Synthèse des observations formulées par le public

1. L'enquête publique portant sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Châteaubriant s'est déroulée du mardi 23 avril 2019 au vendredi 7 juin 2019.

Les dispositions relatives :
- à l'affichage et à la publication des avis d'enquête dans la presse,
- à la mise à disposition du public du dossier d'enquête et d'un registre à la mairie de Châteaubriant
- à l'organisation de permanences avec le commissaire enquêteur aux jours et heures prescrits,

ont été exécutées selon la règlementation.

Il convient de préciser qu'avant l'ouverture de l'enquête, un dysfonctionnement dans la procédure de publication a été signalé par la commune. Celui-ci a eu pour effet de retarder la première publication de l'avis dans la presse, qui n'a eu lieu que le 18 avril 2019, soit seulement 5 jours avant le début de l'enquête. Par conséquent, à ma demande, afin de respecter les préavis de publication et pour prévenir un recours éventuel, Monsieur le maire de Châteaubriant a pris un arrêté prolongeant l'enquête du vendredi 24 mai , date de clôture initiale, au vendredi 7 juin 2019.

Pendant la durée de l'enquête, le public a également eu la possibilité de consulter et de télécharger le dossier par voie électronique, sur le site internet de la mairie de Châteaubriant. Il a pu faire parvenir ses observations par courrier, à la mairie, ou par courriel, à l'adresse électronique prévue à cet effet : enquetepublique@ville-chateaubriant.fr,

2. J'ai tenu 06 permanences, au cours desquelles j'ai reçu 46 personnes dont certaines sont venues deux fois. Le nombre de consultation du dossier en dehors des heures de permanence ne m'a pas été communiqué. Il est vrai que les personnes voulant consulter le dossier ont préféré le faire, à leur convenance, soit à partir du portail internet, soit lors d'une des permanences.
.
Cette enquête qui a suscité une certaine mobilisation du public, a donné lieu à 06 inscriptions sur le registre d'enquête, à 19 lettres ou notes et à 16 courriels, soit un total de **41 contributions**, dont certaines, à caractère multiple. Compte tenu du sujet et de l'importance de la population de Châteaubriant, cette relative mobilisation du public peut s'expliquer par les actions de concertation et d'information préalables conduites auprès des habitants, par la commune.

Les observations sont repérées par la lettre R, L ou C selon qu'elles ont été formulées dans le registre, par lettre ou par courriel. Elles sont précédées d'un numéro d'ordre attribué en fonction de leur inscription sur le registre ou de leur date d'arrivée, pour les lettres et pour les courriels.
Quelques observations ont été exprimées de manière redondante, par exemple par envoi d'une lettre et d'un courriel.

3. Les observations, qu'elles soient issues du registre ou faites par lettre ou par courriel, sont classées par thème selon la liste proposée ci-dessous.
Chaque contribution peut être, soit la copie *in extenso* des écrits du public, soit un extrait, soit un résumé qui s'efforce de reprendre, aussi fidèlement que possible, l'idée substantielle de l'observation.
En cas de doute ou pour plus de précision, il convient de se reporter aux documents justificatifs originaux du dossier (Registre, Lettres, Courriels).

Les thèmes 2 et 3 reprennent les contributions de portée collective, pour l'essentiel. Elles concernent des observations à caractère général, mais aussi des remarques sur des points précis (OAP, règlement graphique, règlement écrit,..). Afin de ne pas en altérer le contenu, il a été choisi de ne pas les subdiviser en sous thèmes.
En ce qui concerne le thème 4, « Modification de classement de parcelles », il s'agit pour la plupart de renouvellement de demandes, antérieurement formulées auprès de la commune.

Thèmes retenus:

- T1 – Dossier d'enquête (contenu et structure)
- T2 – Economie générale du projet de PLU – Avis critiques et suggestions
- T3 – Economie générale du projet de PLU – Avis favorables
- T4 – Modification du classement de parcelles
- T5 – Règle de recul (exonération)
- T6 – Changement d'affectation de bâtiment
- T7 – Discordance entre le règlement graphique et la réalité
- T8 – Aménagements cyclables
- T9 – Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) E3 Centrale photovoltaïque

	Auteur	Observations
T1 Dossier d'enquête (contenu et structure)		
C 10 et L17	**Mme Nelly Boucherie** **Conseillère municipale** **Elue de La voie citoyenne** **Opposition** **44 110 Châteaubriant** 07 juin 2019	Extrait L 17 (rubrique T2) : Cette élue note : - « Un manque de vigilance » dans les formalités légales de publicité de cette enquête qui a dû être prolongée en raison d'une publication trop tardive dans la presse ; - Des distorsions importantes entre les avis des « Personnes publiques consultées », inscrits sur le tableau de synthèse figurant sur le site internet avec les documents réels. L'élue estime que ces anomalies « inacceptables » sont de nature « à influencer » le public. C 10: Mme Boucherie précise sa remarque (L 17), « à propos des avis des personnes publiques annoncées par la municipalité et des erreurs constatées : Direction départementale des Territoires et de la Mer : **avis défavorable** mentionné à la page 39 du document de 77 pages qui regroupent tous les avis en lien sur la page du site de la ville ». *Nota du commissaire enquêteur: cette observation est à rapprocher des observations L12 (M Garry) et C 15 (M Paitel).* **REPONSE DE LA COMMMUNE :** L'avis défavorable n'est pas un avis de la DDTM mais de GRDF dû au fait que les servitudes étaient incomplètes.
L 18	**Mme Chantal Julienne** **Association "Bretagne vivante"** **Antenne de Châteaubriant** **8 la Haute Rinais** **44520 Moisdon-la-Rivière** 07 juin 2019	En substance, au titre de ses remarques préliminaires, cette association: - relève un manque de cohérence globale du dossier ainsi que de nombreuses imprécisions et omissions dans les documents. - estime que le dossier reprend des données obsolètes ou bibliographiques sans mener la moindre étude sur le terrain. L'association a relevé dans le dossier présenté, des informations imprécises, voire obsolètes, qui nuisent à la compréhension de l'ensemble. Elle illustre son propos par une liste de 8 remarques. *Nota du commissaire-enquêteur : observation extraite de l'observation L18 (rubrique T2).* **REPONSE DE LA COMMMUNE :** **Concernant la demande 1 : réduction des prévisions démographiques :** Le Plu est adossé à un SCOT approuvé à l'unanimité qui flèche explicitement la Ville de Châteaubriant comme ville-centre, vecteur de croissance économique et démographique. Le PLU s'inscrit dans la formalisation de cette politique

		concertée et validée et doit donc présenter une croissance telle que celle retenue dans le SCOT. **Demande n°2 : densité moyenne portée à 25 logements/hectare.** Le PLU est modifié pour porter certaines OAP logements à 25 logements par hectare. Par ailleurs, à l'image du projet des Terrasses, la densité de certains projets en secteur urbanisé sera supérieure à 100. Le bilan de densité globale est amélioré sans tomber dans l'approche arbitraire d'une densité minimale à 25. Certains projets, par leur localisation, ne se satisfont pas paysagèrement d'une telle densité. **Demande n°3 : réduire la surface des zones économiques à créer et privilégier la densification des zones existantes.** La principale zone d'urbanisation à vocation économique et commerciale est la zone Horizon. Elle est « pleine ». Elle est un moteur économique majeur avec des entreprises de dimensions internationales (Kühn, Medline. La zone de la route de Soudan est pénalisée par la présence du silo. Il est donc nécessaire de disposer d'une capacité d'accueil augmentée. Pour autant, la surface des zones à urbaniser à destination de l'économie sera réduite (réduction de la zone du Foirail, suppression de la ferme solaire). Enfin, le PLU doit être compatible avec le SCOT qui a retenu pour Châteaubriant un potentiel d'accueil à vocation économique important pour tenir l'engagement d'être la Ville-centre du territoire.. **Demande n°4 : repositionnement de la zone AU économique de la RD 178.** Oui. Elle sera repositionnée au sud du foirail et sa surface passera de 8 à 5 hectares **Demande n°4 : mutualisation des stationnements de la zone Horizon et covoiturage.** Hors champ direct du PLU. Pour autant une étude menée par la CCCD est en cours pour réaménager les espaces ouverts de la zone Horizon en partenariat avec les commerçants, industriels et artisans **Demande n°5 : compensation de perte de prairies naturelles dans le cadre de l'urbanisation en périphérie.** Le PLU réduit de façon très importante les zones d'urbanisation future. La commune paysage les abords de l'étang de la Ville Marie et y plantera à terme plusieurs centaines d'arbres. Le principe de la compensation systématique n'est pas retenu. **Demande n°6 : étudier les conditions de préservation de la zone humide en bas du secteur OAP jean Moulin, l'inscrire à l'inventaire des zones humides.** L'OAP sera modifiée pour demander la préservation du fonctionnement et de l'alimentation de la zone humide. Elle ne sera pas versée à l'inventaire, celui-ci étant un document « fermé » qui ne peut être amendé que par révision. **Demande n°7 : retirer la ferme solaire de cette zone. La zone sera reclassée en A**. Le PLU ne retient plus ce projet.

		Demande n°8 : étude et protection des haies. Les haies ne seront pas protégées au titre des EBC. Elles le sont au titre des éléments de paysage. Une étude est en cours à l'échelle intercommunale pour identifier, protéger et développer le maillage bocager. Châteaubriant est une des rares communes non-remembrées. L'absence de protection n'a pas conduit à l'arrachage intensif des haies. Il n'y a donc pas lieu de rentrer dans une course à la protection. Les incohérences ou mentions erronées seront corrigées.

T2 Economie générale du projet de PLU – Avis critiques et suggestions		
L11	**M Henri Garry** **La Muloche** **44 110 Châteaubriant** 22 mai 2019	M Garry débute sa contribution par un rappel général relatif, notamment, à la protection de l'environnement, à l'importance des terres agricoles pour garantir l'autonomie alimentaire. A cet égard, il convient d'être attentif à l'artificialisation des sols et aux eaux de ruissellement qui en résultent. Puis M Garry, aborde - la situation du hameau de la Muloche, dont il estime que le classement de certaines constructions comme « Bâtiment patrimonial à protéger », soit revu et que le changement de destination d'autres bâtiments soit étudié. - la nécessité de prévoir en centre ville des résidences pour séniors, en environnement intergénérationnel. - les liaisons douces qui devraient être précisées sur les plans. - le règlement d'urbanisme : • P.26, assainissement, le lagunage et la phyto-épuration ne sont pas envisagées ; • P.28, bâtiment patrimonial à préserver, propose de retenir un bâtiment en pierre (XVI ou XVII siècle) situé à la Cochonnais ; • P.34, éoliennes de plus de 3 m interdites, préciser pales incluses ou non ; • P.41 Zone UA 2.4, Stationnement, suggère le recours aux parkings enherbés ; • P.55 Zone UC 2.1, retrait de 6 m de l'alignement des voies, réexaminer la situation Av Quentin Migliorette ; • P.57 Zone UC 2.4, mettre la surface minimum en concordance avec celle de la p.54 (250 m2 ou 300 m2 ?) ; • Manque le stationnement vélos, vélos cargos, trottinettes. - Le zonage. M Garry demande à ce que les zones 1 AU et 2 AU cultivée restent en zone agricole, car trop de logements sont inoccupés et que la production agricole locale offre de nombreux avantages. M Garry conclut en insistant sur la nécessité de garantir l'équilibre entre les différentes utilisations du territoire. **REPONSE DE LA COMMMUNE :** Les bâtiments patrimoniaux notés seront analysés et au besoin intégrés au classement. Ses propositions d'évolution règlementaire : lagunage et phyto-épuration : dispositions trop précises pour un règlement. L'ARS est très prudente sur ce sujet. Une formulation autre laissera la possibilité, sous réserve d'une acceptation par l'ARS et le SPANC de solutions alternatives.

		Concernant la demande de ne pas classer en AU les zones exploitées, la réponse est non et la proposition peut être contraire aux intérêts des exploitants. Le PLU dézone plusieurs dizaines d'hectares de zone AU pour les classer en A. La commune propose des baux précaires sur les terres qu'elle possède et qui sont amenées à être urbanisées. Si on applique la proposition de monsieur Garry, ce sont des dizaines d'hectares que les exploitants n'auront plus en production de foins ou autre à un prix très avantageux.
L12	**M Henri Garry** **La Muloche** **44 110 Châteaubriant** 24 mai 2019	Après examen des avis des personnes publiques, ce castelbriantais fait part des observations suivantes : - Avis de la Chambre d'agriculture, notamment, M Garry approuve la chambre qui, • (p 4) rappelle le rôle que doit jouer l'agriculture dans la gestion des paysages et les observations relatives au zonage (rappel de l'art. 371-1 du Code de l'environnement concernant la trame verte et bleue). • (p 5) rappelle les termes de la charte agricole : les installations photovoltaïques à installer en priorité sur des espaces déjà artificialisés. • (p 5) émet un « avis réservé ». A cet égard M Garry demande à ce que la mention « avis favorable » sur le tableau qui regroupe les avis des personnes publiques soit rectifiée. - Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale, M Garry demande que ses recommandations soient prises en compte. - Avis du Département de Loire-Atlantique, s'agissant du § D, relatif aux déplacements doux, M Garry demande que le projet de liaison n° 9 (liaison voie verte Carquefou/St Mars La Jaille et Châteaubriant) soit mentionnée sur les plans. **REPONSE DE LA COMMMUNE :** Sur avis Ferme solaire : cf avis ci-avant sur la suppression Modification du tableau des avis : plus nécessaire Intégration du projet de liaison verte départementale : ok
L 17	**Mme Nelly Boucherie** **Conseillère municipale opposition** **"La voie citoyenne"** **44 110 Châteaubriant**	Cette conseillère municipale évoque l'annexe du « Bilan de concertation», présentée en commission d'urbanisme le 9 octobre 2018. Cette annexe comportait un tableau (§4) listant « les demandes particulières de modification de zonage en terrain constructible ». Après étude, ces demandes devaient faire l'objet d'une réponse lors de l'enquête publique. Or, ce tableau, que Mme Boucherie joint à son observation, a disparu du « Bilan de concertation » figurant au dossier soumis à l'enquête publique. Mme Boucherie demande les raisons de ce retrait. Cette question est à rapprocher de l'observation (C01) formulée par M Martin Boucherie : demande de mars 2017, restée sans réponse. Celle-ci visait à réhabiliter, en habitat, une partie des bâtiments dont il est propriétaire à La Muloche. En

	06 juin 2019	2012, un permis de construire a été refusé pour ce projet (pas de lien avec une exploitation agricole). Au passage cette élue demande à corriger le classement comme « Patrimoine à protéger » de certains bâtiments de La Muloche qui ne méritent pas cette qualification. Par ailleurs, Mme Boucherie : - s'alarme devant les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) qui conduisent à l'étalement urbain exception faite pour le projet de La Trinité. Tout particulièrement, elle n'est pas favorable à construction d'une centrale photovoltaïque sur des terres agricoles. - elle estime que les projets de lotissement de logements sont excessifs, eu égard au nombre de logements vacants et à la démographie locale en baisse. - préconise de développer le maraîchage en « bio » pour la restauration collective afin d'arrêter la préparation des repas à 60 kms de Châteaubriant et livrés en liaison froide (création d'emplois locaux, amélioration de l'empreinte écologique). *Pour mémoire cf T1* Enfin, l'élue note : - « Un manque de vigilance » dans les formalités légales de publicité de cette enquête qui a dû être prolongée en raison d'une publication trop tardive dans la presse ; - Des distorsions importantes entre les avis des « Personnes publiques consultées », inscrits sur le tableau de synthèse figurant sur le site internet avec les documents réels. L'élue estime que ces anomalies « inacceptables » sont de nature « à influencer » le public. **REPONSE DE LA COMMMUNE :** Le tableau n'a pas été produit mais il est mentionné et il reste attaché aux pièces contractuelles de la procédure puisque toutes les lettres de demande de modification de zonage, comme le cahier de doléances et remarques, sont conservés. Concernant le déclassement de bâti patrimonial à la Muloche, ce sera vérifié. Le projet d'extension est cohérent avec les projections affichées et l'objectif de réduction du nombre de logements vacants. Concernant la restauration « bio » : remarque hors sujet. Pour autant, 75% des composants des repas des cantines communales sont Bio et issus de producteurs distants de moins de 60 km. Concernant l'enquête publique. Les formes ont été respectées et les délais ont permis à la population de se saisir de ce dossier.

L 18	**Mme Chantal Julienne** **Association "Bretagne vivante"** **Antenne de Châteaubriant** **8 la Haute Rinais** **44520 Moisdon-la-Rivière** 07 juin 2019	En substance, au titre de ses <u>remarques préliminaires</u>, cette association: - relève une protection de l'environnement minimale ou tout simplement l'absence de toute mesure de conservation. - constate que le projet de révision du PLU ne permet pas de lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des terres agricoles et naturelles du fait de création d'habitations individuelles, en dépit d'un fort taux de vacance des logements en centre-ville (11 %). - note que les linéaires de haies décrits dans les OAP, ne sont pas repris dans les règlements graphiques et la qualification d'« espaces boisés classés » (article L130-1 du code de l'urbanisme) n'est jamais utilisée. Par ailleurs, « Bretagne vivante » évoque <u>les points suivants</u> : 1. Croissance démographique et consommation d'espace. L'association estime que les prévisions de croissance démographique sont très supérieures à la réalité de ces dernières années. Par voie de conséquence, les besoins en nouveaux logements sont surévalués et la consommation de foncier excessive, sans compter la vacance importante de logements. « Bretagne vivante » partage la position de la MRAE et de la Chambre d'agriculture pour une densité moyenne de 25 logements/hectare pour les nouveaux logements**.** La consommation foncière moyenne doit être réévaluée pour être conforme avec la réalité, à partir de prévisions de croissances démographiques réalistes, fondées sur les données les plus récentes**.** 2. Zonage. 2.1. Les zones naturelles ne doivent pas être déclassées en zones agricoles. 2.2. La présence de maisons individuelles dans le périmètre de captage d'eau potable au sud de la rue Foch, n'est pas acceptable au plan sanitaire (risque de pollution de l'eau). 2.3. La construction d'une installation photovoltaïque sur une zone choisie, n'est pas appropriée à cet usage. Il convient de chercher un autre lieu**.** Selon l'association, « cette parcelle devrait être reclassée en zone N, car au cœur d'une zone très bocagère et identifiée en trame verte et bleue ». 3. Protection de l'environnement. 3.1. Corridors écologiques - Trame verte et bleue. L'association demande la protection des corridors écologiques et de la trame verte et bleue dégradée. Outre le classement des haies bocagères comme espace boisé classé, elle demande que des actions de restauration du maillage bocager y soient entreprises. Notamment au titre des mesures compensatoires rendues nécessaires par la destruction d'habitats de repos et de reproduction des espèces de faune protégées, fussent-elles banales, afin de respecter de la démarche Éviter – Réduire – Compenser (ERC) des projets de nouvelles zones urbanisées.

		3.2. Maillage bocager. L'association relève que le maillage bocager est insuffisamment protégé, parfois absent, et qu'il n'y a pas d'inventaire des haies avec classement fonctionnel (accueil de la biodiversité, protection contre l'érosion des sols, intérêt paysager). Elle demande « que les haies, arbres et boisements soient protégés en tant qu' « espace boisé classé » au titre de l'art L. 130-1 du code de l'urbanisme, et que la mise en place d'un régime moins protecteur soit argumentée et justifiée ». 3.3. Engagements rassurants sans traduction concrète. L'association fait une revue des OAP et demande notamment que « toutes les haies dont l'OAP fixe un objectif de conservation soient mentionnées dans les règlements graphiques et que leur régime de protection juridique soit établi ». 3.4. Absence d'études et de mesures alternatives. Les projets d'aménagement envisagés par le PLU doivent être justifiés et des solutions de substitutions doivent être envisagées (ex le parc photovoltaïque). 4. Incohérences et des imprécisions du dossier de révision…… 5. Règlement. L'association demande les modifications suivantes : 5.1. Au paragraphe « Généralités » de chaque partie intitulée « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère », préciser ce qu'est un élément de patrimoine d'intérêt local tel que proposé ci-après : « Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine **(bâti, naturel, culturel)** d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière». 5.2. Dans les zonages Agricoles, les parties intitulées « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions », dans un souci de qualité paysagère et de biodiversité, exclure les plantations mono-spécifiques, ainsi que les espèces résineuses et les espèces horticoles non autochtones du territoire. **REPONSE DE LA COMMMUNE :** Cf avis préalables sur Bretagne Vivante Appréciation relative au règlement : • Définition patrimoine d'intérêt local : ok • Modification de la rédaction : non, cette définition renvoie à un classement et une identification sur plan. • Restriction de plantation : non, cette annotation pourrait interdire par exemple la plantation d'une collection spécifique comme sur le parc de Choisel.

C 06	**Mme Stéphanie Allard** **44 110 Châteaubriant** 07 juin 2019	Avis défavorable au projet de PLU. Avec 11% de logements vacants « il paraît déraisonnable de mettre en place des zones de lotissement ». Par ailleurs, Mme Allard estime que ce PLU ne tient pas compte des urgences climatiques pour la planète. Par exemple, elle considère que le chemin en béton près de la piscine n'était pas nécessaire. **REPONSE DE LA COMMMUNE :** La réduction du nombre de logements vacants est estimée à 175 logements dans le PLU. C'est une réduction substantielle. Le logement vacant est en effet soit privé soit relevant du parc des bailleurs sociaux. Les leviers de modification sont donc limités. L'opération Cœur de Ville offre la possibilité de travailler sur un périmètre ORT qui associe le territoire de la Ville aux roses, quartier prioritaire et son programme de rénovation urbaine, et le périmètre du centre-ville pour globaliser le projet démolition-reconstruction permettant d'adapter les produits habitat aux besoins et attentes.
C 07	**M Aurélien Orain pour "Confédération paysanne" Syndicat** **44 110 Châteaubriant** 07 juin 2019	Le représentant de ce syndicat appuie la majorité des constats et des demandes de la Chambre d'agriculture à propos du projet de PLU. Il émet des « réserves supplémentaires relatives au maintien de l'agriculture paysanne en s'appuyant, notamment, sur l'avis de la MRAE ». A savoir et en substance : Que le PADD ne fixe pas d'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ; la densification urbaine est trop faible et , notamment, les OAP devraient avoir une densité de 25 logts à l'ha ; les estimations d'augmentation de la population (+ 1400 hab par an) sont trop optimistes. S'agissant des zones d'activités : - OAP Val Fleury : désaccord ; elle menace 3 exploitations agricoles et leur siège. - OAP A1 Porte ville est : désaccord. Cette zone est présentée comme non cultivée. Ce sont des prairies susceptibles d'être fauchées pour du fourrage destiné aux bovins ; - OAP E3 : Ferme solaire : désaccord ; ce sera situé sur une zone agricole ; - OAP à vocation habitat, le syndicat note que ces nouvelles OAP ne sont pas prises sur des terres agricoles. A cet égard les projets en cours des Borderies et la Baguais ne doivent plus s'étendre. Demande cependant que soit retiré de la partie Est de l'OAP H1 Nord de la ville. S'agissant du plan agricole, outre le maintien des exploitations actuelles, le syndicat demande à ce que l'installation de nouvelles structures agricoles innovantes et alternatives soit favorisée. S'agissant du Zonage, le syndicat souscrit aux observations de la Chambre d'agriculture. S'agissant du Règlement, le syndicat propose plusieurs modifications relatives à la zone agricole « A ». En conclusion, le syndicat exprime son désaccord avec la version du PLU proposée et, enfin, demande à ce que la correspondance, en date du 6 février 2019, entre la commune et la chambre d'agriculture, soit portée à la connaissance du public, « afin d'apporter plus de transparence ».

		REPONSE DE LA COMMMUNE : • le PADD fixera des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ; • la densification urbaine est augmentée • les objectifs démographiques sont maintenus • OAP Val Fleury : elle est repositionnée et réduite • OAP A1 Porte ville est : maintenue, les termes « non cultivées » seront modifiés • OAP E3 : Ferme solaire : supprimée • OAP à vocation habitat, la partie Est de l'OAP H1 Nord de la ville est supprimée. • le maintien des exploitations actuelles, l'installation de nouvelles structures agricoles innovantes et alternatives est favorisé par le reclassement de dizaine d'hectares en zone A. • le courrier n'a pas être mis à la disposition du public. Il s'agit d'un échange préparatoire à un accord. L'accord est public.
C 09	**M Bernard Gaudin** **Conseiller municipal** **Opposition** **"La voie Citoyenne"** **44 110 Châteaubriant** 07 juin 2019	Ce représentant a adressé la déclaration du groupe d'élus de la Voie citoyenne, lue en séance du conseil municipal de Châteaubriant le 10 octobre 2018. En substance, ce groupe d'élus : - Ne peut approuver le bilan de concertation, du fait que la participation des élus de l'opposition a été réduite au minimum et que leurs propositions ne sont même pas mentionnées dans les comptes rendus de réunion (PDD) ; - Demande l'arrêt du projet de PLU en raison du manque « d'objectivité » et de l'ancienneté de certaines données qui fondent ce projet, même si, globalement on peut adhérer aux grands objectifs : développement de la ville, qualité environnementale, transition énergétique. Quant aux choix stratégiques : - La densité moyenne au PLU de 24,6 logements par ha est inférieure à celle prévue au SCOT qui est de 25 logements par ha. - Les choix relatifs aux OAP suscitent des interrogations, notamment pourquoi une OAP à la Trinité et route de Juigné. Pourquoi créer une OAP pour une centrale photovoltaïque sur un terrain pouvant avoir une vocation agricole ? Ces OAP n'ont pas fait l'objet de discussion, en amont. - Le volume des zones urbaines ou à urbaniser est « considérable et bien supérieur aux besoins », même « avec les perspectives de développement les plus audacieuses ». - Le projet de rocade ouest est un projet inutile et désastreux au plan écologique. Ce groupe d'élus est défavorable au projet de PLU.

REPONSE DE LA COMMMUNE :

Rappel des objectifs du PLU

Prolonger les dynamiques engagées par le PLU de 2003 :

- Conforter Châteaubriant comme Ville-centre d'un territoire élargi. Avec son tram-train, ses 9000 emplois dont 1000 dans le domaine de la santé, la reconnaissance nationale de sa politique énergétique, Châteaubriant confirme son statut de Ville-Centre. Troisième pôle de santé de Loire-Atlantique, le Pôle de Santé de Choisel dispose d'une IRM, et va accueillir bientôt un centre d'auto-dialyse et une maison de santé pluridisciplinaire. Depuis mai de cette année, Châteaubriant est associé au programme « Action Cœur de Ville ». La mise en application des principes énoncés en 2003, a donné de bons résultats. L'objectif du PLU de 2018 est de les poursuivre en les renforçant par une ambition qualitative affirmée.

Compléter les politiques engagées en dotant le PLU d'une dimension environnementale plus affirmée :

- Valoriser la trame verte et bleue
- Prolonger la politique d'ambition énergétique

Depuis 2003, la politique environnementale de la commune et notamment sa politique énergétique ont été au cœur de l'action municipale.

La densification du tissu urbain, pour être durable et socialement acceptable, doit s'accompagner de politiques conjointes qui protègent les espaces naturels, encouragent les mobilités douces dans une ville de la proximité et intégrer la gestion des eaux pluviales.

Maintenir une attractivité réelle du territoire et compléter la phase de consolidation démographique de ces dernières années par une phase de croissance :

- Attirer une nouvelle population,
- Renouveler les classes d'âges,
- Permettre un parcours résidentiel sur la commune,
- Diversifier les modes d'habitat pour répondre à l'ensemble des besoins.

2016 et 2017 ont été deux années encourageantes. 2018 se traduit par une augmentation des demandes de permis de construire. Il faut avec détermination poursuivre les politiques qui sont les leviers de cette croissance.

Conserver une dynamique économique basée sur le triptyque :

- Pôle d'équilibre commercial, d'équipements et de services,
- Pôle économique et industriel,
- Pôle agricole.

Châteaubriant, pôle administratif et tertiaire, dispose par ailleurs de leaders internationaux et d'artisans locaux, de grandes enseignes et de petites boutiques, du second marché français de bovins et de producteurs locaux

développant des circuits courts. Sur le territoire, des pôles d'excellence sont présents tels que la plasturgie, la métallurgie, les disciplines médicales ainsi que le numérique et la gestion database.

Préserver le capital patrimonial de la commune qu'il soit :

- Architectural,
- Paysager,
- Environnemental

La qualité architecturale et urbaine de la Ville s'apprécie sur un périmètre qui peut être très limité, le centre historique de la Ville « dans ses murs » ou plus largement dans ses faubourgs qui témoignent de l'essor industriel de la Ville. Châteaubriant est aussi un territoire bocager où l'activité agricole a été préservée.

Il faut insister sur le fait qu'il s'agit d'une révision du PLU, et non de l'élaboration d'un PLU. Le PLU poursuit une dynamique de temps long et complète les dispositions relatives à des thématiques absentes du PLU 2003 mais qui pourtant sont devenus des vecteurs d'excellence. Ainsi, lors de la révision du PLU en 2003, il n'était pas question d'environnement. Pour autant la Ville a mis en oeuvre un réseau de chaleur, qui a eu d'ailleurs une Marianne d'or nationale, ainsi qu'une centrale solaire thermique, la première de France de cette envergure et de plus raccordée au réseau.

En ce qui concerne la santé, il n'y avait pas forcément l'idée d'avoir un Pôle Santé aussi dynamique sur lequel un énorme travail a été fait. Ce dynamisme est reconnu et n'est pas terminé.

En matière de mobilité, en 2003, il n'y avait pas le Tram Train, ni le Pôle d'Echanges Multimodal ni le pôle d'activité de la gare. En outre en 2003, il n'y avait pas la déviation Sud-Est. Voir les embouteillages sur la zone industrielle à certaines heures laisse imaginer à quoi ressemblerait la ville s'il n'y avait pas eu cette déviation. Quand à la déviation Ouest, il n'y a pas de rapport avec Rennes. La déviation Ouest est envisagée pour éviter le trafic de la rue Alsace Lorraine, la rue des Tanneurs et la rue du Faubourg de Béré. Elle permet aussi de desservir le parc exposition Béré et la route de St Aubin où sont implantés la gendarmerie et les sapeurs pompiers. En 2003, il a été décidé d'implanter le centre de secours à cet endroit, en cohérence avec la déviation, pour permettre aux pompiers de sortir rapidement de la Ville.

Notons qu'ont été comptabilisés depuis 2003, en urbanisme 663 permis de construire, 266 maisons, 219 appartements, 164 bâtiments commerciaux et industriels. En matière de fiscalité, le taux de la taxe d'habitation a baissé de 22% depuis 2003 alors que la moyenne départementale a augmenté de 60%, et celle nationale de +80 %. Le produit collecté de la taxe sur le foncier bâti a augmenté de 70%. De très belles entreprises sont implantées à Châteaubriant, notamment Khun Huard, RBL, Medline, et bien d'autres qui se sont développées ont créé des emplois et ont rapporté des recettes. Depuis 2003, l'endettement a par ailleurs baissé de 40 %.

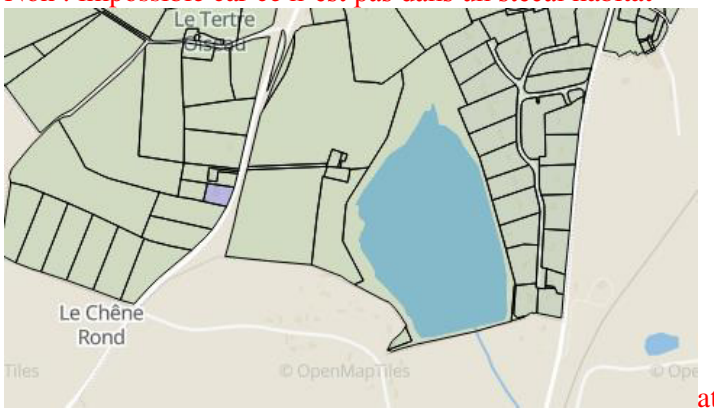
Concernant le centre-ville, on constate un taux de vacance commerciale entre 12 et 14%. L'opération « Cœur de ville » est importante pour compléter les efforts de dynamisation et sera positive si elle permet de financer 10 % des 20 millions déjà investis.

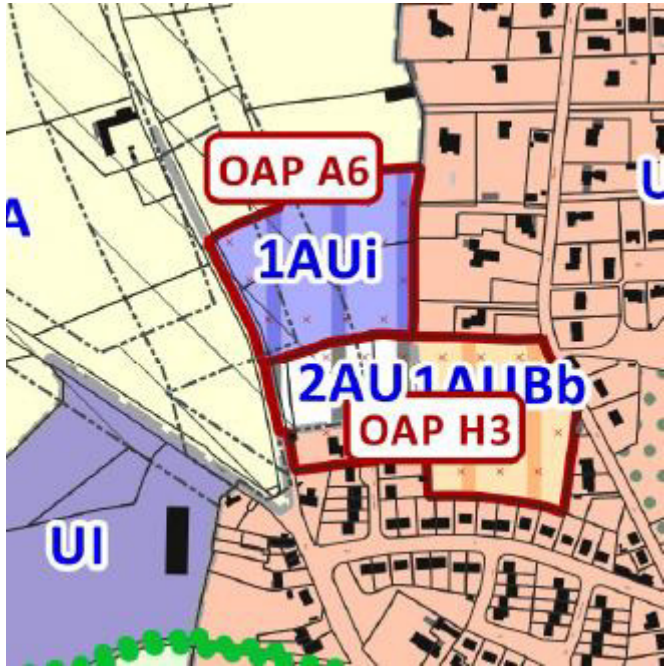
		Châteaubriant dispose donc de nombreux atouts pour envisager un projet de croissance, démographique et économique.
C 08	**Mme Stéphanie Allard** **44 110 Châteaubriant** 07 juin 2019	Demande à ce qu'on cesse d'étendre des zones commerciales. Il n'est « pas logique qu'on cherche à redynamiser le centre ville » alors que, simultanément, « on étend des zones commerciales dans la périphérie ». « L'avenir sera surtout en faveur des petites exploitations agricoles près de Châteaubriant. Arrêtons le développement de zones urbaines. Pour l'avenir de notre planète. » **REPONSE DE LA COMMMUNE :** Le PLU n'étend pas les zones commerciales. Il préserve le centre-ville en contraignant les implantations en zone commerciales (restriction de surface à 300m²)
C15	**Julien Paitel** **44 110 Châteaubriant** 6 juin 2019	M Paitel fait "part de son étonnement" quant au bilan des avis des diverses personnes publiques associées, publié sur le site de la mairie. Ceux-ci ne correspondent pas au contenu des lettres de ces structures. Il est marqué "favorable" pour la DDTM, alors qu'il est défavorable, ainsi que pour la chambre d'agriculture alors qu'il est réservé. **REPONSE DE LA COMMMUNE :** Cf note préalable Par ailleurs, M Paitel "s'inquiète de l'étalement urbain pour une ville qui n'a pas une démographie très dynamique et qui a une population vieillissante". Il conviendrait de revitaliser le centre-ville avec l'action cœur de ville, et non de permettre l'agrandissement des zones périphériques ! De même, avec plus de 11% de logements vides au centre-ville, les zones agricoles proches de la Caillerie et au nord de la Borderie devraient rester agricoles. **REPONSE DE LA COMMMUNE :** Cf avis sur même sujet. Le zonage ne sera pas modifié

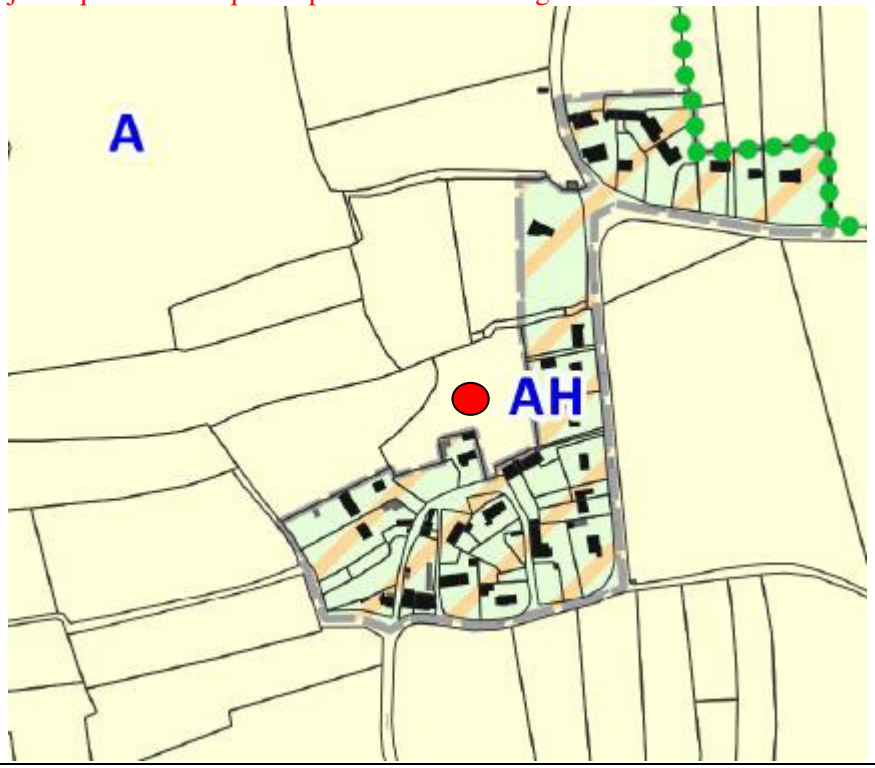
T3 Economie générale du projet de PLU - Avis favorables		
L05	**M Mme Kerbrat** **44 110 Châteaubriant** 13 mai 2019	Habitant le centre-ville de Chateaubriant, M Mme Kerbrat apprécient les nombreux services à leur disposition sans qu'il soit nécessaire de prendre une voiture. Ils approuvent les règles du futur PLU, notamment celles qui concernent la densification du bâti « tout en gardant une intimité de vue et de distance par rapport aux voisins ».
L06	**Mme Michel** **44 110 Châteaubriant** 16 mai 2019	Après avoir étudié le dossier d'enquête publique, consultable sur internet, Mme Michel, notamment, approuve la densification du centre ville mais pas la densification des lotissements sous peine de promiscuité. Néanmoins Mme Michel estime que le projet de PLU « propose un bon équilibre entre le développement et l'identité » de Châteaubriant. Pour cela elle apporte son soutien au PLU tel qu'il est proposé.
L 13	**Mme Pelé** **27 rue Camille Corot** **44 110 Châteaubriant** 29 mai 2019	Mme Pelé apporte son soutien au projet de PLU. Notamment elle approuve la politique qui vise à affirmer Châteaubriant « *comme pôle d'équilibre tout en renforçant son rôle de ville-centre* ». Par ailleurs, cette administrée note que l'offre de services dans cette ville assure une bonne autonomie par rapport aux grandes agglomérations voisines. De plus, elle estime, en substance, que les liaisons sont aisées vers ces grandes villes (tram-train). Elle espère toutefois une amélioration des dessertes routières. Enfin, Mme Pelé considère que le projet assure la synthèse entre les objectifs d'augmentation de la population et la préservation des terres agricoles.
L14	**Mme Martine Bodaire** **28 rue François Mauriac** 30 mai 2019	Mme Bodaire « castelbriantaise depuis toujours » a suivi le développement de Chateaubriant depuis l'année 2000. Elle apprécie la qualité des équipements et services (sportifs, culturels et de santé) dont est dotée cette ville dynamique (« taux de chômage bien plus faible qu'ailleurs en France »). Mme Bodaire a bien noté dans le PLU les zones urbaines destinées à la construction de nouvelles maisons pour accueillir les nouveaux habitants. Elle recommande toutefois d'être attentif à ce que les constructions ne soient pas trop proches entre elles, « afin d'offrir une qualité de vie différente des grandes villes ».
L16	**Mme des Cognet-Michel** **2 rue Ampère** **44 110 Châteaubriant** 06 juin 2019	Membre du conseil citoyens de la Ville aux roses, cette habitante de Châteaubriant est, en substance, favorable au projet de PLU. Néanmoins elle met en garde contre les erreurs commises entre les années 70 et 90 en matière de concentration d'habitat et de population. En ce sens, elle recommande de modérer la densification des zones à urbaniser afin de ne pas dégrader le « vivre au jour le jour » et de rendre plus difficile l'action des structures sociales qui visent à résoudre les difficultés sociétales (intégration des populations,…).
C 11	**Mme Chrystelle Jobert** **44 110 Châteaubriant** 07 juin 2019	Castelbriantaise depuis 20 ans, Mme Jobert trouve que la qualité de vie est agréable. Cliente des magasins du centre ville et du marché, comme des magasins en zone commerciale, elle estime qu'il ne faut pas opposer « les deux zones commerciales ». Ainsi cette offre diversifiée fait que « nous n'avons plus besoin d'aller dans les grandes villes car nous trouvons tout à Châteaubriant ». Mme Jobert approuve les orientations du nouveau PLU.

C 12	**Amélie Le Moel** **44 110 Châteaubriant** 07 juin 2019	Madame Le Moel « apprécie la diversité des équipements sportifs ». Elle estime que « le PLU poursuit dans cette lancée » et « qu'il faut qu'il se mette en place ».
C 13	**Céline Galland** **44 110 Châteaubriant** 07 juin 2019	Cette castelbriantaise depuis 4 ans, se réjouit d'habiter dans cette ville. Les équipements sportifs sont nombreux et « remarquables pour une ville de 12 000 habitants ». S'agissant de l'environnement, le réseau de chaleur couplé à une centrale solaire est exemplaire. Favorable à cette révision du PLU.
C 14	**Mme Véronique Damond-Deroche** **18 rue Denieul et Gastineau** **44 110 Châteaubriant** 07 juin 2019	Mme Damond estime qu'elle a pu, avec son mari, élever ses 3 enfants à Châteaubriant dans les meilleures conditions. Elle relève qu'il y a de nombreux équipements sportifs. De plus, elle trouve que les magasins du centre ville sont complémentaires des magasins de la zone commerciale. Mme Damond conclut : « La qualité de vie à Châteaubriant est très agréable, et je soutiens la révision du PLU, car les dynamiques développées depuis des années vont se poursuivre ».
C 16	**Marylou Simon** **49 Rue du Moulin de Béré** **44 110 Châteaubriant** 07 juin 2019	Jeune active, née à Chateaubriant, Mme Simon, a toujours tout trouvé à Châteaubriant en matière de sport, de culture et de commerces. Elle approuve la révision du PLU qui poursuit "les dynamiques développées" de cette ville, où il fait bon vivre.

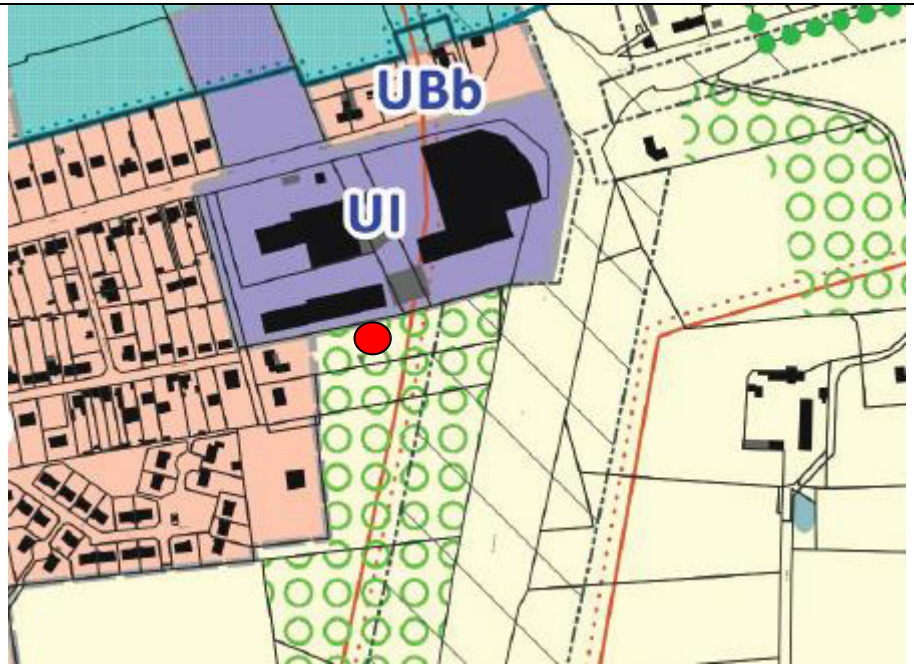
T4 : Modification de classement de parcelles.

R01	**M Frédéric Bonnier** **44100 Châteaubriant** 23 avril 2019	Demande à ce que sa parcelle cadastrée B2 73 route de Fougeray redevienne constructible pour la construction d'une habitation. **REPONSE DE LA COMMMUNE :** Non : impossible car ce n'est pas dans un stecal habitat  attention voir si classement en stecal activité nécessaire

L01	**M Mme Arquiez** **41 rue du Moulin de Béré** **44 110 Châteaubriant** 04 mai 2019	Propriétaires de la parcelle n°103 (B001), M Mme Arquiez souhaitent que leur parcelle devienne constructible. Par ailleurs, propriétaires des parcelles 105 et 106 classées en zone 1AUI, ils n'ont pas de projet de construction sur celles-ci. M Mme Arquiez suggèrent de les classer en zone A (agricole), ce qui compenserait le classement de la parcelle 103 en terrain à bâtir. **REPONSE DE LA COMMMUNE :** Non. La zone 1AUi est suffisante pour le projet artisanal. Les besoins en logements sont satisfaits et la consommation d'espace ne serait pas justifiée. 

L03	**Mme Nizon** **10 La Corbinais** **44 110 Châteaubriant** 16 mai 2019	Propriétaire de la parcelle cadastrée G711, Mme Michel demande à ce que cette parcelle, qui sera classée en zone A (non constructible), conserve son classement actuel en zone UD. En effet, ce terrain qui est actuellement un verger familial, entouré de résidences, n'a aucune vocation agricole. *<u>Nota du commissaire enquêteur</u> : lors de la permanence du 15 mai, Mme Michel a fait remarquer que cette parcelle a un accès direct à la voirie interne de ce hameau, classé en STECAL dans le futur PLU.* **REPONSE DE LA COMMMUNE :** Le classement demandé est impossible au motif qu'une limite de stecal ne peut être étendue. Un classement partiel, juridiquement attaquable pourrait être envisagé 

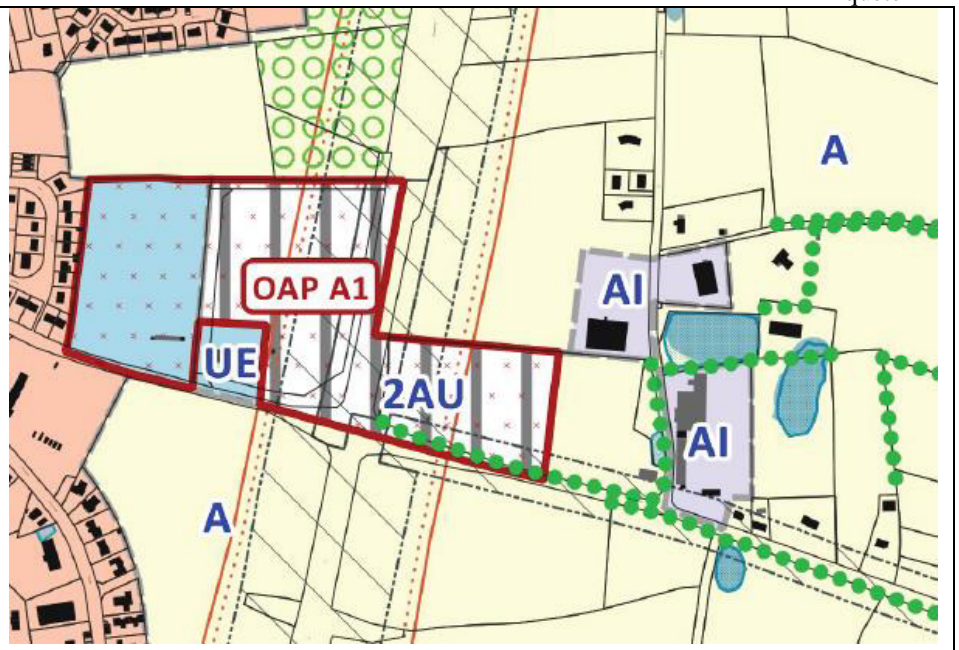
L04	**SCI Flatet** **Dominique Flatet** **30 rue Alsace-Lorraine** **44 110 Châteaubriant** 07 mai 2019	M Flatet (SCI Flatet) est propriétaire de 6 parcelles (466, 450, 544, 543, 279, 261). En examinant le projet de PLU, M Flatet découvre que ces parcelles ont été classées en zone UBc, alors qu'auparavant elles étaient classées en zone UBa ou en zone UAb. M Flatet demande à revenir à l'ancien classement car rien ne justifie ce changement qui ne concerne que ces parcelles et pas celles autour. *Demande confirmée par lettre recommandée.* **REPONSE DE LA COMMMUNE :** Oui, classement en UAb
L07	**M Mme Gilbert Elin** **La Feuilleraie** **Rue des Hirondelles** **44110 Châteaubriant** 15 mai 2019	M et Mme Elin sont propriétaires d'une parcelle de 6.668 m2 (ancienne parcelle cadastrée C279) et apportent les précisions suivantes : a) produisent un permis de construire en date du 05 mai 1977 qui indique que l'accès à la parcelle se fera obligatoirement par la rue des Hirondelles ; b) indiquent que les parcelles C277 et C276 sont en indivis avec des tiers et servent de chemin ; c) précisent que leur parcelle C279 classée boisée à conserver, n'a jamais été boisée. En conséquence, les consorts Elin demandent à ce que cette parcelle redevienne constructible ; d) souhaitent céder à la commune de Châteaubriant la parcelle C 276 précitée (chemin), pour l'euro symbolique ; e) demandent à ce que leur adresse soit rue des hirondelles (avec un n°) et non le 102, A, rue des 27 otages.

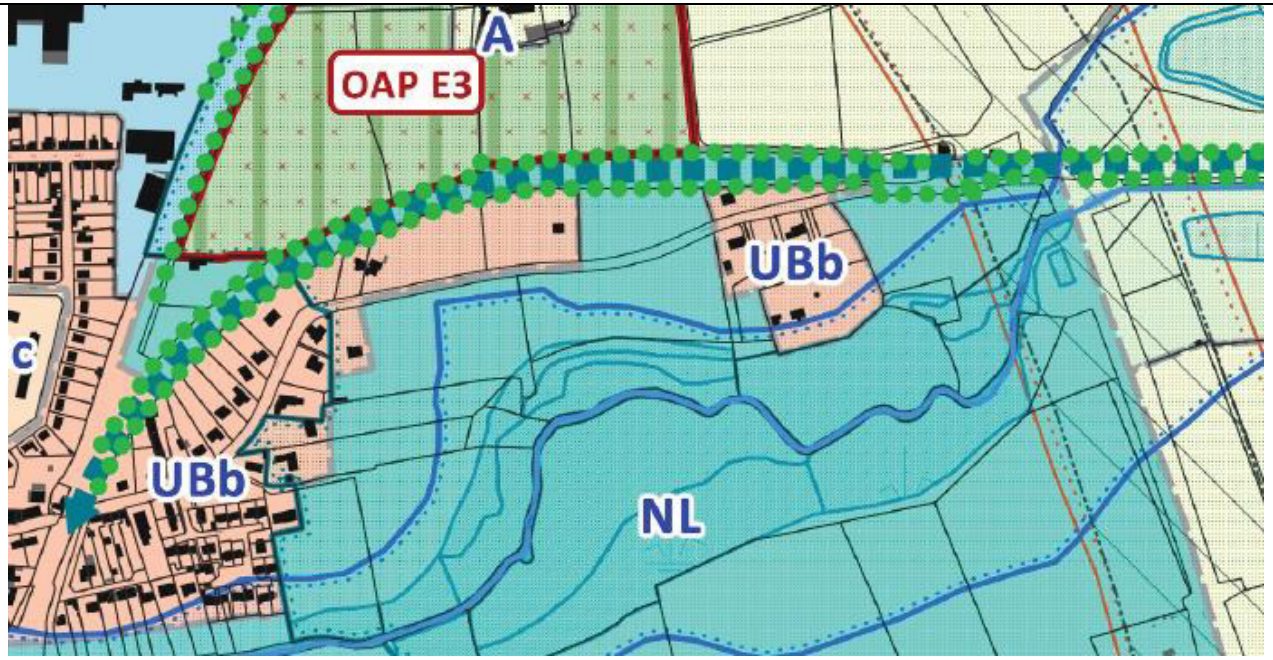


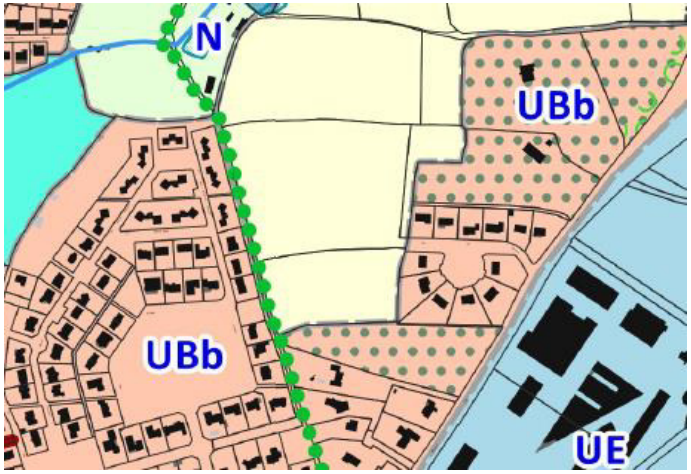
REPONSE DE LA COMMMUNE :

Le classement en bois sera supprimé. La parcelle n'est pas boisée.
La partie urbanisable sera étendue jusqu'à la limite de la loi Barnier

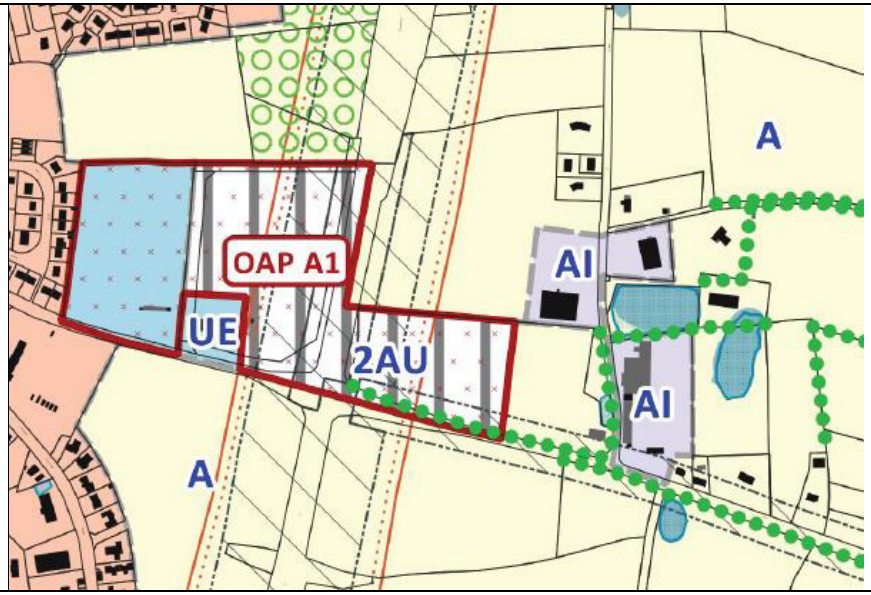
L08	**Indivision Brémont-Cadorel-Elin** **Rue des Hirondelles** **44110 Châteaubriant** 15 mai 2019	Au nom de l'indivision Brémont-Cadorel-Elin, Mme Isabelle Elin demande à ce que le projet de PLU soit modifié comme suit: a) Classer la parcelle AK 552 en zone UBb, car elle est déjà entourée de parcelles urbanisées (notamment une école). b) Classer la parcelle BW 89 en 2 AU en totalité, car les 2/3 de cette parcelle sont déjà classés ainsi. c) Classer la parcelle BW88 en 2 AU. **REPONSE DE LA COMMMUNE :** Parcelle AK552. Non, le besoin en logements est satisfait. Parcelles 89 et 88 : Oui. Les besoins sur ce site sont réels

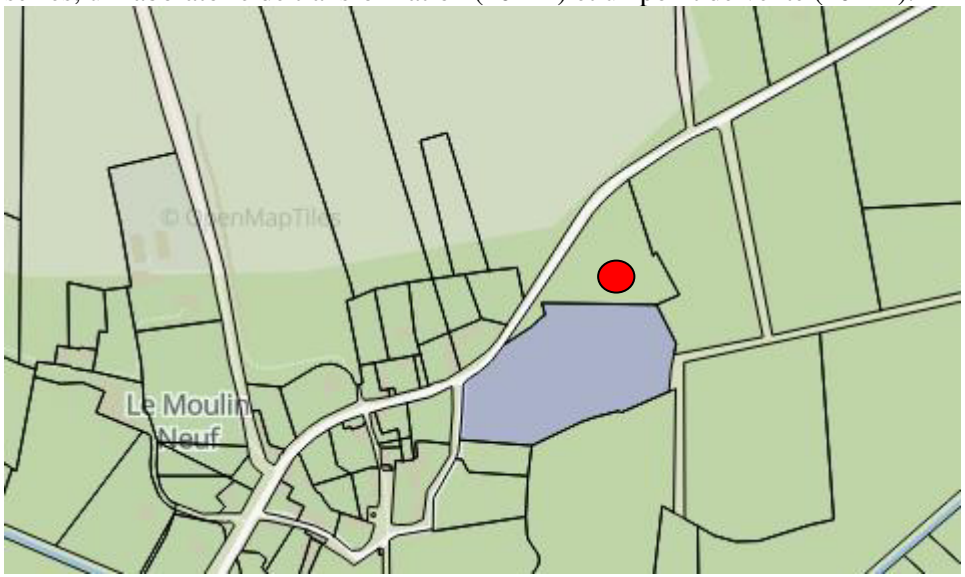
		
L09	**M Mme Cochais** **48 rue Maréchal Foch** **44110 Chateaubriant** 22 mai 2019	M et Mme Cochais sont propriétaires des parcelles B276 et B277 d'une superficie de 13.739 m2. Ces parcelles sont classées dans le PLU en vigueur en AUc. Dans le projet de PLU elles seraient classées en zone naturelle (NL). Selon ces propriétaires, la raison de ce reclassement serait la création d'un périmètre de protection d'un captage d'eau. M et Mme Cochais demandent à ce que ces parcelles passent en UBb. **REPONSE DE LA COMMMUNE :** Oui

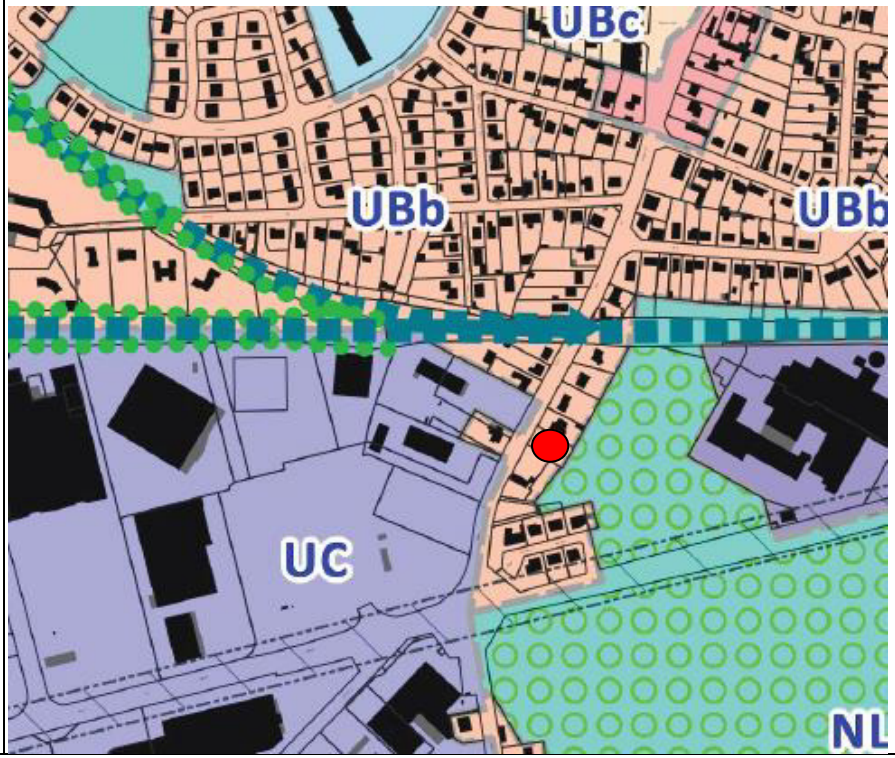

A
OAP E3
UBb
C
UBb
NL

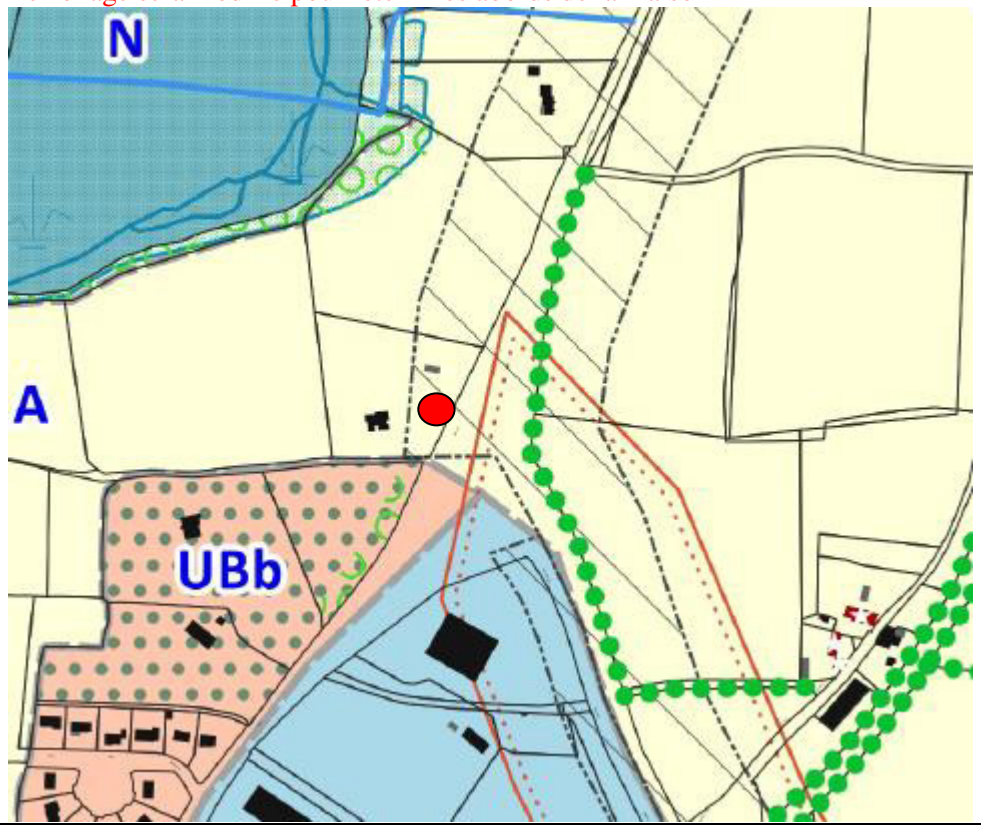
L10	**M Pierre-Yves Barbazanges** **La Mulane** **44110 Châteaubriant** 22 mai 2019	M Barbazanges est propriétaire des parcelles AE54 et AE6p classées en partie en zone UBb dans le projet de PLU. Ce propriétaire demande à ce que le tracé délimitant la zone agricole (A) soit modifié afin que ces parcelles soient classées en zone UBb.  **REPONSE DE LA COMMMUNE :** Oui

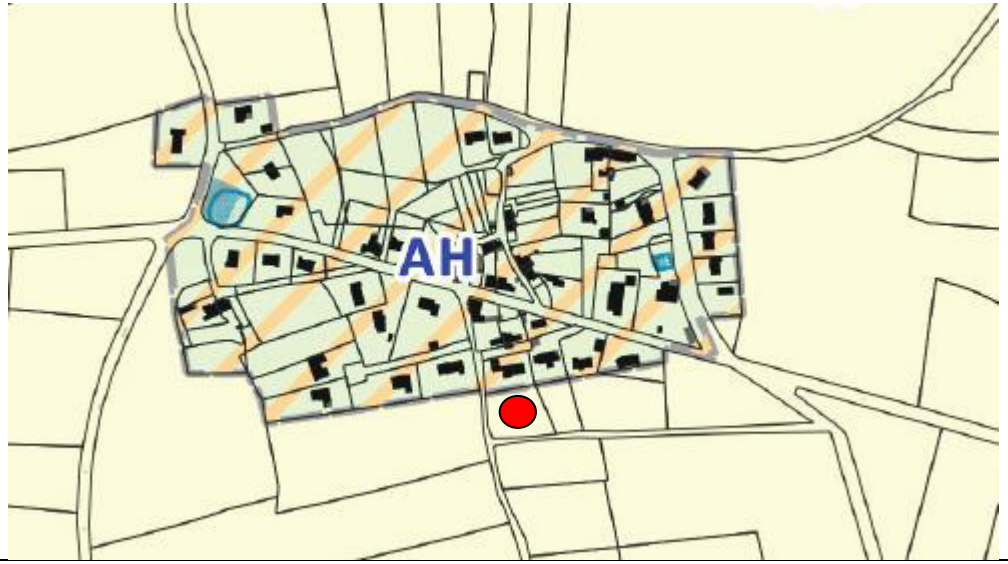
R02	**M Charon pour l'indivison Charon** **La Ville Marie** **44 110 Châteaubriant** 22 mai 2019	Concerne la parcelle cadastrée BM 2, chemin des Bussons, à La ville Marie. M Charon regrette que la parcelle ait été ou sera déclassée de 1AU en 2 AU prolongeant d'une durée incertaine le ou les programmes d'habitats prévus (OAP H2 La Ville Marie). **REPONSE DE LA COMMMUNE :** Le classement en 2AU tient compte du fait que les réseaux sont insuffisants
C02	**SCI Les Cohardières** **M Richet** **Route de Juigné** **44 100 Châteaubriant** 27 mai 2019	En substance, M Richet exprime son désaccord au projet de PLU, pour les parcelles suivantes : d) Parcelle BW 113, actuellement en zone 1 AUE. Un compromis a été signé pour une partie de la parcelle (4.000m2) et des pourparlers sont en cours avec des entreprises présentes sur le site et qui souhaitent étendre leurs activités. M Richet rappelle qu'une société était intéressée pour créer une centrale photovoltaïque. Ce projet n'a pu aboutir faute d'une surface insuffisante (propriétaires riverains pas intéressés par le projet). De plus, la parcelle est en bordure de rocade et peut intéresser des entreprises recherchant une façade commerciale. Enfin, une demande d'installation d'un restaurant routier a été introduite. e) Devenir du classement UD des quatre propriétés bâties construites le long de la route des Cohardières: parcelles BW n°111, 123, 124, 125 et une parcelle de 1250 m² en cours de demande de certificat d'urbanisme). M Richet souhaiterait que le projet de PLU conserve le classement antérieur, des parcelles soit l'équivalent des zones UD et 1 AUe, comme indiqué sur le certificat d'urbanisme CU 044 036 17 C4087 du 14 avril 2017. **REPONSE DE LA COMMMUNE :** Oui


A
OAP A1
AI
UE
2AU
AI
A

C03	**M Léo Coupaye-** **M Olivier Decaux** **4 rue des jonquilles** **44660 Ruffigné** 05 juin 2019	Propriétaires des parcelles cadastrées G 170 et 171 situées au Moulin Neuf. Ces parcelles de 2,04 ha sont classées en zone naturelle. Or, pour pouvoir développer leur exploitation de maraîchage biologique, ces exploitants demandent à ce que ces parcelles soient classées en zone agricole. En effet, ce classement est nécessaire pour pouvoir construire 900m2 de serres, un laboratoire de transformation (40 m2) et un point de vente (40 m2).  **REPONSE DE LA COMMMUNE :** Oui

C04	**M Nicolas Grasset** **44 110 Châteaubriant** 05 juin 2019	Propriétaire d'une parcelle située 24 rue du 8 mai 1945 à Châteaubriant, M Grasset souhaite construire de nouvelles surfaces commerciales. Or, ce site est « à cheval » sur les zones UC et UBb. M Grasset demande le classement de l'ensemble de son terrain en zone UBb afin de pouvoir répondre aux demandes d'implantations sur des surfaces de moins de 300m². Terrain d'environ 6 000m² construit pour seulement 550m² à ce jour Ceci permettrait de satisfaire les demandes actuelles d'enseignes nationales souhaitant s'implanter à Châteaubriant. **REPONSE DE LA COMMMUNE :** Le risque est important de voir des enseignes s'installer sur moins de 300 m² en entrée de zone et fragiliser ainsi le centre-ville Le classement est maintenu 

R 03	**M Mme Giteau** **Deil Route de Vitré** **44 110 Châteaubriant** 07 juin 2019	MMme Giteau sont propriétaires de la parcelle A 412 n° 178 est actuellement classée pour partie en UCb et pour partie en N. Dans le futur PLU elle sera totalement classée en A, ce que n'acceptent pas M Mme Giteau. Ils demandent à ce que la partie parcelle en UCb soit classée en UBb, constructible comme au moment de leur achat. **REPONSE DE LA COMMMUNE :** Le zonage sera modifié pour retenir les abords de la maison 

R 04	**M-Mme Trottier-Placet** **6A La Bruère** **44 110 Châteaubriant** 07 juin 2019	Ces propriétaires de la parcelle 911, située à la Bruère, demandent à ce que celle-ci soit incluse dans le STECAL de la Bruère, afin d'être constructible **REPONSE DE LA COMMMUNE :** Non, le stecal ne peut être étendu 
T5 Règle de recul (exonération).		
L02	**Mme Françoise Rimbaud** **Indiv Rimbaud** **37 route des Fougerays** **44 110 Châteaubriant** 04 mai 2019	L'indivision Rimbaud possède des parcelles situées route des Fougerays, qui sont classées en zone constructible. Cependant deux lots (n°6 et n° 7) seraient soumis à la règle de recul de 75 m par rapport à la rocade qui passe à proximité (Loi Barnier) ce qui pénalise la construction d'habitations sur ces deux lots. Mme Rimbaud demande a bénéficier d'une dérogation à la règle du recul pour ces deux lots. **REPONSE DE LA COMMMUNE :** La dérogation à la règle des reculs loi Barnier nécessite des mesures de compensation et surtout elle doit être motivée par des motifs d'intérêt général. L'intérêt n'étant que particulier, la dérogation ne peut être envisagée.

L15	**Philippe et Dominique Langlet** **3 Mail Pauline Lefevre** **91 260 Juvisy sur Orge** 04 juin 2019	M et Mme Langlet ont choisi de venir à Châteaubriant pour la qualité du cadre de vie et sont sur le point d'acheter un terrain dans le lotissement des Coteaux de la Borderie, face étangs de Choisel, pour faire construire leur maison pour leur future retraite. Cependant, afin de réduire la promiscuité avec le voisinage, ils souhaiteraient disposer de plus de latitude dans le choix de l'implantation de leur maison sur ce terrain, ce que ne permet pas la règle du retrait par rapport à la route départementale. Ils demandent à ce que cette contrainte qu'ils considèrent comme trop importante, ne soit par appliquée pour la parcelle envisagée, comme pour les autres parcelles concernées par cette règle. **REPONSE DE LA COMMMUNE :** Une demande est transmise au département pour supprimer ce recul.
T6 Changement d'affectation de bâtiment.		
C01	**M Martin Boucherie** **La Muloche** **44110 Châteaubriant** Mardi 30 Avril 2019	Propriétaire de bâtiments au lieu-dit La Muloche, M Boucherie a présenté, en mars 2017, une demande de changement de destination pour une grange, afin de la transformer en habitation. En effet, l'exploitation agricole qui était installée à La Muloche a cessé en 1972 et il n'y a plus aucune exploitation agricole sur ce lieu-dit. Or M Boucherie n'a pas reçu, à ce jour, de réponse de la Mairie de Châteaubriant à sa demande de 2017. Par conséquent celui-ci demande à ce que le bâtiment en cause, soit identifié au PLU comme susceptible de changer de destination. **REPONSE DE LA COMMMUNE :** A voir sur place
T7 Discordances entre le règlement graphique et la réalité.		
R 05	**Mme Béatrice Dufourd** **85 rue des déportés résistants.** **44 110 Châteaubriant** 07 juin 2019	Propriétaire des parcelles AE 51 et AE 51, Mme Dufourd relève que dans le Rapport de présentation, Chapitre I, p.116, la parcelle 51 apparaît comme une voie de desserte locale, ce qui n'est pas le cas, car c'est une propriété privée. Mme Dufourd demande la correction de cette anomalie. **REPONSE DE LA COMMMUNE :** Comme indiqué à Madame Dufourd, la carte sera modifiée

R 06	**M Charon** **44 110 Châteaubriant** 07 juin 2019	M Charon constate que le cheminement entre les parcelles 94 et 3 situé aux Landes, à l'est de la Bruère n'est plus praticable car il a été mis en culture. Or, ce chemin figure à la fois sur le cadastre et sur le document graphique du futur PLU. La réouverture du chemin est demandée. **REPONSE DE LA COMMMUNE :** La commune a lancé une étude « chemins » pour identifier ces points litigieux et faire en sorte que le droit soit rétabli.
T8 Aménagements cyclables.		
L 19	**Mme Laure Pantecouteau** **Association "Véli-vélo"** 07 juin 2019	L'association « Véli-vélo » constate le peu de place consacré aux déplacements à vélo dans le « Rapport de présentation » (RP) du projet de PLU, « 6 pages sur plus de 300 pages ». De plus, les informations sont vagues et générales voire ambigües. f) La désignation des aménagements cyclables n'est pas claire : « piste cyclable en site propre, partagé avec les piétons » (p 121 RP, Chap. 1) ; g) Il y a des ambigüités entre les plans et la légende ; h) Les plans font double emploi. Ce qui change c'est la légende (p 121 et p 122 précitées) ; il est mentionné « aucun service de location » alors que des vélos à assistance électrique sont proposés à la location ; i) La rue des 27 otages est prise en exemple (RP, Chap. 3, p 62). En réalité, selon « Véli-vélo" « les aménagements présentent de nombreuses faiblesses ». Les choix esthétiques priment sur la sécurité. « Un travail collaboratif » (cf p 62, précitée) doit être réalisé avec les cyclistes pour favoriser l'usage du vélo dans les déplacements de la vie courante. Or il n'y a rien sur cette thématique dans le PLU ». L'association « Véli-vélo » souhaite vivement l'élaboration d'une Charte d'aménagement qui aurait pu être insérée dans le PLU **REPONSE DE LA COMMMUNE :** Au besoin, la cartographie sera améliorée Concernant le travail collaboratif il peut ne pas se traduire dans le PLU sachant qu'il est effectif depuis un an à raison d'une réunion tous les 2 mois avec cette association pour analyser le réseau existant et celui à programmer.

T 9 Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) E3 Centrale photovoltaïque		
C05	**M Clément Delhoume** **Société Kronos** 06 juin 2019	La société Kronos Solar développe un projet de centrale photovoltaïque au sol, au lieu-dit La Caillerie, au nord est du centre ville de Châteaubriant, sur une emprise de 10,5 ha. M Delhoume adresse une étude qui fait le point sur le projet de 5850 MWh/an (consommation de 1250 ménages) *<u>Nota du commissaire enquêteur</u> : ce thème est à rapprocher des observations L12, L 17, L 18,C 07, qui, sans contester l'utilité du projet, ne sont pas favorables à l'implantation de cette installation sur les parcelles non artificialisées.*

A Nantes, le 14 juin 2019

Remis le 14 juin 2019, *pour recueil des réponses*

à M Philippe Simon, directeur de l'urbanisme de Châteaubriant

Signé Simon

Pierre Bachellerie
Commissaire-enquêteur
Signé Bachellerie

Vu en retour après réponses par la commune
Signé Bachellerie