

Département de la Loire-Atlantique
Commune de Saint-Aubin-des-Châteaux



ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE AU PROJET DE :
- RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE
DE SAINT-AUBIN-DES-CHATEAUX
- PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS DU MENHIR DES LOUERES

Enquête publique du 13 septembre au 15 octobre 2021

The background image shows a large church with a tall spire, surrounded by green trees and houses. The text is overlaid on this image.

**Partie 1 : RAPPORT D'ENQUÊTE DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Partie 2 : CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

2-1 relatifs au projet arrêté de révision du Plan Local d'Urbanisme

**2-2 relatifs au projet de Périmètre Délimité des Abords
du Menhir des Louères**

Établis en application de l'article R.123-19 du code de l'environnement

Commissaire-enquêteur : Claude CHEPEAU
Décision désignation du Tribunal Administratif de Nantes
N° E21000098 / 44 du 12 juillet 2021

Département de la Loire-Atlantique
Commune de Saint-Aubin-des-Châteaux



ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE AU PROJET DE :

- RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DES-CHATEAUX**
- PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS DU MENHIR DES LOUERES**

Enquête publique du 13 septembre au 15 octobre 2021

**Partie 1 : RAPPORT D'ENQUÊTE
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Établi en application de l'article R.123-19 du code de l'environnement

Commissaire-enquêteur : Claude CHEPEAU
Décision désignation du Tribunal Administratif de Nantes
N° E21000098 / 44 du 12 juillet 2021

Table des matières

1. Généralités.....	5
1.1. Préambule.....	5
1.2. Justification et cadre juridique de l'enquête publique.....	5
1.2.1. Justification de l'enquête publique.....	5
a) Au titre du Plan Local d'Urbanisme.....	5
b) Au titre du périmètre délimité des abords du Menhir des Louères.....	6
1.2.2. Cadre juridique.....	6
a) Révision du Plan Local d'Urbanisme.....	6
b) Concertation relative au PLU.....	6
c) Périmètre délimité des abords du Menhir des Louères.....	6
d) Arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique.....	7
e) Enquête publique.....	7
f) Evaluation environnementale.....	7
1.2.3. Concertation relative à la révision du PLU.....	8
1.3. Présentation de la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux dans son contexte territorial.....	9
2. Présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme.....	10
2.1. Objectifs de la révision du PLU.....	10
2.2. Rapport de présentation.....	10
2.2.1. Diagnostic : dynamique territoriale et vie locale.....	10
a) Evolution démographique.....	10
b) Evolution du parc de logements.....	11
c) Organisation urbaine.....	11
d) Limitation de la consommation d'espace et étalement urbain.....	12
e) Les enjeux de la révision du PLU.....	13
f) Dynamique économique.....	15
2.2.2. Evaluation environnementale du PLU.....	16
a) Etat initial de l'environnement.....	16
b) Articulation du PLU avec les autres plans et programmes.....	16
c) Evaluation des impacts du PLU sur l'environnement par une approche thématique.....	16
d) Evaluation des impacts du PLU sur l'environnement par une approche spatialisée.....	16
e) Indicateurs de suivi du PLU Saint-Aubin-des-Châteaux.....	17
2.3. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).....	17
2.4. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	19
2.5. Règlement.....	21
2.6. Eléments de paysage protégés.....	22
2.7. Emplacements réservés.....	22
2.8. Evolution des zonages entre le PLU de 2005 et le projet de PLU arrêté en 2021.....	23
3. Présentation du projet de Périmètre Délimité des Abords du Menhir des Louères.....	24
3.1. Situation actuelle du périmètre de protection des abords.....	24
3.2. Situation future du périmètre de protection des abords.....	24
4. Composition du dossier d'enquête publique unique.....	26
4.1. Composition du dossier d'enquête en version papier.....	26
4.2. Composition du dossier d'enquête en version numérique.....	29
4.3. Qualité et complétude du dossier d'enquête publique.....	33
4.3.1. Qualité du dossier d'enquête publique unique.....	33
4.3.2. Complétude du dossier d'enquête publique unique.....	33
5. Organisation et déroulement de l'enquête.....	37
5.1. Genèse de l'enquête publique unique.....	37
5.1.1. Organisation de l'enquête publique.....	37
a) Désignation et mission du commissaire-enquêteur.....	37
b) Réunion préparatoire et visite des lieux.....	37
c) Modalités de recueil des observations du public.....	38
5.2. Déroulement de l'enquête.....	39
5.2.1. Déroulement des permanences.....	39
5.2.2. Consultation du propriétaire du terrain abritant le Menhir des Louères.....	39

5.2.3. Climat de l'enquête.....	39
5.2.4. Information effective du public.....	39
5.2.5. Autres formes de publicité.....	42
5.2.6. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers.....	42
6. Analyse des consultations, observations et réponses du responsable du projet.....	43
6.1. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des Personnes Publiques Consultées (PPC) sur le projet de PLU arrêté.....	43
6.1.1. Absence d'avis et avis sans observation.....	43
6.1.2. Avis favorables avec réserves.....	43
a) Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).....	43
b) Préfecture / Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM).....	44
c) Conseil Départemental de la Loire-Atlantique.....	44
d) <i>Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique</i>	44
e) <i>Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de Loire - Loire-Atlantique</i>	44
6.2. Consultation sur le projet de Périmètre Délimité des Abords du Menhir des Louères.....	45
6.3. Dépouillement des observations du public.....	45
6.4. Procès-verbal de synthèse des observations.....	46
6.5. Mémoire en réponse du porteur de projet.....	46
6.5.1. Précisions apportées sur les observations des Personnes Publiques Associées.....	46
6.5.2. Réponses de la commune aux interrogations du commissaire enquêteur suite aux observations du public.....	47
6.5.3. Questions du commissaire enquêteur.....	47
 ANNEXES.....	 49
Annexe 1 - Publication de l'avis d'enquête publique dans deux journaux locaux.....	51
Annexe 2 - Consultation du propriétaire du Menhir des Louères, monument historique classé.....	57
Annexe 3 - Procès-verbal de synthèse des observations.....	61
Annexe 4 - Réponse de la Mairie au procès-verbal de synthèse	

1. Généralités

1.1. Préambule

Le présent rapport d'enquête concerne une enquête publique unique sur le territoire de la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux (44110), relative à deux objets distincts :

- le projet de **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** en cours de révision et arrêté de la commune de Saint-Aubin des Châteaux ;
- le projet de **Périmètre Délimité des Abords (PDA)** du Menhir des Louères, classé monument historique, en remplacement de l'actuel périmètre de protection de 500 m de rayon.

En vertu de l'article L.123-6 du code de l'environnement, une enquête publique unique est possible lorsque les enquêtes de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisés simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public, et lorsqu'au moins un des projets est soumis à une enquête publique dépendant du code de l'environnement.

La procédure de l'enquête publique unique permet de consulter le public en une fois sur la base d'un dossier unique.

L'enquête publique unique implique un registre d'enquête unique, un rapport unique du commissaire enquêteur et des conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises.

1.2. Justification et cadre juridique de l'enquête publique

1.2.1. Justification de l'enquête publique

a) *Au titre du Plan Local d'Urbanisme*

L'aménagement du territoire de la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux est aujourd'hui encadré par l'application d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui a été approuvé le 30 mars 2005. Il a fait depuis l'objet de trois modifications, en 2006, 2007 et 2015.

Sa révision générale a été prescrite par une délibération du Conseil municipal du 19 juin 2017, car plusieurs évolutions réglementaires et législatives qui ont eu lieu depuis son approbation en 2005, doivent être prises en compte. Le PLU doit aussi être cohérent avec divers schémas territoriaux, notamment ceux établis à l'échelle de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 18 décembre 2018 et le Programme Local de l'Habitat approuvé le 27 juin 2019.

Après une période de réflexion sur le projet de territoire, le Conseil municipal a réalisé l'arrêt de projet du PLU le 18 janvier 2021. L'arrêt de projet correspond à la phase du PLU qui représente la fin des travaux techniques avant consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et des services de l'Etat. Cette phase de consultation auprès de diverses institutions (Chambre d'agriculture, Préfecture, Département...) étant achevée et les avis rendus, le projet de PLU fait l'objet d'une enquête publique destinée à recueillir les avis du public, avant de pouvoir être approuvé par le Conseil municipal et devenir applicable.

L'article L.153-19 du code de l'urbanisme indique que « *Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire.* »

b) Au titre du périmètre délimité des abords du Menhir des Louères

Le Menhir des Louères est un monument historique classé par décret du 5 novembre 1928, doté d'un périmètre de protection des abords de 500m de rayon. Afin de s'affranchir de cette distance de 500 m, il est projeté de déterminer les secteurs qui contribuent réellement à la conservation ou à la mise en valeur du monument au travers d'un périmètre délimité des abords (PDA).

L'article L.621-31 du code du patrimoine indique que « *Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L.621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, [...], après enquête publique, [...].* »

« *Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, [...], l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, [...] diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.* »

« *Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.* »

Selon l'article L.123-1 du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement « *l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement* ».

1.2.2.Cadre juridique

a) Révision du Plan Local d'Urbanisme

Par délibération en date du 19 juin 2017, la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux a décidé de prescrire la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 30 mars 2005.

Le Plan Local d'Urbanisme (contenu, effets, procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution ...) est régi par les dispositions du titre V « Plan local d'urbanisme » du Livre I^{er} « Réglementation de l'urbanisme » du code de l'urbanisme (articles L151-1 à L154-4 et R.151-1 à R.153-22).

Les points particuliers relatifs à la procédure de révision d'un Plan Local d'Urbanisme sont précisés par les articles L.153-31 à L.153-35 et R.153-11 à R.153-12 du code de l'urbanisme.

b) Concertation relative au PLU

La concertation relative aux documents d'urbanisme est régie par les dispositions de la section 2 « Concertation », du chapitre III « Participation du public », du titre préliminaire « Principes généraux », du livre I^{er} « Réglementation de l'urbanisme », du code de l'urbanisme (articles L.103-2 à L.103-7).

L'article L.103-2 du code de l'urbanisme dispose que : « *Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*

1° Les procédures suivantes :

*a) L'élaboration et la **révision** du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme [...].*

La concertation conduite dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux est présentée au chapitre 1.2.3 ci-après et a fait l'objet d'un bilan présenté dans le dossier de PLU arrêté.

c) Périmètre délimité des abords du Menhir des Louères

L'article L.621-30 du code du patrimoine prévoit la possibilité de créer un périmètre délimité des abords (PDA) se substituant au périmètre de protection des abords d'un monument historique de 500 m de rayon.

La procédure d'instauration d'un périmètre délimité des abords d'un monument historique et son articulation avec celle de la révision d'un Plan Local d'Urbanisme est définie aux articles L.621-31 et R.621-92 à R.621-95 du code du patrimoine.

d) Arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique

Le 13 août 2021, le Maire de Saint-Aubin-des-Châteaux a pris un arrêté n° 2021-49 prescrivant une enquête publique unique portant sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme en cours de révision et arrêté de la commune de Saint-Aubin des Châteaux et sur le projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) du Menhir des Louères, classé monument historique.

e) Enquête publique

La procédure d'enquête publique relative aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement (communément appelée « enquête environnementale ») est régie par les dispositions de la section 1, du chapitre III « Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement », du titre II « Information et participation des citoyens », du livre Ier « Dispositions communes », du code de l'environnement (articles L.123-1 à L.123-18 et articles R.123-1 à D.123-46-2).

Selon l'article L.123-2-I du code de l'environnement, « *Font l'objet d'une enquête publique [...] préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption : [...]* »

2° Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L.122-4 à L.122-11 du présent code, ou L.104-1 à L.104-3 du code de l'urbanisme, pour lesquels une enquête publique est requise en application des législations en vigueur ; [...] »

Le contenu du dossier de l'enquête publique environnementale est défini à l'article R.123-8 du code de l'environnement.

f) Evaluation environnementale

L'article L.122-4 du code de l'environnement définit dans son I-2°, l'évaluation environnementale comme « *[...] un processus constitué de l'élaboration d'un rapport sur les incidences environnementales, la réalisation de consultations, la prise en compte de ce rapport et de ces consultations lors de la prise de décision par l'autorité qui adopte ou approuve le plan ou programme, ainsi que la publication d'informations sur la décision, conformément aux articles L.122-6 et suivants.* »

L'évaluation environnementale des plans locaux d'urbanisme est régie par les dispositions du chapitre IV « Evaluation environnementale », du titre préliminaire « Principes généraux », du Livre 1^{er} « Réglementation de l'urbanisme » du code de l'urbanisme (articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 à R.104-34).

L'article L.104-1 du code de l'urbanisme indique : « *Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre : [...]* »

3° bis Les plans locaux d'urbanisme [...] ».

L'article R.104-8 du code de l'urbanisme précise : « *Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

*1° De leur élaboration, de leur **révision** ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, **après un examen au cas par cas**, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; [...] ».*

L'article R.122-17 du code de l'environnement précise aussi au II-11° qu'un plan local d'urbanisme ne relevant pas des cas particuliers de PLU énoncés au I du même article, est susceptible de faire l'objet d'une évaluation environnementale **après un examen au cas par cas**.

En application de l'article R.104-8 du code de l'urbanisme, la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux a déposé une demande d'examen au cas par cas relative à la révision générale du PLU auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) des Pays de la Loire, reçue le 10 avril 2020. La MRAe a rendu, au vu des informations fournies par la commune, une décision n° 2020DKPDL34 / PDL-2020-4653 le 9 juin 2020, qui **a soumis la révision du PLU à la réalisation d'une évaluation environnementale**.

1.2.3. Concertation relative à la révision du PLU

La délibération n° 2017-39 de prescription de révision plan local d'urbanisme applicable sur le territoire communal, en date du 19 juin 2017, a défini les modalités de la concertation ainsi :

- 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.

En application de cette délibération et conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, la procédure de concertation a été menée tout au long de la démarche de révision du PLU par les éléments suivants :

- **Moyens d'informations utilisés :**
 - a) Affichage en mairie,
 - b) Parution et informations sur l'avancement de la démarche sur le site internet de la commune (documents publiés au fur et à mesure de l'avancée du dossier),
 - c) Articles dans la presse locale et dans le bulletin municipal.
- **Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :**
 - d) Echanges avec la population par la mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée par le projet.
25 remarques ont été consignées, les requêtes ont portées principalement sur des demandes de classement de parcelles en zones constructibles.
 - e) Echanges avec la population au travers de la tenue de deux réunions publiques qui se sont déroulées les 27 mai 2020 pour présenter les éléments du diagnostic et le projet de PADD, et 16 juillet 2020 pour présenter le projet de révision avant son arrêt par le Conseil Municipal.
Ces réunions publiques ont permis d'échanger sur les grands enjeux communaux.

Le bilan de la concertation est présenté dans la partie révision du PLU du dossier d'enquête publique unique :

- pièce 1 - Pièces administratives :
 - ✓ Délibération du Conseil municipal 2021-2 - Procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme - Arrêt du projet de PLU et bilan de la concertation ;
 - ✓ Bilan de la concertation ;
- pièce 9 - Pièces complémentaires - Annexes bilan de la concertation (ensemble de 28 annexes).

1.3. Présentation de la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux dans son contexte territorial

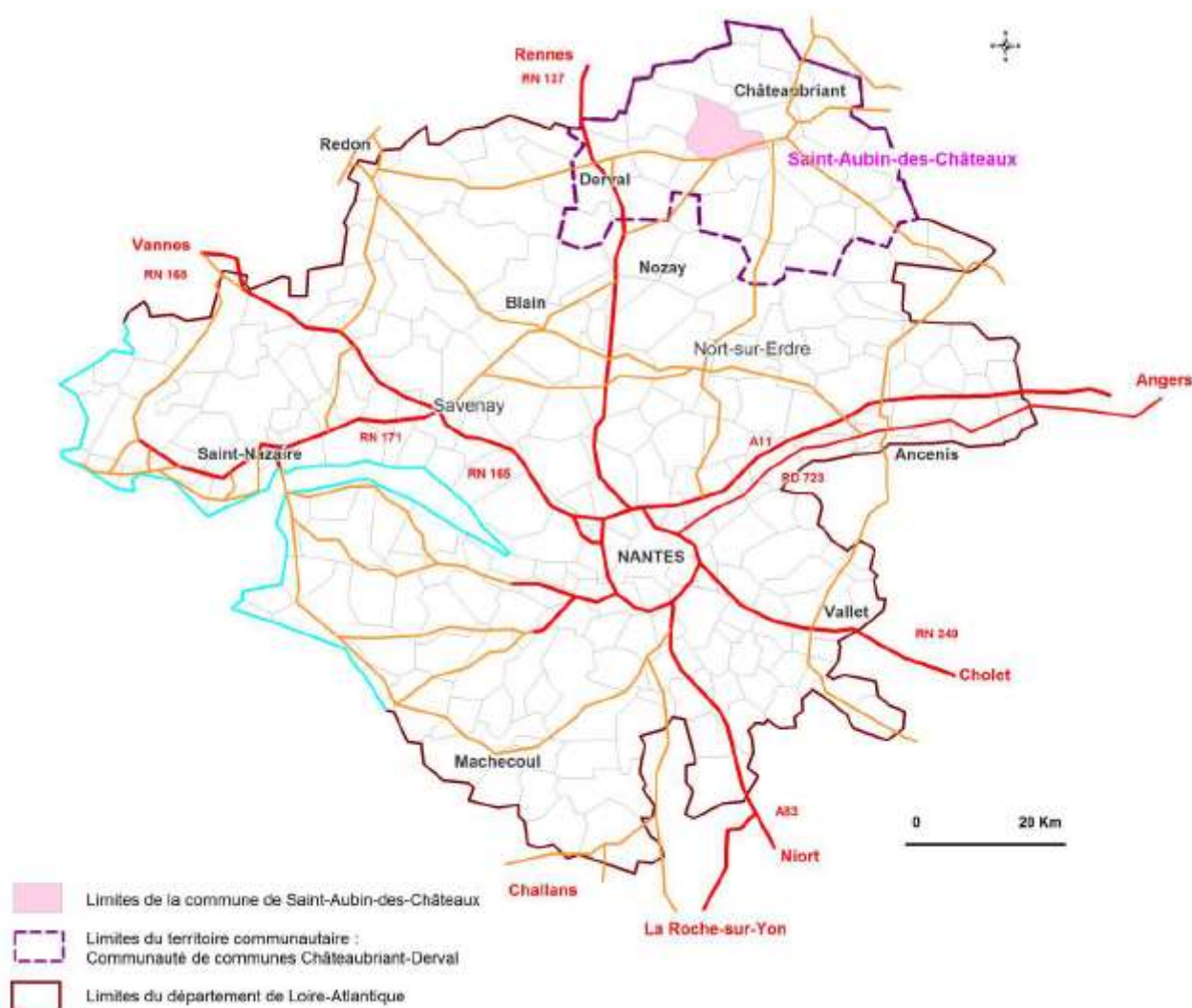
Saint-Aubin-des-Châteaux est une commune de 4 756 hectares et 1 795 habitants en 2017 (soit une densité de 38 habitants au km²).

Située dans le nord du département de la Loire-Atlantique, au sein de la région Pays de la Loire, Saint-Aubin-des-Châteaux fait partie du canton de Châteaubriant qui regroupe 19 communes. Limitrophe de Châteaubriant, elle en est distante de 10 km environ.

Saint-Aubin-des-Châteaux adhère à la Communauté de communes Châteaubriant-Derval, établissement public de coopération intercommunale (EPCI), créé le 1^{er} janvier 2017 et dont le siège est à Châteaubriant. Il réunit 26 communes qui totalisent une population de 44 000 habitants.

La commune de Saint-Aubin-des-Châteaux se caractérise par son caractère rural ; les espaces naturels et agricoles, nombreux sur la commune, participent à la qualité du cadre de vie et du paysage du territoire.

Le bourg de Saint-Aubin-des-Châteaux est bordé par la vallée de la Chère. En dehors du bourg, le territoire correspond à un plateau agricole, marqué par la présence de plusieurs villages qui le caractérisent au sein d'un espace semi-bocagé.



La commune de Saint-Aubin-des-Châteaux dans son contexte territorial

Source : Révision du PLU, projet arrêté – Pièce 2, Rapport de présentation, Tome 1 - Diagnostic, page 1

2. Présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme

2.1. Objectifs de la révision du PLU

Dans sa délibération du 19 juin 2017 de prescription d'une révision du PLU, les objectifs suivants ont été fixés par la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux :

- a) Définir un nouveau projet d'aménagement pour les dix prochaines années dont les grands objectifs devront être adaptés aux spécificités du territoire communal ;
- b) Maîtriser 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 ;
- c) Poursuivre les actions en faveur de la densification du tissu urbain, de la cohérence et du développement du territoire ;
- d) Programmer une évolution mesurée et contrôlée de la population en prenant en compte la protection du patrimoine et la qualité de l'environnement ;
- e) Prendre en compte le potentiel de logements dans le bâti existant ;
- f) Prendre en compte les dispositions contenues dans le SCOT de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval ;
- g) Localiser et protéger les espaces naturels, les réseaux hydrauliques, mais également les exploitations agricoles en prenant en compte l'évolution de ces dernières ;
- h) Protéger et valoriser le patrimoine bâti classé et de proximité ;
- i) Intégrer les besoins nouveaux, notamment en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements ;
- j) Prendre en compte les nouvelles mobilités en favorisant les modes de déplacement doux.

2.2. Rapport de présentation

La présentation qui suit n'a pas pour objectif de constituer un résumé exhaustif des informations fournies par les quatre volumes du rapport de présentation. Il s'agit seulement d'en extraire quelques points qui éclairent les principaux enjeux de la commune et les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

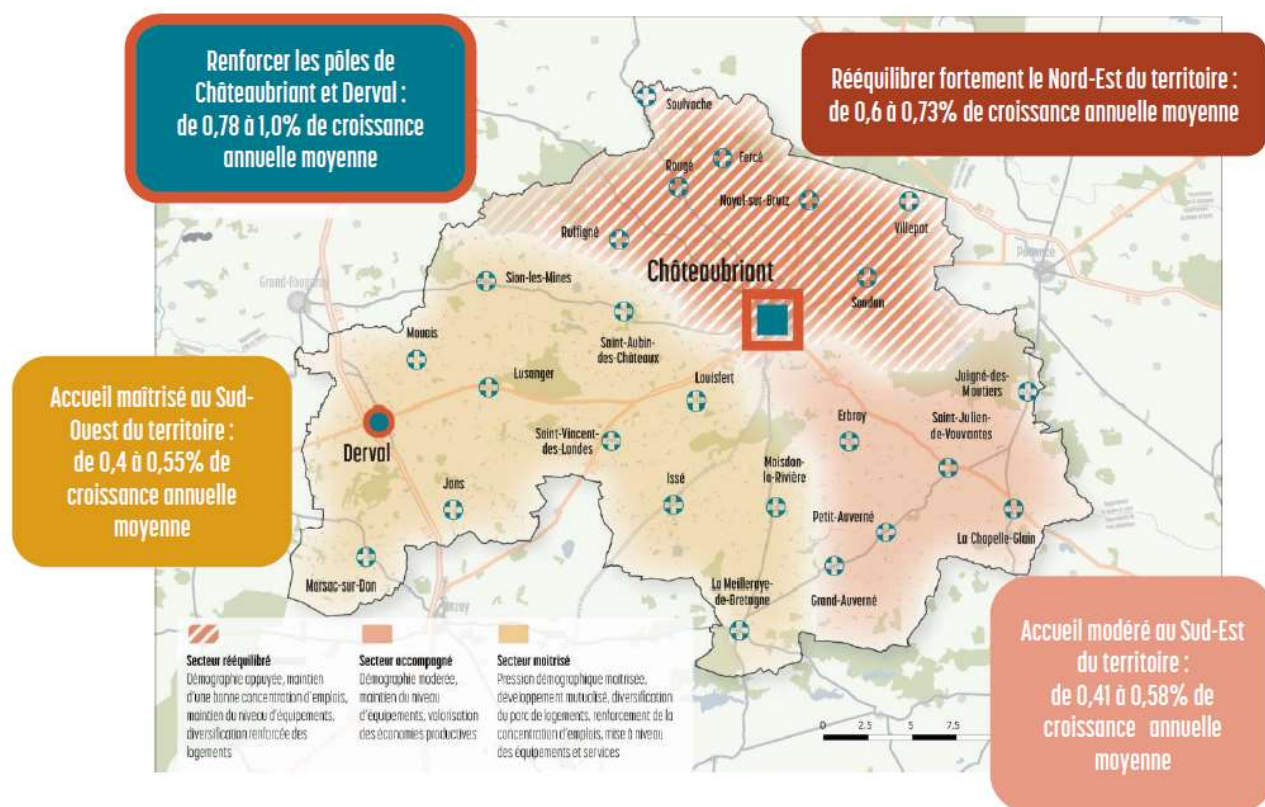
2.2.1. Diagnostic : dynamique territoriale et vie locale

a) Evolution démographique

Alors que la population aubinoise avait tendance à enregistrer un recul régulier de ses effectifs depuis la fin des années 60 (-160 habitants entre 1968 et 1999), cette tendance s'est véritablement inversée depuis le début des années 2000. Le territoire communal a non seulement retrouvé sa dynamique démographique, mais a également enregistré une croissance soutenue de l'ordre de +2% / an. Sur les 15 premières années des années 2000, la commune a accueilli un peu plus de 450 habitants.

Même si la croissance enregistrée sur le territoire communal a connu une légère régression entre 2010 et 2015, elle reste néanmoins nettement supérieure à la croissance moyenne enregistrée à l'échelle du territoire communautaire sur la même période (+ 1,8% contre + 0,5%). La commune en 2015 recensait 1 765 habitants, soit près de 4 % de la population communautaire (3,98%).

Le SCOT de la Communauté de communes Châteaubriant Derval planifie une augmentation de la population à hauteur de 6 000 à 8 000 habitants supplémentaires entre 2018 et 2040. Pour les communes du sud-ouest du territoire communautaire (dont fait partie Saint-Aubin-des-Châteaux), le SCOT prévoit un accueil maîtrisé de manière à assurer une croissance démographique de l'ordre de + 0,4 %/an à + 0,55 %/an (cf. illustration ci-après).



Source : Révision du PLU, projet arrêté – Pièce 2, Rapport de présentation, Tome 1 - Diagnostic, page 11

b) Evolution du parc de logements

Après une période de relative stagnation entre 1968 et 1999, la commune a enregistré un accroissement du nombre de ses logements depuis 1999. Entre 1999 et 2015, la commune a ainsi accueilli 240 nouveaux logements, soit une moyenne de 15 logements par an, avec néanmoins une part prépondérante des logements accueillis au cours de la première décennie des années 2000 (199 / près de 83% de l'accueil).

Le parc de logements est composé d'une très grande majorité de résidences principales (86% environ). Même s'il regroupe un nombre croissant de logements de type « appartement », il reste très majoritairement composé de maisons individuelles (96% en 2015), avec de nombreux grands logements dont la taille n'a pas cessé de croître depuis 1999 (en 2015, les logements regroupaient en moyenne 4,7 pièces, alors que la taille moyenne des foyers était de 2,5 personnes).

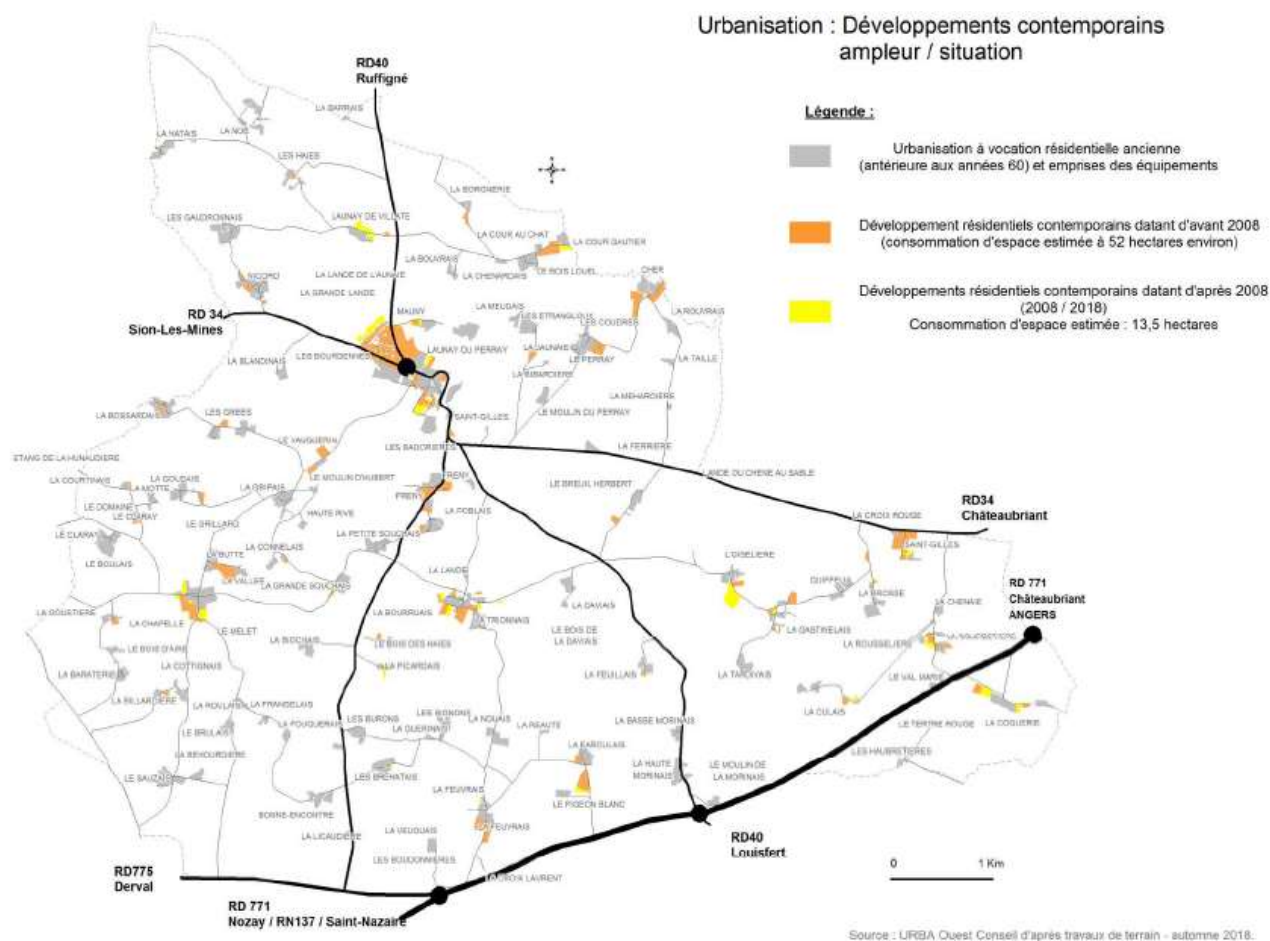
Pour répondre aux besoins d'accueil et ceux liés à la décohabitation, le SCOT de la Communauté de communes Châteaubriant - Derval affecte à la commune de Saint-aubin-des-Châteaux un objectif d'accueil de 5 à 7 nouveaux logements par an (soit entre 109 et 156 logements à l'horizon 2040). Le Programme Local de l'Habitat a fixé un objectif d'accueil de 30 à 43 logements sur 6 ans (2020-2025), ce qui correspond à un accueil de 5 à 7 logements en moyenne par an, identique à celui du SCOT.

c) Organisation urbaine

La commune de Saint-Aubin-des-Châteaux a enregistré un développement urbain contemporain important, avec près de 300 logements créés entre 1968 et 2015. La cartographie des espaces urbanisés sur cette période (cf. ci-après) montre que ce développement s'est fait en continuité du bourg, mais aussi de manière importante en campagne. Ce mode d'urbanisation diffus n'est pas sans impact sur le fonctionnement communal :

- difficulté de lisibilité parfois des limites des espaces urbanisés qui peut conduire dans certains cas à une certaine perte de l'identité du centre-bourg ou des lieux-dits ;
- à terme il peut favoriser la dévitalisation du centre-bourg ;
- il conduit à étendre les différents réseaux, rend plus complexe et plus long les circuits de ramassages scolaires et des ordures ménagères ;
- il favorise l'usage systématique de la voiture ;

- il génère parfois des problèmes de sécurité routière liée à la multiplication des sorties sur les routes et notamment sur les routes départementales.



Urbanisation : développements contemporains ampleur / situation

Source : Révision du PLU, projet arrêté - Pièce 2, Rapport de présentation, Tome 1 - Diagnostic, page 27

Le SCOT de la Communauté de communes Châteaubriant - Derval précise que « *seules les centralités sont à étoffer* », et invite les collectivités à ne pas prévoir d'autres développements. L'étoffement des « villages » ne pourra être autorisé que « *manière exceptionnelle et justifiée par le contexte et les enjeux locaux* ».

d) Limitation de la consommation d'espace et étalement urbain

Sur les 10 dernières années, l'accueil de 69 nouveaux logements a conduit à une consommation d'espace estimée à environ 12,6 hectares, soit une consommation moyenne d'un peu plus de 1 800 m² par logement et une densité bâtie moyenne nette de l'ordre de 5,4 logements par hectare.

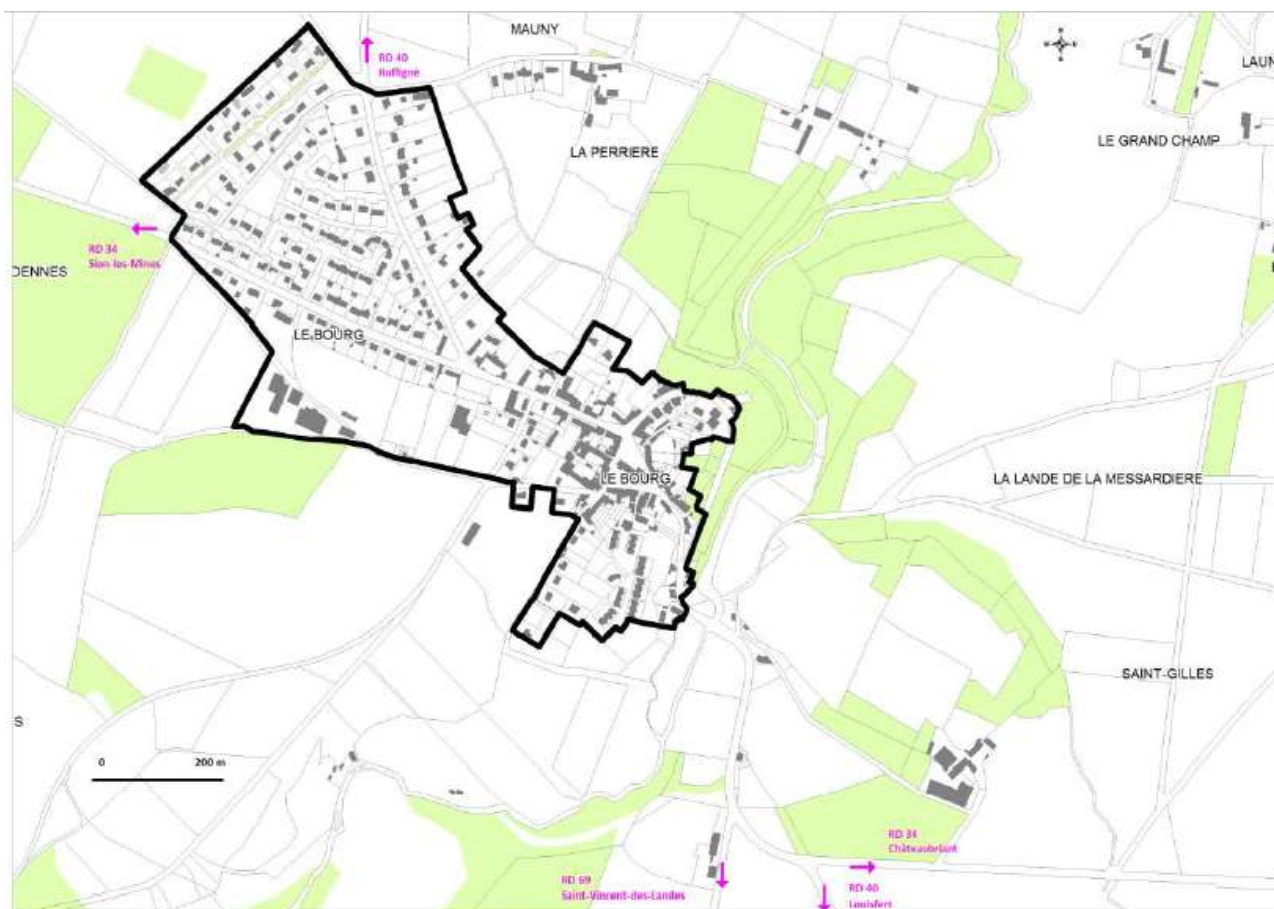
Parmi les 69 logements neufs autorisés, seuls 26 ont été autorisés au sein de l'enveloppe urbaine du centre-bourg soit environ 38% des logements neufs autorisés. 62% des logements accueillis au sein de l'espace rural ont consommé 76% de l'ensemble des espaces consommés entre 2008 et 2017.

Le SCOT de la Communauté de communes Châteaubriant - Derval a inscrit des objectifs de maîtrise de l'étalement urbain et de consommation d'espace :

- Un développement qui doit privilégier les centralités ;
- Permettre une offre complémentaire hors centralité de manière exceptionnelle ;
- Assurer une évolutivité des bâtis existants dans l'espace rural ;
- Connaître le potentiel d'évolution du tissu urbain pour l'exploiter au mieux ;
- Améliorer la qualité du cadre de vie à travers les opérations de rénovation et de requalification urbaine ;
- Mettre en œuvre des opérations urbaines qualitatives, économes en foncier et adaptées au territoire ;

- Un développement urbain optimisé qui assure une offre diversifiée et qualitative :
 - ✓ les projets devront respecter une **densité moyenne minimum de 17 logements par hectare** ;
 - ✓ la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux ne doit pas dépasser une **consommation foncière** de 9,2 hectares à l'horizon 2040, soit **4,2 hectares à l'échelle de la durée de vie du PLU** fixée à 10 ans ;
- Des extensions qui participent au cadre qualitatif ;
- Au-delà des documents d'urbanisme : une politique de maîtrise foncière ;
- Faciliter l'évolution des espaces par le biais d'une politique de maîtrise foncière publique.

La « **centralité** » communale correspond à son centre-bourg. L'identification des limites de « **l'enveloppe urbaine** » permet de déterminer les capacités résiduelles de logements existantes au sein de la centralité. Elle a été définie selon la règle fixée par le SCOT. Elle identifie l'ensemble bâti continu avec une morphologie cohérente ; les terrains de sport, au sud de l'agglomération, ont été inclus dans cette enveloppe (ils n'ont pas de valeur agricole, naturelle ou paysagère, ils ont fait l'objet d'aménagement (éclairage...) en leur frange sud, ils sont bordés d'équipements bâtis, leur surface est inférieure à 3 ha).



Définition de l'enveloppe urbaine

Source : Révision du PLU, projet arrêté - Pièce 2, Rapport de présentation, Tome 1 - diagnostic, page 38

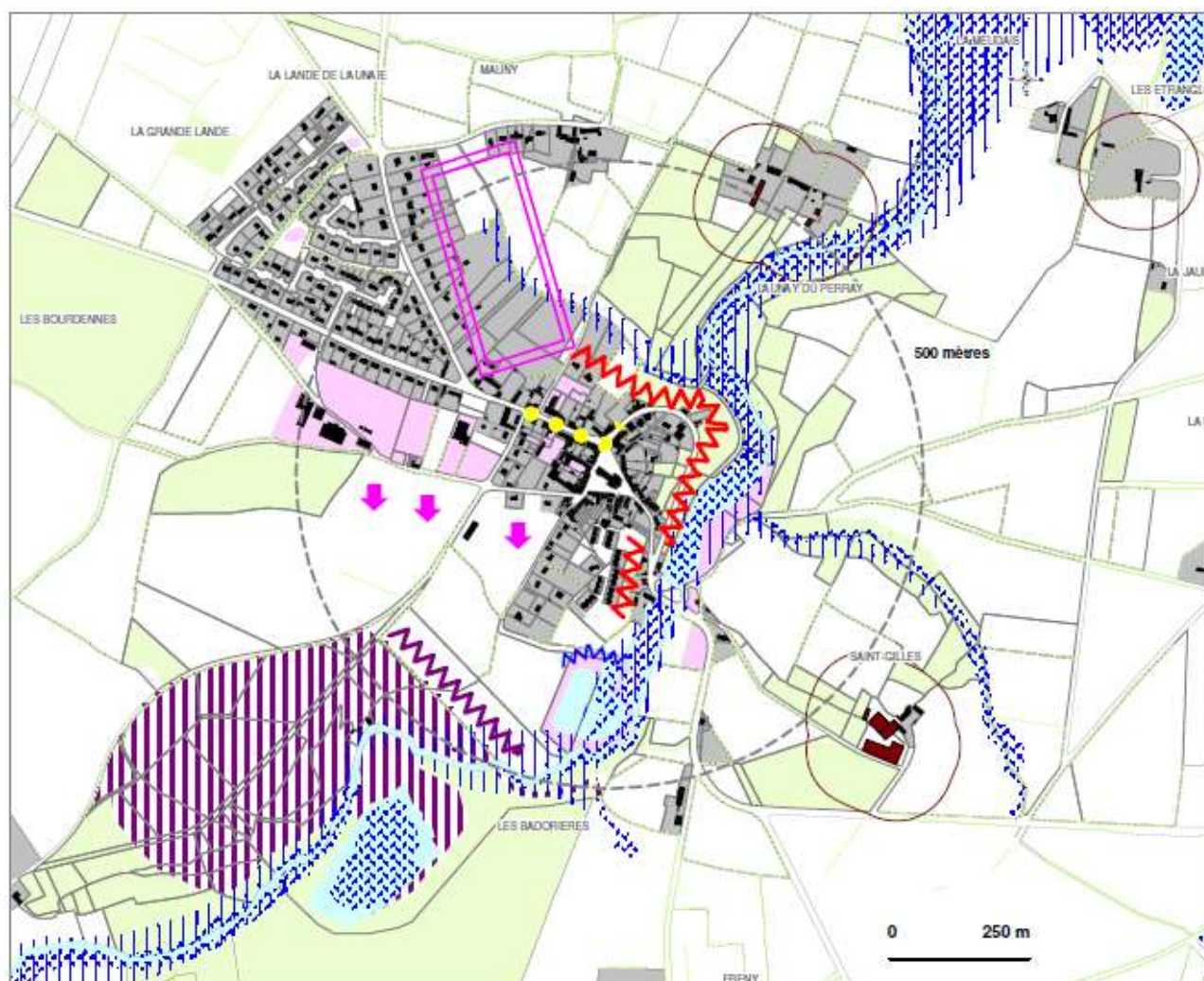
Les emprises foncières libres de toute urbanisation sont aujourd'hui limitées au sein de l'enveloppe urbaine. Même si elles regroupent une surface totale d'environ 1 hectare, les emprises n'ont pas forcément toutes intérêt à être valorisées pour un accueil résidentiel, notamment aux abords de l'Espace Castella et du cimetière (un peu plus de 7 000 m²). On peut considérer que le potentiel de densification par comblement des « dents creuses » est quasiment nul sur le centre-bourg.

e) Les enjeux de la révision du PLU

- Réduire l'ampleur des zones ouvertes à l'urbanisation qui avaient été surdimensionnées par rapport aux besoins d'accueil de la collectivité ;
- Recentrer le développement des prochaines années en centre-bourg / valoriser le potentiel de densification
- Un gisement immobilier important en campagne ;

- Renforcer les densités sur les zones de projets de manière à limiter la consommation d'espace, les phénomènes d'étalement urbain ;
- Diversifier l'offre de logements.

Les enjeux et contraintes sur le centre-bourg sont illustrés par le schéma suivant :



Légende :

- Espaces urbanisés à vocation résidentielle principale
- Espaces urbanisés à vocation d'équipements
- Espaces boisés
- Centralité commerciale

Enjeux

- Secteur qui pourrait potentiellement faire l'objet d'une densification
- Secteurs de développement intéressants du fait de la proximité de la centralité et des principaux équipements

Contraintes pour le développement

- Zones inondables (AZI)
- Zones humides recensées
- Limites d'urbanisation à respecter (relief)
- Conserver une distance entre espaces urbanisés et carrière
- Conserver une distance suffisante entre espaces urbanisés et système de traitement des eaux usées
- Bâtiments présentant un usage agricole et périmètres sanitaires de 100 m précisés à titre indicatif

Réflexion concernant l'évolution du centre-bourg : enjeux et contraintes

Source : Révision du PLU, projet arrêté - Pièce 2, Rapport de présentation, Tome 1 - Diagnostic, page 53

f) Dynamique économique

La commune de Saint-Aubin-des-Châteaux a une vocation résidentielle forte. Parmi les 732 actifs que regroupaient le territoire communal en 2015, seuls 131 de ces actifs travaillaient sur la commune

● L'agriculture

L'agriculture est l'activité dominante sur la commune en terme d'occupation de l'espace. En 2010, la superficie agricole utilisée regroupait 2 183 hectares, soit un peu plus de 45% de la surface communale. 1 896 hectares étaient constitués de terres labourables (87% de la SAU). Même si le nombre des exploitations décroît depuis 1988, la commune recensait encore 69 sièges d'exploitation en 2010 (136 en 1988). L'ensemble des exploitations de la commune regroupaient 56 personnes au total (en unité de travail annuel). En 2010, les exploitations étaient spécialisées dans les domaines de la « polyculture » et du « polyélevage ».

Selon les renseignements fournis par les 26 exploitants ayant leur siège sur Saint-Aubin-des-Châteaux et ayant participé à l'étude agricole du PLU, 11 relèvent du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

La plupart des bâtiments exploités se trouvent implantés au sein de l'espace rural. Les bâtiments agricoles exploités sont relativement éloignés des espaces urbanisés du centre-bourg ; les plus proches sont implantés à plus de 500 mètres à vol d'oiseau de l'église. Les exploitations implantées au cœur de l'espace rural se trouvent très régulièrement confrontés à la proximité de tiers non agriculteurs ; la plupart recensent des tiers implantés à moins de 100 mètres de leurs bâtiments (La Févrais, La Chênaie, La Connellais, Le Claray, La Goudais, La Brossardais, L'Oiselière, La Gastinelais, ...etc.).

La plupart des îlots agricoles sont concernés par des plans d'épandage, ou sont épandables. Parmi les exploitants ayant leur siège sur la commune, six structures sont en agriculture biologique, ou en cours de conversion. Aux abords du bourg, la plupart des terrains agricoles sont exploités par des structures en agriculture biologique.

● La sylviculture

La commune recense environ 500 hectares d'espaces boisés. 218 hectares sont intégrés dans des Plans Simples de Gestion (PSG) obligeant leurs propriétaires à respecter un programme de coupes et travaux forestiers pour une période de 10 à 20 ans.

● Les carrières

Deux sites d'extraction de matériaux sont en activité sur la commune :

- la carrière du Bois de La Roche (Groupe Hervé), au sud du bourg : ce site d'extraction de grès armoricain s'étend sur une surface d'un peu plus de 28 hectares. Il bénéficie d'un arrêté préfectoral d'autorisation d'exploitation jusqu'en 2029. L'exploitant a un projet d'extension, nécessaire à la pérennisation du site ;
- la carrière du Tertre Rouge (Groupe BNZ SA), à proximité de la RD 771, en limite avec la commune de Louisfert : Les produits extraits sont aujourd'hui directement commercialisés. Il dispose d'un arrêté préfectoral d'autorisation d'exploitation jusqu'en 2032. L'exploitant n'a pas de projet d'extension sur ce site.

● Le tissu industriel, artisanal, commercial et de services

Le territoire de la Communauté de Communes Châteaubriant Derval dispose de 37 zones d'activités économiques, mais Saint-Aubin-des-Châteaux n'accueille à ce jour aucune zone d'activités sur son territoire. Les activités économiques présentes sur le territoire sont implantées de manière diffuse.

Dans le cadre du PLU actuellement en vigueur, une zone d'activités UE (environ 1,7 ha) avait été identifiée en sortie de bourg, le long de la RD 34 (route de Sion-les-Mines). Elle n'a jamais été viabilisée, ni urbanisée.

L'activité commerciale se concentre essentiellement en centre-bourg, le long de la RD 34, de part et d'autre de la place de l'église. Même si l'offre commerciale de proximité n'est pas forcément considérée comme complète à l'échelle du SCOT, elle regroupe l'essentiel des commerces et services de proximité (supérette, boulangerie, bar-restaurant, coiffeur, point relai poste, ...).

2.2.2. Evaluation environnementale du PLU

L'évaluation environnementale vise à expliciter les enjeux environnementaux du PLU, définir les orientations stratégiques en matière d'environnement, apprécier la cohérence du projet au regard de l'environnement et faire de sa qualité une ressource pour le plan considéré. Elle permet également d'apprécier l'apport de la révision du PLU concernant la protection et la mise en valeur de l'environnement au regard du PLU actuel.

a) Etat initial de l'environnement

Il présente un diagnostic de l'état actuel de l'environnement au travers de différentes thématiques : socio-économie, milieu physique, gestion de l'eau, milieu naturel, paysage et patrimoine, risques majeurs et nuisances, gestion des déchets.

b) Articulation du PLU avec les autres plans et programmes

Le PLU de Saint-Aubin-des-Châteaux est compatible avec le :

- SCOT (Schéma de cohérence territoriale) de la communauté de communes Châteaubriant Derval, approuvé en décembre 2018 ;
- PLH (Programme Local de l'Habitat) à l'échelle de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval, adopté le 26/09/2019 ;
- SDAGE Loire-Bretagne (2016-2021) ;
- SAGE Vilaine approuvé le 2 juillet 2015.

Le PLU tient compte du :

- SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) adopté en octobre 2015 ;
- SRCAE (Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie) adopté par arrêté du Préfet de région le 18 avril 2014 ;
- SRE (Schéma Régional Eolien) approuvé par le Préfet de région le 8 janvier 2013 ;
- SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires), en cours d'élaboration pendant la procédure de révision du PLU.

c) Evaluation des impacts du PLU sur l'environnement par une approche thématique

Une première analyse des incidences du PLU sur l'environnement est faite à travers une approche thématique, au cours de laquelle les incidences de l'ensemble des pièces réglementaires du PLU sur les diverses grandes thématiques environnementales sont établies. Des mesures compensatoires sont définies dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté.

Cette approche s'est focalisée sur les principales thématiques analysées dans l'état initial de l'environnement : milieux naturels et biodiversité, espaces agricoles, foncier, eau (cours d'eau, eau potable, eaux usées, eaux pluviales), climat, air, et énergie, cadre de vie, paysages et patrimoine, risques naturels et technologiques, nuisances sonores, déchets.

d) Evaluation des impacts du PLU sur l'environnement par une approche spatialisée

Cette seconde approche se focalise sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit alors d'évaluer les incidences des projets portés par le PLU sur ces espaces présentant une sensibilité spécifique. Il s'agit essentiellement des secteurs de développement de la commune qui bénéficient d'une OAP les zones 1AU et 2AU, les STECAL et le projet de liaison douce.

Le plan de zonage du PLU ainsi que les orientations d'aménagement ont défini 2 secteurs de développement sur le territoire communal ainsi que quatre STECAL pouvant avoir des incidences potentielles sur l'environnement :

- OAP à vocation d'habitat : secteur de Mauny, 1AU et 2AU - 4,25 ha ;
- OAP à vocation économique : secteur 1AUY - 1,8 ha.

STECAL :

- Carrière Bois de la Roche, AC - 29,4 ha.
- Carrière du Tertre Rouge, AC - 22,5 ha.
- Secteur de la Daviais, NL - 2,47 ha.
- Secteur de la Courbetière, NT - 5 200 m²

Projet de liaison douce entre la voie verte (depuis la Haute Morinnais), et le site de la Hunaudière.

e) Indicateurs de suivi du PLU Saint-Aubin-des-Châteaux

Les indicateurs de suivi ont été élaborés dans quatre domaines, afin de permettre à la commune d'évaluer par elle-même ses efforts sur les composantes environnementales dans les domaines où ont été identifiés les principaux enjeux :

- milieux naturels et biodiversité (10 critères) ;
- ressources naturelles (sol, eau, énergie) (8 critères) ;
- risques naturels et technologiques (3 critères) ;
- nuisances et pollutions (bruit, pollution atmosphérique, déchets) (3 critères).

La commune réalise un état « zéro » de ces indicateurs à l'approbation du PLU qui servira de référentiel pour les évaluations suivantes.

2.3. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le PADD, décliné selon dix grands domaines, présente le projet communal retenu pour les dix prochaines années : objectifs d'accueil démographique et résidentiel, développement économique, équipements mis à disposition des habitants, gestion des déplacements, protection de la qualité du paysage, du patrimoine et de l'environnement, ...

● Démographie et politique d'urbanisation

Axe 1 : Maintenir la croissance de population et assurer la rotation démographique par l'accueil d'une population diversifiée ;

Une croissance programmée de 0,5 / 0,6 % en moyenne par an à l'horizon 2030 ;

Axe 2 : Un projet de développement urbain du bourg réfléchi à très long terme ;

Axe 3 : Modérer la consommation de l'espace et favoriser le moindre étalement urbain ;

Axe 4 : Un développement échancé de l'habitat ;

● Une politique économique adaptée au contexte local

Axe 1 : Maintenir l'emploi ;

Axe 2 : Mettre en place une petite zone artisanale ;

Axe 3 : Soutenir les projets ponctuels liés aux loisirs et au tourisme ;

Axe 4 : Appuyer les commerces et services de proximité présents ;

Axe 5 : Garder une économie agricole forte ;

● Entretenir l'offre en équipements, la compléter si nécessaire

● Améliorer le cadre de vie, la convivialité

● Mobilité et déplacements

Axe 1 : Réduire les déplacements motorisés, favoriser les déplacements non polluants ;

Axe 2 : Sécuriser et valoriser la rue de la Vigne (direction Ruffigné) ;

Axe 3 : Sécuriser l'intersection entre les routes de Saint-Vincent-des-Landes et de Châteaubriant, en partie est de l'agglomération ;

● Vie touristique et loisirs

Axe 1 : L'étang de la Courbetière un site naturel à découvrir ;

Axe 2 : Créer de nouvelles continuités piétonnes ;

Axe 3 : Favoriser la mise en place de projets complémentaires ;

● Préserver un environnement riche et des paysages de qualité

Axe 1 : Préserver l'organisation générale du paysage ;

Axe 2 : Préserver la ressource en eau ;

Axe 3 : Protéger et valoriser les zones sources de biodiversité patrimoniales, les corridors écologiques - Favoriser le maintien des continuités écologiques ou leur reconstitution ;

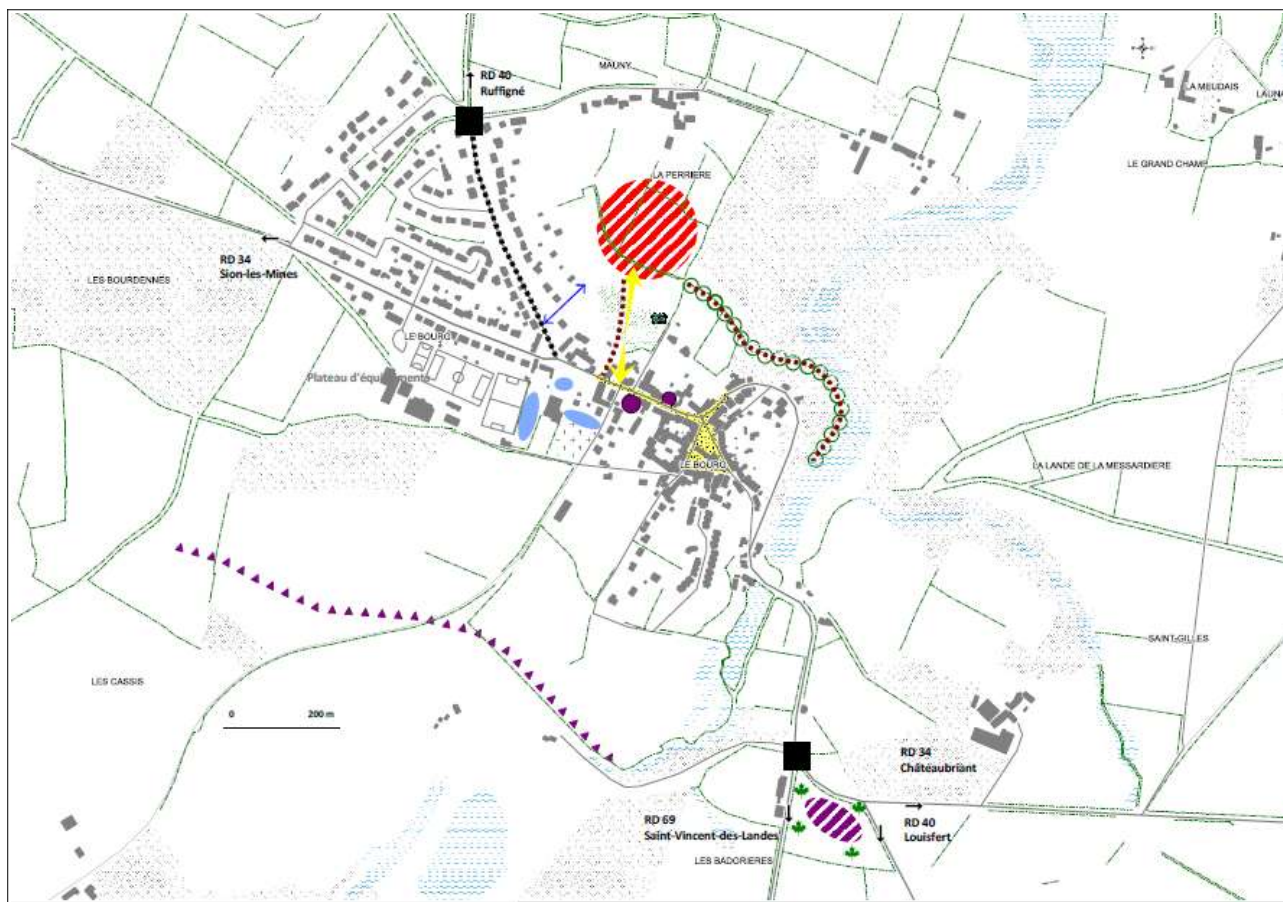
Axe 4 : Préserver la trame verte au titre de la Loi paysage ;

Axe 5 : Assurer la traduction de la trame verte et bleue ;

- **Préserver le patrimoine et l'histoire locale**
- **Se prémunir des risques**
- **Favoriser l'accès aux moyens de communication numériques**

Ainsi, dans le cadre de ce projet communal, il est notamment envisagé :

- Une croissance de la population de 0,5 / 0,6 % en moyenne à l'horizon 2030, pour atteindre les 1 900 habitants en 2030 ;
- Accueillir en moyenne 7 nouveaux logements par an, soit environ 75 à 80 logements à l'horizon 2030, avec un foncier à ouvrir à l'urbanisation de l'ordre de 4 à 5 ha ;
- Une densité moyenne de 17 logements par ha minimum imposée pour les nouvelles opérations d'urbanisation ;
- Centrer le développement urbain à vocation résidentielle sur l'agglomération et sur des espaces de maîtrise foncière en partie publique, n'ayant pas de vocation agricole (secteur de Mauny) ;
- Mettre en place en sortie d'agglomération une petite zone artisanale ;
- Préserver les espaces de production et les structures agricoles ;
- Concilier agriculture et enjeux environnementaux ;
- Soutenir quelques projets ponctuels de tourisme et de loisirs ;
- Préserver les sites sensibles au niveau environnemental et paysager ;
- Informer les pétitionnaires sur les risques et éviter la mise en place de projets dans les zones les plus sensibles aux risques.



*Illustration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sur l'agglomération
Source : Révision du PLU, projet arrêté - Pièce 3, plan du PADD*

2.4. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été arrêtées sur les zones ouvertes à l'urbanisation :

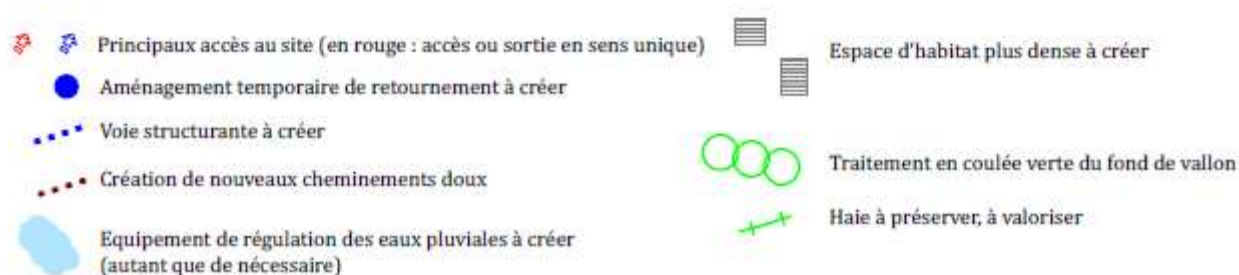
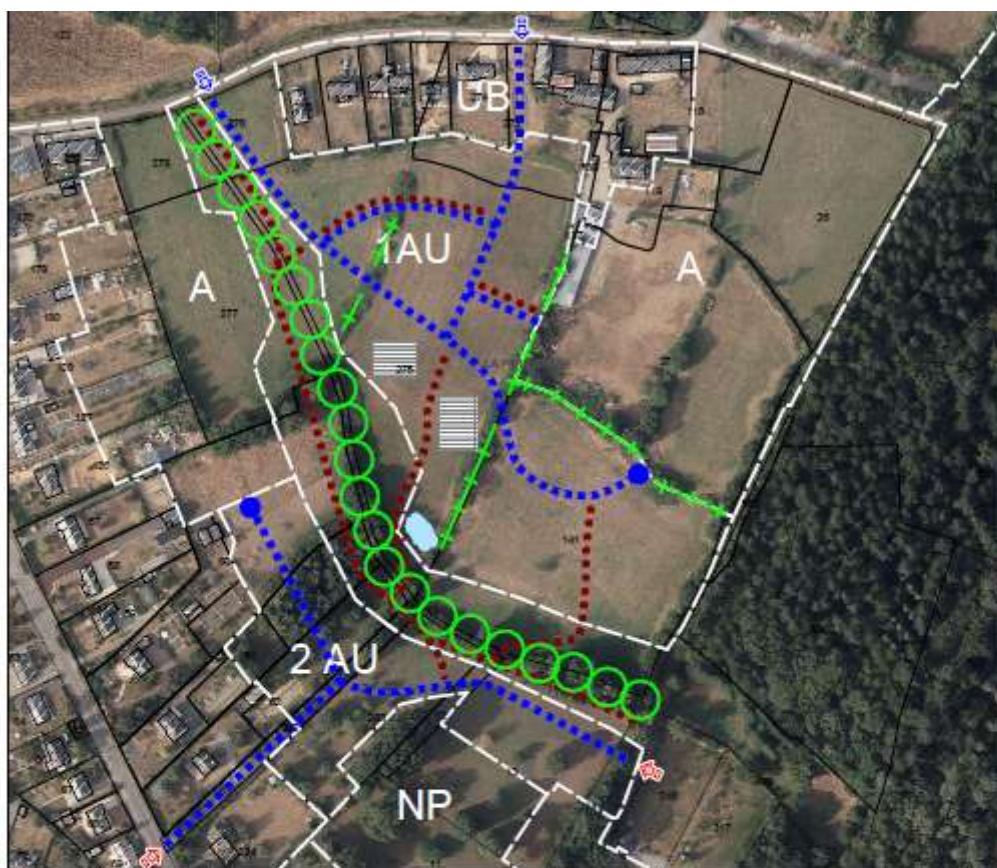
- zone 1AU : le quartier dit de « Mauny » au nord de l'agglomération ;
- zone 1AUU, petite zone artisanale en entrée sud-est du bourg.

Les OAP permettent d'imposer une politique d'aménagement et un programme de développement sur les espaces de maîtrise foncière publique ou non, ...en s'appuyant sur un principe de « compatibilité », elles permettent de tendre plus aisément vers un urbanisme de projet et offrent plus de souplesse que des dispositions réglementaires graphiques ou écrites (zonage – règlement).

● OAP zones 1AU et 2AU - secteur de Mauny

4,25 ha dont 3 ha en 1AU

Vocation : habitats et activités / équipements compatibles



Source : Révision du PLU, projet arrêté - Pièce 4, Orientations d'Aménagement et de Programmation

● **OAP zone 1AUY - secteur artisanal et de petites industries**

1,8 ha

Vocation économique



- | | |
|--|--|
| Principaux accès au site | Banquette végétale à créer (végétation basse assurant une mise en valeur du site) |
| Aménagement de retournement à créer | Orientation obligatoire de la façade principale des bâtiments / interdiction de réaliser en façade sur voie, les aires de stockage, de stationnement, de mettre en place des dépôts. |
| Voie structurante à créer | Noues à créer |
| Equipement de régulation des eaux pluviales à créer (autant que de nécessaire) | |
| Haie à préserver, à densifier, à valoriser | |
| Ensemble de résineux à préserver (écran végétal pour le site) | |

Source : Révision du PLU, projet arrêté - Pièce 4, Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.5. Règlement

Le PLU arrêté définit quatre types de zones U, AU, A et N :

- La **zone urbaine U** correspond à des secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :
 - ✓ **UA** : correspond au tissu urbain ancien de la commune (centre bourg) ;
 - ✓ **UB** : correspond aux extensions contemporaines qui se sont développées aux abords ou à proximité du noyau ancien ;
 - ✓ **UE** : correspond aux espaces accueillant des équipements publics et ou d'intérêt collectif (terrains de sports, écoles, salles de sport...) et sur lesquels il est prévu d'en créer ;
- La **zone à urbaniser AU** correspond à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones **1AU** (voies ouvertes au public et réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter) et **2AU** (voies ouvertes au public et réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter) :
 - ✓ **1AU** : correspond au secteur, non ou très peu bâti et équipé (au moment de l'élaboration du PLU), destiné à être ouvert à l'urbanisation. La vocation du secteur 1AU est de permettre une urbanisation à dominante d'habitat et d'activités économiques compatibles avec l'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP). La configuration des terrains, la superficie, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble. ;
 - ✓ **1AUU** : correspond au secteur, non ou très peu bâti et équipé (au moment de l'élaboration du PLU), destiné à être ouvert à l'urbanisation. La vocation du secteur 1AUU est de permettre une urbanisation à dominante d'activités économiques dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP). La configuration des terrains, la superficie, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble ;
 - ✓ **2AU** : correspondent au secteur, non ou très peu bâti et équipé (au moment de l'élaboration du PLU), destinés à être ouvert à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble. Le secteur 2AU sera destiné aux opérations majoritairement d'habitat. Il pourra également être le support d'activités et d'équipements d'intérêts collectifs et publics compatibles avec la vocation première. Les terrains ne seront livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation (modification ou révision du PLU) qui viendra notamment préciser l'organisation de ce secteur, les conditions et les vocations de cette urbanisation ;
- La **zone agricole A** correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
La zone A comprend un secteur appelé aussi STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) :
 - ✓ **AC** : secteur accueillant deux activités économiques (activités d'extraction de matériaux). Ce classement spécifique est destiné à permettre une évolution des activités existantes ;
- La **zone naturelle N** couvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues :
 - ✓ **NP** : couvre les espaces naturels les plus sensibles (massifs boisés, vallées, zones inondables, ZNIEFF...) ;

La zone N comprend des secteurs appelés aussi STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) :

- ✓ **NL** : secteur couvrant des espaces naturels accueillant des activités de loisirs ;
- ✓ **NT** : secteur couvrant des espaces naturels accueillant des activités touristiques.

2.6. Eléments de paysage protégés

Des éléments du paysage (quasi-totalité du réseau bocager et des bois ; parc urbain en centre bourg) ont été protégés en application des articles L.151.23 et L.151.19 du code de l'urbanisme :

- 508,9 km de haies protégés en application des dispositions de l'article L.151.23 ;
- 480,1 ha de bois protégés en application des dispositions de l'article L.151.23 ;
- 9 700 m² de parc protégés en application des dispositions de l'article L.151.19.

2.7. Emplacements réservés

Cinq emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ont été définis dans le bourg. Ils permettent à la collectivité et aux services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public :

Numéro	Opération	Objectif	Destinataire	Surface en m²
1	Aménagement du carrefour	Améliorer les conditions de desserte du futur quartier d'habitat de Mauny et mieux répartir les flux de circulation issus de ce quartier	Commune	2 516
2	Création d'un accès		Commune	656
3	Elargissement d'une voie	Améliorer et sécuriser les conditions d'accessibilité au plateau d'équipements	Commune	861
4	Création de logements locatifs	Améliorer les conditions de desserte du futur quartier d'habitat de Mauny et mieux répartir les flux de circulation issus de ce quartier	Commune	1 681
5	Création d'une liaison douce	Continuité piétonne entre le futur quartier de Mauny et l'étang de loisirs en entrée est d'agglomération.	Commune	809
<i>Total</i>				6 523

Source : Révision du PLU, projet arrêté – Pièce 7 Annexes, Liste des emplacements réservés - annexe 7C

2.8. Evolution des zonages entre le PLU de 2005 et le projet de PLU arrêté en 2021

Zones	PLU approuvé en 2005			Projet de PLU arrêté en 2021		
	Secteurs	Superficie (ha)	Part sur la commune (%)	Secteurs	Superficie (ha)	Part sur la commune (%)
Zones urbaines	UA / UAp	32,8	0,69	UA	7,6	0,16
				UB	22,1	0,46
				UE	5,8	0,12
	UC / UCp	49,22	1,03			
	UE (activités)	1,7	0,04			
Zones U		83,72	1,76 %		35,5	0,75 %
Zones naturelles	AUb / AUp	6,5	0,14	1AU	3	0,06
	AU	3	0,06	2AU	1,25	0,03
				1AUy	1,8	0,04
	AUL	5	0,11			
	A	3676,31	77,30	A	3434,46	72,21
				AC	51,9	1,09
	NS	777,77	16,35	NP	1225,1	25,76
	NR	193,7	4,07	NT	0,52	0,01
	NL	10	0,21	NL	2,47	0,05
Zones A et N		4672,28	98,24 %		4720,5	99,25 %
Total		4756	100 %		4756	100 %

Source : Révision du PLU, projet arrêté - Pièce 2, Rapport de présentation tome 2, page 40
(complété pour les pourcentages)

On observe :

- une forte réduction (-48,22 ha / -57 %) des surfaces de zones U, immédiatement urbanisables, entre le PLU actuel (2005) et le projet de PLU révisé (2021) ;
- la disparition de la zone NR (villages et plans d'eau des hameaux / 193,7 ha) et de la zone AUL (urbanisation future pour activités sportives et de loisirs / 5 ha) ;
- une augmentation des surfaces dédiées dans le PLU de 2021 aux zones protégées agricole A (stricte, hors STECAL carrières) et naturelle NP de + 205 ha ;
- le déplacement de la zone d'activités UE (activités - 1,7 ha) dans le PLU de 2005, vers la zone 1AUy dans le projet de PLU de 2021, pour une surface quasi identique (1,8 ha).

3. Présentation du projet de Périmètre Délimité des Abords du Menhir des Louères

3.1. Situation actuelle du périmètre de protection des abords

La commune de Saint-Aubin-des-Châteaux possède le Menhir des Louères, situé au sud-ouest du bourg et classé monument historique par arrêté du 5 novembre 1928. Ce classement génère un périmètre de protection au titre de ses abords de 500 m de rayon (article L.621-30 du code du patrimoine).

Cette servitude d'utilité publique, dite des abords, permet de préserver le monument historique et son environnement en s'assurant notamment de la qualité des travaux sur les immeubles situés dans le champ de visibilité du monument historique. Elle s'applique sur tout immeuble bâti ou non bâti visible du monument historique, ou en même temps que celui-ci, et situé à moins de 500 m de celui-ci. On parle alors de « covisibilité du monument historique ».

L'Architecte des Bâtiments de France reçoit donc toutes les demandes d'autorisation de travaux (constructions, réhabilitations, aménagements extérieurs) susceptibles de modifier l'aspect extérieur des immeubles situés à moins de 500 m du monument historique. Il rend un avis conforme uniquement en cas de covisibilité du monument historique ; en cas d'absence de co-visibilité, il ne rend qu'un avis simple.

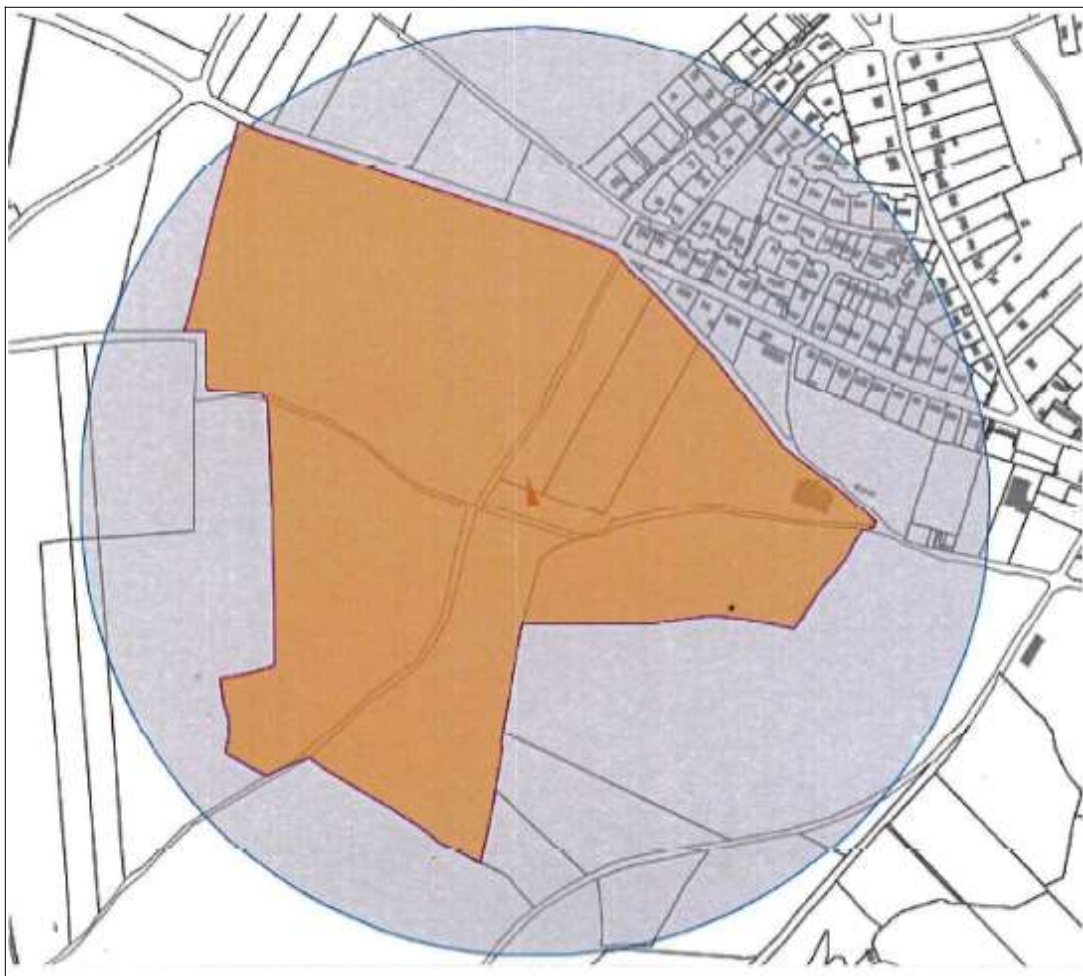
3.2. Situation future du périmètre de protection des abords

Par courrier en date du 24 avril 2017, l'Architecte des Bâtiments de France a proposé de modifier le périmètre de protection actuel de ce monument historique, en instituant un « périmètre délimité des abords », en application des articles L.621-30 et L.621-31 du code du patrimoine.

Le périmètre délimité des abords (PDA) constitue une délimitation du périmètre de protection à la parcelle et définit les conditions dans lesquelles la protection au titre des abords s'applique en remplacement du périmètre actuel de 500 m de rayon. Le Périmètre Délimité des Abords s'affranchit de la distance de 500 m pour déterminer les secteurs qui contribuent réellement à la conservation ou à la mise en valeur du monument historique.

Ainsi, suite à l'instauration du périmètre délimité des abords du menhir des Louères, seuls les projets situés sur les parcelles comprises dans ce périmètre seront concernés par la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France. De la même façon que pour l'actuel périmètre de protection de 500 m de rayon, tous les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur des bâtiments situés à l'intérieur de ce contour feront l'objet d'une autorisation préalable de travaux qui peut être refusée ou assortie de prescriptions par l'Architecte des Bâtiments de France lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à cette cohérence, cette conservation ou cette mise en valeur.

Par délibération n°2021-52 en date du 21 juin 2021 le Conseil municipal de Saint-Aubin-des-Châteaux a donné son accord de principe de substitution à l'actuel périmètre de protection des abords de 500 m, du Périmètre Délimité des Abords, objet de la présente enquête publique.



Proposition de périmètre délimité des abords du Menhir des Louères

- Cercle gris : actuel périmètre de protection des abords de 500 m de rayon autour du menhir.
- Polygone marron : périmètre délimité des abords proposé par l'Architecte des Bâtiments de France, défini à la parcelle et appelé à se substituer à l'actuel périmètre de protection des abords de 500 m de rayon.

4. Composition du dossier d'enquête publique unique

S'agissant d'une enquête publique unique, le dossier doit comprendre tous les éléments relatifs à chacun des deux objets de l'enquête :

- le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Aubin-des-Châteaux ;
- le projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) du Menhir des Louères.

4.1. Composition du dossier d'enquête en version papier

Le dossier support de l'enquête publique, en version papier mise à disposition du public en mairie de Saint-Aubin-des-Châteaux, était composé des documents suivants :

N° pièce	Titre de la pièce	Version / date	Nombre de pages A4
	PIECES ADMINISTRATIVES GENERALES		
1	Commune de Saint-Aubin des Châteaux Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme et projet de périmètre délimité des abords du Menhir des Louères Note afférente à l'enquête publique Article R.123-8 du code de l'environnement	-	23
2	Courrier Tribunal Administratif de Nantes du 12/07/2021 Décision désignation commissaire enquêteur	12/07/2021	2
3	Arrêté municipal 2021-49 du 13 août 2021 Arrêté de mise à enquête publique du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et du projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) du Menhir des Louères classé monument historique	13/08/2021	3
4	Affiche avis d'enquête publique	-	1 A2
	PLAN LOCAL D'URBANISME		
1	Pièces administratives		
	DCM 2017-39 Prescription de la révision du PLU – Définition des objectifs et modalités de la concertation	19/06/2017	2
	DCM 2019-37 Révision du PLU – débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	17/06/2019	2
	Décision n° 2020DKPDL34 / PDL-2020-4653 de la MRAe Pays de la Loire après examen au cas par cas projet de révision du PLU de la commune de Sait-Aubin-des-Châteaux	9/06/2020	6
	DCM 2021-2 Procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme – Arrêt du projet de PLU et bilan de la concertation	18/01/2021	4
	Bilan de la concertation	27/01/2021	7
2	Rapport de présentation		
	Rapport d'évaluation environnementale	09/2020	141
	Tome 1 – Diagnostic : Dynamique territoriale et vie locale	-	120
	Etat initial de l'environnement	04/2020	94
	Tome 2 – Justification des dispositions du PLU révisé / tableau des surfaces	-	41
3	Projet d'Aménagement et de Développement Durable		
	PADD : Notice	-	15
	P3 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable	-	1 A1
4	Orientations d'Aménagement et de Programmation		
	1 Zone 1AUy : secteur artisanal et de petites industries	-	1

N° pièce	Titre de la pièce	Version / date	Nombre de pages A4
	1 Zones 1AU et 2AU : secteur de Mauny	-	1
5	Plans de zonage		
	P5 : plan de zonage (A) (<i>agglomération</i>)	-	1 A0
	P5 : plan de zonage (B) (<i>partie nord de la commune</i>)	-	1 A0
	P5 : plan de zonage (C) (<i>partie sud de la commune</i>)	-	1 A0+
6	Règlement		
	Règlement	-	86
7	Annexes		
7A	Annexes sanitaires		
	Assainissement des eaux usées et eaux pluviales	-	8
	Annexes sanitaires Plan du réseau d'Alimentation en Eau Potable et défense incendie Echelle : 1/10 500e (commune) Echelle : 1/5 000e (bourg)	-	1 A0
	Annexes sanitaires Plan du réseau des eaux pluviales	-	1 A2
	Annexes sanitaires Plan du réseau des eaux usées et zonage d'assainissement	-	1 A2
7B	Servitudes d'utilité publique		
	Servitudes d'utilité publique Echelle : 1/11 000e (commune) Echelle : 1/6 000e (bourg)	-	1 A0
	Liste servitudes d'utilité publique	12/2017	1
	Fiches servitudes AC1, EL11, A4, I3, I4, PT2, PT3	-	28
7C	Emplacements réservés		
	Liste des emplacements réservés	-	1
7D	Risques		
	Risques et nuisances connus Echelle : 1/11 000e (commune) Echelle : 1/6 000e (bourg)	-	1 A0
	Cartes d'inondabilité Analyse hydrogéomorphologique – La Chère, planches 2/40 3/40	11/2006	2
	Le retrait gonflement des argiles	10/2012	18
	Le radon : un gaz radioactif dans mon habitation	11/2018	4
	La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments	01/2011	8
	Le feu de forêt	-	3
7E	Inventaire des zones humides		
	Recensement des zones humides Echelle : 1/11 000e (commune) Echelle : 1/6 000e (bourg)	-	1 A0
	Expertise des zones humides sur parcelles urbanisables à Saint-Aubin-des-Châteaux – Rapport et cartographie	09/2020	16
7F	Inventaire des cours d'eau		
	Inventaire des cours d'eau (Référentiel Unique Cours d'EAU ou RUCE)	-	1
7G	Inventaire bocage et boisements		
	Inventaire bocage et boisements Echelle : 1/11 000e	-	1 A0

N° pièce	Titre de la pièce	Version / date	Nombre de pages A4
	Règlement pour la protection des éléments bocagers	-	3
7H	Carte des Espaces Naturels Sensibles ou ENS		
	Les espaces naturels sensibles (ENS) en Loire-Atlantique	02/2019	1
	Carte ENS	-	1
7I	Bruit aux abords de la RD 771		
	Arrêté n°2020/RTE/0269	05/11/2020	11
	Classement sonore des infrastructures de transports terrestres bruyantes	05/11/2020	1
8	Avis des personnes publiques associées et consultées		
	Avis du Préfet de Loire-Atlantique / Direction Départementale des Territoires et de la Mer	15/06/2021	11
	Annexe PSG agréés	29/11/2017	3
	Annexe avis RTE	8/04/2021	3
	Annexe avis GRTgaz	20/04/2021	4
	Annexe GRTgaz - Fiches de présentation des ouvrages et d'information	-	5
	Avis de la CDPENAF sur le projet de PLU arrêté : lettre + avis	1/06/2021	2
	Courriel DREAL Pays de la Loire d'accusé de réception de la saisine de la MRAe	24/03/2021	1
	Information d'absence d'avis de la MRAe Pays de la Loire sur la révision du PLU	19/07/2021	1
	Avis du Conseil Départemental	9/06/2021	9
	Avis de la Chambre d'Agriculture	16/06/2021	5
	Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat	6/04/2021	4
	Courrier GRTgaz	20/04/2021	1
	Courrier Région des Pays de la Loire	12/04/2021	1
	<i>Total</i>		52
9	Pièces complémentaires		
	Présentation synthétique du dossier		
	Note de présentation du dossier	-	5
	Annexes bilan de la concertation		
	Annexe 1 - DCM 2017-39 Prescription de la révision du PLU – Définition des objectifs et des modalités de concertation	19/06/2017	2
	Annexe 2 - Avis Eclaireur de Châteaubriant - Révision du PLU et définition des modalités de la concertation	4/08/2017	4
	Annexe 3 - DCM 2019-37 Révision du Plan Local d'Urbanisme – débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	17/06/2019	2
	Annexe 4 - Bulletin municipal janvier 2018 - Révision du Plan Local d'Urbanisme	01/2018	1
	Annexe 5 - Bulletin municipal janvier 2019 - Lancement de la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme	01/2019	1
	Annexe 6 – Informations municipales juin 2019 - Révision du Plan Local d'Urbanisme, présentation des orientations du PADD	06/2019	1
	Annexe 7 - Bulletin municipal janvier 2020 - Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval et Révision du Plan Local d'Urbanisme	01/2020	1
	Annexe 8 - Avis de réunion publique du 27 mai 2019	6/05/2019	1
	Annexe 9 - Article Ouest-France 3/06/2019 réunion de présentation du PADD	3/06/2019	2
	Annexe 10 - Avis de publication - réunion publique du 16/07/2020 présentation du dossier de révision du PLU avant arrêt	6/07/2020	1

N° pièce	Titre de la pièce	Version / date	Nombre de pages A4
	Annexe 11 - Article Ouest-France 28/07/2020 réunion publique	28/07/2020	2
	Annexe 12 - Site Internet commune avis réunion publique du 27 mai 2019	27/05/2019	2
	Annexe 13 - Site Internet commune avis réunion publique du 16 juillet 2020	16/07/2020	1
	Annexe 14 - Site Internet commune avancée dossier et documents mis en ligne	-	3
	Annexe 15 - Registre ouvert dans le cadre de la concertation	11/08/2017	34
	Annexe 16 - Analyse des observations effectuées sur le registre de concertation	3/09/2019	3
	Annexe 17 - Présentation des orientations du PADD aux Aubinois	27/05/2019	2
	Annexe 18 - Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Aubin-des-Châteaux Seconde réunion publique du 16 juillet 2020	16/07/2020	2
	Annexe 19 - Invitation agriculteurs réunion du 27 avril 2018	16/04/2018	1
	Annexe 20 - Liste des agriculteurs invités à la réunion du 27 avril 2018	-	2
	Annexe 21 - Lettre d'invitation révision du Plan Local d'Urbanisme ; étude agricole : entretien individuel 22 mai 2018	7/05/2018	1
	Annexe 22 - Invitation artisans réunion du 26 février 2019	11/02/2018	1
	Annexe 23 - Liste des artisans invités à la réunion du 26 février 2019	-	1
	Annexe 24 - Compte-rendu réunion PPA / PPC / arrêt projet 27 mai 2019	27/05/2019	3
	Annexe 25 – Compte-rendu réunion PPA / PPC / arrêt projet 15 septembre 2020	15/09/2020	3
	Annexe 26 – Courrier DDTM du 6 octobre 2020	6/10/2020	10
	Annexe 27 – Réponse au courrier DDTM du 21 octobre 2020	21/10/2020	6
	Annexe 28 – Courrier DDTM du 16 décembre 2020	16/12/2020	2
	<i>Total</i>		95
PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS DU MENHIR DES LOUÈRES			
Pièces administratives			
	Décret de classement	5/11/1928	4
2	Courrier ABF du 24/07/2017	24/04/2017	4
3	Courrier Maire Saint-Aubin-des-Châteaux du 9/05/2017	9/05/2017	1
4	Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal : 2021-52 - Modification du périmètre de protection du Menhir de Louères - Mise à enquête publique	21/06/2021	2
Présentation du projet			
1	Commune de Saint-Aubin des-Châteaux - Projet de Périmètre Délimité des abords du Menhir des Louères - Note de présentation non technique	-	5
2	Périmètre de protection actuellement en vigueur	-	1
3	Périmètre modifié - Périmètre Délimité des Abords	-	1
3	Proposition de périmètre de protection modifié	-	1

4.2. Composition du dossier d'enquête en version numérique

Un dossier d'enquête publique en version numérique avait été mis à disposition du public sur le site Internet de la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux ; il était consultable et téléchargeable à l'adresse suivante :

<https://www.saint-aubin-des-chateaux.fr/vie-municipale/urbanisme/enquete-publique-sur-la-revision-du-plan-local-durbanisme-et-le-perimetre-delimite-des-abords-du-menhir-des-loueres/enquete-publique-sur-la-revision-du-plu-et-la-delimitation-des-abords-du-menhir-des-loueres/>

A l'ouverture de l'enquête publique le lundi 13 septembre 2021, j'ai comparé la composition du dossier d'enquête publique sous ses deux formes, version papier disponible en salle du Conseil de la mairie et version numérique, téléchargée à partir du site Internet de la commune. Elles comportaient les mêmes pièces, dans les mêmes versions et avec le même contenu et nombre de pages.

Toutefois les intitulés des fichiers informatiques étaient parfois plus ou moins différents des titres des documents papier, sans que cela ne remette en cause l'identification des pièces. Les fichiers des 28 annexes du bilan de la concertation étaient nommés uniquement par le numéro d'annexe, probablement afin d'éviter des noms de fichiers trop longs posant des problèmes d'ouverture sur un ordinateur.

N° pièce	Titre de la pièce	Version / date	Nombre de pages A4
	PIECES ADMINISTRATIVES GENERALES		
	1- Note afférente à l'enquête publique – R 123-8	-	23
	2-2021 07 12 Décision du TA désignation commissaire enquêteur	12/07/2021	2
	3-2021 08 13 Arrêté prescrivant l'ouverture Enquête Publique	13/08/2021	3
	4-AFFICHE AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE	-	1 A2
	PLAN LOCAL D'URBANISME		
	Page de garde		
	Page de garde	-	19
	Pièces administratives		
	1-DCM Prescription	19/06/2017	2
	2-DCMDébatPADD	17/06/2019	2
	3-2020-06-09 Décision MRAe Pays de la Loire après examen au cas par cas projet de révision du PLU de la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux	9/06/2020	6
	3-DCM - Arrêt du projet de PLU	18/01/2021	4
	5-Bilan de la concertation	27/01/2021	7
	Rapport de présentation		
	Evaluation Environnementale	09/2020	141
	Tome 1-DynamiqTerritetVieSociale	-	120
	Etat initial de l'environnement	04/2020	94
	Justifications du PLU arrêté	-	41
	Orientations d'Aménagement et de Programmation		
	1- Zone Artisanale	-	1
	2- Zone à urbaniser – Secteur de Mauny	-	1
	Projet d'Aménagement et de Développement Durable		
	Notice du PADD	-	15
	PADD	-	1 A1
	Règlement		
	reglement	-	86
	Plans de zonage		
	Plan zonage Bourg	-	1 A0
	Plan zonage général	-	2 A0+
	Annexes		
	Annexes Sanitaires		
	Annexesanitaires	-	8

N° pièce	Titre de la pièce	Version / date	Nombre de pages A4
	Réseau potable incendie	-	1 A0
	Réseau eaux pluviales	-	1 A2
	Réseau eaux usées	-	1 A2
	Servitudes		
	Carte servitudes	-	1 A0
	Fiches servitudes	-	28
	Liste servitudes d'utilité publique	12/2017	1
	Emplacements réservés		
	Liste ER	-	1
	Risques		
	Carte risques Nuisances	-	1 A0
	ExtraitCartographieAZlaffluentsVilaine	11/2006	2
	FicheRisqueArgiles	10/2012	18
	FicheRisqueRadon	11/2018	4
	FicheRisqueSismique	01/2011	8
	FicheRisqueRadon	-	3
	Zones humides		
	Carte Zones Humides SAGEVilaine	-	1 A0
	Rapport_Zones Humides StAubindesChâteaux	09/2020	16
	Inventaire des cours d'eau		
	InventaireCoursEau	-	1
	Inventaire bocage		
	CarteBoisBocage	-	1 A0
	Règlement_Loi-paysage	-	3
	Carte Espaces Naturels Sensibles		
	CarteENS1	02/2019	1
	Carte ENS	-	1
	Bruit		
	Arreté	05/11/2020	11
	Classement sonore des infrastructures Plan	05/11/2020	1
	Avis des Personnes Publiques Associées		
	1-21 06 15 Avis des services de l'Etat	15/06/2021	11
	2-Annexe services de l'État – Localisation des PSG	29/11/2017	3
	3-Annexe services de l'État -RTE	8/04/2021	3
	4-Courrier GRTgaz	20/04/2021	4
	4bis-Avis GRTgaz	-	5
	5-AVIS_CDPENAF	1/06/2021	2
	6-AR saisine MRAe 15032021	24/03/2021	1
	7-Absence d'avis Mrae PLU Saint-Aubin des Châteaux	19/07/2021	1
	8-Avis Conseil Départemental	9/06/2021	9
	9-Avis de la Chambre d'Agriculture	16/06/2021	5
	10-Courrier CCI Maison de l'artisanat	6/04/2021	4

N° pièce	Titre de la pièce	Version / date	Nombre de pages A4
	11-Réponse Conseil Régional	12/04/2021	1
	<i>Total</i>		52
	Pièces complémentaires		
	Présentation synthétique du dossier		
	Présentation synthétique	-	5
	Annexes bilan de la concertation		
	Annexe 1-	19/06/2017	2
	Annexe 2-	4/08/2017	4
	Annexe 3-	17/06/2019	2
	Annexe 4-	01/2018	1
	Annexe 5-	01/2019	1
	Annexe 6-	06/2019	1
	Annexe 7-	01/2020	1
	Annexe 8-	6/05/2019	1
	Annexe 9-	3/06/2019	2
	Annexe 10-	6/07/2020	1
	Annexe 11-	28/07/2020	2
	Annexe 12-	27/05/2019	2
	Annexe 13-	16/07/2020	1
	Annexe 14-	-	3
	Annexe 15-	11/08/2017	34
	Annexe 16-	3/09/2019	3
	Annexe 17-	27/05/2019	2
	Annexe 18-	16/07/2020	2
	Annexe 19-	16/04/2018	1
	Annexe 20-	-	2
	Annexe 21-	7/05/2018	1
	Annexe 22-	11/02/2018	1
	Annexe 23-	-	1
	Annexe 24-	27/05/2019	3
	Annexe 25-	15/09/2020	3
	Annexe 26-	6/10/2020	10
	Annexe 27-	21/10/2020	6
	Annexe 28-	16/12/2020	2
	<i>Total</i>		95
	PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS DU MENHIR DES LOUÈRES		
	Pièces administratives		
	1928 Décret de classement MH Menhir	5/11/1928	4
	2-2017-04-24 Courrier ABF	24/04/2017	4
	3-2017 05 09 Courrier de réponse	9/05/2017	1
	4Délib 2021-52 - Modification périmètre de protection Menhir	21/06/2021	2

N° pièce	Titre de la pièce	Version / date	Nombre de pages A4
	Présentation du projet		
	1-Note de présentation	-	5
	2-Périmètre de protection actuel	-	1
	3-Périmètre de protection modifié	-	1
	4-Plan périmètre modifié – ABF	-	1

4.3. Qualité et complétude du dossier d'enquête publique

4.3.1. Qualité du dossier d'enquête publique unique

Le dossier d'enquête publique unique présente une structure bien organisée, en identifiant clairement trois parties :

- la première relative aux pièces administratives générales de l'enquête publique unique ;
- la seconde relative au Plan Local d'Urbanisme ;
- la troisième relative au Périmètre Délimité des Abords du Menhir des Louères.

On peut souligner la bonne qualité des illustrations et regretter l'absence de sommaire (ou table des matières) dans le « Tome 1 - Diagnostic : Dynamique territoriale et vie locale » du rapport de présentation du PLU.

4.3.2. Complétude du dossier d'enquête publique unique

● Au titre de l'enquête publique unique

L'article L.123-6 du code de l'environnement indique que :

« [...] il peut également être procédé à une enquête unique lorsque les enquêtes de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public.

[...]

Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes. [...] ».

● Au titre de la révision du Plan Local d'Urbanisme

L'article R.153-8 du code de l'urbanisme précise que « Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R.123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet. »

C'est donc principalement l'article R.123-8 du code de l'environnement qui donne la composition du dossier d'enquête publique applicable à la révision du Plan Local d'Urbanisme.

● Au titre du Périmètre Délimité des Abords

L'article L.621-31 du code du patrimoine précise :

« [...] Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. [...] ».

C'est donc aussi l'article R.123-8 du code de l'environnement qui donne la composition du dossier d'enquête publique pour le Périmètre Délimité des Abords du Menhir des Louères.

● **Correspondance du dossier d'enquête publique unique avec les articles L.123-6 et R.123-8 du code de l'environnement**

Le tableau de correspondance suivant donne l'articulation du dossier d'enquête publique unique relatif à la révision du PLU de Saint-Aubin-des-Châteaux et au Périmètre Délimité des Abords du Menhir des Louères, avec les dispositions des articles L.123-6 et R.123-8 du code de l'environnement :

Contenu du dossier d'enquête publique Article L.123-6 du code de l'environnement	Pièces du dossier soumis à l'enquête publique
Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes	Pièces administratives générales : Pièce 1 - Commune de Saint-Aubin des Châteaux. Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme et projet de périmètre délimité des abords du Menhir des Louères. Note afférente à l'enquête publique Article R.123-8 du code de l'environnement.
Contenu du dossier d'enquête publique Article R.123-8 du code de l'environnement	Pièces du dossier soumis à l'enquête publique
Le dossier comprend au moins :	
1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique,	<i>Sans objet pour un Plan Local d'Urbanisme et un Plan Délimité des Abords</i>
le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique,	Révision du PLU : Pièce 2 - Rapport de présentation, Rapport d'évaluation environnementale. Pièce 2 - Rapport de présentation, Etat initial de l'environnement
le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L.122-1 ou à l'article L.122-4,	Révision du PLU : Pièce 1 - Pièces administratives : Décision n° 2020DKPDL34 / PDL-2020-4653 de la MRAe Pays de la Loire après examen au cas par cas projet de révision du PLU de la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux. Pièce 8 - Avis des personnes publiques associées et consultées : courriel DREAL Pays de la Loire d'accusé de réception de la saisine de la MRAe du 24/03/2021.
l'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L.122-1 et à l'article L.122-7 du présent code ou à l'article L.104-6 du code de l'urbanisme,	Révision du PLU : Pièce 8 - Avis des personnes publiques associées et consultées : Information d'absence d'avis de la MRAe Pays de la Loire sur la révision du PLU du 19/07/2021
ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;	<i>Sans objet (absence d'avis de la MRAe ; cf. ci-dessus)</i>
2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale	<i>Sans objet, le Plan Local d'Urbanisme ayant été soumis à une évaluation environnementale par la MRAe.</i>
et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L.181-8 et son résumé non technique,	<i>Concerne la procédure d'autorisation environnementale ; sans objet pour un Plan Local d'Urbanisme et un Plan Délimité des Abords d'un monument historique qui n'y sont pas soumis.</i>
une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête,	Pièces administratives générales : Pièce 1 - Commune de Saint-Aubin des Châteaux. Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme et projet de périmètre délimité des abords du Menhir des Louères. Note afférente à l'enquête publique Article R.123-8 du code de l'environnement. Périmètre Délimité des Abords : Présentation du projet : Commune de Saint-Aubin des-Châteaux - Projet de Périmètre Délimité des abords du Menhir des Louères - Note de présentation non

Contenu du dossier d'enquête publique Article L.123-6 du code de l'environnement	Pièces du dossier soumis à l'enquête publique
	technique
les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme	Révision du PLU : Pièce 9 - Pièces complémentaires : Présentation synthétique du dossier - Note de présentation du dossier. Périmètre Délimité des Abords : Présentation du projet : Commune de Saint-Aubin des-Châteaux - Projet de Périmètre Délimité des abords du Menhir des Louères - Note de présentation non technique
et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu :	Révision du PLU : Pièce 2 - Rapport de présentation, Rapport d'évaluation environnementale, chapitre 2 - Résumé non technique Périmètre Délimité des Abords : Présentation du projet : Commune de Saint-Aubin des-Châteaux - Projet de Périmètre Délimité des abords du Menhir des Louères - Note de présentation non technique, chapitre C
3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;	Pièces administratives générales : Commune de Saint-Aubin des Châteaux. Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme et projet de périmètre délimité des abords du Menhir des Louères Note afférente à l'enquête publique Article R.123-8 du code de l'environnement
4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;	Révision du PLU : Pièce 8 - Avis des personnes publiques associées et consultées. Périmètre Délimité des Abords : Pièces administratives : Courrier Maire Saint-Aubin-des-Châteaux du 9/05/2017 Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal : 2021-52 - Modification du périmètre de protection du Menhir de Louères - Mise à enquête publique
5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L.121-8 à L.121-15, de la concertation préalable définie à l'article L.121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L.121-13. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;	<i>Plan Local d'Urbanisme et Périmètre Délimité des Abords non soumis à un débat public.</i> Révision du PLU : Pièce 1 - Pièces administratives : Délibération du Conseil Municipal 2021-2 Procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme - Arrêt du projet de PLU et bilan de la concertation. Plus annexe Bilan de la concertation. Pièce 9 - Pièces complémentaires : Annexes bilan de la concertation (ensemble de 28 annexes)
6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance.	<i>Sans objet pour les présents Plan Local d'Urbanisme et Plan Délimité des Abords du Menhir des Louères.</i>

Le dossier d'enquête publique unique relatif à la révision du PLU de Saint-Aubin-des-Châteaux et au Périmètre Délimité des Abords du Menhir des Louères, répond bien à toutes les dispositions de l'article R.123-8 du code de l'environnement.

La partie la plus consistante du dossier d'enquête unique concerne le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme. Celui-ci m'est apparu conforme au contenu demandé par la réglementation applicable, notamment :

- Contenu du plan local d'urbanisme : article L.151-2 du code de l'urbanisme ;
- Contenu du rapport de présentation : articles L.151-4, R.151-1, R.151-2, R.151-4, R.151-5 du code de l'urbanisme ;
- Contenu de l'évaluation environnementale : articles L.104-4 et R.151-3 du code de l'urbanisme ;

- Contenu du projet d'aménagement et de développement durable : article L.151-5 du code de l'urbanisme ;
- Contenu des orientations d'aménagement et de programmation : articles L.151-7, L.151-7-1, R.151-6, R.151-7 et R.151-8 du code de l'urbanisme ;
- Contenu du règlement : articles L.151-8, L.151-9 et R.151-17 du code de l'urbanisme ;
- Contenu des annexes : articles L.151-43, R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme.

5. Organisation et déroulement de l'enquête

5.1. Genèse de l'enquête publique unique

L'enquête publique unique fait suite aux délibérations du Conseil municipal de Saint-Aubin-des-Châteaux :

- Délibération n°2021-2 du 18 janvier 2021, arrêtant le projet de plan local d'urbanisme et établissant le bilan de la concertation ;
- Délibération n°2021-52 du 21 juin 2021, donnant son accord à la modification du périmètre de protection du Menhir des Louères et le soumettant à enquête publique.

Le projet de PLU arrêté a ensuite été soumis à l'avis des personnes publiques associées (PPA), de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), de l'Institut national de l'origine et de la qualité d'appellation d'origine contrôlée (INAO), du Centre national de la propriété forestière (CNPFF), des communes limitrophes et des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI).

L'arrêté municipal n°2021-49 du 13 août 2021 a prescrit une enquête publique unique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux et le projet de Plan Délimité des Abords du Menhir des Louères classé monument historique, **pendant 33 jours consécutifs, du 13 septembre 2021 au 15 octobre 2021 inclus.**

5.1.1. Organisation de l'enquête publique

a) Désignation et mission du commissaire-enquêteur

Par un courrier en date du 30 juin 2021, la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur au Président du Tribunal Administratif de Nantes.

Par décision N° E21000098 / 44 du 12 juillet 2021, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative à « *la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux (44110), ainsi que la révision du périmètre de protection du Menhir des Louères dont le périmètre modifié sera annexé au Plan Local d'Urbanisme* ».

J'ai transmis au Tribunal Administratif de Nantes le 24 décembre 2020, la déclaration sur l'honneur de « *ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L.123-5 du code de l'environnement.* »

b) Réunion préparatoire et visite des lieux

J'ai téléchargé le dossier de projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté le 18 janvier 2021 à partir du site Internet de la commune le 19 juillet 2021. La commune m'a ensuite transmis le 28 juillet 2021 par voie électronique les avis des personnes publiques associées et consultées dans le cadre de la révision du PLU et les plans modifiés du périmètre de protection du Menhir des Louères.

Après prise de connaissance de ces éléments, j'ai pris contact avec la mairie pour échanger notamment sur les enjeux locaux du projet de PLU révisé et préciser les modalités pratiques de déroulement de l'enquête publique unique en mairie de Saint-Aubin-des-Châteaux. A cet effet, j'ai rencontré le 11 août 2021 le Maire de Saint-Aubin-des-Châteaux et des élus de l'équipe municipale, ainsi que la Secrétaire générale de la mairie.

Les principaux points discutés lors de cette réunion sont les suivants :

- calage précis des dates de l'enquête publique unique ;
- fixation du nombre et des dates des permanences du commissaire enquêteur ;
- retours des avis des personnes publiques associées ;
- définition des modalités pratiques de l'enquête publique (salle du Conseil municipal, site Internet de la commune, adresse de courrier électronique spécifique, affichage) ;

- justification de la zone A résiduelle enclavée entre la zone UB et les zones d'urbanisation future 1AU et 2AU sur le site de Mauny
- respect des orientations du SCOT de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval, en particulier, l'interdiction des nouveaux logements dans les villages.

A la suite de la réunion du 11 août 2021 avec la mairie, j'ai effectué une reconnaissance générale de la commune. Par ailleurs, la reconnaissance des lieux a été complétée à l'occasion de mes vérifications de l'affichage de l'avis d'enquête publique dans les différents sites localisés sur le territoire communal (cf. plus loin chapitre 5.2.4).

La commune m'a transmis le dossier d'enquête final et complet de la révision du Plan Local d'Urbanisme et du Périmètre Délimité des Abords du Menhir des Louères par voie électronique le 24/08/2021.

c) Modalités de recueil des observations du public

L'arrêté municipal en date du 13 août 2021, prescrivant l'enquête publique unique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux et le projet de Plan Délimité des Abords du Menhir des Louères, a fixé les modalités de recueil des observations et propositions du public :

- par écrit, sur un registre d'enquête papier, à feuillets non mobiles, tenu à la disposition du public en mairie, aux jours et heures d'ouverture de la mairie :
 - ✓ lundis et vendredis 8h à 12h30 / 14h à 18h ;
 - ✓ mardis, mercredis, jeudis : 8h30 à 12h30 ;
 - ✓ à l'exception des jours fériés ;
- par oral, directement au commissaire enquêteur, lors de ses quatre permanences organisées en mairie (cf. plus loin) ;
- par courrier postal, adressé au commissaire enquêteur en mairie de Saint-Aubin-des-Châteaux ;
- par courrier électronique à l'adresse électronique dédiée : plu@saint-aubin-des-chateaux.fr.

Par exception, le dossier d'enquête publique et le registre étaient accessibles en mairie le samedi 2 octobre 2021, de 9h à 12h, à l'occasion d'une de mes permanences de commissaire enquêteur.

La commune de Saint-Aubin-des-Châteaux n'a pas retenu la mise en place d'un registre d'enquête publique dématérialisé sur un site Internet dédié. Ce moyen de dépôt de contribution n'était donc pas offert dans l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique.

L'adresse de courrier électronique dédiée à l'enquête publique unique plu@saint-aubin-des-chateaux.fr délivrait le message de réponse automatique suivant pendant la durée de l'enquête :

« Votre message adressé à plu@saint-aubin-des-chateaux.fr a bien été reçu. Seuls les messages reçus strictement pendant la période de l'enquête publique, du 13/09 au 15/10/2021 inclus, seront analysés par le commissaire enquêteur. Il ne sera pas répondu individuellement et en temps réel aux observations envoyées par le public par voie électronique pendant l'enquête publique. Le commissaire enquêteur y répondra uniquement dans le cadre de son rapport et de ses conclusions, rédigés après la fin de l'enquête publique ».

En effet, l'adresse de courrier électronique dédiée a le même statut que le registre d'enquête publique papier, à savoir un lieu de dépôt d'observations, et non un site d'échange entre le public et le commissaire enquêteur.

Les observations déposées sur l'adresse de courrier électronique plu@saint-aubin-des-chateaux.fr ont été mises à disposition du public sur la page du site Internet de la commune dédiée à l'enquête publique unique et à la consultation des documents du dossier d'enquête, comme le prévoit l'article R.123-13-II du code de l'environnement « [...] Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé ou, s'il n'est pas mis en place, sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11 dans les meilleurs délais. [...] ».

Les différents moyens de recueil des observations du public étaient ouverts strictement pendant la durée de l'enquête, du lundi 13 septembre 2021 à 8h au vendredi 15 octobre 2021 à 18h.

5.2. Déroulement de l'enquête

5.2.1. Déroulement des permanences

J'ai assuré quatre permanences au cours de l'enquête publique en mairie de Saint-Aubin-des-Châteaux, aux jours et heures suivants :

- lundi 13 septembre 2021, de 9h00 à 12h30 (ouverture de l'enquête) ;
- mercredi 29 septembre, de 9h00 à 12h30 ;
- samedi 2 octobre 2021, de 9h00 à 12h00 ;
- vendredi 15 octobre 2021, de 15h00 à 18h00 (clôture de l'enquête).

Les permanences se sont déroulées dans la salle du Conseil municipal, avec la mise à disposition du dossier d'enquête sous forme papier. Les plans de zonage en format A0 de l'ensemble de la commune à l'échelle 1/5500 et du bourg à l'échelle 1/2000, (pliés au format A4 dans le dossier de PLU), étaient affichés sur les murs pour faciliter leur prise de connaissance par le public.

En raison de la crise sanitaire, les modalités d'accueil du public aux permanences étaient celles applicables par ailleurs en mairie de Saint-Aubin-des-Châteaux, à savoir :

- port du masque obligatoire ;
- entrée par l'accueil de la mairie avec mise à disposition de gel hydro-alcoolique ;
- accueil d'un seul groupe familial ou personne à la fois ;
- salle du Conseil suffisamment grande pour permettre un espacement entre les personnes ;
- possibilité de sortie de la salle du Conseil directement par la porte donnant sur la ruelle sur le côté de la mairie afin d'éviter les croisements.

Compte-tenu du volume important de la salle du Conseil municipal, de la très faible densité de personnes dans cette salle lors des permanences et des gestes barrière en vigueur, les conditions d'accueil du public étaient optimales.

5.2.2. Consultation du propriétaire du terrain abritant le Menhir des Louères

Dans le cadre de la procédure d'établissement d'un Périmètre Délimité des Abords d'un monument historique, l'article R.621-93 - IV du code de patrimoine, précise que « *Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur* ».

A ce titre, j'ai consulté la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 23 septembre 2021 en lui demandant son avis sur le projet de Périmètre Délimité des Abords du Menhir des Louères, tel qu'il a été proposé par l'Architecte des Bâtiments de France dans son courrier du 24 avril 2017 et figure au dossier soumis à l'enquête publique unique. Cette lettre de consultation et l'avis de réception sont présentés en annexe 2.

5.2.3. Climat de l'enquête

Je n'ai relevé d'incident ou de difficulté particulière pendant le déroulement de l'enquête publique.

5.2.4. Information effective du public

Il s'agit de la publicité légale prévue selon les dispositions des articles L.123-10 et R.123-11 du code de l'environnement. Cette information du public a été réalisée par les moyens suivants :

● Avis d'enquête publique dans deux journaux locaux :

Cet avis portant les indications mentionnées à l'article R.123-9 du code de l'environnement a été publié à deux reprises dans les éditions de Loire-Atlantique de deux journaux :

- une première fois, le 26/08/2021 dans Ouest-France, et le 27/08/2021 dans l'Eclairer de Châteaubriant, soit plus de quinze jours avant le début de l'enquête publique ;

- une seconde fois, le 15/09/2021 dans Ouest-France, et le 17/09/2021 dans l'Eclaireur de Châteaubriant, soit respectivement les troisième et cinquième jours de l'enquête publique.

La société Medialex chargée par la commune de la publication de l'avis d'enquête publique unique dans les journaux a produit deux attestations de parution : pour la première publicité quinze jours avant le début de l'enquête, et pour la seconde diffusion en début d'enquête.

J'ai moi-même vérifié et constaté la publication de l'avis d'enquête publique unique dans les deux journaux Ouest-France et l'Eclaireur de Châteaubriant aux dates indiquées ci-dessus. Les copies des pages d'annonces légales de ces deux journaux, avec les premier et second avis d'enquête publique, figurent en annexe 1.

● Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique affiché en mairie :

L'arrêté municipal du 13 août 2021 prescrivant l'enquête publique unique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme et le projet de Plan Délimité des Abords du Menhir des Louères, a été affiché sous forme de trois pages format A4 dans le panneau d'affichage administratif dans le hall d'accueil de la mairie de Saint-Aubin-des-Châteaux.

Il a été affiché au moins quinze jours avant le début de l'enquête. J'ai vérifié que l'affichage de l'arrêté municipal du 13 août 2021 prescrivant l'enquête publique était bien toujours effectif au dernier jour de l'enquête.

● Affichage de l'avis d'enquête publique dans la commune :

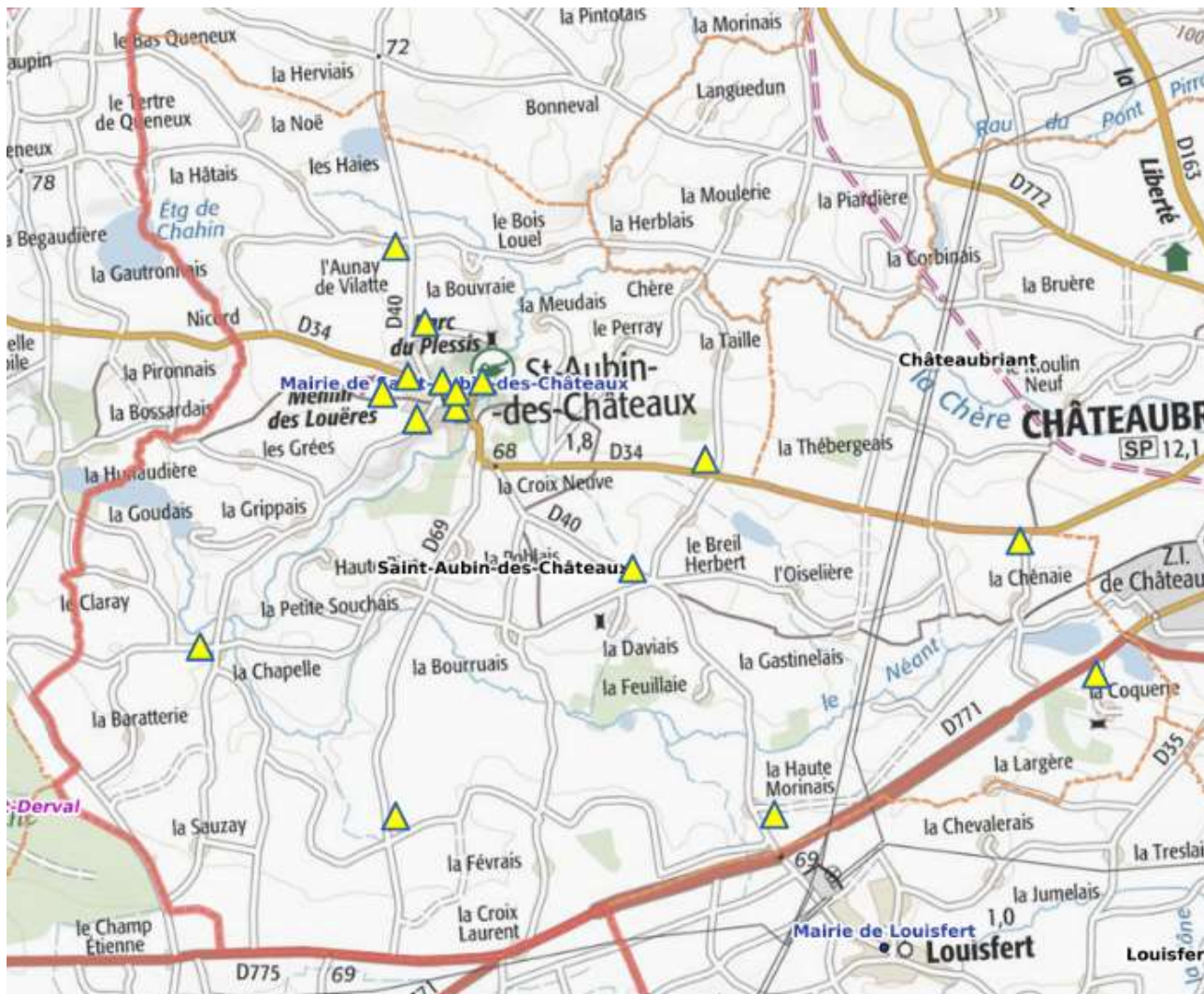
La mairie a réalisé un affichage de l'avis d'enquête publique, quinze jours avant le début de l'enquête et maintenu pendant toute la durée de celle-ci, dans 15 sites fréquentés de la commune, plus une affiche dans le hall d'accueil de la Mairie :

Lieux d'affichage	
1	Rue du Tertre ; carrefour de La Croix Neuve (accès carrière du Bois de La Roche)
2	RD 69 ; carrefour Les Bréhatais / Bonne Rencontre
3	RD 40 ; le Moulin de La Morinais
4	RD 771 ; carrefour La Coquerie
5	RD 34 ; carrefour route de La Courbetière
6	RD 40 ; carrefour route de La Daviais
7	RD 34 ; carrefour La Méhardière / Le Breil Herbert
8	RD 40 rue de La Vigne ; carrefour route des Bas
9	RD 34 rue de La Gaudinais ; entrée ouest du bourg
10	Route de Mauny ; carrefour rue de La Vigne (RD 40)
11	Route de La Chapelle ; entrée sud du bourg
12	La Chapelle ; carrefour route du Claray / route de La Chapelle
13	Rue du Tertre ; entrée sud-est du bourg
14	Rue du Menhir ; sud-ouest du bourg
15	Rue de La Gaudinais ; carrefour rue du Bois Vert, panneau d'information municipal
16	Mairie ; hall d'accueil

Localisation des panneaux d'avis d'enquête publique unique au format A2

J'ai vérifié la présence des affiches aux points ci-dessus, à l'occasion de mes différentes visites : le 30 août 2021 et lors de mes passages à Saint-Aubin-des-Châteaux pour les permanences de l'enquête publique, à savoir les 13 septembre, 29 septembre, 2 octobre et 15 octobre 2021

J'ai constaté que l'affiche n°12 à La Chapelle était absente le 30 août ; j'en ai informé la Mairie qui l'a remplacée.



Localisation des panneaux d'avis d'enquête publique unique au format A2 sur le territoire communal

Les affiches sur fond jaune, de format A2, étaient parfaitement visibles depuis la voirie.

La commune a établi le 31 août 2021 un certificat d'affichage, illustré de photos des affiches en place dans les différents sites ci-dessus.

● Information sur le site Internet de la commune

La commune de Saint-Aubin-des-Châteaux a publié sur la page d'accueil de son site Internet (<https://www.saint-aubin-des-chateaux.fr/>) une information sur l'enquête publique unique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et au projet de Périmètre Délimité des Abords du Menhir des Louères.

Un lien permettait d'accéder à la page dédiée à l'enquête publique unique <https://www.saint-aubin-des-chateaux.fr/a-la-une/enquete-publique-revision-du-plu/>. Sur cette page étaient précisées : la durée de l'enquête publique, les dates de permanence du commissaire enquêteur et l'adresse de messagerie pour lui écrire : plu@saint-aubin-des-chateaux.fr.

Elle présentait un lien pour accéder aux pièces du dossier d'enquête publique, téléchargeables à partir du 13 septembre 2021 et pendant toute la durée de l'enquête publique.

<https://www.saint-aubin-des-chateaux.fr/vie-municipale/urbanisme/enquete-publique-sur-la-revision-du-plan-local-durbanisme-et-le-perimetre-delimite-des-abords-du-menhir-des-loueres/enquete-publique-sur-la-revision-du-plu-et-la-delimitation-des-abords-du-menhir-des-loueres/>

5.2.5. Autres formes de publicité

Le bulletin municipal « La vie aubinoise » de janvier 2021, avait présenté dans le chapitre « Vie Municipale : le Conseil », (pages 25, 26, 27) l'avancement de la révision du PLU et annonçait l'enquête publique au premier semestre 2021, avec une information du public par publication dans les journaux, affichage en mairie et en divers lieux de la commune et sur le site Internet de la commune.

Le bulletin municipal janvier 2021 est accessible sur le site Internet de la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux : <https://www.saint-aubin-des-chateaux.fr/bulletin-municipal/>

5.2.6. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers

Le registre papier de l'enquête publique a été clôturé par mes soins le vendredi 15 octobre 2021 à 18h00 à la fin de la permanence tenue en mairie ce même jour. J'ai collecté le registre papier (composé d'un seul cahier à feuillets non mobiles) et les lettres reçues en mairie ou qui m'ont été remises en permanence.

L'adresse de courrier électronique plu@saint-aubin-des-chateaux.fr a accepté les courriels du public jusqu'à minuit le vendredi 15 octobre 2021. Au-delà de cette date, elle renvoyait un message de réponse automatique indiquant : « *L'enquête publique unique relative à la révision du PLU de Saint-Aubin-des-Châteaux et du périmètre délimité du Menhir des Louères est close. Les courriels d'observations parvenus après le 15 octobre minuit ne sont plus pris en compte.* »

Aucun courrier électronique n'est parvenu à l'adresse de courrier électronique de l'enquête publique au-delà du 15 octobre 2021.

6. Analyse des consultations, observations et réponses du responsable du projet

6.1. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des Personnes Publiques Consultées (PPC) sur le projet de PLU arrêté

6.1.1. Absence d'avis et avis sans observation

Personne publique	Date de l'avis	Absence de réponse	Avis tacite sans observation	Avis sans observation
Région Pays de la Loire	12/04/2021			X
Communauté de communes Châteaubriant-Derval	-	X		
Chambre de Commerce et d'Industrie	-	X		
Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Pays de la Loire	15/06/2021		X	

La Communauté de communes Châteaubriant-Derval n'ayant pas répondu, aucune observation n'a été formulée sur la compatibilité du PLU révisé avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale dont elle assure la maîtrise d'ouvrage et le suivi.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Pays de la Loire a accusé réception le 15/03/2021 de la saisine de la Mairie de Saint-Aubin-des-Châteaux sur le projet de PLU révisé. Elle disposait d'un délai de réponse de 3 mois à compter cette date pour exprimer son avis. A défaut de réponse au 15/06/2021, l'avis de la MRAe a été réputé tacite sans observation.

Il est à noter que la MRAe avait reçu le 10 avril 2020 une saisine de la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux pour un examen au cas par cas sur l'opportunité de soumettre le projet de révision du PLU à une évaluation environnementale. La décision n°2020DKPDL34 / PDL-2020-4653 du 9 juin 2020 de la MRAe soumettant le projet de PLU à une évaluation environnementale, exposait les différents objectifs auxquels devait satisfaire cette évaluation.

6.1.2. Avis favorables avec réserves

a) Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

La CDPENAF a examiné les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zones A et N. Elle a émis le 19 mai 2021 son avis sur le projet de PLU arrêté :

- avis favorable sous réserve de la mise en place pour le STECAL NL - La Daviais, d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) précisant la zone spécifique dédiée au stationnement ;
- avis favorable pour le STECAL carrière - sud, le STECAL carrière sud-est, et le STECAL NT - La Courbetière ;
- justifier l'emprise au sol importante des constructions nouvelles autorisée dans le règlement de la zone AC.

b) Préfecture / Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)

La DDTM a émis un avis favorable le 15 juin 2021 sur le projet de PLU arrêté, avec les principales réserves suivantes :

- préciser l'accord auquel les 14 communes du bassin de Châteaubriant sont arrivées pour être en compatibilité avec le PLH en matière de mutualisation de logements locatifs sociaux ;
- mieux justifier la localisation de la zone 1AU, la maîtrise foncière ne pouvant justifier à elle seule l'emplacement de la zone 2AU au plus près du bourg ;
- localiser les points de rupture de la trame verte et bleue, ou justifier l'absence de point de rupture ;
- hiérarchiser et identifier les éléments du bocage stratégiques à protéger ;
- zoner en Nf les forêts couvertes par un plan simple de gestion ;
- retranscrire dans le PLU la bande de recul inconstructible le long des cours d'eau prévue dans le SCOT ;
- RTE demande de mentionner l'exception des règles de hauteur pour les ouvrages du réseau électrique pour les zones 1AU et N ;
- GRTgaz invite à compléter les informations relatives aux canalisations de gaz et aux servitudes d'utilité publique qui y sont attachées.

Une annexe technique accompagne l'avis de la DDTM avec des remarques à prendre en compte, des améliorations des documents du PLU à apporter et des erreurs à corriger.

c) Conseil Départemental de la Loire-Atlantique

Le Conseil départemental de la Loire-Atlantique a émis le 9 juin 2021 un avis favorable sur le projet de PLU arrêté, sous réserve de la prise en compte de ses remarques sur les infrastructures routières, notamment la mention des règles exactes de recul applicables le long des RD 771, RD 775 et RD 69.

d) Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique

La Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique a émis le 16 juin 2021 un avis favorable sous réserves, qui concernent essentiellement :

- la création de fait d'un secteur agricole interstitiel, enclavé entre Mauny et La Gaudinais, dont l'aménagement aurait pu encore réduire la consommation d'espace sur Mauny ;
- la création ex-nihilo d'une zone artisanale, 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. 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 ;
- le souhait que le STECAL de la zone NL de la Davais implante un stationnement non imperméabilisé ;
- des demandes de compléments et modifications sur le règlement de la zone A et les zones humides.

e) Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de Loire - Loire-Atlantique

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de Loire - Loire-Atlantique a émis le 6 avril 2021 un avis favorable sous réserve de la prise en compte d'observations et recommandations concernant le tissu artisanal sur la commune. Celles-ci sont d'ordre assez général et ne semblent pas être de vraies réserves, mais on peut souligner les attentes suivantes :

- prendre en compte le besoin de proximité entre l'activité artisanale et l'habitation de l'artisan ;
- privilégier le développement urbain autour du centre bourg et des zones urbaines déjà existantes ;
- conforter les pôles commerciaux existants et renforcer la centralité de l'agglomération ;
- ne pas autoriser les constructions de commerce alimentaire de détail (commerce de grande distribution ouvert à une clientèle de particuliers) dans des zones artisanales ;
- adapter le règlement d'urbanisme aux activités et contraintes des entreprises artisanales.

6.2. Consultation sur le projet de Périmètre Délimité des Abords du Menhir des Louères

En ma qualité de commissaire enquêteur j'ai consulté le le 23 septembre 2021 par courrier le Maire de Saint-Aubin-des-Châteaux en tant que représentant du propriétaire du monument historique « Menhir des Louères », objet du projet de Périmètre Délimité des Abords.

En réponse à cette consultation, le Maire de Saint-Aubin-des-Châteaux a émis par lettre en date du 28 septembre 2021 qu'il m'a adressée, un avis favorable à la modification du périmètre de protection du Menhir, confirmant la position favorable de la commune déjà exprimée à deux reprises :

- par le courrier du 9 mai 2017, en réponse à la lettre de l'Architecte des Bâtiments de France du 24 avril 2017 ;
- par la délibération du Conseil municipal de Saint-Aubin-des-Châteaux n° 2021-52 du 21 juin 2021.

Les éléments de cette consultation sont présentés en annexe 1.

6.3. Dépouillement des observations du public

Les observations du public pendant l'enquête ont été émises sous plusieurs formes :

- communication orale au commissaire enquêteur en permanence (COP) ;
- déposition écrite dans le registre d'enquête publique (RE) ;
- lettre adressée en mairie à l'attention du commissaire enquêteur, ou remise au commissaire enquêteur lors des permanences (LE) ;
- courrier électronique déposé sur l'adresse électronique dédiée plu@saint-aubin-des-chateaux.fr (CE).

Elles ont été différenciées selon qu'elles concernaient le projet de Plan Local d'Urbanisme ou le projet de Périmètre Délimité du Menhir des Louères.

Plusieurs termes sont utilisés pour analyser les interventions du public :

- contribution : elle reporte l'action d'une personne donnant son avis ;
- contributeur : il s'agit d'une personne à l'origine d'une ou de plusieurs contributions séparées ;
- observation : une ou plusieurs observations peuvent être formulées dans une même contribution.

Il est à noter de nombreux doublons : certains contributeurs sont venus deux fois (ou plus) en permanence pour un échange oral et une déposition écrite dans le registre d'enquête ; plusieurs personnes ont adressé en parallèle pour la même contribution, un courrier électronique ou m'ont remis une lettre en mains propres, ou ont adressé une lettre en mairie à mon attention.

Le décompte des contributions est détaillé dans le tableau suivant. Il comporte des doublons puisque une même contribution a pu être émise sous plusieurs modes différents (communication orale lors d'une visite en permanence, écrit dans le registre papier, lettre, courrier électronique).

Mode des contributions	En permanence	Hors permanence	Total
Révision du Plan Local d'Urbanisme			
Nombre de visites (communication orale)	12		12
Nombre de dépositions dans le registre d'enquête publique	8	1	9
Nombre de courriers électroniques reçus		4	4
Nombre de lettres reçues	3	13	16
Périmètre Délimité du Menhir des Louères			
Nombre de visites (communication orale)	0		0
Nombre de dépositions dans le registre d'enquête publique	0	0	0

Mode des contributions	En permanence	Hors permanence	Total
Nombre de courriers électroniques reçus		0	0
Nombre de lettres reçues	0	2	2
Total contributions (avec doublons)			43

L'essentiel des contributions porte sur le projet arrêté de PLU révisé. Le projet de Périmètre Délimité des Abords du Menhir des Louères ne concerne que deux lettres, dont une est la réponse de la Mairie à la consultation réglementaire que j'ai réalisée auprès d'elle sur ce sujet.

Après regroupement des contributions en doublon, **le nombre net de contributions, tous modes confondus, s'élève à 28**. Deux contributeurs de la même famille ont segmenté leurs interventions en plusieurs contributions séparées selon le sujet traité et sont responsables de 13 contributions, soit près de la moitié des 28 contributions sans double compte.

Le nombre de contributeurs s'élève à 16 personnes, tous modes confondus et sans doublons.

6.4. Procès-verbal de synthèse des observations

Le procès-verbal de synthèse daté du 22 octobre 2021, soit sept jours suite à la clôture de l'enquête publique, a été remis en mains propres, après lecture détaillée, au Maire de Saint-Aubin-des-Châteaux, autorité organisatrice de l'enquête publique unique et maître d'ouvrage de la révision du PLU. Il rappelle les avis émis sur le projet par les personnes publiques associées et consultées et présente les observations du public de façon détaillée.

Il présente ensuite mes questions au regard des observations du public et des remarques et réserves des PPA et PPC. Le Maire a été invité à produire un mémoire en réponse dans un délai maximal de 15 jours.

Le procès-verbal de synthèse des observations est présenté en annexe 3.

6.5. Mémoire en réponse du porteur de projet

Le mémoire en réponse de la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux, daté du 4 novembre 2021, qui m'a été transmis par courrier électronique, répond aux questions posées en conclusion du procès-verbal de synthèse. Il est présenté en intégralité en annexe 4.

La réponse au procès-verbal de synthèse est structurée en trois parties :

- précisions apportées sur les observations des Personnes Publiques Associées ;
- réponses de la commune aux interrogations du commissaire enquêteur suite aux observations du public ;
- questions du commissaire enquêteur.

6.5.1. Précisions apportées sur les observations des Personnes Publiques Associées

Il est précisé que lors de l'envoi du dossier d'approbation aux PPA en vue de la réunion préalable à l'approbation par le Conseil Municipal, la commune apportera les réponses nécessaires tout en précisant que certaines remarques feront l'objet d'une transcription immédiate dans le dossier d'approbation.

La commune apporte néanmoins des précisions sur :

- les logements locatifs sociaux ;
- la localisation de la zone 1 AU à Mauny ;
- la hiérarchisation et l'identification des éléments du bocage stratégiques à protéger ;
- la création d'un zonage spécifique Nf pour les forêts soumises à un Plan Simple de Gestion ;
- la bande de recul inconstructible le long des cours d'eau prévue par le SCOT ;
- l'exception des règles de hauteur pour les ouvrages du réseau électrique pour les zones 1AUY et N ;

- la création d'un secteur agricole interstitiel entre Mauny et La Gaudinais ;
- la création ex-nihilo d'une zone artisanale ;
- la création d'un stationnement non imperméabilisé pour le STECAL de la zone NL de La Daviais ;

Des réponses satisfaisantes sont fournies sur ces différents points, à l'exception du sujet de l'accord sur la mutualisation des logements locatifs sociaux entre les 14 communes du bassin de Châteaubriant qui dépend des échanges à venir avec les services de la Communauté de communes.

6.5.2. Réponses de la commune aux interrogations du commissaire enquêteur suite aux observations du public

Des réponses argumentées sont formulées pour chacune des observations du public mises en exergue dans le procès-verbal de synthèse.

Il est à noter que les demandes de constructibilité de terrains en cœur de bourg ont été en grande partie satisfaites.

6.5.3. Questions du commissaire enquêteur

Il est répondu de façon argumentée à mes questions sur :

- la justification de l'extension urbaine sur Mauny ;
- la hiérarchisation des haies et des boisements stratégiques à protéger ;
- l'aménagement de la zone d'activités artisanales 1AUY.

Le 9 novembre 2021,
Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Claude CHEPEAU', with a large, stylized flourish extending to the left.

Claude CHEPEAU

ANNEXES

**Annexe 1 : Publication de l'avis d'enquête publique unique
dans deux journaux locaux**

**Annexe 2 : Consultation du propriétaire du Menhir des
Louères, monument historique classé et réponse à la
consultation**

Annexe 3 : Procès-verbal de synthèse des observations

Annexe 4 : Réponse de la Mairie au procès-verbal de synthèse

Annexe 1 : Publication de l'avis d'enquête publique dans deux journaux locaux

Page 52 / 65

L'Eclaireur de Châteaubriant - 17 septembre 2021

Annonces légales et judiciaires

L'ÉCLAIREUR
VENDREDI 17 SEPTEMBRE 2021
actu.fr/eclaireur-de-chateaubriant

43

Annonces légales et judiciaires

Faites-nous parvenir
vos annonces légales et judiciairesVie de société, fonds de commerce, enquête publique,
marché public, avis d'attribution, publication judiciaire,
vente judiciaire et autre annonce

www.medialex.fr

Mail : annonces legales@medialex.fr

Tél. : 02 99 26 42 00 - Fax : 0 820 309 009

Adresse postale : 10, rue du Breil - CS 56324

35063 Rennes cedex

Tarif de référence stipulé dans l'Art. 2 de l'arrêté ministériel
du 7 décembre 2020 soit 4,07€ ht la ligneLes annonces sont hébergées, conformément au décret du 2012-1597 du 28 décembre 2012,
sur des supports numériques, sur des supports et fonds de commerce communs
et publiées dans les journaux d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne
sur une base de données centralisée en ligne, www.actu.legales.fr.

Vie des sociétés

72652252101 - VS

AVIS DE CONSTITUTION

Avis est donné à la constitution d'une société présentant les caractéristiques suivantes : Forme sociale : Société civile immobilière. Dénomination sociale : DE LA FONTAINE. Siège social : 8, rue de la Fontaine 44110. Objet social : l'acquisition, la gestion et plus généralement l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous biens ou droits immobiliers à quelque endroit qu'ils se trouvent situés. Durée de la société : 99 ans. Capital social : 500 euros, versé par versement d'apport en numéraire. Gérance : M. Stéphane BILLOU et Mme Stéphanie BILLOU d'ensemble 8, rue de la Fontaine 44110. Assesseurs : Clauses relatives aux cessions de parts : dispense d'agrément pour personnes à associé, conjoint(e) d'associé, ascendants ou descendants du défunt ; agrément des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Immatriculation de la société au RCS de St-Nazaire. Pour avis, la gérance

7265225101 - VS

CANNAREGIO

Société civile immobilière au capital de 1 000 euros
Siège social : 32 rue des Tonneliers - 35340 LA BOULÉRIE
Tributaire au 2 E, allée de Bellevue - 35340 LA BOULÉRIE
RCS Rennes 820 853 740

MODIFICATIONS

Par décisions collectives en date du 8 septembre 2021, les associés ont décidé de transférer le siège social de la société - 35340 LA BOULÉRIE au 2 E, allée de Bellevue - 35340 LA BOULÉRIE, avec effet à compter du même jour. L'article 4 des statuts a été modifié en conséquence.

Pour avis

72651950601 - VS

LA MAISON HEBEL

SAS au capital de 325 000 euros
Siège social : 6, rue du Bois-Plaisir, 44118 LA CHEVROLÈRE
RCS Nantes 536 401 021

NON-DISSOLUTION

Aux termes de l'AG du 10 septembre 2021, les associés abstinent conformément à l'article 1.225-248 du code de commerce, ont décidé de ne pas dissoudre la société. Mention au RCS Nantes.

Pour avis

72652700001 - VS

Cabinet Catherine BRUNET
Avocat
19, rue Jules Simon, 35009 RENNES

CMCO 44

SARL à associé unique au capital de 10 000 euros
Siège social : ZAC de la Bergelle, 44110 LOUÉBERT
836 615 807 RCS Nantes

AVIS DE DISSOLUTION

Aux termes d'une délibération en date du 31 août 2021, l'associé unique de la société CMCO a approuvé la dissolution de la société, prévoyant l'attribution de la société CMCO 44 par la société CMCO. SARL à associé unique au capital de 10 000 euros, dont le siège social est situé 2, rue des Croix-Blanches, 35500 LA FLEURIE 886 RCS Rennes. Il n'a été formulé aucune opposition à cette liquidation qui a pris effet le 31 août 2021. Il s'agit d'une opération de liquidation de la société CMCO 44 s'est terminée immédiatement dissoute, sans liquidation, du seul fait de la réalisation de l'objet de la fusion à compter du 31 août 2021.

Le gérant, M. Julien BUISINE

Vie des sociétés

7265246201 - VS

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

Suivant acte sous seing privé en date à Nantes du 31 août 2021, enregistré au Service des Impôts de Nantes le 5 septembre 2021 (Dossier 2021 00122440) Référence 4404702 2021 A 00095.

M. Michel SANSOUCY marié à Mme Chantal SANSOUCY née JALINASSE son épouse, demeurant à Les Prés Barons - 44300 Saffré, exploitant son fonds de commerce dans le cadre d'une entreprise individuelle "SANSOUCY Michel", immatriculée au RCS de Nantes sous le numéro 325 143 940, a décidé :

- Aux éléments incorporels pour 200 000 euros
- Aux éléments corporels pour 301 000 euros La prise de possession et l'exploitation effective par l'acquéreur ont été faites au 31 août 2021 minuit.
L'acquéreur est immatriculé au Registre du commerce et des sociétés de Nantes. Les oppositions sont reçues dans les dix jours de la dernière date des publicités légales, au siège du fonds cédé pour le vendeur et pour toutes correspondances, au cabinet Maître Guillaume BRISSET Cabinet GE Associé 2 rue Eugène-Vaillant - 44100 Nantes.

Pour avis

7265222201 - VS

G-CONNECTION

Société civile au capital de 40 000 euros
Siège social : 32, rue des Tonneliers, 35340 LA BOULÉRIE
Tributaire au 2 E, allée de Bellevue, 35340 LA BOULÉRIE
R.C.S. Rennes 709 525 142

AVIS DE MODIFICATIONS

Il résulte des décisions collectives des associés du 8 septembre 2021 qu'il a été décidé :

- d'élargir l'objet social afin de préciser le fait qu'il permet la réalisation de toutes opérations de participations, souscription d'emprunt et affectation de toutes garanties ainsi que la conclusion de baux ;

L'article 2 des statuts a été modifié en conséquence.

- De transférer le siège social de la société du 32, rue des Tonneliers, 35340 LA BOULÉRIE au 2 E, allée de Bellevue, 35340 LA BOULÉRIE, avec effet à compter du même jour.

L'article 4 des statuts a été modifié en conséquence.

- De modifier les dispositions relatives à l'agrément transmissions de parts sociales : L'associé mention : son transmission de parts sociales entre associés, ainsi que les transmissions pour cause de décès au descendant et au conjoint survivant sont libres. Toutes les autres transmissions sont soumises à l'agrément des associés par décision collective des associés.

Nouvelle mention : les transmissions de parts sociales entre associés, ainsi que les transmissions pour cause de décès au conjoint survivant et au descendant sont libres, conjoint et partenaire de PACS, non associée, sont libres. Toutes les autres transmissions sont soumises à l'agrément des associés par décision collective des associés.

Pour avis

7265222101 - VS

CLÔTURE DE LIQUIDATION

Dénomination : SCI Antoine Bédarra.
Forme : SCI associée en liquidation.
Capital social : 1524,49 euros.
Siège social : 21 Châteaux Gâtinais, 35470 Bain-de-Bretagne.
358703002 RCS de Rennes.

Aux termes de l'AG en date du 8 mai 2021, les associés ont approuvé les comptes de liquidation, donné suite au liquidateur M. JAEVEN HENRY domicilié 10 rue Baum, 35470 Bain-de-Bretagne et prononcé la clôture de liquidation de la société.

La liquidation

7264433401 - VS

PAALM

Société par actions simplifiée au capital de 5 000 euros
Siège social : 12, rue des Fossés 35000 RENNES

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous signature privée en date à Rennes du 30 août 2021, il a été constituée une société présentant les caractéristiques suivantes : Forme : Société par actions simplifiée. Dénomination : PAALM. Siège : 12, rue des Fossés - 35000 Rennes.

Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés. Capital : 5 000 euros. Objet : - Conseil, prescription, réalisation en matière de décoration et architecture intérieure ; - Achet, vente de mobilier, matériaux de décoration et de construction ; - création de meubles pour les meubles et les objets de décoration ; - Design objet, produit, graphique ; - Acheter/venter/produire des produits, objets de décoration ; - Marchand de biens ; - Matériaux d'ouvrage et matériaux d'œuvre ; - Activités de design/interieur/paysage. Exercice du droit de vote : Tout associé peut participer aux décisions collectives sur justification de son identité et de l'inscription au compte de ses actions au jour de la décision collective. Sous réserve des dispositions légales, chaque associé dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente des actions. Agrément : Les cessions d'actions au profit d'associés ou de tiers sont soumises à l'agrément de la collectivité des associés. Président : La société ALMA-ARCHI DESIGN, ayant son siège social 21, rue de la Falaise - 55040 Granville. Directeur général : La société MARIE PAULETTE, ayant son siège social 12, rue des Fossés - 35000 Rennes. La société sera immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Rennes.

726546801 - VS

FICAMEX

Société à responsabilité limitée au capital de 1 000 euros
Siège social : Zone Industrielle Le Blignon, 44110 EPRAY
822 575 572 RCS Nantes

DIAGSTEL

Société à responsabilité limitée au capital de 1 000 euros
Siège social : Zone Industrielle Le Blignon, 44110 EPRAY
822 575 572 RCS Nantes

TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL

Aux termes d'une délibération en date du 1er septembre 2021, l'associé unique a décidé de transférer le siège social de la société au Blignon, 44110 EPRAY, avec, rue des Tanneurs 44110 Châteaubriant, à compter de ce jour, et de modifier en conséquence l'article 4 des statuts.

Pour avis

La gérance

7265561701 - VS

COMPAGNIE DES PÊCHES PRODUCTION

SAS au capital de 3 040 000 euros
Siège social : rue de la Janelle - Zone Industrielle Sud - 35416 SAINT-MALO
RCS Saint-Malo 579 425 178

AVIS DE MODIFICATIONS

Suivant assemblée générale en date du 30 juin 2020, les associés, constatant que le mandat de la société GROUPE ESCOPE RENNES, co-commissaire aux comptes titulaire et le mandat de la société GROUPE ESCOPE NANTES, co-commissaire aux comptes suppléant étant arrivés à expiration, l'assemblée générale a décidé de ne pas les renouveler et de nommer en qualité de co-commissaires aux comptes, la société INTIA RCS Rennes 501 241 842 et 20 rue Jules-Vaillant - 35000 Rennes pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos en 2025. Etant le président ou l'un des co-commissaires aux comptes suppléant n'est nommé. Mention sera faite au RCS de Saint-Malo.

Pour avis, la présidente

Avis administratif

7263965001 - AA

Commune de SAINT-AUBIN-DES-CHÂTEAUX

Projet d'attribution partielle des chemins ruraux

n° 2 - n° 7 - n° 79

2ÈME AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Il est rappelé que par arrêté n° 2021-50 du 13 août 2021, le Maire de Saint-Aubin des Châteaux a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur les projets d'attribution partielle des chemins ruraux suivants :

- n° 2 - Route La Tourbière ;

- n° 7 - Route La Collégiale ;

- n° 79 - Route de la Chapelle ;

- n° 79 - Route de la Chapelle ;

L'enquête publique se déroulera du lundi 13 septembre 2021 au mardi 20 septembre 2021. Elle est ouverte pendant 18 jours consécutifs.

L'admission et la consultation de l'enquête à l'initiative des citoyens, objet de l'enquête par le commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public à la mairie de Saint-Aubin des Châteaux, 2, place de l'Eglise, pendant la durée de l'enquête les lundis et vendredis de 9 h 30 à 12 h 30 et de 14 h 00 à 16 h 00, les mardis, mercredis et jeudis de 9 h 30 à 12 h 30.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête sur le site Internet de la commune à l'adresse : www.saint-aubin-des-chateaux.fr

Pendant la durée de l'enquête, les observations pourront être consignées sur le registre prévu à cet effet ou adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Saint-Aubin des Châteaux, 2, place de l'Eglise, 44110 Saint-Aubin des Châteaux ou par voie électronique à l'adresse : mairie.saint-aubin-des-chateaux.fr en précisant en objet "projet d'attribution des chemins ruraux".

Le commissaire enquêteur recevra le public, à la mairie de Saint-Aubin des Châteaux le lundi 13 septembre 2021 de 9 h 30 à 12 h 30.

Toute personne pourra sur demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Saint-Aubin des Châteaux.

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Son rapport et ses conclusions seront transmis au Maire dans un délai d'un mois à compter de l'expiration de l'enquête. Ils seront mis à la disposition du public à la mairie de Saint-Aubin des Châteaux pendant 1 an à compter de la clôture de l'enquête publique. Ils seront également publiés sur le site Internet de la commune.

À l'issue de l'enquête publique, les projets d'attribution partielle des chemins ruraux n° 2, n° 7 et n° 79 pourront être approuvés par le conseil municipal.

7263964001 - AA

Commune de SAINT-AUBIN-DES-CHÂTEAUX

Révision du Plan Local d'Urbanisme et le projet de

Périmètre Délimité des Abords du Menhir des Louères

2ÈME AVIS

D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Le public est informé que par arrêté n° 2021-44 du 13 août 2021, le Maire de Saint-Aubin des Châteaux a ordonné l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et le projet de Périmètre Délimité des Abords du Menhir des Louères classé monument historique.

L'autorité organisatrice de cette enquête publique est la commune de Saint-Aubin des Châteaux dont le siège administratif est situé 2, place de l'Eglise, joignable au 02 40 28 47 13.

À cet effet, M. Claude CHEPEAU, ingénieur agronome à la retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du Tribunal Administratif de Nantes n° E21000098/44 en date du 12 juillet 2021.

L'enquête publique se déroulera du lundi 13 septembre 2021 au vendredi 15 octobre 2021. Elle est ouverte pendant 33 jours consécutifs.

L'admission et la consultation de l'enquête à l'initiative des citoyens, objet de l'enquête par le commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public à la mairie de Saint-Aubin des Châteaux, 2, place de l'Eglise, pendant la durée de l'enquête les lundis et vendredis de 9 h 30 à 12 h 30 et de 14 h 00 à 16 h 00, les mardis, mercredis et jeudis de 9 h 30 à 12 h 30.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête sur le site Internet de la commune à l'adresse : www.saint-aubin-des-chateaux.fr

L'attribution environnementale du projet de PLU qui figure dans le rapport de présentation, sont soumis non technique et l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement seront joints au dossier d'enquête publique.

Chaque personne pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre prévu à cet effet ou adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Saint-Aubin des Châteaux, 2, place de l'Eglise, 44110 Saint-Aubin des Châteaux, ou par voie électronique à l'adresse suivante : mairie.saint-aubin-des-chateaux.fr

Le commissaire enquêteur recevra le public, à la mairie de Saint-Aubin des Châteaux sur dates et heures suivantes :

- lundi 13 septembre 2021 de 9 h 30 à 12 h 30 ;

- mercredi 29 septembre 2021 de 9 h 30 à 12 h 30 ;

- samedi 2 octobre 2021 de 9 h 30 à 12 h 30 ;

- vendredi 15 octobre 2021 de 15 h 00 à 16 h 00.

Toute personne pourra sur demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Saint-Aubin des Châteaux.

Les observations du public seront consignées et communiquées aux fins de la procédure qui en fait la demande pendant la durée de l'enquête publique.

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Son rapport et ses conclusions seront transmis au Maire dans un délai d'un mois à compter de l'expiration de l'enquête. Ils seront mis à la disposition du public à la mairie de Saint-Aubin des Châteaux pendant 1 an à compter de la clôture de l'enquête publique. Ils seront également publiés sur le site Internet de la commune.

À l'issue de l'enquête publique, les conclusions municipales prononcées par délibération sur l'approbation du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, à l'issue, au vu des conclusions du commissaire enquêteur, décideront s'il y a lieu d'approuver la modification envisagée de cette approbation et un arrêté préfectoral pourra clore le Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques.

Annexe 2 : Consultation du propriétaire du Menhir des Louères, monument historique classé

Claude CHEPEAU
Commissaire enquêteur
Mairie de Saint-Aubin-des-Châteaux
2 place de l'Église
44110 SAINT-AUBIN-DES-CHATEAUX

M. le Maire
Mairie de Saint-Aubin-des-Châteaux
2 place de l'Église
44110 SAINT-AUBIN-DES-CHATEAUX

Saint-Aubin-des-Châteaux,
le 23 septembre 2021

Objet : projet de périmètre délimité des abords (PDA) du Menhir des Louères
Lettre recommandée avec accusé de réception

Monsieur le Maire,

En ma qualité de commissaire enquêteur, désigné par l'arrêté municipal n° 2021-49 du 13 août 2021 relatif à la mise à l'enquête publique unique du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Aubin-des-Châteaux et du projet de périmètre délimité des abords du Menhir des Louères, je vous consulte au titre de représentant du propriétaire du monument historique « Menhir des Louères », édifice classé par décret du 5 novembre 1928.

Le IV de l'article R.621-93 du code de patrimoine, précise en effet que " *Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur* ".

Je sollicite donc votre avis sur le projet de périmètre délimité des abords (PDA) du Menhir des Louères, tel qu'il vous a été proposé par l'Architecte des Bâtiments de France dans son courrier du 24 avril 2017, et présenté dans le dossier soumis actuellement à l'enquête publique, du lundi 13 septembre 2021 au vendredi 15 octobre 2021 inclus.

Je vous rappelle que les éléments relatifs à ce projet sont en possession de la Mairie de Saint-Aubin-des-Châteaux et figurent :

- dans le dossier papier d'enquête publique, volet « Périmètre délimité des abords du Menhir des Louères », tenu à la disposition du public en mairie pendant toute la durée de l'enquête de 33 jours consécutifs ;
- ainsi que dans le dossier numérique d'enquête publique, volet « Périmètre délimité des abords du Menhir des Louères », consultable et téléchargeable sur le site Internet de la Mairie de Saint-Aubin-des-Châteaux pendant la même période, à l'adresse suivante :

<https://www.saint-aubin-des-chateaux.fr/vie-municipale/urbanisme/enquete-publique-sur-la-revision-du-plan-local-durbanisme-et-le-perimetre-delimite-des-abords-du-menhir-des-loueres/enquete-publique-sur-la-revision-du-plu-et-la-delimitation-des-abords-du-menhir-des-loueres/>

J'ai noté que la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux s'est déjà prononcée favorablement sur ce projet de PDA à deux reprises :

- par votre courrier du 9 mai 2017, en réponse à la lettre de l'Architecte des Bâtiments de France précitée du 24 avril 2017 ;
- par la délibération du Conseil municipal de Saint-Aubin-des-Châteaux n° 2021-52 du 21 juin 2021.

Néanmoins, pour le respect de la procédure prévue à l'article R.621-93 du code de patrimoine, il convient de me communiquer à nouveau votre avis formellement sur le projet délimité des abords du Menhir des Louères.

Vous pouvez m'adresser cet avis de plusieurs façons :

- me le transmettre directement lors d'une de mes prochaines permanences tenues à la mairie de Saint-Aubin-des-Châteaux : 29 septembre (9h - 12h30), 2 octobre (9h - 12h), et 15 octobre (15h - 18h) ;
- me l'adresser par courrier postal à l'adresse suivante « Monsieur le commissaire enquêteur – Avis sur le PDA / Mairie / 2 place de l'Eglise / 44110 – SAINT-AUBIN-DES-CHATEAUX ;
- me l'adresser par courrier électronique à l'adresse suivante : plu@saint-aubin-des-chateaux.fr en précisant vos nom et qualité.

Dans tous les cas, je vous remercie de bien vouloir me transmettre cet avis avant la clôture de l'enquête publique fixée à 17 heures le 15 octobre 2021. La réglementation ne prévoyant pas d'avis tacite, faute de disposer de votre avis à cette date, mon rapport sera tenu de le constater.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sincères salutations.



Claude CHEPEAU
Commissaire enquêteur

N 991


LA POSTE

**AVIS DE RÉCEPTION
DE VOTRE LETTRE
RECOMMANDÉE**

Présenté, Avisé le : 24/09/2021
Distribué le : 24/09/2021

Signature du destinataire



L'AD facteur atteste que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment NDOyMzYwMzU2NTY2MTA1NzQ3MzAw

Expéditeur :
CHEPEAU CLAUDE

Destinataire :
MAIRIE DE SAINT AUBIN DES CHATEAUX
2 PLACE DE L EGLISE
FR
44110 ST AUBIN DES CHATEAUX



Vous pouvez vérifier l'authenticité de cet avis de réception sur le site <http://www.csuivi.fr> avec le code de vérification ci-contre :

31LR-42RO-31BQ

Référence client :

Numéro de l'AR : AR3A 000 004 0705 8



Renvoyer l'AR à l'adresse ci-dessous :

CHEPEAU CLAUDE



991



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

LE2

Le 28 septembre 2021

Le Maire de Saint-Aubin des Châteaux

à

Monsieur Claude CHEPEAU
Commissaire Enquêteur
Avis sur le PDA
Mairie de Saint-Aubin des Châteaux
2 place de l'Eglise
44 110 SAINT-AUBIN DES CHATEAUX

Objet : Enquête publique unique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme et la modification du périmètre de protection du Menhir des Louères

Dossier suivi par : Laurence GAUTIER

Monsieur,

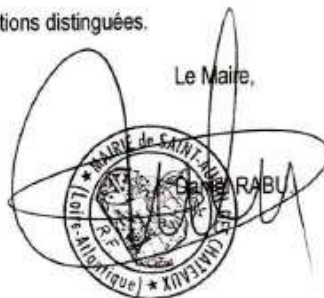
Dans le cadre de l'enquête publique actuellement en cours et portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et de Périmètre Délimité des Abords du Menhir des Louères, vous interrogez la commune sur ce projet de modification du périmètre de protection du Menhir en qualité de propriétaire du terrain d'implantation du Menhir.

Je vous confirme l'avis favorable de la commune concernant la modification du périmètre de protection du Menhir des Louères.

Me tenant à votre disposition pour toute information complémentaire,

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,



MAIRIE - 2, Place de l'église - 44110 SAINT-AUBIN DES CHATEAUX			☎ 02 40 28 47 13	☎ 02 40 28 42 24
Ouverture du secrétariat			Courriel mairie@saint-aubin-des-chateaux.fr	
- lundi, vendredi	de 8 h 30 à 12 h 30 et de 14 h à 18 h		Site Internet www.saint-aubin-des-chateaux.fr	
- mardi, mercredi, jeudi	de 8 h 30 à 12 h 30			

Annexe 3 : Procès-verbal de synthèse des observations

Département de la Loire-Atlantique
Commune de Saint-Aubin-des-Châteaux



ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE AU PROJET DE :
- RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE
DE SAINT-AUBIN-DES-CHATEAUX
- PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS DU MENHIR DES LOUERES

Enquête publique du 13 septembre au 15 octobre 2021



Établi en application de l'article R.123-18 du code de l'environnement

Commissaire-enquêteur : Claude CHEPEAU
Décision désignation du Tribunal Administratif de Nantes
N° E21000098 / 44 du 12 juillet 2021

Table des matières

1. Introduction.....	4
2. Objets et déroulement de l'enquête publique.....	4
2.1. Objets de l'enquête.....	4
2.2. Déroulement de l'enquête.....	4
3. Observations recueillies.....	5
3.1. Restitution des observations recueillies.....	5
3.2. Avis des personnes publiques associées et consultées sur le projet arrêté de révision du PLU.....	5
3.3. Consultation sur le projet de Périmètre Délimité des Abords du Menhir des Louères.....	6
3.4. Observations du public.....	6
3.4.1. Bilan quantitatif.....	6
3.4.2. Analyse des observations du public.....	10
a) Les remises en cause du PADD.....	10
b) Les demandes de constructibilité en cœur de bourg.....	11
c) La demande de création d'une zone Nf pour les bois en PSG.....	11
d) Les demandes de changement de destination en hameaux de la zone A.....	11
e) Les demandes de justification de zonage Np sur des exploitations agricoles.....	11
f) La contestation d'un emplacement réservé.....	12
g) Autres demandes du public.....	12
3.5. Questions du commissaire enquêteur.....	12
a) Sur la justification de l'extension urbaine sur Mauny.....	12
b) Sur la protection des haies et des boisements.....	12
c) Sur la zone d'activité artisanale 1AUY.....	13
4. Restitution du procès-verbal de synthèse.....	13

1. Introduction

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement et de l'arrêté municipal du Maire de Saint-Aubin-des-Châteaux en date du 13 août 2021, prescrivant l'enquête publique du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et du projet de Périmètre Délimité des Abords du Menhir des Louères classé monument historique, je rencontre le vendredi 22 octobre 2021, dans les locaux de la mairie, le Maire de Saint-Aubin-des-Châteaux, autorité organisatrice de l'enquête publique unique et maître d'ouvrage du Plan Local d'Urbanisme, afin de lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse, objet du présent document.

Le maître d'ouvrage est invité à faire connaître sous quinze jours ses réponses et compléments éventuels, soit au plus tard le samedi 6 novembre 2021. Ceux-ci seront annexés à mon rapport d'enquête publique.

2. Objets et déroulement de l'enquête publique

2.1. Objets de l'enquête

Il s'agit d'une enquête publique unique entrant dans le champ d'application de l'article L.123-6 du code de l'environnement, sur le territoire de la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux (44110), relative à deux objets distincts :

- le projet de **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** en cours de révision et arrêté de la commune de Saint-Aubin des Châteaux, soumis à enquête publique en application de l'article L.153-19 du code de l'urbanisme ;
- le projet de **Périmètre Délimité des Abords (PDA)** du Menhir des Louères, classé monument historique, en remplacement de l'actuel périmètre de protection de 500 m de rayon, soumis à enquête publique en application de l'article L.621-31 du code du patrimoine.

2.2. Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs, du 13 septembre 2021 au 15 octobre 2021 inclus.

Au cours de cette enquête, un registre papier à feuillets non mobiles mis à disposition du public en mairie de Saint-Aubin-des-Châteaux, aux heures d'ouverture de la mairie, a été ouvert pour recueillir les observations et propositions écrites du public, ainsi que les courriers qui m'étaient adressés.

Le dossier d'enquête publique était consultable en mairie de Saint-Aubin-des-Châteaux aux heures d'ouverture de la mairie, sous forme papier, dans le respect des règles sanitaires applicables en cette période d'épidémie COVID-19.

Le dossier d'enquête publique était aussi consultable et téléchargeable sur le site Internet de la mairie de Saint-Aubin-des-Châteaux :

<https://www.saint-aubin-des-chateaux.fr/vie-municipale/urbanisme/enquete-publique-sur-la-revision-du-plan-local-durbanisme-et-le-perimetre-delimite-des-abords-du-menhir-des-loueres/enquete-publique-sur-la-revision-du-plu-et-la-delimitation-des-abords-du-menhir-des-loueres/>

Une adresse de courrier électronique a été créée pour recevoir les observations et propositions du public : plu@saint-aubin-des-chateaux.fr . Les observations reçues ont été enregistrées sous forme de fichiers PDF dans les meilleurs délais, afin d'être mises à disposition du public par la Mairie sur son site Internet (cf. adresse ci-dessus).

J'ai assuré quatre permanences au cours de l'enquête publique en mairie de Saint-Aubin-des-Châteaux, aux jours et heures suivants :

- lundi 13 septembre 2021, de 9h00 à 12h30 (ouverture de l'enquête) ;
- mercredi 29 septembre 2021, de 9h00 à 12h30 ;
- samedi 2 octobre 2021, de 9h00 à 12h00 ;

- vendredi 15 octobre 2021, de 15h00 à 18h00 (clôture de l'enquête).

Le dossier d'enquête publique unique présentant le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Aubin-des-Châteaux et le projet de Périmètre Délimité des Abords du Menhir des Louères, est resté disponible et complet pendant toute la durée de l'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée sans incident.

3. Observations recueillies

3.1. Restitution des observations recueillies

Ce procès-verbal comprend :

- le rappel des points saillants des avis émis par les personnes publiques associées et consultées sur le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé ;
- le résultat de la consultation que j'ai menée auprès du propriétaire du Menhir des Louères, en l'occurrence la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux ;
- les observations du public, retranscrites sous une forme synthétique et neutre (observations orales lors des permanences ; observations écrites dans le registre d'enquête publique, lettres ou courriers électroniques) ;
- mes remarques et questionnements.

3.2. Avis des personnes publiques associées et consultées sur le projet arrêté de révision du PLU

Parmi les personnes associées et consultées ayant émis des avis avec des réserves, on peut rappeler les plus importantes, nécessitant des réponses précises de la commune :

- préciser l'accord des 14 communes du bassin de Châteaubriant pour être en compatibilité avec le PLH en matière de mutualisation de logements locatifs sociaux ;
- mieux justifier la localisation de la zone 1AU, la maîtrise foncière ne pouvant justifier à elle seule l'emplacement de la zone 2AU au plus près du bourg ;
- hiérarchiser et identifier les éléments du bocage stratégiques à protéger ;
- zoner en Nf les forêts couvertes par un plan simple de gestion ;
- retranscrire dans le PLU la bande de recul inconstructible le long des cours d'eau prévue dans le SCOT ;
- mentionner l'exception des règles de hauteur pour les ouvrages du réseau électrique pour les zones 1AUy et N ;
- compléter les informations relatives aux canalisations de gaz et aux servitudes d'utilité publique qui s'y rattachent ;
- mentionner les règles exactes de recul applicables le long des RD 771, RD 775 et RD 69 ;
- création de fait d'un secteur agricole interstitiel, enclavé entre Mauny et La Gaudinais, dont l'aménagement aurait pu encore réduire la consommation d'espace sur Mauny ;
- création ex-nihilo d'une zone artisanale, 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 ; en l'absence de projet concret d'installation, ne pas aménager ces surfaces et les maintenir en agriculture ;
- implanter un stationnement non imperméabilisé pour le STECAL de la zone NL de la Daviais.

3.3. Consultation sur le projet de Périmètre Délimité des Abords du Menhir des Louères

Suite à ma consultation du 23 septembre 2021, le Maire de Saint-Aubin-des-Châteaux a émis par lettre du 28 septembre 2021 un avis favorable à la modification du périmètre de protection du Menhir.

3.4. Observations du public

3.4.1. Bilan quantitatif

Plusieurs termes sont utilisés pour analyser les interventions du public :

- contribution : elle reporte l'action d'une personne donnant son avis ;
- contributeur : il s'agit d'une personne à l'origine d'une ou de plusieurs contributions séparées ;
- observation : une ou plusieurs observations peuvent être formulées dans une même contribution.

Il est à noter de nombreux doublons : certains contributeurs sont venus deux fois (ou plus) en permanence pour un échange oral et une déposition écrite dans le registre d'enquête ; plusieurs personnes ont adressé en parallèle pour la même contribution, un courrier électronique ou m'ont remis une lettre en mains propres, ou ont adressé une lettre en mairie à mon attention.

Le décompte des contributions est détaillé dans le tableau suivant. Il comporte des doublons puisque une même contribution a pu être émise sous plusieurs modes différents (communication orale lors d'une visite en permanence, écrit dans le registre papier, lettre, courrier électronique).

Mode des contributions	En permanence	Hors permanence	Total
Révision du Plan Local d'Urbanisme			
Nombre de visites (communication orale)	12		12
Nombre de dépositions dans le registre d'enquête publique	8	1	9
Nombre de courriers électroniques reçus		4	4
Nombre de lettres reçues	3	13	16
Périmètre Délimité du Menhir des Louères			
Nombre de visites (communication orale)	0		0
Nombre de dépositions dans le registre d'enquête publique	0	0	0
Nombre de courriers électroniques reçus		0	0
Nombre de lettres reçues	0	2	2
Total contributions (avec doublons)			43

L'essentiel des contributions porte sur le projet arrêté de PLU révisé. Le projet de Périmètre Délimité des Abords du Menhir des Louères ne concerne que deux lettres, dont une est la réponse de la Mairie à la consultation réglementaire que j'ai réalisée auprès d'elle sur ce sujet.

Après regroupement des contributions en doublon, **le nombre net de contributions, tous modes confondus, s'élève à 28**. Deux contributeurs de la même famille ont segmenté leurs interventions en plusieurs contributions séparées selon le sujet traité et sont responsables de 13 contributions, soit près de la moitié des 28 contributions sans double compte.

Le nombre de contributeurs s'élève à 16 personnes, tous modes confondus et sans doublons.

Dans le tableau suivant, les 28 contributions ont été identifiées avec le ou les modes de contribution utilisés, affectés d'un numéro de cote reporté sur les documents :

- COP1, COP2, ... : contribution orale en permanence ;
- RE1, RE2, ... : déposition écrite dans le registre d'enquête publique ;
- LE1, LE2, ... : lettre adressée en mairie au commissaire enquêteur ;
- CE1, CE2, ... : courrier électronique reçu à l'adresse plu@saint-aubin-des-chateaux.fr.

Les lignes avec un fond jaune pâle correspondent à des observations qui n'appellent pas de réponse.

Cote	Date	Nom	Lieu concerné	Observations
COP1	13/09/2021	M. DURAND Francky	Bourg ; La Vallée	Remet en cause le PADD et conteste le choix de l'extension urbaine vers Mauny au nord du bourg (inondabilité et éloignement des équipements). Un potentiel d'extension au sud du bourg existe aussi avec la proximité immédiate des équipements publics. Mauvaise lecture des orientations du SCOT qui autorise de combler des dents creuses dans les villages et l'extension au cas par cas.
LE1 et COP2	13/09/2021	Mme AILLET Patricia	Bourg : parcelles AB0295, AB0053, AB0350, AB0075	AB0295, AB0053 et AB0350 étaient constructibles dans le PLU actuel avec certificat d'urbanisme positif délivré le 19/12/2012. AB053 ne l'est plus dans le projet de PLU révisé. Demande à reclasser la parcelle AB0053 en zone UA constructible, car : - contraintes pour la construction sur la seule parcelle AB0295 ; - AB0259 contiguë à AB0053 reste constructible dans le PLU révisé ; - le motif de surcoût de viabilisation non supportable par la commune non recevable au vu de la situation de la parcelle voisine AB0212, construite, et qui va devoir être raccordée à l'assainissement collectif.
LE2	28/09/2021	Mairie de Saint- Aubin-des- Châteaux	Menhir des Louères	Avis favorable du Maire de Saint-Aubin-des-Châteaux en réponse à la consultation sur le projet de Périmètre Délimité des Abords du Menhir des Louères.
COP3	29/09/2021	M. XXX	L'Oiselière : parcelles ZP32 et ZP49	Souhaite seulement connaître la destination des parcelles ZP32 et ZP49. Pas de dépôt d'observation.
COP4 et RE1	29/09/2021	M. PRIME Jérôme	Bourg : rue de La Gaudinai Le Plessis Launay du Perray Mauny	Quatre sujets évoqués oralement et par écrit qui seront développés avec un dossier argumenté ultérieurement. Souhaite : - le maintien de la constructibilité de ses parcelles AB20, AB26 et AB 27 ; - le maintien de ses parcelles agricoles bio en zone agricole A au Plessis ; - le maintien du statut actuel de ses terrains constructibles à l'est de sa propriété à Launay du Perray ; - étendre son activité agricole bio sur les terrains communaux de Mauny non exploités, car situés à proximité de son exploitation.
RE2	2/10/2021	Mme PRIME Julia	Mauny	Signale un défaut de pictogramme pour « la création d'un pôle d'habitat non médicalisé pour les seniors » dans la légende du plan de PADD. De ce fait, le plan diffère du PADD validé par le Conseil municipal le 17 juin 2019.
COP7 et LE3 et CE1	2/10/2021	M. LERAY Bruno	La Gautronnais	Demande d'identifier une longère (parcelles ZC113 et ZC114) comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Signale que les 20 m² pour abris pour animaux autorisés en zone agricole A sont sous-dimensionnés. Mentionne une erreur dans l'annexe au règlement (référence à la commune de Sion-les-Mines)

Cote	Date	Nom	Lieu concerné	Observations
RE3 et CE2	7/10/2021	Mme PRIME Julia	-	Demande de consultation des annexes du courrier de Mme AILLET Patricia (cf. ci-dessus LE1).
LE4	11/10/2021	LEON Isabel et MARCHAND Frédéric (CORNET VINCENT SEGUREL), conseil de M. PRIME Jérôme	Bourg : rue de La Gaudinais, parcelles AB20, AB25 et AB 27	Conteste le passage de ces parcelles, actuellement en zone UA constructible, en zone NP inconstructible dans le projet de PLU révisé. Il développe un argumentaire en deux points : - l'incohérence entre le PADD et le zonage retenu (3 pages) ; - l'erreur manifeste d'appréciation (8 pages) ;
LE5 et COP6	8/10/2021	M. et Mme BARON Emmanuel	La Chesnaie : parcelle ZS112	Suite à un CU défavorable du 16/02/2021, demande d'identifier une dépendance déjà réaménagée, située en zone A du projet de PLU révisé, comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination, car déjà raccordée aux réseaux d'eau et d'électricité et raccordable à l'assainissement autonome de l'habitation principale. Demande le classement en zone N de la totalité de la parcelle, dans le cadre d'une valorisation du bâti en gîte liée au potentiel touristique du site (voie verte, étang de la Courbetière).
LE6 et CE3	13/10/2021	TREHEUX Camille (SEBAN Armorique), conseil de M. DURAND Francky	Nicord : parcelles ZC63 et ZC64. La Vallée : parcelles YR121 et YR123	Conteste le classement en zone agricole des parcelles ZC63, ZC64 à Nicord et des parcelles YR121, YR123 à La Vallée dans le projet de PLU révisé et demande de créer un STECAL. L'argumentaire repose sur l'absence de potentiel agronomique, l'erreur manifeste d'appréciation et le non-respect des objectifs du PADD et du SCOT.
CE4	13/10/2021	M. THEBAULT Yannick	La Gautronnais : parcelle ZC113 et ZC114	Demande d'identifier une longère (parcelles ZC113 et ZC114) comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Complète la demande de M. LERAY Bruno (cf. ci-dessus LE3 / CE1).
COP8 et RE4 et LE7	15/10/2021	Mme VEYRAC Marie-Josèphe	Zonage NP sur la commune	Mme VEYRAC dépose une demande au nom du Syndicat Fransylva 44 de créer un zonage spécifique « Nf » pour les forêts soumises à un plan simple de gestion (PSG), compte tenu que le PSG assure la pérennité du boisement. Demande d'ôter la référence à une protection au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du code de l'urbanisme, afin d'éviter la lourdeur des démarches administratives engendrées par ces articles. Déplore que le CRPF n'ait pas été consulté sur le projet de PLU arrêté.
COP8 et RE5 et LE8	15/10/2021	M. DE CAMBOURG Frédéric	La Daviais : forêt en plan simple de gestion	M. DE CAMBOURG gérant du Groupement Foncier Rural de La Morinais demande de créer un zonage spécifique « Nf » pour les forêts du GFR de La Morinais soumises à un plan simple de gestion (PSG), qui garantit une gestion durable du boisement. Demande d'ôter la référence à une protection au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du code de l'urbanisme, afin d'éviter d'autres contraintes engendrées par ces articles.
COP9 et RE6	15/10/2021	M. HINARD Pierre	La Coquerie : parcelles ZT100, ZT12, ZT9 et ex-ZT179	Demande l'explication du zonage différent de parcelles agricoles exploitées en prairie : - ZT100 : zone Np ; - ZT 9 ou ZT12 : zone A. Demande à la Mairie de ne pas délivrer de permis de construire sur le terrain ZT179, détaché pour terrain à bâtir sans opposition de la commune, compte-tenu d'un contentieux en appel en cour d'appel administrative pour menace sur l'activité agricole de M. HINARD du fait de la présence à moins de 100 m d'un de ses bâtiments agricoles et d'une mare à moins de 15 m.
COP10 et RE7	15/10/2021	M. GRASSET Frédéric	Carrière du Bois de La Roche	Le Directeur d'exploitation des carrières Hervé approuve la

Cote	Date	Nom	Lieu concerné	Observations
				prise en compte du maintien de la carrière et de son développement par le PLU. Demande deux modifications dans le règlement du secteur AC de la zone A : 3.1.1 - Emprise au sol : 8000 à 10000 m ² pour les éléments aériens de la carrière ; 3.1.2 - Hauteur des constructions : reformulation proposée, sans référence à une hauteur ;
RE8 et COP12	15/10/2021	Mme PRIME Julia	-	Mentionne une coquille en page 67 du règlement (zone A) : « la » vente et non « le » vente.
COP11 et RE19	15/10/2021	Mme BREMONT Monique	La Coquerie : parcelle ex-ZT179	Demande le maintien en zone constructible de la parcelle ex-ZT179 (en zone A agricole dans le projet arrêté de PLU révisé) qui a fait l'objet d'une division parcellaire autorisée par la Mairie le 27/02/2018, ou qu'il soit autorisé le changement de destination d'un bâtiment existant sur la parcelle, situé à plus de 100 m d'une exploitation agricole.
COP5 et LE9	10/10/2021	M. et Mme THOMY Jean-Claude	Quiffeu : parcelle ZR8	Demandent que la parcelle ZR8, en zone A agricole dans le projet arrêté de PLU révisé, devienne constructible au titre d'un préjudice subi lors de l'élaboration du PLU de 2005.
LE10	12/10/2021	M. PRIME Jérôme	Bourg	Conteste l'enveloppe urbaine définie dans le projet arrêté de PLU révisé et le calcul des surfaces résiduelles constructibles des zones UA et Aub. Le zonage du projet arrêté de PLU révisé n'est pas cohérent avec le diagnostic qui indique des secteurs de développement intéressants au sud du bourg. Le projet empêche l'urbanisation en centre bourg pour justifier l'urbanisation en extension à Mauny.
LE11	12/10/2021	M. PRIME Jérôme	Bourg	Constata que la commune refuse de financer la viabilisation de terrains privés du centre bourg au profit des terrains communaux à Mauny.
LE12	12/10/2021	M. PRIME Jérôme	-	S'interroge sur l'absence d'enquête conjointe du PLU révisé et du zonage d'assainissement mis à jour pour permettre l'assainissement de la zone 1AU.
LE13	12/10/2021	M. PRIME Jérôme	Bourg ; Mauny	S'inquiète de la suppression de 27 500 m ² d'espaces naturels dans le cadre de l'urbanisation de la zone 1AU. L'extension d'urbanisation se fait au détriment des intérêts de son exploitation agricole en agrobiologie qui jouxte le secteur de Mauny et qu'il souhaite étendre sur ce secteur propriété de la commune. Conteste l'absence de vocation agricole du site de Mauny.
LE14	12/10/2021	M. PRIME Jérôme	Le Fau ; Le Bas du Tertre	Conteste l'emplacement réservé n°5 pour une liaison douce entre le chemin du Fau et le Bas du Tertre : - ne correspond pas au tracé présenté dans le plan du PADD ; - mal positionné en rive nord du ruisseau (zone humide, arbres à abattre), au lieu de la rive sud plus adaptée ; - non cohérent avec le projet de la municipalité en 2019.
LE15	12/10/2021	M. PRIME Jérôme	La Croix Neuve	Demande l'abandon de la zone 1AUY pour les raisons suivantes : - la zone UE du PLU actuel qu'elle remplace n'a jamais été aménagée, ni urbanisée ; - faible mobilisation des artisans à la réunion sur le projet de zone artisanale ; - concurrence avec les zones économiques existantes des communes voisines ; - suppression de 1,8 ha de terres agricoles ; - discontinuité avec le tissu urbain et mauvaise insertion paysagère.
LE16	12/10/2021	M. PRIME	Le Plessis	Demande le classement en zone A agricole de la partie de son

Cote	Date	Nom	Lieu concerné	Observations
		Jérôme		exploitation agricole biologique zonée Np dans le projet arrêté de PLU révisé.
LE17	12/10/2021	M. PRIME Jérôme	Menhir des Louères ; Le Plessis	Souhaite que soit levée la confusion créée par des rédactions inexactes relatives à la protection des abords des monuments historiques dans le rapport de présentation du projet arrêté de PLU révisé.
LE18	12/10/2021	M. PRIME Jérôme		Signale diverses observations sur le PLU révisé : - des constats erronés dans le diagnostic au sujet des mobilités ; - des difficultés de circulation des machines agricoles qui vont s'aggraver rue de La Vigne ; - le vélo est absent des réflexions et des projets concrets ; - déplore les suppressions de haies sans compensation ; - manque de hiérarchisation des éléments du bocage - supprimer la commission bocage inadaptée ; - valoriser le plan d'eau en entrée de bourg ; - il manque un diagnostic sur la vulnérabilité de la commune au changement climatique ; - les données du PCET du Département ne sont pas utilisées, de même que celles du PCAET de la communauté de communes de Châteaubriant - Derval ; - les 25 réponses analysées au registre de la concertation ne couvrent pas toutes les observations reçues.

Il est difficile de comptabiliser les observations en avis favorables et avis défavorables. En effet, la plupart des contributeurs expriment une demande relative à un point les concernant directement, sans porter nécessairement un jugement global, positif ou négatif, sur le projet arrêté de PLU révisé ou le projet de Périmètre Délimité des Abords du Menhir des Louères.

3.4.2. Analyse des observations du public

a) Les remises en cause du PADD

Deux contributeurs, M. PRIME (COP4, LE10, LE13, LE15) et M. DURAND (COP1), ainsi que le conseil de ce dernier TREHEUX Camille (SEBAN Armorique) (LE6 et CE3), remettent en cause les choix opérés dans le PADD pour l'accueil de nouveaux logements et l'extension de l'urbanisation.

Tous deux soulignent le potentiel de développement au sud du bourg compte-tenu de la présence des équipements publics et de la proximité du centre-bourg, potentiel d'ailleurs formalisé sur le plan de la page 53 du tome 1 - Diagnostic¹, du rapport de présentation du projet arrêté de PLU révisé.

Pour M. PRIME, l'extension de l'urbanisation sur Mauny se fait au détriment de l'activité agricole ; il en va de même de la création de la zone d'activités artisanales au sud du bourg sur une parcelle agricole, sans réelle justification économique et déconnectée de l'urbanisation avec un fort impact paysager.

Pour M. DURAND et son conseil, l'arrêt complet de l'urbanisation dans les villages contrevient aux objectifs du SCOT qui n'interdit pas la densification de certains villages.

Pouvez-vous mieux justifier :

- l'extension de l'urbanisation au nord du bourg sur le secteur de Mauny, en précisant notamment les raisons qui ont conduit finalement à écarter le sud du bourg identifié pourtant dans le tome 1 - Diagnostic¹, comme « *secteurs de développement intéressants du fait de la proximité de la centralité et des principaux équipements* » ?
- l'absence de développement des villages et hameaux (pas de comblement de dents creuses) au regard des objectifs du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT (chapitre « *Maîtrise de l'étalement urbain : quelles possibilités d'évolution ?* ») ?

¹ Illustration « Réflexion concernant l'évolution du centre-bourg - enjeux et contraintes », page 53, tome 1 - Diagnostic, rapport de présentation, projet arrêté du PLU révisé

b) Les demandes de constructibilité en cœur de bourg

Deux contributeurs, Mme AILLET (LE1 et COP2) et M. PRIME (COP4 / RE1, LE10, LE11), ainsi que le conseil de ce dernier, LEON Isabel et MARCHAND Frédéric (CORNET VINCENT SEGUREL) (LE4), contestent le classement de certaines de leurs parcelles contiguës au centre-bourg en zone Np inconstructible, alors qu'elles étaient constructibles (zone UA) dans le PLU de 2005.

Cette exclusion de la zone UA du projet arrêté de PLU révisé est à rapprocher de la délimitation de l'enveloppe urbaine, telle qu'elle est présentée au chapitre 4.3 (page 38) du tome 1 - Diagnostic du rapport de présentation. Cette délimitation est basée sur l'application d'une règle définie dans le SCOT (page 11 du Document d'Orientation et d'Objectifs), dont l'application, très technique, n'est pas à la portée de tout public.

En première analyse, les arguments développés par ces contributeurs (parcelles jusque là constructibles, en cœur de bourg et participant au renforcement de la centralité souhaitée, ...), ne semblent pas dénués de fondement, notamment pour les parcelles de M. PRIME qui avaient été incluses dans l'enveloppe urbaine présentée dans le diagnostic (cf. ci-dessus, page 38, tome 1 - Diagnostic). A contrario, comme il est indiqué (LE10), une parcelle (AB253), riveraine de la rue René Guy Cadou, exclue de l'enveloppe urbaine, a cependant été partiellement incluse dans la zone UA constructible.

Cela nécessite une justification détaillée et solide de la commune des raisons qui ont conduit à sortir de la zone UA tout ou partie des parcelles AB20, AB25, AB27 d'une part (M. PRIME) et AB53, AB75 d'autre part (Mme AILLET).

c) La demande de création d'une zone Nf pour les bois en PSG

La demande des deux contributeurs, Syndicat Fransylva 44 et Groupement Foncier Rural de La Morinais (COP8 / RE4 et LE7 / RE5 et LE8) porte sur la création d'un zonage spécifique Nf avec règlement adapté, pour les forêts soumises à un Plan Simple de Gestion agréé. Elle rejoint la réserve de la DDTM qui demande d'étudier un zonage spécifique Nf, plus adapté que la protection via l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Accédez-vous à cette demande qui ne semble pas remettre en cause le PADD et l'économie générale du PLU révisé ?

d) Les demandes de changement de destination en hameaux de la zone A

Quatre demandes de classement comme bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2ème alinéa du code de l'urbanisme ont été présentées (COP7 / LE3 / CE1 ; COP6 / LE5 ; CE4 ; COP11 / RE19).

Il vous appartient d'indiquer si ces demandes de changements de destination peuvent être acceptés ou non, au regard de critères objectifs.

e) Les demandes de justification de zonage Np sur des exploitations agricoles

Un contributeur, M. HINARD, exploitant agricole (COP9 et RE6), attend une justification de la différence de zonage (A et Np) entre plusieurs parcelles de même nature au sein de son exploitation à La Coquerie (parcelles ZT100, ZT12, ZT9). La recherche de motifs dans le dossier de PLU lors de sa venue en permanence est restée vaine.

M. PRIME (LE16) demande que son exploitation agricole située au Plessis soit classée en totalité en zone A (hors boisements et zones humides et/ou inondables) et non pour partie en zone Np, car elle répond parfaitement au caractère de la zone A.

En l'absence d'argumentaire solide, acceptez-vous de zoner de façon identique les parcelles de ces deux exploitations agricoles en zone A ?

f) La contestation d'un emplacement réservé

M. PRIME (LE14) conteste l'emplacement réservé n°5 pour une liaison douce entre le chemin du Fau et le Bas du Tertre, car il ne correspond pas au tracé présenté dans le plan du PADD et est techniquement mal positionné en rive nord du ruisseau, au lieu de la rive sud plus adaptée.

Confirmez-vous la position de cet emplacement réservé tel que présenté sur le plan de zonage du projet arrêté de PLU révisé ?

g) Autres demandes du public

Je vous laisse répondre autant que de besoin aux autres demandes et observations formulées par le public au cours de cette enquête et que je n'ai pas mises en exergue ci-dessus. Toute réponse, précision ou justification apportée sera à même de conforter la rédaction de mes conclusions.

3.5. Questions du commissaire enquêteur

Le projet de Périmètre Délimité des Abords du Menhir des Louères n'amène pas d'interrogation particulière de ma part. Mes questions portent uniquement sur le projet arrêté de PLU révisé et viennent abonder des sujets déjà soulevés par les avis des PPA et PPC et/ou les observations du public pendant l'enquête.

a) Sur la justification de l'extension urbaine sur Mauny

Sans remettre en cause le principe d'une urbanisation en extension au nord du bourg compte-tenu des éléments explicatifs fournis dans le dossier, on perçoit en filigrane que la maîtrise foncière communale a été un facteur déterminant pour orienter l'urbanisation sur le secteur de Mauny.

Le revers de cette maîtrise foncière est que la zone 1AU se trouve être la plus éloignée du centre bourg, alors que la zone 2AU, aménageable à plus long terme, se localise au plus près de l'urbanisation existante, prolongée au nord par une zone agricole A interstitielle – pour ne pas dire résiduelle – dont la viabilité et l'intérêt posent question, alors même que ce secteur se trouve identifié dans le tome 1 - Diagnostic², comme « *secteur qui pourrait potentiellement faire l'objet d'une densification* ».

Mon interrogation rejoint ainsi celles exprimées par la DDTM et la Chambre d'Agriculture dans leurs avis ;

- la DDTM indique que « *la maîtrise foncière ne peut justifier à elle seule l'emplacement de la zone 2AU au plus près du bourg* » et qu'il convient de « *justifier davantage la localisation de la zone 1AU par des éléments de contexte [...] (réseaux, accès, logique d'aménagement ...)* » ;
- la Chambre d'Agriculture regrette « *la création de fait d'un secteur agricole interstitiel, enclavé entre Mauny et La Gaudinais. Son aménagement aurait pu encore réduire la consommation d'espace sur Mauny et serait venu étoffer un secteur urbain linéaire très consommateur d'espaces* ».

Dans une logique de gestion économe de l'espace, de limitation de la tache urbaine, pouvez-vous expliquer pourquoi une autre organisation spatiale et temporelle de l'extension de l'urbanisation n'a pas été proposée sur le secteur de Mauny ?

b) Sur la protection des haies et des boisements

Comme l'indique la DDTM dans son avis, la quasi-totalité des boisements et des haies a été protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Néanmoins, une hiérarchisation des éléments stratégiques bocagers est demandée dans les documents d'urbanisme par le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT³. De même le DOO du SCOT⁴. préconise un zonage Nf spécifique aux forêts faisant l'objet d'un Plan Simple de Gestion agréé.

² Illustration « Réflexion concernant l'évolution du centre-bourg - enjeux et contraintes », page 53, tome 1 - Diagnostic, rapport de présentation, projet arrêté du PLU révisé.

³ page 44, chapitre « Maintenir et entretenir le maillage bocager », Document d'Orientation et d'Objectifs, SCOT de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval.

⁴ page 43, chapitre « Préserver l'intérêt écologique des boisements tout en permettant la gestion forestière », Document d'Orientation et d'Objectifs, SCOT de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval.

Vous engagez-vous à réaliser ce travail d'identification permettant une hiérarchisation des haies et boisements en vue d'une protection plus sélective et à appliquer un zonage spécifique Nf avec un règlement permettant de garantir la mise en valeur économique des forêts soumises à un Plan Simple de Gestion agréé ?

c) Sur la zone d'activité artisanale 1AUY

Le SCOT de la Communauté de communes Châteaubriant- Derval affecte à la commune de Saint-Aubin-des-Châteaux une zone d'activité dite « de proximité », de 1,7 ha. Il s'agit d'une offre complémentaire et non concurrente aux zones structurantes pour l'accueil des petites et très petites entreprises à proximité des clients et des sites de production, pour des activités et services de proximité qui ne trouvent pas leur place dans les centralités ni dans les zones structurantes.

Compte-tenu que cette zone 1AUY constitue l'équivalent dans le PLU actuel de la zone UE au nord-ouest du bourg, qui n'a jamais été aménagée, quels éléments permettent de penser que la nouvelle zone économique répond à un réel besoin d'artisans de la commune ?

S'agissant d'un site à vocation agricole et relativement exposé au plan paysager en entrée d'agglomération, je m'associe à la préoccupation de la Chambre d'Agriculture qui a indiqué dans son avis « *En l'absence de projet concret d'installation, nous demandons à ce que ces surfaces ne soient pas aménagées et soient maintenues en agriculture* ».

Quel dispositif pouvez-vous mettre en place qui garantirait qu'une artificialisation totale du site ne soit pas réalisée sans une perspective tangible d'occupation ?

4. Restitution du procès-verbal de synthèse

J'ai fait une lecture de ce procès-verbal de synthèse dans les locaux de la mairie de Saint-Aubin-des-Châteaux, au Maire, maître d'ouvrage du Plan Local d'Urbanisme, le vendredi 22 octobre 2021.

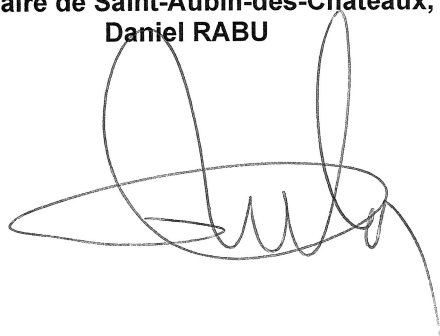
Le maître d'ouvrage est invité à me faire connaître sous quinze jours ses réponses et compléments éventuels, soit au plus tard le 6 novembre 2021, via mon adresse de courrier électronique ou à mon adresse postale.

Ce document a été établi en deux exemplaires originaux de 13 pages. Un exemplaire signé a été remis au Maire de Saint-Aubin-des-Châteaux. J'ai conservé le second exemplaire signé.

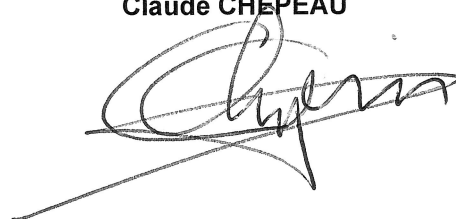
Les fichiers informatiques aux formats .pdf et natif de ce document ont aussi été remis au Maire sur une clef USB afin de faciliter la préparation des réponses.

Le 22 octobre 2021,

**Le Maire de Saint-Aubin-des-Châteaux,
Daniel RABU**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Daniel Rabu', written over a horizontal line.

**Le commissaire enquêteur,
Claude CHEPEAU**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Claude Chepeau', written over a horizontal line.

Annexe 4 : Réponse de la Mairie au procès-verbal de synthèse



Mémoire en réponse au Procès-Verbal relatant les observations écrites ou orales liées à l'enquête publique

Les précisions sur les points suivants sont apportées par la commune au regard du bilan des observations par le commissaire enquêteur

1) ***Précisions apportées sur les observations des Personnes Publiques Associées***

Lors de l'envoi du dossier d'approbation aux PPA en vue de la réunion préalable à l'approbation par le Conseil Municipal, la commune apportera les réponses nécessaires tout en précisant que certaines remarques feront l'objet d'une transcription immédiate dans le dossier d'approbation.
Des modifications pourront être entreprises dès lors que ces avis s'inscrivent dans les orientations du PADD ne modifiant pas l'économie générale du plan, et s'opèrent dans un objectif de renforcement de la clarté, de la cohérence et de la solidité juridique du document.

La commune apporte néanmoins les précisions suivantes :

Désignation PPA	Thème abordé	Réponses apportées par la collectivité
Avis des services de l'Etat du 15 juin 2021	Logements locatifs sociaux	La commune va se rapprocher des services de la communauté de la communes de ce sujet
Avis des services de l'Etat du 15 juin 2021	Localisation de la zone 1 AU	Cf Réponse apportée au 3) a ci-dessous
Avis des services de l'Etat du 15 juin 2021	Hierarchiser et identifier les éléments du bocage stratégiques à protéger	Cf Réponse apportée au 3) b ci-dessous
Avis des services de l'Etat du 15 juin 2021	Demande de création d'un zonage spécifique Nf pour les forêts soumises à Plan Simple de Gestion	Un zonage spécifique Nf sera créé
Avis des services de l'Etat du 15 juin 2021	Retranscrire dans le PLU la bande de recul inconstructible le long des cours d'eau prévue par le SCOT	Le plan de zonage sera modifié
Courrier Rte du 8 avril 2021	Mentionner l'exception des règles de hauteur pour les ouvrages du réseau électrique pour les zones 1AUy et N	L'exception des règles de hauteur sera mentionnée

Avis de la Chambre d'Agriculture en date du 16 juin 2021	Création de fait d'un secteur agricole intersticiel enclavé entre Mauny et La Gaudinais dont l'aménagement aurait pu réduire la consommation d'espace sur Mauny	Cf Réponse apportée au 3) a ci-dessous
Avis de la Chambre d'Agriculture en date du 16 juin 2021	Création ex- Nihilo d'une zone artisanale	Cf Réponse apportée au 3) c ci-dessous
Avis des services de l'Etat du 15 juin 2021	Planter un stationnement non imperméabilisé pour le STECAL de la zone NL de la Daviais	Accord – Demande formulée également dans le cadre de l'avis de la CDPENAF en date du 1 ^{er} juin 2021

2) Réponses de la commune aux interrogations du commissaire enquêteur suite aux observations du public

Point 1 Observations portant sur la remise en cause du PADD

a. <i>Demande de justification sur l'extension de l'urbanisation au nord du bourg sur le secteur de Mauny, en précisant notamment les raisons qui ont conduit finalement à écarter le sud du bourg identifié pourtant dans le tome 1 - Diagnostic¹, comme « secteurs de développement intéressants du fait de la proximité de la centralité et des principaux équipements » ?</i>
Références des observations : COP1, COP4, LE10, LE13, LE15, LE6, et CE3 Le potentiel d'évolution de l'habitat en partie sud reste assez faible : Le sud de la commune est concerné par des terres en agriculture bio ou en cours de conversion (espace de production) et par un important site d'extraction de granulats (carrière Hervé) générant des nuisances. La présence de ce site invite à limiter le développement urbain afin de les éviter. De plus l'exploitation du site d'extraction des carrières souhaiterait pouvoir l'agrandir (observation référencée COP 10 et RE7). Les lagunes sont également implantées en partie Sud du bourg. Le site de Mauny est sans vocation agricole et l'esquisse d'aménagement du site a intégré le lien avec le bourg de la commune.

b. Absence de développement des villages et hameaux au regard des objectifs du Document d’Orientation et d’Objectifs du SCOT

Les demandes pour passer en terrains constructibles des parcelles classées en zone A agricole au PLU ne sont pas compatibles avec le PADD (Axe 3 : Modérer la consommation de l’espace et favoriser le moindre étalement urbain), et la réglementation applicable à l’échelle nationale, dont la loi ALUR, qui vise à réduire la constructibilité en campagne et à mieux protéger la zone agricole, et la zone naturelle.

Ne pas conforter les villages et centrer l’urbanisation sur le Bourg permet également d’apporter un soutien au maintien et au développement des commerces, services de proximité, aux équipements, de favoriser leur fréquentation voire leur développement. Cette direction conforte le développement des mobilités douces et moins de mobilités carbonées.

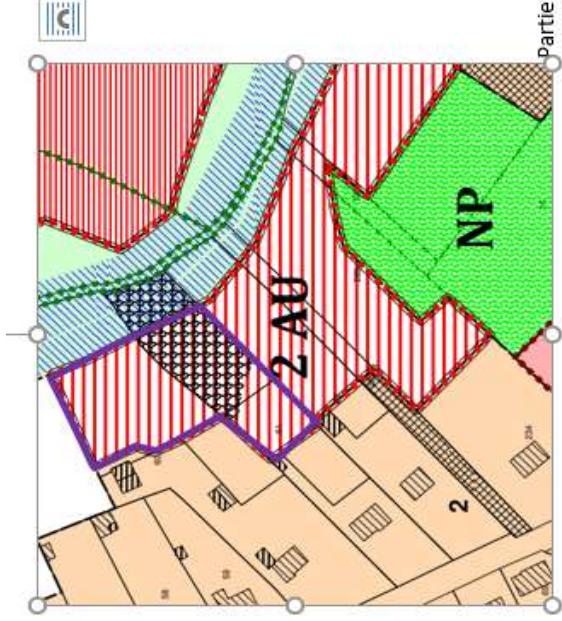
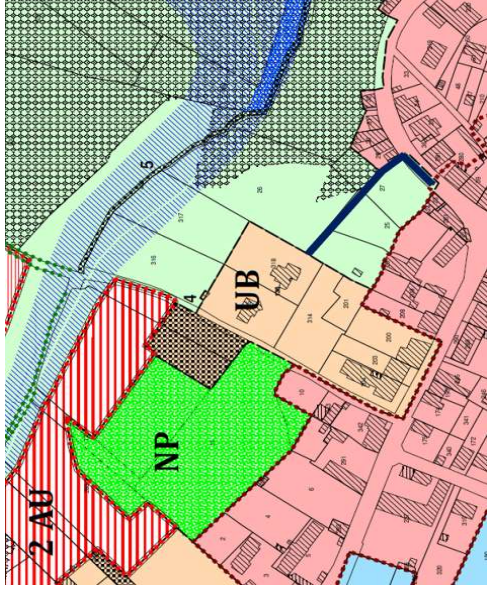
Point 2 Les demandes de constructibilité en cœur de Bourg

a. Demandes de constructibilité en cœur de Bourg

Références des observations : LE1, COP2, COP4, RE1, LE10, LE11, LE4

La commune émet un avis favorable sur la demande relatives aux parcelles AB 20,25,27 compatible avec le PADD qui vise à recentrer l’urbanisation en centre bourg. Compte tenu de la surface à urbaniser (environ 3 000 m2) des Orientations d’Aménagement et de Programmation seront instaurées afin d’assurer une urbanisation en continuité des espaces dans lesquels s’inscrit la zone et notamment du caractère patrimonial et naturel de la propriété qui jouxte ces parcelles et en cohérence avec les règles d’urbanisation applicables au secteur de Mauny (en terme de densité, typologie de logements, règles par rapport à l’accessibilité) et à l’exclusion d’une partie de la parcelle AB 27 classée en « Bois à protéger » au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme.

En contrepartie la commune réduira d’autant la zone 2AU (Nord-Est ER2)



Partie en violet à reclasser en A

Concernant la demande relative aux parcelles AB 53 et 75 : La commune apporte une réponse favorable concernant une partie de la parcelle AB 53 afin de faciliter la construction future en continuité de la parcelle AB 295 et de la limite de la zone UA mentionnée sur le plan de zonage.

Actuellement les parcelles ne sont pas desservies en réseaux. La desserte sur la base d'équipements propres est envisageable (avis favorable des concessionnaires dans le cadre du CUB en cours d'instruction)

La commune réserve sa réponse concernant l'accès à ces parcelles : les services du Département ont été sollicités au titre du CUB en cours d'instruction sur une sortie sur la RD 34 (problème de visibilité et de sécurité concernant cette sortie).

Réponse défavorable s'agissant de la parcelle AB 75 pour assurer un traitement identique à l'ensemble des parcelles de ce secteur.



Point 3 La demande de création d'une zone Nf pour les bois en PSG

a. Demande de création d'une zone Nf pour les bois en PSG

Références des observations : COP8, RE4, LE7, RE5, LE8

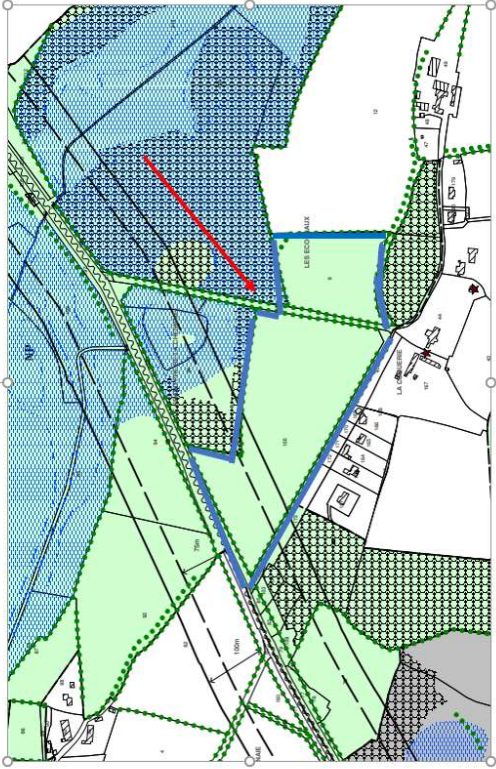
Cette demande rejoint la remarque mentionnée par les services de l'Etat dans leur avis en date du 15 juin 2021.

La commune apporte une réponse favorable à cette demande de création d'un spécifique Nf et une demande de confirmation de la levée de la protection au titre de la Loi Paysage sera transmise aux services de l'Etat.

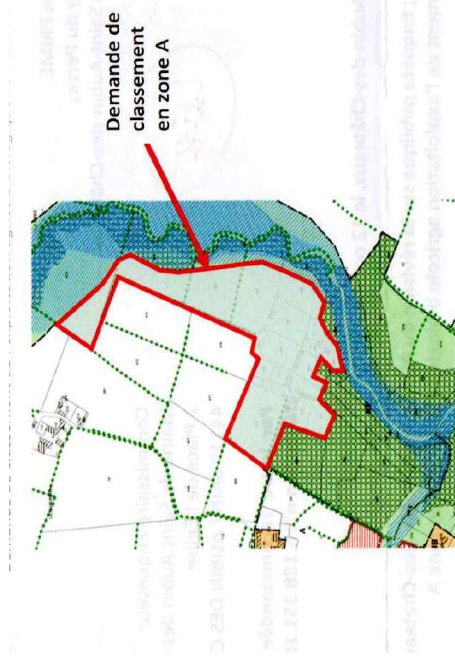
Point 4 Les demandes de changement de destination en hameaux de la zone A

a. Demande de changement de destination en hameaux de la zone A
Références des observations : COP7, LE3, CE1, COP6, LE5, CE4, COP11, RE19
La commune va réétudier la liste des changements de destination annexée au règlement et pourra en ajouter dans le cadre de l'approbation du PLU dès lors que les anciens bâtiments agricoles répondent aux différents critères qui ont prévalu pour leur identification dans le cadre des études du PLU : A étudier en conséquence au cas par cas en fonction de la grille d'analyse préalablement retenue pour les autres changements de destination. Dès lors que les critères sont remplis, la commune apportera une réponse favorable au changement de destination.

Point 5 Les demandes de justification de zonage Np sur des exploitations agricoles

a. Demande de justification de zonage Np sur des exploitations agricoles
Références des observations : COP9, RE6, LE16
Avis favorable au reclassement des parcelles ZT 100 et ZT 9 en zone A (COP9 et RE6) 

Obs LE16 : Le classement en zonage N de certaines parcelles agricoles n'empêche pas l'usage agricole des terres. Un redécoupage pourrait être étudié dans le respect des enjeux agricoles, environnementaux et patrimoniaux du site. Le reclassement en zone A des bâtiments liés à l'exploitation agricole peut être étudié.

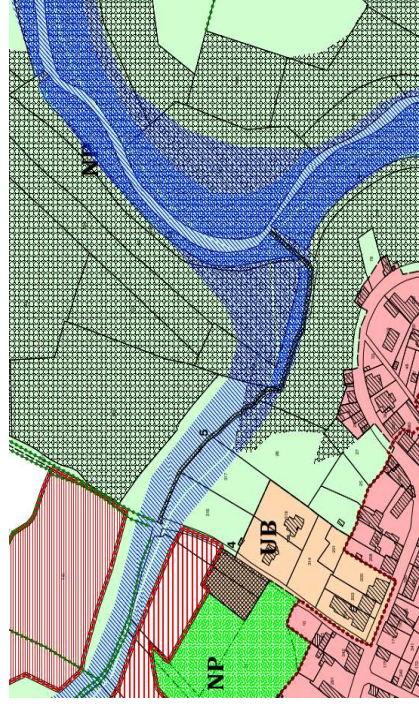


Point 6 La contestation d'un emplacement réservé

a. Contestation de l'emplacement réservé n° 5

Références des observations : LE4

Le plan de PADD n'a pas pour objectif de préciser à la parcelle la définition d'un projet – Le positionnement de l'emplacement réservé pourrait être réétudié si nécessaire dans l'intérêt collectif suivant les contraintes rencontrées.



Point 7 Autres demandes du public

Observations particulières	Références des observations	Réponses de la commune
1. Remet en cause le choix de l'extension urbaine vers Mauny au Nord du Bourg et indique qu'un potentiel d'extension au sud du Bourg existe aussi avec une proximité immédiate des équipements publics 2. Conteste le non comblement des dents creuses dans les villages (en contradiction avec le SCOT)	COP1	Idem 2) Point 1.a : Le sud de la commune est concerné par des terres en agriculture bio ou en cours de conversion (espace de production) et par un important site d'extraction de granulats (carrière Hervé) générant des nuisances. La présence de ce site invite à limiter le développement urbain afin de les éviter. Au niveau de la zone de Mauny, la partie inondable est classée en zone naturelle protégée. Idem 2) Point 1.b : Les demandes pour passer en terrains constructibles des parcelles classées en zone A agricole au PLU ne sont pas compatibles avec le PADD (Axe 3 : Modérer la consommation de l'espace et favoriser le moindre étalement urbain), et la réglementation applicable à l'échelle nationale, dont la loi ALUR, qui vise à réduire la constructibilité en campagne et à mieux protéger la zone agricole, et la zone naturelle. Ne pas conforter les villages et centrer l'urbanisation sur le Bourg permet également d'apporter un soutien au maintien et au développement des commerces, services de proximité, aux équipements, de favoriser leur fréquentation voire leur développement. Cette direction conforte le développement des mobilités douces et moins de mobilités carbonées.

3. <i>Maintien en zone constructible des parcelles AB 53 et 75</i>	LE1, COP2	Idem 2) Point 2 a. La commune apporte une réponse favorable concernant une partie de la parcelle AB 53 afin de faciliter la construction future sur la parcelle AB 295 maintenue en zone constructible et en continuité de la limite de la zone UA mentionnée sur le plan de zonage. Actuellement les parcelles ne sont pas desservies en réseaux. La desserte sur la base d'équipements propres est envisageable (avis favorable des concessionnaires dans le cadre du CUb en cours d'instruction) La commune réserve sa réponse concernant l'accès à ces parcelles : les services du Département ont été sollicités au titre du CUb en cours d'instruction sur une sortie sur la RD 34 (problème de visibilité et de sécurité concernant cette sortie). Réponse défavorable s'agissant de la parcelle AB 75 pour assurer un traitement identique à l'ensemble des parcelles de ce secteur. Le secteur est desservi par l'assainissement collectif
4. <i>Avis de la commune de Saint-Aubin des Châteaux sur le projet de PDA – Menhir des Louères</i>	LE2	Le courrier mentionne l'avis favorable de la commune à l'instauration d'un PDA en lieu et place du rayon de protection de 500 m. La commune est propriétaire du Menhir. La consultation du propriétaire du monument est obligatoire dans le cadre de l'enquête publique en cours
5. <i>L'Oiselère – Demande de renseignement sur la destination des parcelles ZP 32 et ZP 49</i>	COP3	La parcelle ZP 32 est classée en zone agricole compte tenu de son usage et la parcelle ZP49 en zone naturelle car elle fait partie d'un ensemble en partie boisé.
6. <i>Demande de maintien en zone constructible des parcelles AB 20,26,27</i>	COP4 et RE1 –	Idem 2) Point 2 a. : La commune émet un avis favorable sur la demande relatives aux parcelles AB 20,25,27 compatible avec le PADD qui vise à recentrer l'urbanisation en centre bourg. Compte tenu de la surface à urbaniser (environ 3 000 m2) des Orientations d'Aménagement et de Programmation seront instaurées afin d'assurer une urbanisation en continuité des espaces dans lesquels s'inscrit la zone et notamment du caractère patrimonial et naturel de la propriété qui jouxte ces parcelles et en cohérence avec les règles d'urbanisation applicables au secteur de Mauny (en terme de densité, typologie de logements, règles par rapport à l'accessibilité) et à l'exclusion d'une partie de la parcelle AB 27 classée en « Bois à protéger » au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. La parcelle AB 26 ne dispose pas d'accès sur la voie publique.

7. <i>Maintien des parcelles agricoles bio en zone agricole A au Plessis</i> 8. <i>Maintien des terrains constructibles à l'Est du village de Launay du Perray</i> 9. <i>Demande d'extension d'une activité agricole bio sur les terrains de Mauny non exploités</i>		Idem 2) Point 5 a. : Le classement en zonage N de certaines parcelles agricoles n'empêche pas l'usage agricole des terres. Un redécoupage pourrait être étudié dans le respect des enjeux agricoles, environnementaux et patrimoniaux du site Le reclassement en zone A des bâtiments liés à l'exploitation agricole peut être étudié. Idem 2) Point 1.b et observation 2) point 7 (2) : Les demandes pour passer en terrains constructibles des parcelles classées en zone A agricole au PLU ne sont pas compatibles avec le PADD (Axe 3 : Modérer la consommation de l'espace et favoriser le moindre étalement urbain), et la réglementation applicable à l'échelle nationale, dont la loi ALUR, qui vise à réduire la constructibilité en campagne et à mieux protéger la zone agricole, et la zone naturelle. Ne pas conforter les villages et centrer l'urbanisation sur le Bourg permet également d'apporter un soutien au maintien et au développement des commerces, services de proximité, aux équipements, de favoriser leur fréquentation voire leur développement. Cette direction conforte le développement des mobilités douces et moins de mobilités carbonées. L'extension d'une exploitation agricole sur des terrains communaux relève du choix de la commune.
10. <i>Défaut de pictogramme pour « la création d'un pôle d'habitat non médicalisé pour les séniors » dans la légende du Plan du PADD</i>	RE2	Le pictogramme de la légende n'est pas apparu correctement lors de la génération du fichier PDF (Il s'agit d'un problème technique qui sera résolu lors de l'approbation du PLU).
11. <i>Demande d'identification d'une longère (parcelles ZC113 et ZC114 – La Gautronnais) comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination</i> 12. <i>Signale que les 20 m2 pour abris pour animaux autorisés en zone A sont sous dimensionnés</i> 13. <i>Mentionne une erreur dans l'annexe au règlement (Référence à la commune de Sion Les Mines)</i>	COP7, LE3, CE1	La demande de changement de destination va être étudiée suivant la grille de critères retenus par la commune. La Chambre d'agriculture demande de ne pas les autoriser La rectification sera faite dans le dossier d'approbation

14. Contestation du classement des parcelles AB 20,25,27 en zone Np	LE4	Idem 2 Point 2 a) : La commune émet un avis favorable sur la demande relative aux parcelles AB 20,25,27 compatible avec le PADD qui vise à recentrer l'urbanisation en centre bourg. Compte tenu de la surface à urbaniser (environ 3 000 m2) des Orientations d'Aménagement et de Programmation seront instaurées afin d'assurer une urbanisation en continuité des espaces dans lesquels s'inscrit la zone et notamment du caractère patrimonial et naturel de la propriété qui jouxte ces parcelles et en cohérence avec les règles d'urbanisation applicables au secteur de Mauny (en terme de densité, typologie de logements, règles par rapport à l'accessibilité) et à l'exclusion d'une partie de la parcelle AB 27 classée en « Bois à protéger » au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
15. Demande d'identification d'une dépendance (parcelles ZS 112) comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination 16. Demande de classement de la totalité de la parcelle ZS 112 en zone N	LE5 et COP6	La demande de changement de destination va être étudiée suivant la grille de critères retenus par la commune. Le classement de la totalité de la parcelle en zone N sera étudié.
17. Conteste le classement des parcelles ZC 63, ZC 64 (lieudit Nicord) et YR 121, YR 123 (lieudit La Vallée)	LE6, CE3	Idem 2) Point 1.b et réponse identique aux observations 2) Point 7 (2 et 8).
18. Demande d'identification d'une longère (parcelles ZC113 – La Gautronnais) comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination	CE4	La demande de changement de destination va être étudiée suivant la grille de critères retenus par la commune
19. Demande du Syndicat Fransylva 44 de créer un zonage spécifique Nf pour les forêts soumises à un Plan Simple de Gestion	COP8, RE4, LE7	Idem 2) Point 3 a. : Cette demande rejoint la remarque mentionnée par les services de l'Etat dans leur avis en date du 15 juin 2021. La commune apporte une réponse favorable à cette demande de création d'un spécifique Nf et une demande de confirmation de la levée de la protection au titre de la Loi Paysage sera transmise aux services de l'Etat

20. Consultation du CRPF	COP8, RE4, LE7	Le centre régional de la protection forestière ne fait pas partie des PPA à associer au vu des dispositions du code de l'urbanisme
21. Demande de création d'un zonage spécifique Nf pour les forêts du GFR de la Morinais soumises à PSG	COP8, RE5, LE8	Idem 2) Point 3 a. et réponse identique à l'observation 2) Point 7 (19).
22. Demande de clarification sur le zonage applicable aux parcelles ZT 100 et ZT 9	COP9, RE6	Idem 2) Point 5 a. Avis favorable au reclassement des parcelles ZT 100 et ZT 9 en zone A Concernant la parcelle ZT 179, une déclaration préalable de division a été accordée le 27 février 2018. Un recours a été déposé devant le Tribunal Administratif de Nantes lequel a rejeté la requête tendant à l'annulation de l'arrêté de non opposition à la déclaration préalable (jugement du 2 février 2021). Un appel contre le jugement du Tribunal Administratif de Nantes a été déposé. Le recours est suspensif.
23. Carrière Hervé : Demande la modification du règlement applicable au secteur AC de la zone A : Emprise au sol (sollicite une augmentation de 8000 à 10 000 m2, et la suppression de la référence à la hauteur	COP10, RE7	La mention d'une hauteur maximale est obligatoire en STECAL ; Concernant la surface de l'emprise au sol, la CDPENAF demande des précisions quant à la justification des 5000 m2 supplémentaires accordés. Une nouvelle augmentation est donc difficile à accorder.
24. Faute de frappe page 67 du règlement de la zone A : le vente au lieu de la vente	RE8, COP12	La correction sera faite dans le dossier d'approbation
25. Demande d'identification d'un bâtiment situé sur la parcelle ex ZT 179 à La Coquerie comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination ou de maintien en zone constructible de la parcelle ex ZT 179	COP11, RE19	La demande de changement de destination va être étudiée suivant la grille de critères retenus par la commune Idem réponse à l'observation COP9-RE6 2) Point 7 (22). : Concernant la parcelle ZT 179, une déclaration préalable de division a été accordée le 27 février 2018. Un recours a été déposé devant le Tribunal Administratif de Nantes lequel a rejeté la requête tendant à l'annulation de l'arrêté de non opposition à la déclaration préalable (jugement du 2 février 2021). Un appel contre le jugement du Tribunal Administratif de Nantes a été déposé. Le recours est suspensif.

26. Demande de classement en zone constructible de la parcelle ZR 8 – Quiffeu	COP5, LE9	Idem 2) Point 1.b et réponse identique aux observations 2) Point 7 (2-8-17) .
27. Contestation de l'enveloppe urbaine et le calcul des surfaces résiduelles constructibles des zones Ua et AUb Zonage du PLU arrêté incohérent avec le diagnostic	LE10	Enveloppe urbaine : Idem 2) Point 1 a. : Le potentiel d'évolution de l'habitat en partie sud reste assez faible : Le sud de la commune est concerné par des terres en agriculture bio ou en cours de conversion (espace de production) et par un important site d'extraction de granulats (carrière Hervé) générant des nuisances. La présence de ce site invite à limiter le développement urbain afin de les éviter. De plus l'exploitant du site d'extraction des carrières souhaiterait pouvoir l'agrandir (observation référencée COP 10 et RE7). Les lagunes sont également implantées en partie Sud du bourg. L'esquisse d'aménagement du site a intégré le lien avec le bourg de la commune. Le diagnostic du PLU est un état des lieux à un instant T, il soulève des enjeux mais en aucun cas ne précise le zonage du PLU. C'est bien le PADD (choix communaux dans le respect des réglementations en vigueur) qui conduit à une transcription graphique et réglementaire. L'enveloppe urbaine définit le contour de l'espace urbain
28. Constat du refus de la commune de financer la viabilisation de terrains privatifs en Centre Bourg	LE11	Il s'agit d'un simple constat
29. Interrogation sur l'absence d'enquête publique conjointe sur le PLU et le zonage assainissement mis à jour	LE12	Concernant le zonage d'assainissement, la commune assurera sa mise en compatibilité avec le PLU à terme.

30. L'extension de l'urbanisation sur le secteur de Mauny se fait au détriment d'une exploitation agricole	LE13	Idem 2) Point 1 a Le potentiel d'évolution de l'habitat en partie sud reste assez faible : Le sud de la commune est concerné par des terres en agriculture bio ou en cours de conversion (espace de production) et par un important site d'extraction de granulats (carrière Hervé) générant des nuisances. La présence de ce site invite à limiter le développement urbain afin de les éviter. De plus l'exploitant du site d'extraction des carrières souhaiterait pouvoir l'agrandir (observations référencées COP 10 et RE7). Les lagunes sont également implantées en partie Sud du bourg. L'esquisse d'aménagement du site a intégré le lien avec le bourg de la commune. La commune dispose de la maîtrise foncière des terrains et reste libre de l'affectation qu'elle entend donner aux parcelles. L'avis de la Chambre d'Agriculture indique que ce secteur est constitutif d'un « délaissé sans vocation agricole et à proximité du bourg »
31. Contestation de l'emplacement réservé n° 5	LE14	Le plan du PADD n'a pas pour objectif de préciser à la parcelle la définition d'un projet. Le positionnement de l'emplacement réservé pourrait être réétudié si nécessaire dans l'intérêt collectif suivant les contraintes rencontrées.
32. Demande de suppression de la zone 1AUy	LE15	Le projet de création de cette zone d'activité est compatible avec le SCOT qui prévoit la possibilité d'instaurer des « zones de proximité ayant vocation à maintenir la fonction artisanale à l'échelon communal et qui constituent une offre complémentaire et non concurrente aux zones structurantes ».
33. Demande de classement de l'exploitation agricole du PLESSIS en zonage A en lieu et place du zonage Np	LE16	Idem 2) Point 5 a. Le classement en zone N n'empêche pas l'usage agricole des parcelles. Un redécoupage pourrait être étudié dans le respect des enjeux agricoles, environnementaux et patrimoniaux du site.
34. Confusion dans les rédactions relatives à la protection des abords des monuments historiques dans le rapport de présentation du projet de PLU arrêté	LE17	Le document sera rectifié : suppression de l'appellation « Périmètre Délimité des Abords » et remplacement par la désignation « Périmètre de protection de 500 m de rayon autour des monuments historiques » concernant le Château du Plessis et création du périmètre délimité des abords concernant le Menhir des Louères, 2^{ème} objet de la présente enquête publique conjointe.

35. Diverses observations sur le PLU	LE18	Des compléments et additifs sur les sujets évoqués seront apportés autant que nécessaire en cohérence avec le projet de la commune et de la pertinence des informations à compléter. La collectivité peut toutefois apporter les éléments suivants : - Rue de la Vigne : Le projet intègre le passage des engins agricoles et la création de liaisons douces piétonnes et vélo - Manque de hiérarchie des éléments du bocage : Cf point 3 b ci-dessous - Plan Climat : Le SCOT doit être compatible avec les PCET, les PLU avec le SCOT
---	-------------	---

3) Questions du commissaire enquêteur

a. Justification de l'extension urbaine de Mauny	La planification du site résulte de la difficile adéquation entre : - les besoins réels de la commune pour son développement - l'offre foncière définie par le SCOT - l'accessibilité au site - les enjeux environnementaux (vallon et coulée verte à préserver) - la disponibilité foncière sur le court et le long terme Justification sur l'organisation spatiale et temporelle de l'extension de l'urbanisation de la zone de Mauny (zone 1 AU éloignée du centre bourg) : L'étude de faisabilité technique et les contraintes techniques qui en ont découlées ont conduit la collectivité à positionner la zone 2AU à proximité immédiate du bourg et la zone 1AU à l'extrémité du site. Justification sur le maintien de la zone A enclavé entre les deux zones à urbaniser inscrites dans le PLU : La protection du Vallon et de la coulée verte, l'absence d'accessibilité directe, le non besoin de foncier complémentaire ont conduit la collectivité à maintenir cette zone en zone agricole
b. Sur la protection des haies et des boisements : Question portant sur la hiérarchisation des éléments stratégiques bocagers (DOO du SCOT et avis des services de l'Etat en date du 15 juin 2021	L'inventaire bocager a été porté par le Syndicat Chère Don Isac et couvre plusieurs communes du périmètre du Scot. La demande du Syndicat lors de l'inventaire était de classer l'ensemble des haies au titre de la Loi Paysage. LE DOO invite à une hiérarchisation mais le l'impose pas : Extrait DOO du Scot « Sur la base d'inventaires existants du patrimoine bocager ou de nouveaux inventaires <u>les documents d'urbanisme locaux doivent protéger ce maillage bocager et mettre en place les mesures permettant sa préservation. L'objectif est d'identifier les éléments bocagers stratégiques</u>, à prendre en compte et à protéger dans les règlements graphique et littéral du PLU. En cas de destruction ou d'abattage de haies bocagères, une compensation par des replantations proches et au moins égale au linéaire abattu serait souhaitable, dans le respect de la doctrine « Eviter, Réduire, Compenser ». <u>Plusieurs critères, non cumulatifs, peuvent</u> être pris en compte pour déterminer les haies et talus à protéger » Le syndicat considère que les haies qu'il a inventoriées ont toutes un intérêt (paysager, hydraulique, environnemental, d'habitat, de continuité écologique, ...) ou cumulent plusieurs intérêts. Quelques haies ponctuelles n'ont pas été identifiées, considérant l'absence d'intérêt.

c. La zone d'activités artisanales 1AUy

L'ancienne zone, au regard de sa position géographique, n'a pas répondu aux attentes locales, Le nouveau site planifié permet l'aménagement de l'entrée d'agglomération, sa sécurisation et la sécurisation de l'entrée de la carrière, Plusieurs demandes d'artisans locaux installés de manière diffuse dans l'espace rural ont déjà été enregistrées (on évite ainsi le développement anarchique d'activités artisanales dans des zones non dédiées à cet effet. La compétence économique est communautaire. L'intercommunalité engagera l'aménagement du site que dès lors qu'elle disposera de suffisamment de porteurs de projets pour s'y installer. En l'attente le site restera agricole.

Le 4 novembre 2021

Le Maire

RABU Daniel

