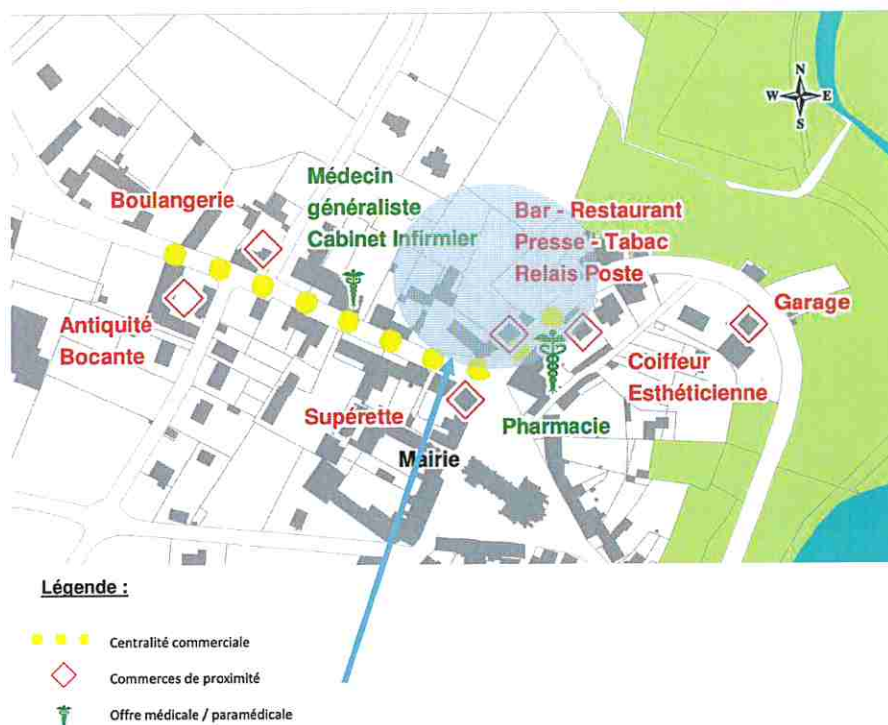
Ce ne peut donc pas être un espace sensible au niveau environnemental.

Pour toutes ces raisons, ces parcelles sont et doivent être maintenues en zone UA.

« L'activité commerciale se concentre essentiellement en centre-bourg. Les activités commerciales sont essentiellement implantées le long de la RD 34, de part et d'autre de la place de l'église. »

C'est exactement l'emplacement des parcelles AB 20, 25 et 27.

C'est d'ailleurs ce que confirme le plan suivant :

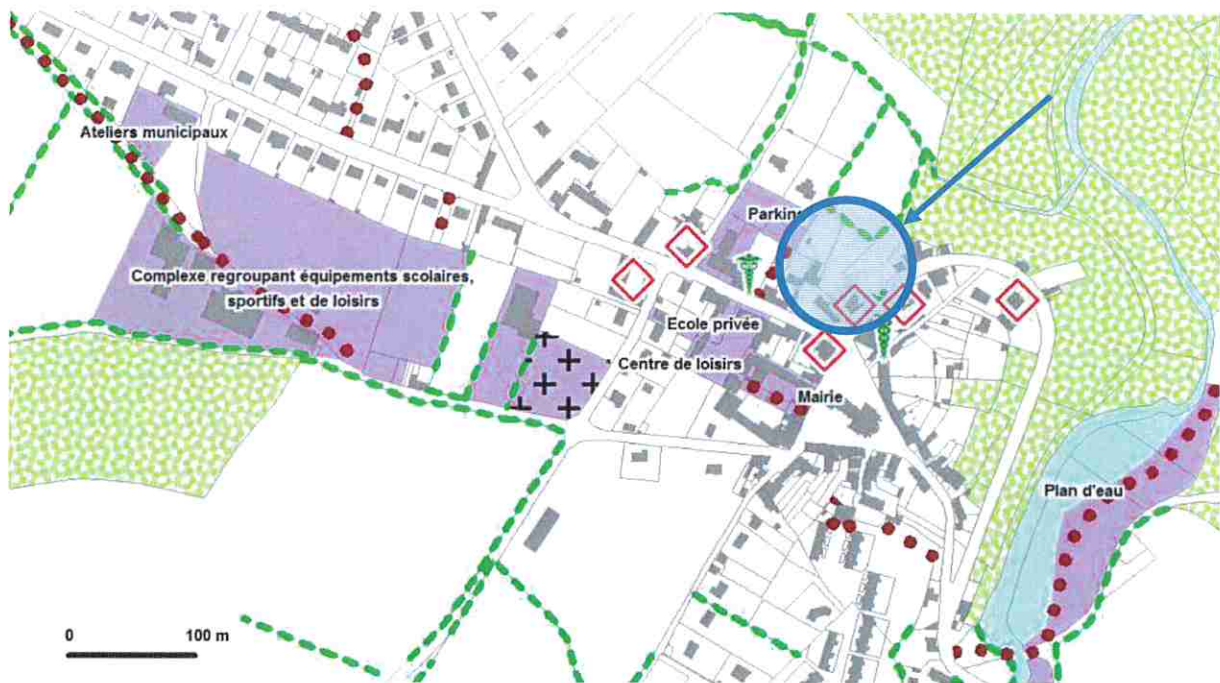


Source : *Rapport de présentation, Tome 1, « Dynamique économique : Synthèse », p.75*

Les parcelles AB 20, 25 et 27 sont au cœur des commerces de proximités.

Le rapport rappelle qu'un des enjeux de la révision du PLU est de maintenir « Une dynamique commerciale à maintenir au niveau du centre-bourg », « Le maintien de l'offre commerciale et de services de proximité s'impose comme un enjeu pour maintenir la dynamique et l'attractivité du territoire communal. En recentrant le développement urbain des 10 prochaines années, on devrait participer à son maintien, sa diversité et sa dynamique. »

Les parcelles sont également à proximité des écoles, parking, etc., comme en atteste le plan suivant :



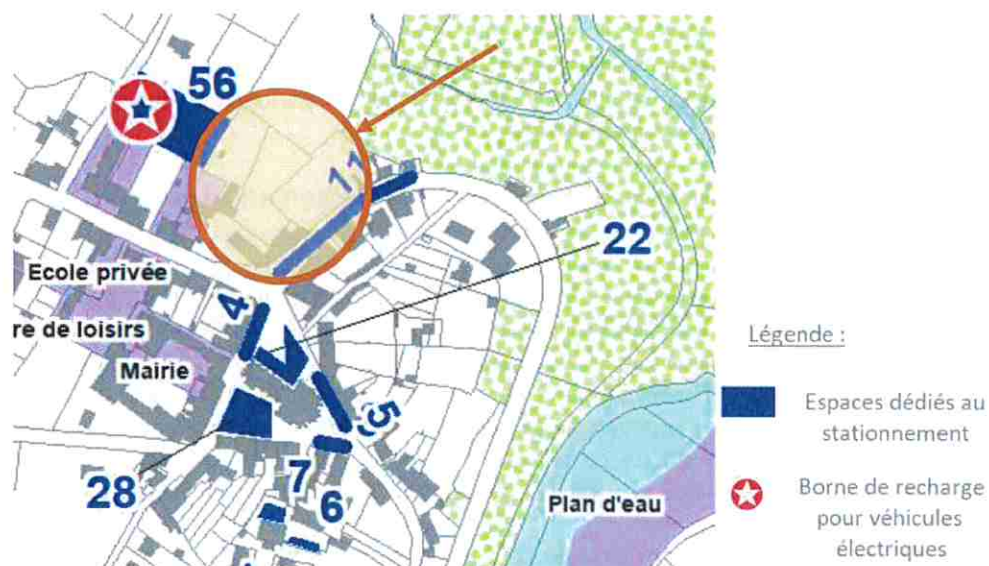
légende :

- équipements
- Commerces de proximité
- Offre médicale /paramédicale
- Cheminements existants / passages
- Réseau bocager
- Espaces boisés

Source : URBA Ouest Conseil - 10/2018.

Source : *Rapport de présentation, Tome 1, « Réseau de cheminements existants au sein du bourg », p.84*

Les parcelles AB 20, 25 et 27 sont également bordées de zones de stationnement et à proximité directe d'une borne de recharge pour véhicules électriques :

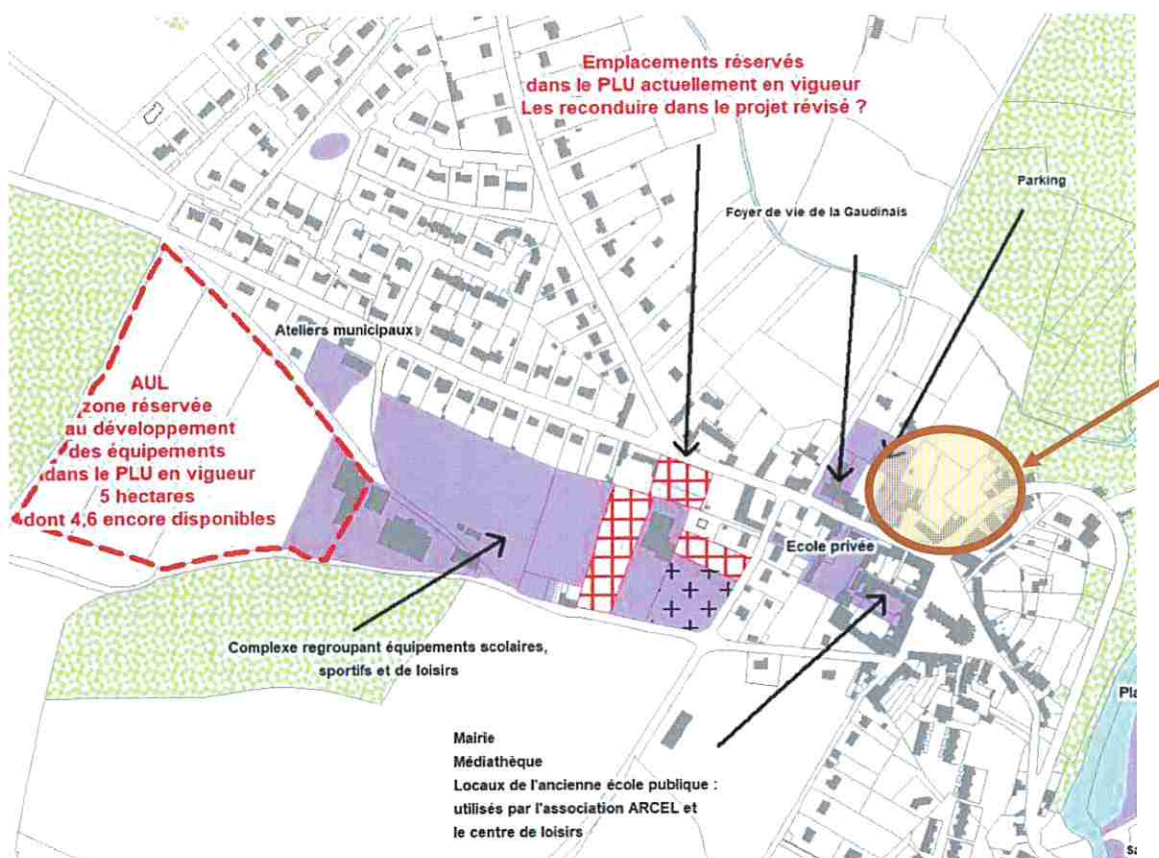


Légende :

- Espaces dédiés au stationnement
- Borne de recharge pour véhicules électriques

Source : *Rapport de présentation, Tome 1, « Offre de stationnement », p.87*

Les parcelles AB 20, 25 et 27 sont entourées d'équipements :



Source : Rapport de présentation, Tome 1, « Équipements : synthèse et enjeux », p.89

Comme le précise le rapport, la Commune dispose : d'une mairie, d'une salle polyvalente, d'une maison des associations, de locaux de l'ancienne école publique mis à la disposition de l'association « Arcel », d'un studio de musique, d'équipements scolaires (une école privée, une école publique, un restaurant scolaire, un service périscolaire), d'équipements sportifs (2 terrains de football, une salle, un city stade), d'une médiathèque, d'une église, d'un cimetière, de plusieurs espaces publics aménagés dont le plan d'eau, et ces équipements publics « se concentrent en centre-bourg ».

Tous ces éléments sont autant d'éléments attestant de la centralité et de l'emplacement idéal des parcelles AB 20, 25 et 27 et de l'incohérence de supprimer les terrains constructibles qu'elles contiennent.

Pour l'ensemble de ces motifs, nous demandons le reclassement des parcelles AB 20, 25 et 27 en zone UA.

Ce faisant ce classement permettra « 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 » (page 3 du PADD) et évitera les difficultés pointées par les services de l'Etat s'agissant du secteur de Mauny :

« Par ailleurs, je vous invite à justifier davantage la localisation de la zone 1AU en apportant des éléments de contexte comme par exemple les difficultés techniques rencontrées (réseaux, accès, logique d'aménagement...) ; la maîtrise foncière ne

pouvant justifier à elle-seule l'emplacement de la zone 2AU au plus près du bourg »
(Avis du 15 juin 2021).

Ces incohérences s'expliquent uniquement par la volonté de la commune de valoriser son foncier, ce qui suppose de dévaloriser celui de Monsieur Prime.

Elle pense ainsi pouvoir démontrer aux services de l'Etat qu'elle diminue les possibilités de consommation de l'espace en diminuant la zone UA.

Pour autant, ils n'ont pas été dupes.

Nous vous assurons de notre profond respect.

Isabel LEON
Avocat Directeur
ileon@cvs-avocats.com



Frédéric MARCHAND
Avocat Associé
fmarchand@cvs-avocats.com

PRODUCTIONS JOINTES :

1. Certificat d'urbanisme du 23 avril 2021
2. Extrait de géoportail
3. Photos des terrains et des alentours
4. Extrait de Google Maps
5. Zonage au PLU actuel
6. Plan de zonage soumis à enquête
7. Zonage avec maîtrise foncière



MAIRIE
2, Place de l'église
44110 SAINT-AUBIN DES CHATEAUX
☎ 02.40.28.47.13 ☎ 02.40.28.42.24
Courriel mairie@saint-aubin-des-chateaux.fr
Site Internet www.saint-aubin-des-chateaux.fr

Dossier n° CU 044 153 21 C4030

date de dépôt : 19/04/2021

demandeur : Me Rémi ARNAUDJOUAN

terrain : 2 rue de la Gaudinais
44110 SAINT-AUBIN-DES-CHÂTEAUX



page 1/2

CERTIFICAT D'URBANISME 2021-50

délivré par le Maire
au nom de la commune

Le maire de SAINT-AUBIN-DES-CHATEAUX,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé 2 rue de la Gaudinais 44110 SAINT-AUBIN-DES-CHÂTEAUX (cadastré A0499, AB0020, AB0025, AB0026, AB0027, AB0082, AB0083, AB0277, AB0279) présentée le 19 avril 2021 par Me Rémi ARNAUDJOUAN et enregistrée par la mairie de SAINT-AUBIN-DES-CHATEAUX sous le numéro CU 044 153 21 C4030,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 30/03/2005, modifié les 12/06/2006, 29/03/2007 et 27/05/2015, mis en révision le 19/06/2017,

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.
Le terrain est situé en zone NL / NS / UA.

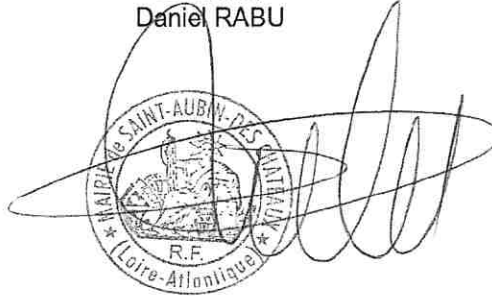
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-6 à L. 111-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

- Délibération du Conseil Municipal 2017-39 du 19 juin 2017 (lancement de la procédure),
- Délibération du Conseil Municipal 2019-37 du 17 juin 2019 (débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable),
- Délibération du Conseil Municipal 2019-51 du 30 septembre 2019 (mise en œuvre du sursis à statuer).
- Délibération du Conseil Municipal 2021-2 du 18 janvier 2021 Procédure de révision du PLU – Arrêt du projet (mise en œuvre du sursis à statuer).

Fait à SAINT-AUBIN-DES-CHATEAUX, le 23 avril 2021

Le Maire,
Daniel RABU



Date d'envoi au Préfet :	28-04-2021
Cadre réservé à l'administration	
Date d'envoi au demandeur :	27-04-2021
Date de réception par le demandeur :	

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

N.B. - le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux est le tribunal administratif de Nantes, 6 allée de l'Île Gloriette, BP 24111, 44041 Nantes cedex 01.



PJ : Cadastre des parcelles 20, 25 et 27
Source : Géoportail – Octobre 2021

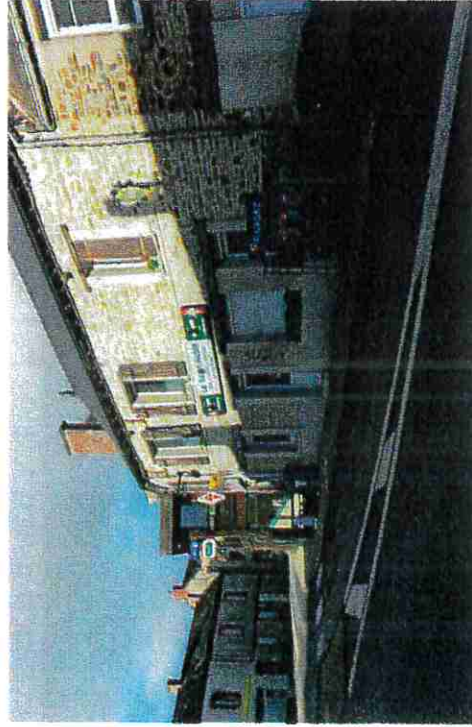
page1/1



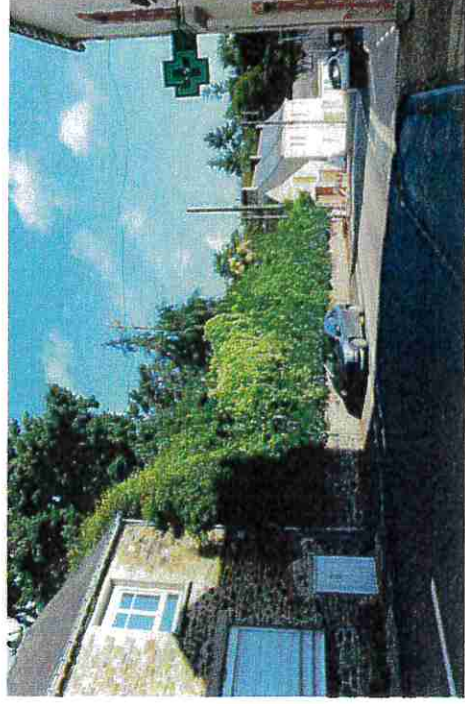
PJ : Photo parcelles 20, 25 et 27 et de leurs alentours



La parcelle AB 27 donne sur la route de Châteaubriant, on aperçoit l'épicerie



La propriété est juste derrière le bar de St Aubin



La parcelle AB 27 est en vis-à-vis de la pharmacie et entourée d'habitations



L'entrée principale de la propriété donne sur la place de l'église, et l'épicerie



Accès sur la rue de la Gaudinais (face sud)



Accès par un sentier piéton qui mène à la face ouest de la propriété



La face ouest qui donne sur le parking communal



Autre photo de la face ouest



Terrains à l'arrière du bâti existant de la propriété (face nord)



On aperçoit le toit des habitations qui longent la face est de la propriété



Habitation jouxtant les terrains constructibles (face ouest)



Photo prises des terrains en regardant vers le bourg, vers la face sud ; on voit le bâti déjà présent sur la propriété



Photo sud-ouest (terrains constructibles avec en fond le bâti existant)



Photo nord (terrains constructibles)



En sortie direct de la voie piétonne, l'école privée



Juste en face de la sortie piétonne, le distributeur de pain

PJ : parcelles 20, 25 et 27

Source : Google maps – octobre 2021

page1/1

