

## RAPPORT D'ENQUETE



**Enquête publique préalable à :**

**LA REVISION ALLEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE CHATEAUBRIANT**

**Dates de l'enquête publique :**

**du 25 novembre 2022 à 9h00 au 27 décembre 2022 à 17h.**

## SOMMAIRE

- 1. GENERALITES** page 4
  - 1.1 PREAMBULE
  - 1.2. CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE DE L'ENQUETE
  
- 2. PRESENTATION DU PROJET** page 5
  - 2.1. LA COMMUNE DE CHATEAUBRIANT
  - 2.2. PRESENTATION GENERALE ET CONTENU D'UN PLU
  2. 3 LE PROJET DE REVISION ALLEE N°1 DU PLU DE CHATEAUBRIANT : SITE CONCERNE ET OBJECTIF VISE page 6
    - 2.3.1 Le site concerné
    - 2.3.2. Objectifs visés par la modification
    - 2.3.3 Modalités de concertation en amont de l'enquête publique
  - 2.4. LE PROJET page 7
    - 2.4.1 Le renforcement du pôle d'équipements de Choisel
    - 2.4.2 L'incidence sur le PLU
  - 2.5. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU p.8
    - 2.5.1 Le cadre urbain, paysager, culturel et agricole
    - 2.5.2 Patrimoine culturel et historique
    - 2.5.3 Le cadre biologique
    - 2.5.4. Accès au site et déplacements
    - 2.5.5 Les risques majeurs
  
- 3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET SERVICES DE L'ETAT** page 10
  - 3.1 SYNTHÈSE DE L'AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
  - 3.2 SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)
    - 3.2.1 Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)
    - 3.2.2 Avis de la Chambre d'Agriculture
    - 3.2.3 Avis du Conseil départemental de Loire Atlantique
    - 3.2.4 Avis des Mairies
    - 3.2.5 Remarque
  
- 4. ORGANISATION DE L'ENQUETE** page 12
  - 4.1 DESIGNATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE
  - 4.2 PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE
  - 4.3 COMPOSITION DU DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC
  
- 5. MODALITES ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE** page 13
  - 5.1. INFORMATION DU PUBLIC AVANT OUVERTURE

**5.2 VERIFICATION DE L’AFFICHAGE**

**5.3 PERMANENCES – OUVERTURE ET CLOTURE DE L’ENQUETE**

**5.4 CLIMAT DE L’ENQUETE**

**6. PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC** page 14

- Synthèse comptable et ventilation par nature et par thème des contributions
- Ventilation des contributions par nature

**7. MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE DE CHATEAUBRIANT** page 15

**8. ANALYSE DES OBSERVATIONS ECRITES ET ORALES** page 16

- NATURE ET LES SPECIFICITES DU PROJET
- DEFINITION DES EQUIPEMENTS PREVUS ET LEUR DIMENSIONNEMENT
- CALENDRIER MIS EN ŒUVRE POUR L’ENQUETE PUBLIQUE
- CONTENU DU DOSSIER
- DESSERTE DU SITE
- STATIONNEMENT
- GARANTIE DE PRESERVATION DE LA NOUVELLE ZONE HUMIDE
- PROTECTION DES ESPACES BOISES ET DE LA HAIE
- NUISANCES SONORES
- IMPACT VISUEL
- OBJECTIF ZERO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN)
- INDICATEURS ET MESURES DE SUIVI

**9. BILAN DU DEROULEMENT DE L’ENQUETE** page 20

**10. SUITE A DONNER AU RAPPORT** page 20

**DOCUMENTS ANNEXES AU RAPPORT**

## GENERALITES

### 1.1 PREAMBULE

Je soussignée Marie-Eve THEVENIN,

Désignée commissaire enquêtrice le 25 octobre 2022 (décision n° E22000174/44 tribunal administratif de Nantes) en vue de procéder à une enquête publique concernant la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Chateaubriant,

Déclare avoir accepté cette mission, sachant :

- Que les activités que j'ai exercées au titre de mes fonctions précédentes et en cours ne sont pas incompatibles avec la conduite de cette enquête publique ;
- Ne pas avoir d'intérêt personnel susceptible de remettre mon impartialité en cause dans le cadre de cette enquête publique.

De l'ensemble de ces éléments, j'ai établi ce rapport d'enquête, premier document qui dresse le procès-verbal de l'organisation et du déroulement de l'enquête citée en référence.

Les conclusions et avis sur le projet en constituent une seconde partie indissociable.

Les textes, cartes et schémas insérés dans ce rapport sont extraits du dossier de présentation mis à disposition du public pendant l'enquête et/ou fournis de manière complémentaire à ma demande.

### 1.2. CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE DE L'ENQUETE

L'enquête publique relative à la modification du PLU de la commune de Chateaubriant est régie par :

- Le code général des collectivités ;
- Les articles 1.153-19 R.153-8 du code de l'Urbanisme;
- Les articles L.123-L à 19 et R.123-1 à 27 du code de l'Environnement;
- La loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;
- Le PLU de Chateaubriant approuvé par délibération du conseil municipal du le 19 décembre 2019 ;
- Le projet de la révision allégée n°1 prescrite le 16 décembre 2021 ;
- L'arrêté municipal n° 2022-02 en date du 7 novembre 2022 portant ouverture de l'enquête publique relative à la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Chateaubriant.

L'articulation avec les documents supra-communaux

Le projet de révision allégée du PLU de CHATEAUBRIANT s'inscrit dans un contexte territorial impliquant des données réglementaires à différentes échelles. Cette évolution du PLU se doit donc d'être compatible ou conforme avec différents documents supra-communaux tels que :

- Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité du Territoire du Pays de la Loire (SRADDET) voté le 17/12/2021
- Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval adopté le 18/12/2018

- Plan Local de l'Habitat de la Communauté de communes Châteaubriant- Derval (période 2020-2025) approuvé le 21/1/2015
- Plan Climat Air Energie Territorial de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval adopté le 27 septembre 2018
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne approuvé le 3 mars 2022 et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Vilaine voté le 2 juillet 2015

## 2. PRESENTATION DU PROJET

### 2.1. LA COMMUNE DE CHATEAUBRIANT

La commune de Châteaubriant compte 12 301 habitants. Elle fait partie de la communauté de communes Châteaubriant-Derval qui regroupe 26 communes (44 421 habitants) et dont elle est l'entité principale.

Pôle de service et pôle économique, Châteaubriant anime un territoire de 80 000 habitants lorsqu'il s'agit du domaine de la Santé (troisième pôle de santé de Loire-Atlantique), de l'ordre de 100 000 habitants lorsqu'il s'agit de dynamique commerciale.

La commune a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 19 décembre 2019.

### 2.2. PRESENTATION GENERALE ET CONTENU D'UN PLU

Le PLU constitue le principal document de planification de l'urbanisme d'une commune. Il définit le projet global d'aménagement du territoire de la commune à court et long terme dans un souci de respect du développement durable, dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autour de 2 grands axes :

- Châteaubriant : levier de croissance pour un territoire élargi

Le projet porté par le PLU concerne l'ensemble du territoire :

- Une ville centre avec une démographie dynamique et équilibrée ;
- Des équipements renforcés au service d'un parcours résidentiel ;
- L'affermissement des industries, commerces, artisanat, agriculture, ainsi que les services et de la formation, pour en faire des leviers de croissance.

- Châteaubriant : Des ressources valorisées pour une ville durable

La volonté affichée porte sur le respect de la trame verte et bleue, des ressources et patrimoines existants et leur valorisation au sein d'un projet de territoire.

Cette volonté porte également sur l'adaptation des infrastructures à des mobilités diversifiées.

C'est dans le PLU que sont fixées les règles d'occupation des sols.

Le PLU de la commune de Chateaubriant est consultable sur le site internet de la mairie.

Il doit par principe pouvoir évoluer pour rester en adéquation avec le cadre légal, les documents de planification d'un niveau supérieur, ainsi qu'avec les nécessités d'aménagements liées à l'évolution de la collectivité.

La présente modification ne portant que sur une zone délimitée, tous les éléments évoqués composant l'actuel PLU ne seront pas repris dans le dossier de modification. Seuls les éléments modifiés sont concernés.

## **2.3 LE PROJET DE REVISION ALLEE N°1 DU PLU DE CHATEAUBRIANT : SITE CONCERNE ET OBJECTIF VISE**

### **2.3.1 Le site concerné**

Le parc de Choisel situé au nord de la commune est composé de trois plans d'eau dont le premier a été créé en 1974 et les deux autres en 1984. Il constitue un pôle d'équipements de loisirs et de culture à l'échelle intercommunale comportant tout à la fois des équipements grands publics, mini-golf, skate-parc, centre de loisirs de la Borderie et de vastes espaces ludiques.

Il est délimité par :

- au Nord : des champs cultivés et l'espace aquatique Aqua Choisel
- à l'Est : par la rue Guy Moquet (D41), des quartiers pavillonnaires et un étang
- au Sud : le centre hospitalier Châteaubriant-Nozay-Pouancé
- à l'Ouest : la rue de Verdun et des quartiers pavillonnaires

Le parc est traversé par le ruisseau du Choisel qui relie les étangs entre eux.



### **2.3.2. Objectifs visés par la modification**

La révision envisagée doit permettre le renforcement du pôle d'équipements de Choisel avec la construction d'une salle festive aménagée pour 200 personnes, l'aménagement d'un théâtre de verdure de 1 500 places, le développement d'un arboretum, la création de cheminements et de stationnements végétalisés, la construction d'une crèche intercommunale.

Pour permettre la réalisation de ces équipements, la zone UE – qui a vocation à accueillir des équipements et activités sportifs, culturels, de loisirs et touristiques – doit être étendue de 40 355 m<sup>2</sup> à 45 900 m<sup>2</sup> en réduisant la surface de la zone NL (zone naturelle ou peu artificialisée à vocation sportive et de loisirs) dont les dispositions réglementaires ne permettent pas la construction de locaux d'emprise supérieure à 200 m<sup>2</sup>.

### **2.3.3 Modalités de concertation en amont de l'enquête publique**

La délibération de prescription prise le 16 décembre 2021 a défini les modalités de concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

- mise en place en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, d'un registre de remarques et des documents en lien avec l'étude, à disposition de la population, des associations et des autres personnes concernées ;
- publication d'un article dans deux journaux, sur la mise en oeuvre de la concertation dans le cadre de la révision «allégée» ;
- publication des documents en lien avec l'étude sur le site internet de la mairie ;
- envoi de ces documents aux personnes publiques associées (PPA) en ayant fait la demande, et prise en compte de leurs remarques.

La version définitive du projet a été arrêtée par délibération, après bilan de la concertation. Les personnes publiques associées (PPA) quant à elles ont été réunies le 23 septembre 2022 pour un examen conjoint.

## 2.4. LE PROJET

### 2.4.1 Le renforcement du pôle d'équipements de Choisel

La commune de CHÂTEAUBRIANT souhaite soutenir le dynamisme actuel en poursuivant le renforcement du pôle d'équipements de Choisel.

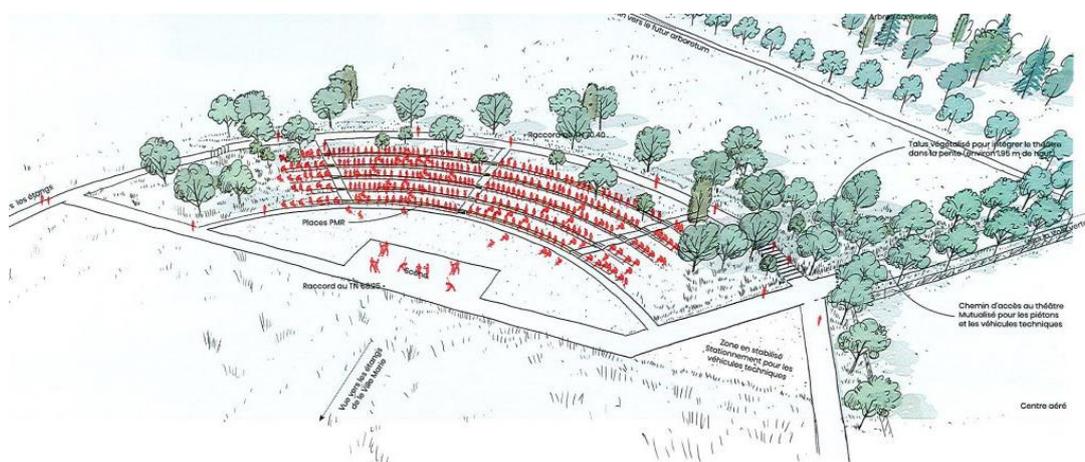
Plusieurs équipements et aménagements sont prévus :

- la construction d'une salle festive aménagée pour 200 personnes, d'une emprise au sol d'environ 400 m<sup>2</sup>. Elle sera implantée entre la haie et l'aire actuelle de stationnement des camping-cars ;
- l'aménagement d'un théâtre de verdure de 1500 places et la possibilité de recourir à l'implantation pérenne de structures d'accueil ;
- la construction d'une crèche intercommunale dans le prolongement du centre de loisirs ;
- l'aménagement de cheminements complémentaires et de stationnements végétalisés ;
- le développement de l'arboretum.

Remarque : à ce jour, la version finale des équipements envisagés n'est pas arrêtée. Les aménagements mentionnés ci-dessus correspondent à des projets de créations.

Seuls des principes généraux et un cahier des charges susceptibles d'évoluer au gré de la phase conception et de l'adaptation du projet au site et aux conditions financières ont été transmis.

*Ci-dessous, un dessin du théâtre de verdure issu du dossier fourni.*



### **2.4.2 L'incidence sur le PLU**

La zone NL est une zone naturelle ou peu artificialisée à vocation sportive et de loisirs, tenant compte de la qualité paysagère. Les constructions et les évolutions des constructions y sont autorisées sous condition. Pour «les équipements d'intérêt collectif et de services publics», l'emprise au sol des locaux techniques est limitée à 200 m<sup>2</sup>.

Cette disposition ne permet pas la construction de la salle festive de 400 m<sup>2</sup> et le bâtiment fixe éventuellement nécessaire au fonctionnement du théâtre de verdure.

La zone UE en revanche est une zone ayant vocation à accueillir les espaces affectés aux équipements et activités sportifs, culturels, de loisirs et touristiques (hébergement hôtelier, restauration, complexe sportif ou culturel...) ainsi qu'aux établissements d'intérêt collectif et services publics de santé, d'action sociale.

Afin de permettre la réalisation des équipements prévus, la zone UE doit être étendue de 40 355 m<sup>2</sup> à 45 900 m<sup>2</sup> en réduisant la surface de la zone NL.

Dans le projet présenté, les limites de la zone UE évoluent ainsi :

- extension à l'Ouest afin d'intégrer le théâtre de verdure et l'éventuelle structure d'accueil ;
- réduction au Nord du fait de la présence de l'arboretum ;
- extension au Sud afin d'intégrer la future salle festive ;
- protection de la nouvelle zone humide.

L'augmentation de la nouvelle zone UE prévoit l'intégration de l'aire de camping-car existante d'une surface de 4 900 m<sup>2</sup> classée en zone NL sur laquelle une partie des équipements nouveaux sera réalisée. L'utilisation de cette surface se traduit par l'extension de la zone UE sur des espaces non aménagés à hauteur de 665m<sup>2</sup>.

Le règlement de la zone UE est conservé.

## **2.5.PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU**

### **2.5.1 Le cadre urbain, paysager, culturel et agricole**

#### **2.5.1.1 Cadre urbain**

Le parc paysager de Choisel s'est modernisé au fur à mesure en complétant son offre de loisirs et de divertissements par l'implantation de mobiliers.

2 gros équipements se situent à proximité et sont reliés par des liaisons douces :

- le pôle hospitalier de Choisel. Avec plus de 1000 emplois, le pôle unique de Choisel est le troisième pôle de santé du département. Il s'organise autour du regroupement de structures en lien avec la santé : centre hospitalier, clinique Sainte-Marie, laboratoire d'analyse, Centre d'Accueil et de Permanence des Soins (CAPS), Institut de formation des infirmier(e)s (IFSI)...etc.
- l'espace aquatique intercommunal AquaChoisel.

#### **2.5.1.2 Cadre paysager**

La topographie du terrain se présente sous la forme d'un large dôme, sur le flanc de vallée du Choisel. La pente moyenne est de l'ordre de 4 %.

Des essences d'arbres agrémentent le site de Choisel et un arboretum est en cours de constitution au nord du centre de loisirs.

### **2.5.1.3 Cadre culturel**

Le site de Choisel est au coeur de nombreuses animations. Il accueille plusieurs événements de plein air toute l'année et notamment en période estivale.

- ▶ Sport, santé, bien-être : une semaine d'animations organisée par la municipalité ;
- ▶ Fête du 14 juillet : un feu d'artifice ;
- ▶ Concours de pêche ; Concours complet international d'équitation ; Concours hippiques ;
- ▶ Animations estivales : « Divas du jazz » ; après-midis festifs et musicaux, tournée Beach Vert...

### **2.5.1.4 Cadre agricole**

Le site n'est pas exploité par l'agriculture. Il s'agit d'une prairie fauchée enherbée dont le propriétaire est la mairie de Châteaubriant.

## **2.5.2 Patrimoine culturel et historique**

Le site d'étude n'est pas concerné par la proximité immédiate de monuments historiques ou par un site naturel classé ou inscrit. Il ne se trouve pas en zone de présomption de prescriptions archéologiques.

## **2.5.3 Le cadre biologique**

### 2.5.3.1 Les milieux naturels et protégés

La commune de Châteaubriant n'abrite aucune zone Natura 2000 ou zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO).

La zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) la plus proche correspond à l'«Étang de Deil» à 700 m à l'est du site.

### 2.5.3.2 Le cadre biologique

La commune s'inscrit sur la continuité écologique de la Chère et de ses trois affluents : le Rollard, le Pont Pirraud et le Choisel.

La trame verte s'appuie sur les continuités existantes entre les boisements de tailles plus ou moins importantes, le bocage et les espaces agricoles. Le réseau des boisements en périphérie du centre-ville alterne avec les prairies et cultures. L'ensemble crée des milieux en mosaïque très favorables à la biodiversité.

La trame bleue, quant à elle, est caractérisée par l'ensemble des cours d'eau, des zones humides et des espaces maritimes présents sur le territoire.

Les trames verte et bleue sont étroitement liées. A l'échelle communale, le site d'étude est localisé en bordure immédiate d'une continuité écologique verte liée à un réseau boisé structurant. Il dispose également de haies d'intérêt protégées au PLU et conservées.

Un inventaire complémentaire de zones humides a été réalisé sur le site le 10 mars 2022. Un nouveau secteur, situé en bordure d'un des étangs et du cours d'eau, a été identifié.

## **2.5.4. Accès au site et déplacements**

On accède au site d'étude directement depuis la rue Guy Moquet. Cette voie reprend le tracé de la route départementale n°41 et permet aux habitants du nord de la commune d'accéder au centre-ville (voie

secondaire). Le site est également accessible depuis la rue de Verdun via les cheminements piétons aménagés sur l'ensemble du site des étangs de Choisel.

Un arrêt de bus se situe à proximité des principaux équipements de la zone d'étude.

Des aménagements en faveur du développement des modes doux ont été mis en oeuvre par la commune et 7 accès piétonniers existent d'ores et déjà pour le site d'étude.

### **2.5.5 Les risques majeurs**

#### 2.5.5.1 Les risques naturels

- Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau

La commune est concernée par le risque d'inondation le long de la rivière la Chère. Plusieurs ouvrages de gestion des crues mis en place sur la Chère en amont de Châteaubriant ont permis de réduire ce risque.

Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) prescrit le 28 janvier 2019 sur le bassin versant amont de La Chère concerne la commune de Châteaubriant. Il n'a pas encore été approuvé mais le site concerné par le projet se situe en limite d'un secteur d'aléa faible à moyen.

- Le site d'étude n'est pas concerné par le risque de mouvement de terrain.
- Les risques sismiques pour la commune sont qualifiés de « faibles ».

#### 2.5.5.2 Les risques technologiques

Le projet est peu concerné par des risques technologiques : ni installation industrielle, ni canalisation de matières dangereuses (rayon de 1 000 m) ne se trouvent à proximité.

La base de donnée « Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée » (ex BASOL) recensant les sites pollués ou potentiellement pollués, n'identifie aucun site dans ou à proximité du périmètre du projet (rayon de 500 m).

Il en va de même pour la base de données CASIAS (Anciens sites industriels et activités de service) qui inventorie les anciens sites industriels et activités de service.

Dans un rayon de 5 km autour des étangs de Choisel, 14 installations rejetant des polluants sont identifiées.

### **En conclusion**

**Le projet déposé prévoit l'extension de la zone UE sur des espaces non aménagés à hauteur de 665m<sup>2</sup>. Dans l'optique de la doctrine ZAN (Zéro Artificialisation Nette) ces surfaces devront être compensées par des renaturations.**

**L'analyse de l'impact sur l'environnement de la modification demandée du projet ne fait pas apparaître d'autre incidence notable sur l'environnement.**

## **3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET SERVICES DE L'ETAT**

### **3.1 SYNTHÈSE DE L'AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE**

Le PLU communal a fait l'objet d'une évaluation environnementale en 2019 au moment de sa révision complète.

Par décision n° 2022DKPDL69 / PDL-2022-6203 du 18 juillet 2022, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a établi que le projet de révision allégée n°1 du PLU de Chateaubriant n'est pas soumis à évaluation environnementale dans la mesure où il n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

La MRAe recommande néanmoins, au regard de la capacité d'accueil proposée par le projet, de porter une attention particulière à la qualité et à la sécurité des accès concernant à la fois les déplacements motorisés via la trame viaire accueillant de multiples accès riverains et les déplacements doux depuis le centre-ville.

### **3.2 SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)**

#### **3.2.1 Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)**

C'est au cours de l'examen conjoint du 23 septembre 2022 réunissant les personnes publiques associées (PPA) que la DDTM a fait part de ses remarques. Celles-ci ont été précisées après la rencontre et figurent au dossier de l'enquête publique.

Pour la DDTM, la demande de modification du zonage UE s'avère appropriée. Elle estime néanmoins qu'un aménagement plus léger et/ou éphémère aurait mieux répondu aux enjeux de sobriété foncière.

Elle pense qu'il serait judicieux de compléter la notice de présentation du projet afin que le dossier soit plus éclairant vis-à-vis de la population quant aux aménagements projetés.

Et, concernant la consommation éventuelle d'espaces due à la construction de la salle festive, il ne lui est pas possible de statuer dans l'immédiat sur sa comptabilisation effective, compte tenu du niveau d'informations fourni.

#### **3.2.2 Avis de la Chambre d'Agriculture**

Le dossier transmis n'appelle aucune observation (courrier de la Chambre d'Agriculture daté du 28 septembre 2022).

#### **3.2.3 Avis du Conseil départemental de Loire Atlantique**

Dans un courrier daté du 18 août 2022, le Président du Conseil départemental émet un avis favorable assorti de trois réserves :

- S'assurer que les conditions de desserte du futur pôle d'équipement sont satisfaisantes au regard du trafic susceptible d'être généré par ces nouvelles installations ;
- Veiller à ce que les équipements qui seront réalisés offrent des dispositifs de stationnement sécurisés adaptés aux cycles ;
- Pour respecter l'engagement zéro artificialisation des espaces agricoles et naturels (ZAN), un diagnostic des espaces susceptibles d'être renaturés pourrait être réalisé.

#### **3.2.4 Avis des Mairies**

- Mairie de Rougé : Courrier du 14 septembre : Pas d'observation

- Au cours de l'examen conjoint qui s'est tenu le 23/9/2022, les Maires de Soudan et Noyal-sur-Brutz jugent positivement le projet en précisant qu'il sera probablement apprécié de la population et participera au développement du secteur de Choisel.

### **3.2.5 Remarque**

L'absence de réponse des autres PPA sollicités par la commune de Chateaubriant, dans le délai imparti des trois mois qui suit l'envoi du dossier (Communauté de communes Châteaubriant-Derval ; Préfecture ; CCI ; Chambre des métiers et de l'artisanat) vaut avis favorable (cf article R 153-4 du code de l'urbanisme).

## **4. ORGANISATION DE L'ENQUETE**

### **4.1 DESIGNATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE**

Le Tribunal Administratif de Nantes a désigné la commissaire enquêtrice le 25 octobre 2022 (décision n° E22000174/44) suite à la demande déposée au greffe du tribunal administratif de Nantes le 18 octobre 2022 par M. le Maire de Chateaubriant.

### **4.2 PRÉPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Après sa désignation, la commissaire enquêtrice a pris contact avec M. Philippe SIMON, directeur du service urbanisme, afin de récupérer le dossier d'enquête, prévoir une rencontre sur site avec les interlocuteurs désignés par la mairie, proposer des modalités de déroulement de l'enquête ainsi que le calendrier prévisionnel.

Plusieurs échanges par courriels avec M. SIMON et Mme POIRIER, assistante, ont permis un travail efficace de préparation en concertation.

Une réunion préparatoire s'est tenue le mercredi 2 novembre à 10h, en mairie de Chateaubriant, en présence de Monsieur PADIOLEAU, adjoint au Maire en charge de l'urbanisme et des travaux, et Monsieur SIMON.

Les dates de l'enquête, des permanences, les documents préparatoires et les différentes publicités ont été validés. Différents aspects du futur projet entrant dans le cadre de la révision demandée ont été évoqués. Et une visite des sites a permis de bien cerner le périmètre d'étude.

L'arrêté de M. le Maire portant ouverture de l'enquête publique sur le projet de plan local d'urbanisme a été pris le 7 novembre 2022. Cet arrêté fixe les dates d'enquête du 25 novembre 2022 à 9h00 au 27 décembre 2022 à 17h.

Il précise que le public pourra consulter le dossier d'enquête en mairie de Chateaubriant et sur le site internet de la commune à compter du 23 novembre 2022, et formuler ses observations, soit dans le registre d'enquête publique ouvert à cet effet en mairie de Châteaubriant, soit par voie postale ou par courrier électronique à l'adresse [chateaubriant.revisionplu@gmail.com](mailto:chateaubriant.revisionplu@gmail.com).

### **4.3 COMPOSITION DU DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC**

Conformément aux articles R.153-8 du Code de l'urbanisme et R. 123-8 du Code de l'environnement, l'ensemble des documents mis à la disposition du public dans la salle d'enquête et sur le site Internet de la commune de Chateaubriant était constitué de :

- Dossier de présentation de la révision allée n°1 avec :

- La notice de présentation de révision allégée n°1 du PLU avec, en annexe, l'étude portant sur la délimitation des zones humides ;

- L'annexe de présentation du théâtre de verdure-salle festive-flux ;
- Le compte rendu de réunion du 23/9/2022 de l'examen conjoint associant les personnes publiques associées (PPA) ;
- La décision rendue le 18/7/2022, après examen au cas par cas, de la Mission Régionale d'autorité environnementale (MRAe) ;
- Les avis des PPA.

- Dossier de présentation du P.L.U. adopté le 19 décembre 2019 comprenant:

- 1-Rapport de présentation
- 2-Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- 3-Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 4-Règlements littéral et graphique
- 5-Annexes

## **5. MODALITES ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **5.1. INFORMATION DU PUBLIC AVANT OUVERTURE**

Les avis d'enquête publique concernant le projet de révision allégée ont été insérés dans la rubrique administrative des annonces légales de la presse quotidienne régionale Ouest-France et Presse-Océan le mercredi 9 novembre 2022 et rappelé dans « Ouest France Loire-Atlantique » le 1<sup>er</sup> décembre et « L'Eclairer de Chateaubriant » le 2 décembre 2022.

Quatorze affiches de l'avis d'enquête publique en format A3, ont été placardées, quinze jours avant le début de l'enquête à différents points névralgiques: entrée de Ville (8) ; parking du site de Choisel (2) ; entrée parking camping-cars (1) ; Mairie (1) ; centre municipal des sports (1) ; marché couvert (1). Ces publicités ont été certifiées chaque semaine par la police municipale (annexe 3).

Le dossier dématérialisé téléchargeable relatif au projet de révision a été mis à disposition du public sur le site internet de la commune dans la rubrique « mes démarches/urbanisme/PLU ».

Les documents et décisions se rapportant au PLU approuvé le 19 décembre 2019 s'y trouvent également.

### **5.2 VERIFICATION DE L'AFFICHAGE**

Suite à la tournée de vérification de l'affichage effectuée par la commissaire enquêtrice le 16 novembre 2022, les documents ont été refaits au format règlementaire (A2, imprimé en caractères noirs sur fond jaune, titre « avis d'enquête publique » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur), et placardés dans 12 lieux stratégiques. 8 panneaux A3 ont été maintenus par ailleurs.

L'affichage a été revérifié au cours des déplacements de la commissaire enquêtrice sur la commune, et certifié par la police municipale tout au long de l'enquête.

### **5.3 PERMANENCES – OUVERTURE ET CLOTURE DE L'ENQUETE**

Au moment de l'ouverture de l'enquête, le paraphe du registre et le visa des pièces mises à disposition du public ont été réalisés. Celles-ci étaient au complet et déposées dans une salle attenante au service urbanisme, à proximité immédiate d'un ordinateur donnant accès à la version électronique du dossier.

Pendant la durée de l'enquête et comme prévu, la commissaire enquêtrice a assuré trois permanences les :

- Vendredi 25 novembre 2022 de 9h00 à 12h00 ;
- Mercredi 7 décembre 2022 de 9h00 à 12h00 ;
- Jeudi 15 décembre de 14h00 à 17h00.

L'enquête publique a été clôturée le mardi 27 décembre 2022 à 17h00.

## 5.5 CLIMAT DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat serein.

Les conditions d'accueil et d'accès du public, l'organisation matérielle pour la consultation des éléments du dossier et le dépôt éventuel d'observations par le public ont bénéficié du soutien du personnel municipal.

Les temps d'échanges, de dialogue et d'écoute consacrés au public lors des permanences sont toujours restés courtois.

La commissaire enquêtrice tient à souligner l'efficacité de la collaboration entre les différents acteurs de l'enquête.

## 6. PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

**Conformément aux exigences réglementaires, la commissaire enquêtrice a établi un procès-verbal de synthèse des observations formulées par le public pendant l'enquête publique (annexe 1).**

Ce procès-verbal de synthèse a été remis et commenté sous huitaine lors de l'entrevue du 4 janvier 2023 dans les locaux de la mairie, en présence de Monsieur PADIOLEAU, adjoint au Maire en charge de l'urbanisme et des travaux, Monsieur SIMON, directeur du service urbanisme de la ville de Chateaubriant et de Madame POIRIER, assistante.

### **Synthèse comptable et ventilation par nature et par thème des contributions**

Deux termes sont utilisés pour analyser les interventions du public. Une contribution correspond à l'avis donné par un contributeur sur le projet considéré par l'enquête publique. Toutefois, une ou plusieurs observations peuvent être formulées dans une même contribution.

Les points ci-dessous reprennent les thèmes abordés par l'autorité environnementale et les personnes publiques associées (Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) ; Conseil départemental de Loire Atlantique ; Chambre d'Agriculture ; mairies) ainsi que les contributions exprimées lors des permanences et/ou sur l'adresse électronique dédiée par Mmes Béтин, Dufourd, Humeau ainsi que M. Chapon.

Nature des contacts	Durant une Permanence	Hors Permanence	TOTAL
Nb visites	3	0	3
Nb d'annotations au registre	3	0	3
Nb de mails transmis	0	2	2
Nb de courriers	0	4	4
Contributions orales	0	3	3
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>15</b>

**Ventilation des contributions par nature :**

Afin de faciliter la compréhension et la synthèse des contributions, les avis ont été classés autour de 10 thèmes.

Thèmes		Nombre d'observations	Avis favorable	Avis réservé/défavorable	Points de vigilance à traiter
1	Nature et spécificités du projet/choix du site	13	xxxxxx	xxxxxxx	xx
2	Contenu du dossier	2		xx	
3	Nuisances sonores	3		xxx	
4	Impact visuel	2		xx	
5	Desserte du site	3			xxx
6	Stationnement des usagers	3		xxx	x
7	Protection des espaces boisés et des haies	1			x
8	Zéro artificialisation des espaces agricoles et naturels (ZAN)	3		xx	x
9	Mesures de suivi – indicateurs	1			x
10	Autre	2			
	<b>TOTAL</b>	<b>33</b>			

**7. MEMOIRE EN REPOSE DE LA COMMUNE DE CHATEAUBRIANT**

Un mémoire en réponse de 12 pages a été transmis à la commissaire enquêtrice le 18 janvier 2023, signé

de M. PADIOLEAU, adjoint au Maire.

## 8. ANALYSE DES OBSERVATIONS ECRITES ET ORALES

Les contributeurs et la commissaire enquêtrice ont fait part de leurs observations et le porteur de projet y a répondu et exprimé son point de vue.

L'analyse des contributions est structurée de la manière suivante :

- Rappel de l'observation ou de la requête du contributeur ;
- *En italique, réponse du maître d'ouvrage ;*
- **En gras, l'analyse finale de la commissaire enquêtrice.**

### ➤ En corrélation avec la nature et les spécificités du projet

- **Le choix du site : quelles alternatives ? et pourquoi dans cette partie là du site de Choisel ?**

Contributions de Mmes Béтин, Dufourd, Humeau ainsi que M. Chapon et de la commissaire enquêtrice.

*L'aménagement du site de Choisel a fait l'objet d'une étude en 2018 par un cabinet conseil ; celle-ci a débouché sur un plan cadre du site. Cinq lieux différents ont été examinés avant le choix définitif privilégiant la proximité avec les quartiers d'habitation du nord de la ville, l'enrichissement de l'offre de services du site actuel, le critère paysager. Les questions de topographie du site, de sa desserte, de la proximité avec les parkings déjà existants, et des nuisances sonores ont également été prises en compte.*

*A noter que l'emplacement au sud de l'Aquachoisel est réservé pour un autre projet : l'implantation d'un boisement et d'une aire de pique-nique.*

### Conclusion de la commissaire enquêtrice

**Le porteur de projet a répondu de manière exhaustive et documentée aux questions posées.**

- **La définition des équipements prévus et leur dimensionnement : quel est le besoin ?**

Contributions de Mme Humeau et de la commissaire enquêtrice.

*Dans sa réponse le porteur de projet explicite les raisons du choix relatif à la création d'une salle festive et du théâtre de verdure projetés. Ainsi que les critères pris en compte pour leur dimensionnement.*

*Le porteur de projet modifie du reste la capacité du théâtre de verdure destiné à accompagner et soutenir le programme culturel de la Ville, en limitant la jauge à 1 000 personnes.*

*A noter que les scènes existantes (et notamment celle du Duc d'Aumale) ont une capacité limitée, de quelques dizaines à 200 personnes maximum.*

Concernant la mise en place du théâtre de verdure, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) estime qu'un aménagement plus léger et/ou éphémère aurait mieux répondu aux enjeux de sobriété foncière.

*Le porteur de projet met en avant le coût élevé des locations de chapiteaux à l'occasion des nombreuses manifestations organisées sur le site et le besoin d'une scène susceptible d'accueillir des troupes importantes ou un plateau technique à caractère professionnel.*

### Conclusion de la commissaire enquêtrice

**Les réponses apportées sont argumentées et s'inscrivent dans un choix politique de la municipalité au regard de l'ambition culturelle affichée.**

- **Le calendrier mis en œuvre pour l'enquête publique : la césure entre le changement de Zonage et l'usage qui en sera fait.**

Le questionnement émane de la commissaire enquêtrice

*Le porteur de projet met en avant le souhait de s'assurer de la possibilité de changement de zonage avant la présentation des projets d'équipements et de constructions encore à l'étude.*

**La commissaire enquêtrice prend acte de la réponse.**

- **Le contenu du dossier : des informations précises relatives aux projets d'équipements font défaut.**

Contributions de la DDTM, Mmes Béтин, Dufourd et M. Chapon.

*Le porteur de projet explique que la procédure de révision allégée en cours ne porte pas sur l'acceptation de la forme que peuvent prendre les différents projets mais sur la possibilité de leur mise en œuvre au travers d'une évolution du zonage ; les études sont en cours et les décisions ne sont pas arrêtées.*

**La commissaire enquêtrice prend acte de la réponse.**

- **La desserte du site : pour les piétons, cyclistes et automobilistes ; quelle anticipation ?**

Contributions de la MRAe, du Conseil départemental, de Mme Humeau ainsi que de la commissaire enquêtrice.

*La carte des liaisons cyclables et piétonnes existantes et à venir dans un avenir proche a été fournie dans le mémoire en réponse.*

*Par ailleurs, une étude de flux concernant la circulation automobile vient d'être confiée à un cabinet conseil afin d'évaluer l'impact du développement des zones d'habitation du nord de la Ville ; elle intégrera également la fréquentation des futurs équipements du site Choisel.*

*S'agissant de la desserte du site par les transports en commun, la Ville dispose de l'expérience de la Foire de Béré (60 000 visiteurs) et capitalisera sur celle-ci. Réseau existant de navettes électriques, renforcement de la fréquence de passage sont mentionnés.*

#### **Conclusion de la commissaire enquêtrice**

**La commissaire enquêtrice prend acte de l'étude de flux commanditée. Il conviendra d'être particulièrement attentif à ses conclusions au vu des équipements prévus qui attireront probablement, s'ils doivent se concrétiser, un nombre important d'usagers sur l'ensemble de l'année (salle festive) ou plus ponctuellement.**

- **Le stationnement : quelle estimation des besoins et quelle localisation des parkings ?**

Contributions de Mmes Béтин, Dufourd, Humeau et M. Chapon et de la commissaire enquêtrice.

*Les besoins en places de stationnement tiendront compte des horaires de fonctionnement décalés de la salle festive et du théâtre de verdure par rapport à l'utilisation des aires de stationnement en journée.*

*Le porteur de projet estime le besoin à 335 places de stationnement. Les 4 parkings existants (dont l'un subira des travaux d'agrandissement) et la création d'une 5<sup>ème</sup> aire de stationnement devraient permettre y répondre.*

#### **Analyse et commentaires de la commissaire enquêtrice**

**Il conviendra, en période de fonctionnement des équipements, de confronter l'estimation du besoin en places de stationnement à la fréquentation effective des aires prévues.**

**Remarque : le porteur de projet n'a pas apporté de réponse à la demande du Conseil départemental de Loire Atlantique réclamant des dispositifs de stationnement sécurisés adaptés aux cycles.**

- **La garantie de préservation de la nouvelle zone humide repérée à proximité du lieu d'implantation prévu pour la salle festive.**

Questionnement de la commissaire enquêtrice.

*Le porteur de projet affiche la volonté de préservation de cette zone humide qui sera ajoutée au règlement du PLU révisé, afin d'en assurer la protection. Il est précisé que l'emplacement initialement prévu de la salle festive a été revu pour tenir compte de cette nouvelle zone humide.*

**La commissaire enquêtrice prend acte de la réponse.**

- **La protection des espaces boisés et de la haie située à proximité du lieu d'implantation prévu pour la salle festive.**

Questionnements DDTM et commissaire enquêtrice pour que la haie soit protégée dans le PLU au titre de la Loi Paysage (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme).

*Le porteur de projet précise que des découpes sont prévues dans la haie pour offrir une visibilité sur le parc paysager aux usagers de la salle festive. Engagement est pris de les limiter à une seule partie de la haie (celle qui présente le plus de sujets de moindre qualité) et à compenser toutes les découpes. Il fait observer que la démarche environnementale menée depuis plusieurs années sur le site a permis le renforcement de la trame arborée (plantation de plus de 360 arbres et de 40 sujets pour la création d'une haie bocagère).*

**La commissaire enquêtrice prend acte de la réponse.**

- **Les nuisances sonores : comment les éviter ? les gérer ?**

Questionnements de Mmes Béтин, Dufourd, Humeau ainsi que de M. Chapon.

*Le porteur de projet estime que le transfert dans une salle fermée des activités qui se déroulaient jusque-là sous chapiteau permettra d'en réduire le bruit et fait observer que deux maisons seulement sont proches de ce site.*

*L'implantation de la salle festive en bas de pente du terrain ouvert sur l'étang de Choisel devrait réduire fortement les nuisances sonores.*

*De manière plus générale, ce critère constitue un élément important du cahier des charges destiné aux architectes et constructeurs. Et le règlement d'utilisation de la salle imposera des horaires de fonctionnement.*

*Concernant les aires de stationnement, des matériaux perméables seront utilisés pour absorber le plus possible de bruits.*

*Enfin, la plantation en rive de l'aire de camping-car a été renforcée pour faire obstacle au bruit généré par la salle festive.*

### **Analyse et commentaires de la commissaire enquêtrice**

**La question des nuisances sonores au moment de la construction de la salle et dans son fonctionnement ordinaire constituera un élément important pour ne pas générer une gêne répétée et difficilement supportable.**

- **L'impact visuel**

Mme Béтин et M. Chapon estiment que la construction de la salle viendra en totalité occulter la vue de leur maison sur le parc naturel, ses étangs et le centre-ville historique, et dévaluera leur terrain. Ils se préoccupent également de l'impact visuel de la construction projetée sur les usagers de l'aire de camping-cars.

*Le porteur de projet fait remarquer que l'implantation de la salle se fera dans la partie Est de la parcelle et non dans l'axe de la maison. L'impact sera donc réduit.*

**La commissaire enquêtrice prend acte de la réponse concernant les habitations proches. En revanche l'impact visuel sur les usagers itinérants de l'aire de camping-car ouverte en 2020 et qui sera en mitoyenneté du terrain pressenti n'a pas été traité par le porteur de projet.**

- **L'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) : quelle compensation pour les 665 m2 supplémentaires pris sur des zones naturelles et prévus dans le projet de changement de zonage ?**

Questionnements de la DDTM, du Conseil départemental, de Mme Humeau et de la commissaire enquêtrice.

*Le porteur de projet affiche le souci de prise en compte du ZAN et précise que plusieurs actions de renaturation sont prévues/engagées : création d'un jardin sur le site des terrasses à la place de l'ancienne cour de l'école des terrasses ; création d'un jardin en centre-ville rue Jean Jaurès ; transformation en parc de l'ensemble de l'ancien parking du Château de la Trinité.*

*Par ailleurs il fait observer que la salle festive sera construite sur pilotis pour limiter la surface du sol artificialisé.*

### **Analyse et commentaires de la commissaire enquêtrice**

**La commissaire enquêtrice prend acte de la réponse mais observe que les surfaces des sites susceptibles d'être renaturés ne sont pas précisées.**

- **Les indicateurs et mesures de suivi : quels sont-ils ?**

Questionnements de la DDTM et de la commissaire enquêtrice.

*Le porteur de projet tiendra compte dans la conception de la salle festive, des remarques formulées au cours de l'enquête publique.*

*L'information des habitants, notamment des riverains, du projet de salle et d'équipements du site de Choisel pourra également être envisagée.*

*Des indicateurs liés à la fréquentation de la salle festive, des aires de stationnement pour les voitures et vélos ainsi que le taux de plaintes pour nuisances sonores sont proposés.*

#### **Analyse et commentaires de la commissaire enquêtrice**

**La réponse apportée se rapporte à l'information des habitants quant aux futurs équipements.**

**Il conviendra de compléter les indicateurs et mesures de suivi par la comptabilisation des surfaces renaturées.**

#### **9. BILAN DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

L'enquête publique s'est déroulée normalement et réglementairement.

#### **10. SUITE A DONNER AU RAPPORT**

Le présent rapport, accompagné des conclusions motivées et avis de la commissaire enquêtrice ainsi que des pièces annexes, est transmis à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes et à Monsieur le Maire de la commune de Chateaubriant.

Fait le 24 janvier 2023.



**Marie-Eve THEVENIN**  
**Commissaire enquêtrice**

#### **DOCUMENTS ANNEXES AU RAPPORT**

Sont joints au rapport :

- Les conclusions motivées et l'avis de la commissaire enquêtrice
- Annexe 1 : procès-verbal de synthèse des observations du public
- Annexe 2 : mémoire en réponse transmis par le porteur de projet
- Annexe 3 : certificats d'affichage
- Annexe 4 : registre d'enquête mis en place pour recueillir les observations du public.

## CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS



**Enquête publique préalable à :**

**LA REVISION ALLEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE CHATEAUBRIANT**

**Dates de l'enquête publique :**

**du 25 novembre 2022 à 9h00 au 27 décembre 2022 à 17h.**

## SOMMAIRE

<b>1. LE PROJET PRESENTE</b>	page 2
1.1. Le porteur de projet	
1.2. Objectifs, composantes et enjeux de la demande	
1.3. Désignation de la commissaire enquêtrice	
1.4. Arrêté municipal portant ouverture d'enquête publique	
<b>2. REGLEMENTATION APPLICABLE ET DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE</b>	page 4
2.1. Les textes de référence	
2.2. L'avis de l'autorité environnementale	
<b>3. CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE</b>	page 4
3.1. Opportunité de la demande	page 4
3.2. Respect des dispositions réglementaires	page 4
3.3. Organisation réglementaire et matérielle de l'enquête	page 5
3.4. Publicité et information du public	page 5
3.5. Contenu et qualité du dossier mis à disposition du public	page 6
3.6. Déroulement de l'enquête publique	page 7
3.7. Prise en compte de l'impact environnemental	page 7
3.8. Les observations du public et des PPA	page 8
<b>4. CONCLUSION GENERALE ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE</b>	page 10

## 1. LE PROJET PRESENTE

### 1.1 Le porteur de projet

La commune de Châteaubriant compte 12 301 habitants. Elle fait partie de la communauté de communes Châteaubriant-Derval qui regroupe 26 communes (44 421 habitants) et dont elle est l'entité principale.

Pôle de service et pôle économique, Châteaubriant anime un territoire de 80 000 habitants lorsqu'il s'agit du domaine de la Santé (troisième pôle de santé de Loire-Atlantique), de l'ordre de 100 000 habitants lorsqu'il s'agit de dynamique commerciale.

La commune a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 19 décembre 2019

### 1.2 Objectifs, composantes et enjeux de la demande

#### Le site concerné

Le parc de Choisel situé au nord de la commune est composé de trois plans d'eau dont le premier a été créé en 1974 et les deux autres en 1984. Il constitue un pôle d'équipements de loisirs et de culture à l'échelle intercommunale comportant tout à la fois des équipements grands publics, mini-golf, skate-parc, centre de loisirs de la Borderie et de vastes espaces ludiques.

Il est traversé par le ruisseau du Choisel qui relie les étangs entre eux et délimité par :

- au Nord : des champs cultivés et l'espace aquatique Aqua Choisel ;
- à l'Est : par la rue Guy Moquet (D41), des quartiers pavillonnaires et un étang ;
- au Sud : le centre hospitalier Châteaubriant-Nozay-Pouancé ;
- à l'Ouest : la rue de Verdun et des quartiers pavillonnaires.

### **Objectifs visés par la modification**

La révision envisagée doit permettre le renforcement du pôle d'équipements de Choisel avec la construction d'une salle festive aménagée pour 200 personnes, l'aménagement d'un théâtre de verdure de 1 200 à 1 500 places (capacité ramenée récemment à 1 000 places), le développement d'un arboretum, la création de cheminements et de stationnements végétalisés, la construction d'une crèche intercommunale.

Pour permettre la réalisation de ces équipements, la zone UE – qui a vocation à accueillir des équipements et activités sportifs, culturels, de loisirs et touristiques – doit être étendue de 40 355 m<sup>2</sup> à 45 900 m<sup>2</sup> en réduisant la surface de la zone NL (zone naturelle ou peu artificialisée à vocation sportive et de loisirs) dont les dispositions réglementaires ne permettent pas la construction de locaux d'emprise supérieure à 200 m<sup>2</sup>.

Remarques :

- le projet de révision s'attache exclusivement à la modification de zonage. Les équipements envisagés sont en cours de définition ; les choix financiers et architecturaux restent à faire.
- L'augmentation de la nouvelle zone UE prévoit l'intégration de l'aire de camping-car existante d'une surface de 4 900 m<sup>2</sup> classée en zone NL sur laquelle une partie des équipements nouveaux sera réalisée. L'utilisation de cette surface se traduit au final par l'extension de la zone UE sur des espaces non aménagés à hauteur de 665m<sup>2</sup>.

Les principaux enjeux du projet déposé se rapportent à :

- la prise en compte du ZAN dans l'immédiat ;
- et, dans la perspective des constructions à venir : la gestion des accès au site pour les véhicules automobiles, cyclistes et piétons ; la gestion des places de stationnement ; la prévention des nuisances sonores.

### **1.3 Désignation de la commissaire enquêtrice**

Désignée commissaire-enquêtrice par décision du tribunal administratif de Nantes n° E22000174/44 du 25 octobre 2022, je déclare avoir accepté cette mission, sachant que les activités que j'ai exercées au titre de mes fonctions précédentes et en cours ne sont pas incompatibles avec la conduite de cette enquête publique et que je n'ai pas d'intérêt personnel susceptible de remettre mon impartialité en cause.

### **1.4 Arrêté municipal portant ouverture d'enquête publique**

L'arrêté municipal n° 2022-02 en date du 7 novembre 2022 portant ouverture de l'enquête publique

relative à la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Chateaubriant prescrit les modalités de l'enquête.

## **2. REGLEMENTATION APPLICABLE ET DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE**

### **2.1 Les textes de référence**

La demande de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chateaubriant relève :

- Des articles L 153-19 et R 153-8 du code de l'urbanisme ;
- Des articles L 123-1 à 19 et R 123-1 à 27 du code de l'environnement, modifiés par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, par le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011, le décret n°2017-626 du 25 avril 2017 et l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme de l'enquête publique ;
- La loi L. n° 2021-1104 du 22 août 2021, et ses décrets d'application, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Les composantes du projet devront également tenir compte des différents schémas applicables en Pays de la Loire ainsi que du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne approuvé le 3 mars 2022 et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Vilaine voté le 2 juillet 2015.

### **2.2 L'avis de l'Autorité environnementale**

Le PLU communal a fait l'objet d'une évaluation environnementale en 2019 au moment de sa révision complète.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), après examen au cas par cas du présent projet, a décidé que cette modification n'y serait pas soumise.

La MRAe recommande néanmoins, au regard de la capacité d'accueil proposée par le projet, de porter une attention plus particulière à la qualité et à la sécurité des accès concernant à la fois les déplacements motorisés via la trame viaire accueillant de multiples accès riverains, et les déplacements doux depuis le centre-ville.

## **3. CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE**

### **3.1 Opportunité de la demande**

La demande faisant l'objet de l'enquête publique s'explique par le souhait de la commune de développer le pôle d'équipements de Choisel au sein d'une zone classée NL (zone naturelle ou peu artificialisée à vocation sportive et de loisirs) avec différentes constructions fixes de plus de 200 m<sup>2</sup>. Ce choix nécessite un changement de zonage car les dispositions réglementaires formalisées dans le PLU en vigueur ne permettent pas la construction de locaux d'emprise supérieure à 200 m<sup>2</sup>.

**Ces différents éléments justifient la demande de changement de zonage.**

### 3.2 Respect des dispositions réglementaires

Les différents textes réglementaires applicables au projet ont été pris en compte ; ils sont listés de manière détaillée dans le dossier soumis à enquête.

Il en va de même pour les dispositions au titre de la loi sur l'eau, des zones Natura 2000, ... applicables en Pays de la Loire (et en Bretagne pour la loi sur l'eau).

Ainsi que pour les obligations liées à l'affichage pour porter l'enquête publique à la connaissance du public.

**Le projet présenté est compatible avec les dispositions réglementaires en vigueur.**

### 3.2 Organisation réglementaire et matérielle de l'enquête

L'arrêté municipal n° 2022-02 en date du 7 novembre 2022 a arrêté le calendrier et les conditions de déroulement de l'enquête publique.

Celle-ci a eu lieu du vendredi 25 novembre 2022 à 9h00 au mardi 27 décembre 2022 à 17h, soit pendant 33 jours consécutifs. L'enquête publique a été annoncée dans Ouest France et Presse Océan, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de celle-ci. J'ai tenu 3 permanences en mairie de Chateaubriant ; le public pouvait également s'exprimer par le biais d'une adresse internet dédiée et par courrier.

#### Calendrier général de l'enquête publique

L'enquête publique a été conduite et réalisée selon le calendrier suivant :

- 25 octobre 2022, décision du Tribunal administratif missionnant la commissaire enquêtrice pour l'enquête publique concernant la révision allégée n°1 du PLU de Chateaubriant ;
- 2 novembre 2022 : réunion de préparation en mairie de Chateaubriant avec Monsieur PADIOLEAU, adjoint au Maire en charge de l'urbanisme et des travaux, et Monsieur SIMON, directeur du service urbanisme. Les dates de l'enquête, des permanences, les documents préparatoires et les différentes publicités ont été validés. Différents aspects du futur projet entrant dans le cadre de la révision demandée ont été évoqués. Et une visite des sites a permis de bien cerner la zone d'étude.
- 25 novembre 2022, ouverture de l'enquête et tenue de la première permanence dans les locaux de la mairie de Chateaubriant ;
- 27 décembre 2022, clôture de l'enquête et récupération des éléments du registre ;
- 4 janvier 2023, restitution du procès-verbal des contributions et observations auprès des Interlocuteurs de la ville ;
- 18 janvier 2023 : réception du mémoire en réponse de la commune de Chateaubriant ;
- 25 janvier : transmission du rapport et des conclusions motivées dans un délai d'un mois après la fin de l'enquête au Président du Tribunal administratif de Nantes et au Maire de la commune de Chateaubriant.

Les conditions d'accueil du public ont été favorables (salle en rez-de-chaussée ; accès possible pour PMR) et facilitées par l'aide apportée par la mairie et en particulier les agents du service urbanisme et du service informatique que je tiens à remercier.

**Le calendrier de conduite et de réalisation de l'enquête publique a respecté la réglementation en vigueur.**

### 3.4 Publicité et information du public

A la demande de la commune, les avis d'enquête publique concernant le projet de révision allégée n°1 du PLU de de Chateaubriant ont été publiés dans les annonces légales de la presse régionale :

- le 9 novembre 2022 pour la première parution, dans « Ouest France Loire Atlantique » et « Presse Océan Loire Atlantique » ;
- le 1<sup>er</sup> décembre 2022 pour le 2<sup>ème</sup> avis dans « Ouest France Loire Atlantique » et le 2 décembre 2022 pour celui paru dans « L'éclaireur de Chateaubriant ».

L'avis d'enquête au format A2 règlementaire, complété par des affiches A3, a été placardé de manière à être visible de l'espace public en 20 lieux différents (12 panneaux A2 et 8 panneaux A3). Par ailleurs, les éléments se rapportant à l'enquête publique ont été mis à disposition du public sur le site internet de la commune.

**La visite préalable à l'ouverture de l'enquête a permis de faire modifier la taille des affiches (initialement en format A3) afin de les rendre règlementaires. Le maintien de l'affichage pendant toute la durée de l'enquête a été attesté par la police municipale chaque semaine et a pu être vérifié au cours des venues à Chateaubriant pour les permanences.**

### 3.5 Contenu et qualité du dossier mis à disposition du public

L'ensemble des documents mis à la disposition du public dans la salle d'enquête et sur le site Internet de la commune de Chateaubriant était constitué du :

- Dossier de présentation de la révision allée n°1 avec :
  - La notice de présentation de révision allégée n°1 du PLU avec, en annexe, l'étude portant sur la délimitation des zones humides ;
  - L'annexe de présentation du théâtre de verdure-salle festive-flux ;
  - Le compte rendu de réunion du 23/9/2022 de l'examen conjoint associant les personnes publiques associées (PPA) ;
  - La décision rendue le 18/7/2022, après examen au cas par cas, de la Mission Régionale d'autorité environnementale (MRAe) ;
  - les avis des PPA.
- Dossier de présentation du P.L.U. de la commune adopté le 19 décembre 2019 comprenant :
  - 1-Rapport de présentation ;
  - 2-Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
  - 3-Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

4-Règlements littéral et graphique ;

5-Annexes

**Le dossier mis à disposition correspondait à l'objet de la révision. Il faut toutefois noter que les équipements prévus après modification de zonage ne sont pas encore clairement définis ; cet élément, même s'il ne rentre pas dans le périmètre de l'étude, limite la connaissance de l'impact environnemental effectif des changements envisagés.**

### 3.6 Déroulement de l'enquête publique

Les 3 permanences planifiées ont été tenues dans les locaux de la mairie de Chateaubriant :

- Vendredi 25 novembre 2022 de 9h00 à 12h00 ;
- Mercredi 7 décembre 2022 de 9h00 à 12h00 ;
- Jeudi 15 décembre de 14h00 à 17h00.

Aucun incident n'est à signaler.

**Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles et relationnelles.**

### 3.7 Prise en compte de l'impact environnemental

#### Les enjeux pour l'état actuel du site de Choisel

- Enjeux forts : dans l'immédiat, la prise en compte du ZAN à hauteur de 665m<sup>2</sup> ; par la suite, en fonction des choix et décisions qui seront effectués, la gestion des accès au site pour les véhicules automobiles, cyclistes et piétons, la gestion des places de stationnement, la prévention des nuisances sonores, la préservation de la nouvelle zone humide identifiée et de la haie ;
- Enjeux moyens : les enjeux liés au paysage (en fonction toutefois des choix de constructions et d'aménagements qui seront finalement décidés), les émissions lumineuses, ainsi que la gestion des déchets supplémentaires liés à l'activité du site ;
- Enjeux faibles : la sauvegarde du patrimoine culturel.

#### Les impacts sur l'état actuel du site de Choisel

Il est difficile, en l'état du dossier fourni, de connaître précisément l'utilisation qui sera faite du changement de zonage prévu dans la révision du PLU.

Au vu du règlement littéral de la zone UE adopté dans le cadre du PLU de Chateaubriant, ce changement de zonage autorise des compléments d'équipements du site destinés à l'intérêt collectif et aux services publics, des commerces et activités de service ainsi que d'autres activités du secteur secondaire et tertiaire.

Il permet également la construction de places de stationnement pour les véhicules correspondant au besoin des constructions et installations, en dehors des voies publiques.

A noter que tout projet devra être conforme avec les dispositions applicables et notamment celles de la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

L'impact résiduel fort le plus important se rapporte à l'utilisation non compensée de 665 m<sup>2</sup> de zones naturelles (les propositions mentionnées dans le mémoire en réponse au PV de synthèse ne sont pas chiffrées).

A intégrer également l'impact sur le paysage avec la construction de structures à demeure.

**Au vu du dossier fourni, des mesures proposées et des réponses complémentaires apportées par le porteur de projet, on peut observer que les intentions affichées par le porteur de projet visent à respecter au mieux l'environnement. Ce point ne peut toutefois pas être considéré comme satisfaisant en l'absence de mesures de compensation chiffrées s'inscrivant dans la doctrine ZAN.**

### 3.8 Les observations du public et des PPA

**Un premier constat s'impose : la très faible participation du public aux permanences.**

Les annonces légales ont bien été faites dans les journaux locaux, conformément à la réglementation et les avis d'enquête publique affichés dans 20 points stratégiques de la commune. En dépit de toute l'information donnée, le public s'est peu manifesté. Trois visites au cours des 9h de permanence.

Le taux de fréquentation de la page internet du site de la ville dédiée à la révision du PLU est également très faible.

L'arrêté municipal ordonnant l'ouverture d'une enquête publique mentionne « le projet de révision allégée n°1 du PLU de la Ville de Châteaubriant ». La commissaire enquêtrice observe que la portée et le contenu de cette modification n'apparaissent pas.

Le projet de changement de zonage souligne l'aspect technique de la démarche, sans apporter de précisions concrètes sur les constructions prévues et le calendrier de mise en œuvre dans la mesure où les décisions n'ont pas encore été prises. Cet aspect a probablement participé de la désaffection du public.

**En plus de l'autorité environnementale, quatre PPA ont fait part de leur avis favorables sans réserves (3 communes et la Chambre d'Agriculture) et deux ont formulé des observations.**

- La DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer)

La DDTM suggère de compléter la notice de présentation afin que le dossier soit le plus éclairant vis-à-vis de la population quant aux aménagements projetés.

Elle estime également qu'un aménagement plus léger et/ou éphémère aurait mieux répondu aux enjeux de sobriété foncière.

Enfin, s'agissant de la consommation éventuelle d'espaces due à la construction de la salle festive, la DDTM n'est pas en capacité, à ce stade, de statuer sur sa comptabilisation effective.

- Conseil départemental de Loire Atlantique

Le Président du Conseil départemental a émis un avis favorable assorti de trois réserves à savoir :

- S'assurer que les conditions de desserte du futur pôle d'équipement sont satisfaisantes au regard du trafic susceptible d'être généré par ces nouvelles installations ;
- Veiller à ce que les équipements qui seront réalisés offrent des dispositifs de stationnement sécurisés adaptés aux cycles ;
- Pour respecter l'engagement zéro artificialisation des espaces agricoles et naturels (ZAN), un diagnostic des espaces susceptibles d'être renaturés pourrait être réalisé.

### **Analyse des contributions**

15 contributions ont été enregistrées prenant en compte l'expression de l'agence environnementale, des PPA et du grand public. Elles ont produit 33 observations.

- 13 observations (38%) se rapportent à la nature et aux spécificités du projet/choix du site ;
- Nuisances sonores, stationnement et respect du ZAN arrivent en 2<sup>ème</sup> position des préoccupations avec 3 observations pour chacun des thèmes ;
- Impact visuel et contenu du dossier sont abordés à raison de 2 reprises/thème ;
- Enfin, les remarques liées à la protection des espaces boisés et des haies ainsi que celles qui ont trait aux mesures de suivi sont évoquées en tant que points de vigilance.

Le niveau de sensibilité du public aux spécificités du projet/choix du site témoigne de fortes préoccupations et/ou réticences. Celles-ci ne se rapportent pas au changement de zonage, objet de l'enquête publique, mais à l'utilisation qui pourrait en être fait.

### **Questionnements de la commissaire enquêtrice**

Ils portaient sur différents points non évoqués par le public, notamment les mesures de compensation ZAN, les critères de choix du site et lieux alternatifs, le dimensionnement des équipements et des parkings, la sauvegarde de la nouvelle zone humide et de la haie. Et enfin, sur les indicateurs et mesures de suivi liés au projet.

### **Remise du PV de synthèse et mémoire en réponse de la Mairie de Chateaubriant**

J'ai remis le procès-verbal de synthèse au porteur de projet le 4 janvier 2023. Ce document a intégré les observations du public, des PPA, telles que mentionnées ci-dessus ainsi que celles de l'Autorité environnementale et mes propres questionnements.

Une réponse sous 15 jours a été demandée ; un mémoire de 12 pages m'a été transmis le 18 janvier 2023.

**Le maître d'ouvrage a pris en compte les observations du public, et a répondu de manière précise et argumentée aux questions soulevées à l'exception de deux d'entre elles : celle des dispositifs de stationnement sécurisés adaptés aux cycles et celle se rapportant au ZAN. En effet, les surfaces des sites susceptibles d'être renaturés en compensation des 665 m2 pris dans le cadre du projet sur des zones naturelles, ne sont pas précisées.**

#### 4.CONCLUSION GENERALE ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRIX

Le projet présenté par la Mairie de Chateaubriant concerne un changement de zonage sur le site de Choisel afin de pouvoir y réaliser différents projets nécessitant des constructions pérennes.

Pour permettre la réalisation de ces équipements, la zone UE – qui a vocation à accueillir des équipements et activités sportifs, culturels, de loisirs et touristiques – doit être étendue de 40 355 m<sup>2</sup> à 45 900 m<sup>2</sup> en réduisant la surface de la zone NL (zone naturelle ou peu artificialisée à vocation sportive et de loisirs) dont les dispositions réglementaires ne permettent pas la construction de locaux d'emprise supérieure à 200 m<sup>2</sup>.

L'augmentation de la nouvelle zone UE se traduit par une extension sur des espaces non aménagés à hauteur de 665m<sup>2</sup>.

Le public a eu la possibilité de s'exprimer. Le dossier portant exclusivement sur le changement de zonage sans informations concrètes sur les équipements prévus a néanmoins constitué un frein.

Les réponses du porteur de projet aux observations formulées sont précises et documentées à l'exception de deux d'entre elles, dont celle se rapportant au ZAN.

J'ai pu observer que le souci de prise en compte de la dimension environnementale est bien présent dans le dossier et dans les intentions affichées.

Enfin, les dispositions réglementaires ont été respectées dans leur ensemble.

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE assorti de la réserve suivante : dans le respect de la réglementation ZAN, compenser l'utilisation de 665m<sup>2</sup> de zones naturelles par une surface renaturée équivalente.**

**Les engagements pris par ailleurs pour la prévention des nuisances sonores, la préservation de la zone humide et la protection de la haie devront être respectés.**

Fait le 24 janvier 2023



**Marie-Eve THEVENIN**  
**Commissaire enquêtrice**

# **ANNEXES**

## PROCES-VERBAL DE SYNTHESE



Enquête publique préalable à :

**LA REVISION ALLEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE CHATEAUBRIANT**

Dates de l'enquête publique :

**du 25 novembre 2022 à 9h00 au 27 décembre 2022 à 17h.**

## 1 REFERENCES

- La décision n° E22000174/44 Tribunal Administratif de Nantes en date du 25 octobre 2022, désignant la commissaire enquêtrice ;
- L'arrêté municipal n° 2022-02 du 7 novembre 2022 portant ouverture de l'enquête publique relative à la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Chateaubriant ;
- L'article R 123-18 du Code de l'Environnement, se rapportant à la transmission des observations au porteur du projet.

## 2 RAPPEL DU PLANNING ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée du 25 novembre 2022 à 9h00 au 27 décembre 2022 à 17h.

Pendant la durée de l'enquête, et comme planifié initialement avec Messieurs PADIOLEAU, adjoint au Maire en charge de l'urbanisme et des travaux, et Monsieur SIMON, directeur du service urbanisme de la ville de Chateaubriant, la commissaire enquêtrice a tenu 3 permanences dans les locaux de la mairie aux dates suivantes :

- Vendredi 25 novembre 2022 de 9h00 à 12h00 ;
  - Mercredi 7 décembre 2022 de 9h00 à 12h00 ;
  - Jeudi 15 décembre de 14h00 à 17h00.
- Le vendredi 25 novembre
    - o Ouverture du registre d'enquête et visa des pièces du dossier ; vérification de l'accès donné au public au dossier en ligne ;
    - o Aucune visite.
  - Le mercredi 7 décembre 2022
    - o Une visite.
  - Le jeudi 15 décembre de 14h00 à 17h00
    - o 2 visites.

Aucun incident de quelque nature que ce soit ne s'est produit pendant la tenue des permanences et je tiens à souligner la disponibilité et l'aide apportée par les agents municipaux.

L'enquête publique a été clôturée le mardi 27 décembre 2022 à 17h00. L'ensemble du registre et documents annexés était alors disponible pour synthèse.

## 3 SYNTHESE COMPTABLE DES CONTRIBUTIONS

**Un premier constat s'impose : la très faible participation du public aux permanences.**

Les annonces légales ont bien été faites dans les journaux locaux, conformément à la réglementation et les avis d'enquête publique affichés dans 20 points stratégiques de la commune.

En dépit de toute l'information donnée, le public s'est peu manifesté. Trois visites au cours des 9h de permanence.

L'arrêté municipal ordonnant l'ouverture d'une enquête publique mentionne « le projet de révision allégée n°1 du PLU de la Ville de Châteaubriant ». La commissaire enquêtrice observe que la portée et le contenu de cette modification n'apparaissent pas.

Le projet de changement de zonage souligne l'aspect technique de la démarche, sans apporter de précisions concrètes sur les constructions prévues et le calendrier de mise en œuvre dans la mesure où les décisions n'ont pas encore été prises. Cet aspect a probablement participé de la désaffection du public.

### Les contributions

Deux termes sont utilisés pour analyser les interventions du public. Une contribution correspond à l'avis donné par un contributeur sur le projet considéré par l'enquête publique. Toutefois, une ou plusieurs observations peuvent être formulées dans une même contribution.

Les points ci-dessous reprennent les thèmes abordés par l'autorité environnementale et les personnes publiques associées (Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) ; Conseil départemental de Loire Atlantique ; Chambre d'Agriculture ; mairies) ainsi que les contributions exprimées lors des permanences et sur l'adresse électronique dédiée.

### Ventilation des contributions par nature :

Nature des contacts	Durant une Permanence	Hors Permanence	TOTAL
Nb visites	3	0	3
Nb d'annotations au registre	3	0	3
Nb de mails transmis	0	2	2
Nb de courriers	0	4	4
Contributions orales	0	3	3
<b>TOTAL</b>	6	9	15

Afin de faciliter la compréhension et la synthèse des contributions portées à la connaissance de la commissaire enquêtrice, les avis ont été classés autour de 10 thèmes.

Thèmes	Nombre d'observations	Avis favorable	Avis réservé/défavorable	Points de vigilance à traiter
1 Nature et spécificités du projet/choix du site	13	xxxxxx	xxxxxxx	xx
2 Contenu du dossier	2		xx	
3 Nuisances sonores	3		xxx	

4	Impact visuel	2		XX	
5	Desserte du site	3			XXX
6	Stationnement des usagers	4		XXX	X
7	Protection des espaces boisés et des haies	1			X
8	Zéro artificialisation des espaces agricoles et naturels (ZAN)	3		XX	X
9	Mesures de suivi – indicateurs	1			X
10	Autre	2			
	TOTAL	34			

#### 4. ANALYSE PAR THEME DES INTERVENTIONS DU PUBLIC

Dans cette partie, seuls les réserves et points de vigilance mentionnés par les uns ou les autres seront évoqués.

##### Thème 1 : Nature et spécificités du projet/choix du site

Mme Béтин et M. Chapon remettent en cause le choix du site de construction de la salle festive compte tenu de l'impact visuel et sonore sur les habitations situées à proximité d'une part, et sur les usagers de l'aire de camping-car d'autre part.

Mme Humeau s'inscrit dans ces avis, soulignant les nuisances sonores qui porteront préjudice aux habitants des numéros 123 et 125 rue Guy Moquet, et aux habitants des lotissements proches (Borderie et Coteaux de la Borderie). Elle pense que ces nuisances dégraderont également l'attrait de l'aire de camping-car située à proximité.

Mme Dufourd exprime les mêmes réticences et propose un autre lieu pour la construction de la salle, tout en restant sur le site de Choisel mais au sud de l'Aquachoisel. Ce lieu est plus isolé et le parking déjà existant du centre aquatique pourrait être utilisé.

Concernant la mise en place du théâtre de verdure, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) estime qu'un aménagement plus léger et/ou éphémère aurait mieux répondu aux enjeux de sobriété foncière.

Mme Humeau s'interroge sur la pertinence de l'installation d'un nouveau théâtre de verdure puisqu'un équipement de même nature a été implanté très récemment promenade du Duc d'Aumale. Elle estime par ailleurs que ce nouvel équipement est surdimensionné.

##### Thème 2 : Contenu du dossier

Mme Béтин et M. Chapon s'étonnent du peu d'informations disponibles dans le dossier concernant la

salle festive (ni croquis d'insertion dans le paysage, ni plan de masse ou notice architecturale). Seule une liste détaillée, sans plans, des attentes concernant l'aménagement intérieur est fournie.

Cette remarque a également été évoquée lors de l'entretien avec Mme Dufourd.

### **Thème 3 : nuisances sonores**

Mmes Béтин, Dufourd, Humeau ainsi que M. Chapon pensent que, compte tenu du lieu choisi, la création de la salle festive produira indubitablement des nuisances sonores, et pour les riverains et pour les camping-caristes. En effet l'aire dédiée aux campings-cars ouverte en 2020 sera en mitoyenneté du terrain pressenti.

### **Thème 4 : impact visuel**

Mme Béтин et M. Chapon estiment que la construction de la salle viendra en totalité occulter la vue de leur maison sur le parc naturel, ses étangs et le centre-ville historique, et dévaluera leur terrain.

### **Thème 5 : desserte du site**

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) souhaite qu'une attention particulière soit portée à la qualité et à la sécurité des accès, et pour les déplacements motorisés via la trame viaire accueillant de multiples accès riverains, et pour les déplacements doux depuis le centre-ville.

Le Conseil départemental de Loire Atlantique demande à la commune de s'assurer que les conditions de desserte du futur pôle d'équipement seront satisfaisantes au regard du trafic susceptible d'être généré par les nouvelles installations.

Mme Humeau affirme qu'il n'existe pas à ce jour de continuité cyclable entre le centre-ville et le site de Choisel, ni entre les communes environnantes et ce même site.

### **Thème 6 : stationnement des usagers**

Le Conseil départemental de Loire Atlantique réclame des dispositifs de stationnement sécurisés adaptés aux cycles.

Comme évoquée au thème 1, la question du stationnement des usagers est abordée par Mme Dufourd qui suggère l'implantation de la salle festive près de l'Aquachoisel, ce qui permettrait d'utiliser le parking déjà existant du centre aquatique. Mme Béтин et M. Chapon défendent quant à eux la cause des campings-caristes, usagers itinérants.

Mme Humeau ne voit pas comment le site pourra absorber l'afflux de véhicules d'un public de 1500 personnes.

### **Thème 7: protection des espaces boisés et des haies**

La salle sera implantée entre la haie et l'aire de camping-car. La DDTM demande à ce que cette haie soit protégée dans le PLU au titre de la Loi Paysage (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme).

### **Thème 8 : zéro artificialisation des espaces agricoles et naturels (ZAN)**

- La DDTM insiste sur la nécessité de limiter au maximum les surfaces imperméables et de prévoir des stationnements perméables.

- Au cours de l'examen conjoint mené le vendredi 23 septembre 2022 avec les PPA (personnes publiques associées), Mme la première adjointe a fait observer que plusieurs secteurs dans la commune ont déjà fait l'objet de renaturation : centre Aristide Briand, rue du Château, îlot des Terrasses. Il a été dit par ailleurs que plusieurs sites en zone U pouvaient être renaturés. Le Conseil départemental de Loire Atlantique suggère la réalisation d'un diagnostic des espaces susceptibles d'être renaturés. (Pour rappel, sont considérés comme renaturés des sols initialement artificialisés qui ont retrouvé des caractéristiques "naturelles").
- Mme Humeau estime que la consommation d'espace pour la création du théâtre de verdure va à l'encontre d'une part de la sobriété foncière voulue par le législateur, et d'autre part de l'engagement environnemental mis en avant par la commune.

### Thème 9 : mesures de suivi – indicateurs

Au vu des éléments fournis relatifs aux futurs équipements, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) ne peut pas statuer dans l'immédiat sur la consommation éventuelle d'espaces due à la construction de la salle festive.

### Thème 10 : autres points

- Mme Bouchet, habitant le village du Moulin Neuf, s'interroge sur les critères d'attribution du permis de construire d'une maison de fonction agricole. Elle demande si le PLU communal peut se passer de l'avis de la Chambre d'Agriculture.

Elle demande également des précisions quant à la définition des limites de propriété en l'absence de bornage. Et souhaite savoir si des changements sont prévus dans le cadre de cette révision de PLU pour le village du Moulin Neuf afin de rendre des terrains constructibles.

- Mme Béтин et M. Chapon exprime de fortes inquiétudes quant à la prise en compte de leur parole après la clôture de l'enquête publique. De quelle nature sera-t-elle ? Est-ce que les projets concrets de construction seront communiqués aux riverains au stade de la conception ?

*Ces demandes ne rentrent pas dans le cadre de l'enquête publique menée. Elles ne peuvent être traitées ici et ont été directement transmises au service urbanisme.*

## 5 QUESTIONNEMENTS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRIX

Les interrogations listées ci-après considèrent à la fois :

1. Les observations du public,
2. Les avis exprimés par les Personnes Publiques Associées,

En plus des questionnements spécifiques ci-après, la commissaire enquêtrice invite le porteur de projet à apporter toute information complémentaire sur les points précédents, afin de consolider le dossier de demande de révision du PLU.

➤ **En corrélation avec la nature et les spécificités du projet**

• Le choix du site

Le choix du site de projet suppose une analyse comparative des divers lieux envisagés pour la réalisation du nouvel ensemble. Cette approche doit intégrer la démarche d'évitement pour préserver les zones naturelles ou limiter au maximum l'impact.

Le dossier fourni pour l'enquête publique ne mentionne pas ce processus. Quelles ont été les autres lieux envisagés et examinés dans la phase de conception du projet ? Quels critères ont conduit au choix du site de Choisel ? Et à la localisation prévue des équipements ?

• Le projet de révision allégée n°1 aborde uniquement les aspects techniques de changement de zonage. Les éléments susceptibles d'apprécier l'usage qui en sera fait sont encore à l'étude et les arbitrages, notamment architecturaux et financiers, n'ont pas été rendus. Ceci restreint fortement les avis émis par le public.

Quels sont les éléments qui ont contribué à ce choix de calendrier ?

• Le dimensionnement prévisionnel pour le théâtre de verdure est fixé à 1200/1500 personnes. Sur quelles bases s'est effectuée cette estimation ?

➤ **En corrélation avec la desserte du site**

• Situés au Nord de Châteaubriant, les lotissements de la Baguais devraient accueillir 550 à 600 logements, qui se connecteront au réseau de voirie via la route de la Baguais et la rue Guy Moquet. Cette dernière est déjà chargée par le trafic généré par les lotissements de Choisel et de la Borderie, mais aussi par les pôles d'activités que sont l'hippodrome et le centre de loisirs.

La Ville de Châteaubriant souhaite connaître l'impact du projet de lotissements sur le trafic de la rue Guy Moquet, et en particulier pressentir le niveau de risque de report de trafic sur des voiries parallèles (rue de Verdun, route de la Baguais, ...). Une étude sera prochainement confiée à des cabinets d'étude.

Qu'en est-il de la prise en compte du trafic routier, cycliste et piétonnier lié au projet de construction de la salle festive, de la crèche et du théâtre de verdure ?

• Des aménagements en faveur du développement des modes doux ont été mis en oeuvre par la commune ; le site est accessible via des cheminements piétons et cyclistes. Par ailleurs, un arrêt de bus se situe à proximité des principaux équipements de la zone d'étude.

La jauge du théâtre de verdure est actuellement fixée à 1 200/1 500 places ; celle de la salle festive à 200 personnes. Est-ce que la commune prévoit de renforcer les transports en commun desservant la zone d'étude ? Si oui, sous quelle forme (ponctuellement en fonction des évènements prévus ou en continu, ...) ?

➤ **En corrélation avec le stationnement**

Les capacités d'accueil de la salle festive et du théâtre de verdure ont été rappelées ci-dessus. S'agissant de la salle festive, elle pourra servir pour les repas de mariage, les conférences,

...accueillant 170 personnes assises. La taille de la crèche intercommunale prévue dans le prolongement du centre de loisirs n'est pas définie dans le dossier.

A combien est estimé le nombre de places de stationnement pour les voitures d'une part et les vélos d'autre part, en sachant que le règlement littéral de la zone UE s'applique ?

Comment et où ces aires de stationnement seraient-elles réparties ?

➤ **En corrélation avec l'eau et le milieu aquatique**

Un inventaire complémentaire de zones humides a été réalisé sur le site. Les investigations ont été réalisées le 10 mars 2022 et ont identifié un secteur de zone humide, situé en bordure d'un des étangs et du cours d'eau.

La préservation de cette nouvelle zone au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme est-elle garantie ?

➤ **En corrélation avec la protection des espaces boisés et des haies**

La salle festive serait implantée entre la haie et l'aire de camping-car.

Au cours de l'examen conjoint mené avec les PPA, il a été rappelé que la haie est située sur des parcelles communales et que la volonté de la commune est de pérenniser cette haie et d'améliorer sa qualité. Est mentionnée toutefois la nécessité de créer des ouvertures dans la haie pour ne pas générer d'endroit d'insécurité.

Peut-on réellement parler de protection de la haie dès lors qu'elle sera coupée à différents endroits et que le bruit généré par le fonctionnement de la salle festive ne favorisera pas le maintien de la biodiversité ?

➤ **En corrélation avec les nuisances sonores**

Les habitations situées à proximité des surfaces prévues pour la construction de la salle festive risquent de subir des nuisances sonores, liées aux entrées et sorties de la salle proprement dite mais aussi de la fréquentation des aires de stationnement proches.

Quelles sont les mesures d'évitement/de gestion envisagées ?

➤ **En corrélation avec le ZAN**

Pour rendre les projets de construction possibles, la zone UE – qui a vocation à accueillir des équipements et activités sportifs, culturels, de loisirs et touristiques – doit être étendue de 40 355 m<sup>2</sup> à 45 900 m<sup>2</sup> en réduisant la surface de la zone NL (zone naturelle ou peu artificialisée à vocation sportive et de loisirs) dont les dispositions réglementaires ne permettent pas la construction de locaux d'emprise supérieure à 200 m<sup>2</sup>.

L'augmentation de la nouvelle zone UE prévoit l'intégration de l'aire de camping-car existante d'une surface de 4 900 m<sup>2</sup> classée en zone NL sur laquelle une partie des équipements nouveaux sera réalisée. L'utilisation de cette surface a permis dans le cadre d'une démarche d'évitement-réduction-compensation, de limiter l'extension de la zone UE sur des espaces non aménagés à 665 m<sup>2</sup>.

Quelles sont les mesures de renaturation à hauteur de 665 m<sup>2</sup> prévues dans le cadre du ZAN ?

➤ **En corrélation avec les mesures de suivi – les indicateurs**

A ce jour aucune mesure de suivi n'est formalisée dans le dossier.  
Ce point nécessite d'être documenté.

## 6 CONCLUSION

Ce procès-verbal de synthèse a été remis et commenté lors de l'entrevue du 4 janvier 2023 dans les locaux de la mairie, en présence de Messieurs PADIOLEAU, adjoint au Maire en charge de l'urbanisme et des travaux, et Monsieur SIMON, directeur du service urbanisme de la ville de Chateaubriant.

En application de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, j'invite le pétitionnaire à produire et à m'adresser un mémoire en réponse à ce procès-verbal de synthèse au plus tard dans un délai de 15 jours à compter de ce jour.

Marie-Eve THEVENIN, commissaire enquêtrice



Documents annexés :

1. Pages complétées du registre « papier »



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT

COMMUNE

# REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

*Cocher la case correspondante*

- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- Carte communale
- Classement de voirie
- Divers

relatif à : Révision allégée <sup>n°1</sup> du Plan local  
d'urbanisme.



Berger  
Levrault



# REGISTRÉ D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Révision obligée du Plan local  
d'urbanisme

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 2022-02 en date du 7 novembre 2022 de

M. le Maire de : Château-laurent

M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête - Commissaire enquêteur :

Nom Mme Eve THEVENIN qualité Commissaire - enquêteur

Membres titulaires : M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

Membres suppléants : M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 25 novembre 2022 au 7 décembre 2022

les lundi, mardi, mercredi, jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30

les vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

les samedi 3 et 10 décembre de 8h00 à 12h00 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

Siège de l'enquête : Mairie de Château-laurent

Autres lieux de consultation du dossier : \_\_\_\_\_

Registre d'enquête :

comportant 23 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir

les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :

Château-laurent, révision@plu@gmail.com

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : \_\_\_\_\_

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

les vendredi 25 novembre 2022 de 9h00 à 12h00 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les mardi 7 décembre 2022 de 9h00 à 12h00 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les jeudi 15 décembre 2022 de 14h00 à 17h00 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

Une réunion publique  a été  n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.



PREMIERE JOURNEE

Le 25/11/2022 de 9h à 12h heures

Observations de M<sup>lle</sup> Beatrice BOURDIN

Aucune visite au cours de la 1<sup>ere</sup> permanence  
M<sup>lle</sup> THEVENIN  
7/12/2022 de 9h à 12h 3<sup>eme</sup> permanence

4 décembre 2022 10h30  
Sur quels critères la maison de fonction agricole de Mme Jeanette Anita située au moulin Neef a été attribuée? Le plus de caractéristiques dispense-t-il de l'un des permis d'agriculture ou l'achat d'un permis de construire d'un logement de fonction agricole? Permis de construire n° PC 0403634 V1024

2) Comment peut définir les limites de propriété en l'absence de borne quand elles remplissent uniquement à des parcelles cadastrales? concèdent notre propriété située au moulin Neef à Chateaufort?

3) Il y a-t-il des changements de permis dans la division des plots sur le secteur du village des moulins Neef? Bouchet Péronique FO le Moulin Neef 44110 Chateaufort

15/12/2022 de 14h à 17h 3<sup>eme</sup> permanence

4

15/12/22 16h 30

A la lecture du dossier communiqué et de notre entretien de ce jour nous souhaitons porter à votre connaissance plusieurs points d'interrogation, voir d'inquiétude que nous développons dans un prochain mail en accord avec Mme THEVENIN.

- 1) Nuisances sonores
- 2) Impact visuel
- 3) le pouvoir de consultation et de prise en compte de notre parole à l'issue des permanences
- 4) La représentation des camping-caristes
- 5) le manque d'information quant à la construction de la salle festive.

Elise BÉGIN CHAPON Denis 123 rue Guy Roguet 44110 Châteaufort

15/12/22 16H59

Je ne m'appas pas à la mention d'une salle festive mais je trouve que l'emplacement de celle-ci est mal choisi la proximité immédiate avec l'air de camping-car est incompatible avec l'utilisation de terrain entre camping-caristes qui cherchent le soleil et une vue sur la verdure et les champs. Il paraît à vos jugements de constater cette salle au sud de l'Église et non au nord est plus isolé et le parking de P. Yves Choiselet payant Aubin double emprise et terrain ainsi à cette salle.

Beatrice BOURDIN 85 Rue des docteurs Bourdins 44110 Chateaufort

4



20/11/2022

Forwarded message

De : <[redacted]>  
Date: lun. 19 déc. 2022 à 18:21  
Subject: Consultation Révision PLU - M. CHAPON et Mme BETIN  
To: <chateaubriant.revisionplu@gmail.com>  
Cc: elise.betin <[redacted]>, chapon.benoit <[redacted]>

Bonjour Madame,

Suite à notre entretien lors de la permanence en mairie du 15 décembre dernier, nous tenons comme entendu, à développer quelques points évoqués :

1- Concernant les nuisances sonores:

La création de cette salle festive produira indubitablement des nuisances sonores. Même si le cahier des charges de construction de la salle imposera certainement la pose de panneaux anti-bruit et une orientation pensée, la fréquentation de la salle induira forcément des nuisances; aux beaux-jours quand la salle sera ouverte et la terrasse accessible  
De même, à la fermeture de la salle, le public ne s'évacuera pas tout de go  
Des personnes (possiblement alcoolisées) resteront sur le parking peu enclins à se quitter et le faisant savoir à tout le voisinage.

2- L'impact visuel:

La construction de la salle viendra en totalité occulter ce pourquoi nous avons choisi cette maison :  
la vue sur le parc naturel, ses étangs et le centre ville historique. De la même manière, elle viendra dévaluer notre terrain.  
Ce qui n'est absolument pas dans notre intérêt et la transmission de notre patrimoine.

<https://zimbra.ville-chateaubriant.fr/hib/printmessage?id=C-2022&tz=Europe/Brussels>

1/4

Suite p.5

2/2022 12:23

Zimbra

3- La prise en compte des usagers de l'aire de camping-car.  
Nous nous étonnons du choix de l'emplacement de cette salle qui sera située sur une parcelle restreinte entre un parc fréquenté et une aire de camping-car.  
Cette dernière vient juste d'ouvrir en 2020 et sera en moyenneté du terrain pressenti.  
Les usagers de cette aire étant à la recherche d'un lieu de calme et agréable, ce choix nous paraît difficilement compatible.

Rares sont ceux qui ne passent pas par internet ou des applications dédiées pour choisir un emplacement.  
Communauté très connectée, les nuisances seront remontées, partagées et le lieu mal noté.

Est-ce la finalité recherchée pour une commune qui souhaite faire valoir son patrimoine en proposant une aire d'accueil mais non propice à leur quiétude et à la notre?  
Nous nous positionnons en tant que porte-paroles de ces usagers que nous estimons non représentés.

En cette période hivernale peu fréquentée, peu seront ceux qui auront prêté attention au tout petit panneau implanté à l'entrée de l'aire. Souvent installés que pour quelques nuitées, même informés leur priorité n'est pas ici.  
En cela, nous souhaitons élever notre voix pour défendre leurs intérêts au même titre que la notre.

4- Le manque d'information concernant la salle festive :

A la consultation du dossier de changement de zonage disponible au public mentionnant la création de la salle festive,  
nous nous étonnons du peu d'information la concernant.  
Contrairement au projet de théâtre de verdure; pas de croquis, d'insertion dans le paysage,  
de plan de situation ou plan de masse, ni de notice architecturale.  
Seulement une liste détaillée des attentes concernant l'aménagement intérieur (sans plans).

En somme, des informations dédiées à un appel d'offre.  
Comment faire valoir nos droits sans matière?

5- La prise en compte de notre parole :

Nous avons pu accéder au dossier, mais qu'en sera-t-il à l'issue des permanences?  
Ce qui nous importe le plus comme précité, n'est pas détaillé.  
Aurons-nous la possibilité d'en prendre connaissance ultérieurement ?  
Quels pouvoirs auront-nous à ce moment là ?  
Nous nous en inquiétons beaucoup.

Nous tenons vous remercier, Mme THEVENIN, pour votre accueil et vos conseils.  
Cordialement,

Elise Bélin  
Benoît CHAPON  
123, rue Guy Moquet  
44110.Chateaubriant

5

5

1

2

3

4

27.12.2022

Madame le commissaire-enquêteur,

J'ai quelques remarques à propos de la révision du PLU de la Ville de Châteaubriant.

Je m'interroge tout d'abord sur la localisation de la salle festive. Un tel équipement génère des nuisances sonores qui porteront préjudice aux habitants des numéros 123 et 125 rue Guy Moquet, et aux habitants des lotissements proches (Borderie et Coteaux de la Borderie). Ces nuisances dégraderont également l'attrait de l'aire de camping-car située à proximité.

Je m'interroge ensuite sur la pertinence de l'installation d'un nouveau théâtre de verdure puisqu'un équipement de même nature a été implanté très récemment promenade du Duc d'Anjou, d'autant plus qu'il est surdimensionné. Je ne vois pas comment le site pourra absorber l'afflux de véhicules d'un public de 1500 personnes. Il est question dans le dossier de présentation d'une étude flux et incidences mais, d'après ce que je comprend, elle n'est pas encore réalisée. Concernant les modes doux, il n'existe pas à ce jour de continuité cyclable entre le centre ville et le site de Choiseul, ni entre les communes environnantes et ce même site. Enfin, la consommation d'espace de cet équipement non essentiel est préoccupante, elle va à l'encontre de la sobriété foncière voulue par le législateur.

Alors que la municipalité met en avant son engagement environnemental, "dénaturer", au sens d'enlever de la nature au site de Choiseul, ne me paraît pas cohérent.

Cordialement

Marie Humeau

12, rue Félix Leclerc Châteaubriant

TH

27.12.2022

Elodie de Lengate Piskins

Phoe



TH



Blank lined page with a diamond-shaped symbol on the right margin.

Handwritten mark resembling the number 5.



Blank lined page with a diamond-shaped symbol on the right margin.

Handwritten mark resembling the number 5.





# Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de l'enquête publique de la révision allégée n°1 du Plu de Châteaubriant.

*Le mémoire en réponse reprend les thématiques exposées dans le procès-verbal de synthèse.*

## - Questionnement : En corrélation avec la nature et les spécificités du projet

Quelles ont été les autres lieux envisagés et examinés dans la phase de conception du projet ?

### Salle associative et théâtre de verdure : deux programmes inclus dans un projet global

L'Aménagement du Parc de Choisel a fait l'objet d'une étude en 2018 par le cabinet phytolab qui a donné lieu à la production d'un Plan Cadre.



Sur la base de ce Plan-cadre des actions ont été mises en œuvre :

- La liaison piétonne entre les parkings de l'Etang de Choisel et AquaChoisel
- L'allée Arboretum
- Un arboretum en remplacement du projet de verger
- Une pré-étude sur le théâtre de verdure
- La localisation de l'aire de camping-cars

**La salle associative : un besoin de salle d'une capacité d'accueil de 200-250 places :**

Dans un premier temps, un recensement du besoin a été effectué. La commune dispose d'une vaste salle, la Halle de Béré, avec une capacité d'accueil de 800 places, et des salles pouvant accueillir 100 à 120 personnes. Selon les usages, ces infrastructures sont soit surdimensionnées, soit sous dimensionnées. Les élus souhaitent compléter cette offre par un équipement dimensionné pour l'accueil de 200-250 personnes et des usages aussi variés que les réunions publiques, les réunions d'associations. La salle permettra de remplacer les chapiteaux loués (onéreux pour la ville) à l'occasion des nombreuses manifestations organisées sur le site comme par exemple la semaine Sport Santé.

**Un théâtre de verdure pour un festival d'été (théâtre, musique) avec une jauge de 200 à 1000 places :**

Ce théâtre est prévu pour un festival d'été dans le cadre du programme de la mandature en complément de la saison culturelle du Théâtre de verre de septembre à mai.

De nombreuses manifestations culturelles ont lieu en extérieur, au jardin des remparts, aux pieds de l'escalier du château, sur les marches du théâtre de verre, sur la scène de la promenade du Duc d'Aumale, parvis de l'église Saint Nicolas, parvis de la mairie, place Ernest Bréant. Elles regroupent quelques dizaines à 200 personnes maximum. Aucun de ces espaces n'est aménagé pour recevoir une scène permettant d'accueillir des troupes importantes ou un plateau technique « professionnel ».

La scène sur la promenade du Duc d'Aumale s'apparente à un espace festif extérieur, mais n'est en aucun cas un théâtre de verdure. De plus, ce dernier situé en cœur de ville, d'une capacité limitée à 150 personnes est davantage destiné à de l'art de rue ou des événements intimistes.

De plus, 2/3 des places du futur théâtre de verdure seront des places enherbées, afin de répondre aux enjeux de non-artificialisation du sol.

**Sur quelles bases s'est effectuée l'estimation du dimensionnement du théâtre de verdure ?**

L'ambition de la Municipalité est de proposer des festivals d'été pouvant accueillir le double de la jauge du théâtre de Verre. Cela nécessite la mise en œuvre d'un équipement pouvant accueillir de l'ordre de 1000 personnes.

La municipalité souhaite proposer une programmation estivale d'envergure. Cette volonté a été initiée par l'organisation des Divas du Jazz, 1<sup>er</sup> festival en France dédié aux voies féminines. Le théâtre de verdure pourrait alors accueillir des spectacles donnant à ce festival

une dimension encore plus importante. Ce théâtre de verdure viendra en complément du théâtre de Verre.

Nous corrigeons par la même occasion l'erreur matériel présente au sein du rapport de présentation parlant d'un dimensionnement de 1500 places.

Le choix du site de Choisel, permettra d'offrir un cadre paysager aux animations qu'il n'est pas possible de trouver par sa taille à d'autres endroits de la commune.

### **Quels critères ont conduit au choix du site de Choisel ? Et à la localisation des équipements ?**

#### **En ce qui concerne la salle associative :**

La salle associative pré-localisée aux abords des étangs de Choisel depuis très longtemps (première réflexion à l'occasion de la révision du PLU (2013-2019), a été réaffirmé dans le Plan cadre de 2018 des aménagements du site de Choisel.

Le choix du site de Choisel s'appuie sur de multiples critères :

- **Critère emplacement proche de pôle d'habitation :** Le quartier Nord n'est pas doté de tel équipement alors même qu'il va être concerné par l'augmentation démographique la plus importante (+400 logements). Les salles associatives telles que Béré, Renac ou le Foyer restaurant étant absentes de ce secteur, la future salle permettra une offre d'équipement public à fonction associative et familiale.
- **Critère offre de services sur le site :** La Ville de Châteaubriant aménage depuis de nombreuses années le site des étangs de Choisel pour y développer un cadre paysager d'exception, une offre de services ludiques, un lieu d'agrément (parcours sportif, mini-golf, Triportech...). Le site a d'ailleurs été labellisé « lieu Accueil Famille » par la Fédération de Pêche. Parmi les démarches les plus récentes engagées sur ce site de plusieurs dizaines d'hectares, notons la mise en œuvre d'un arboretum, l'aménagement d'une aire d'accueil pour camping-cars.  
Ainsi, l'insertion d'une salle associative et d'un théâtre de verdure au sein de ce site d'exception vient en complément de l'ensemble des services déjà présents sur le site.
- **Critère paysager :** le site de Choisel est un cadre paysager permettant ainsi de diversifier l'offre notamment pour les salles associatives. En effet, les salles municipales déjà existantes sont situées essentiellement dans un cadre urbain. Une salle plus à l'extérieur du centre-ville dans un cadre paysager permet de compléter l'offre de service public pour la commune.
- **Critère des nuisances :** La création d'une salle fermée qui remplacera les chapiteaux ouverts des différentes manifestations réduira le bruit lors de ces événements. Le site de Choisel a été sélectionné également, car il restreint les nuisances qui seront induites par de telles installations. En effet, seulement deux maisons sont proches du site. Les autres sites envisagés pour l'implantation de la salle ne permettraient pas de limiter autant les personnes touchées par ces nuisances. De plus, à ce sujet, un travail important va être effectué afin de limiter ces gênes pour les riverains proches. Cet aspect sera développé dans le paragraphe concernant les nuisances.

- **Critère de desserte :** Le site de Choisel est facilement accessible à pied et à vélo et se prête tout à fait à l'utilisation des modes de déplacement doux.

### En ce qui concerne la localisation de la salle associative sur le site de Choisel.

Les autres sites étudiés aux abords des étangs :



- Site 1 : bonne desserte, stationnement limité, terrains humides
- Site 2 : ancienne carrière du concours hippique : aucun accès, site paysager de qualité, fort impact anthropique, pas de stationnement
- Site 3 : bâti existant inadapté, proximité immédiate de maisons, stationnement limité
- Site 4 : bonne desserte, aucun stationnement existant à proximité, coût important des réseaux
- Site 5 : bonne desserte, coût important des réseaux, obère la capacité d'évolution d'AquaChoisel, très fort impact paysager en ligne de crête.

**En ce qui concerne l'emplacement au sud de l'Aquachoisel** : ce dernier a été envisagé, mais il ne permettait pas de répondre à l'ensemble des critères recherchés. Tout d'abord, cet emplacement avait déjà été repéré par la collectivité pour la réalisation d'un autre projet paysager dans le cadre du Plan cadre : l'implantation d'un boisement et d'une aire de pique-nique.

### **Autre choix d'implantation**

La salle associative avait dans un premier temps été prévue proche du multisports en contre-bas de la haie aux bords du chemin piétons faisant le tour de l'étang. Cet emplacement a été abandonné pour l'emplacement aujourd'hui présenté au sein de la révision allégée, car dans le cadre de la délimitation des zones humides, une nouvelle zone humide a été repérée à cet emplacement empêchant donc la construction de la salle associative.

Également, une volonté était de ne pas trop s'éloigner des différents parkings afin de faciliter un maximum la desserte de la salle associative. Également il s'agissait d'éviter des aménagements supplémentaires sur ce site paysager à préserver, par la création d'une nouvelle voie jusqu'à une salle associative qui aurait été très éloignée.

Enfin, l'idée était de concentrer les équipements sur ce secteur du site de Choisel afin de limiter l'impact visuel et de préserver le paysage de ce site. Au niveau de l'implantation de la future salle associative, des équipements sont déjà existants tels que le terrain multisports, l'aire de camping-car, le Triportech...

Pour finir, la pente du terrain ouvert sur l'étang de Choisel, permettra une implantation de la salle associative réduisant un maximum les nuisances car située en bas de pente.

**En ce qui concerne la localisation du théâtre de verdure sur le site de Choisel.** Un théâtre de verdure doit par définition s'implanter dans un cadre paysager. Ce dernier est donc éloigné des équipements principaux du site de Choisel, mais aussi des riverains, afin de limiter un maximum tout type de nuisance.

De plus, le choix d'implanter le théâtre de verdure sur le site tient à la présence d'un terrain en pente douce, ouvert sur l'étang de la Ville Marie, intégré à la principale aire naturelle de la Ville. La déclivité du terrain sera un atout pour réduire les déblais remblais.

### **Quels sont les éléments qui ont contribué au choix du calendrier ? (Dossier de révision du Plu et projet des équipements.)**

La révision allégée du PLU vise à permettre la réalisation d'équipements prévus dans le programme de mandature.

Le projet de révision allégée ne présente pas de projet, la salle associative et le théâtre de verdure sont en effet en étude.

Tout d'abord, la révision allégée porte sur le changement de zonage du site en zone NL à UE, et non sur l'acceptation ou non de la forme que vont prendre les différents projets qui s'y planteront.

Ce changement de zonage permet l'implantation de ces divers projets, mais ces derniers n'ont pas la nécessité d'être plus amplement détaillés pour permettre une révision du PLU.

- **Questionnement : En corrélation avec la desserte du site**

**Qu'en est-il de la prise en compte du trafic routier, cycliste et piétonnier lié au projet de construction de la salle associative, du théâtre de verdure et de la crèche sous compétence intercommunale ?**

Dans un rayon de 400 mètres autour du site de Choisel, des équipements structurants accueillent tout au long de l'année des dizaines de milliers de personnes (Hippodrome, AquaChoisel...). Par ailleurs, sur le site de Choisel de nombreuses manifestations sont déjà organisées, qui accueillent de quelques dizaines à quelques milliers de participants, sans que cela ne pose de difficulté ni d'accès, ni de gestion des stationnements.

Pour exemple :

En 2022, AquaChoisel a accueilli de l'ordre de 70 000 personnes.

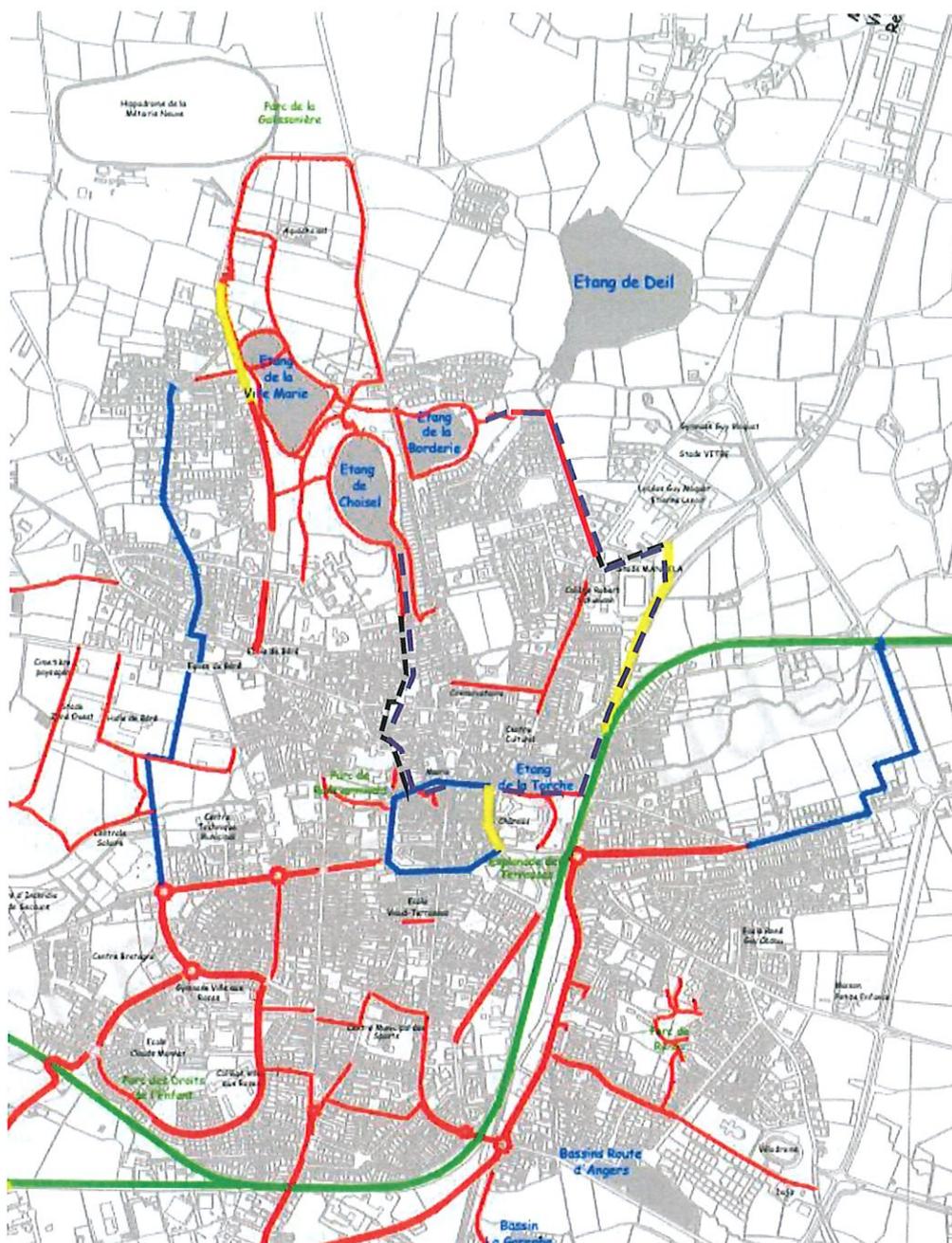
Le centre de loisirs intercommunal accueille 572 enfants venant pour plus de la moitié de 20 communes environnantes, sans difficulté depuis de nombreuses années.

Pour autant, le cabinet Géodice a été mandaté pour réaliser une étude de flux qui prend en compte les futurs projets dans le secteur Nord de la ville. Plusieurs pôles d'habitation vont être complétés notamment par les phases complémentaires des Coteaux de la Borderie.

Aujourd'hui deux itinéraires permettent d'accéder au site : la rue Guy Moquet et la rue de Verdun.

L'étude comprend donc bien les nouveaux flux générés par la création de ces nouveaux aménagements.

Voici une carte des liaisons cyclables existantes ou en projet :



Légende :

	Existants
	Voie verte
	En projet 2022-2023
	En projet
	Zone 30
	Itinéraires pour se rendre à Choiseil

Le site de Choisel est accessible à vélo depuis le centre-ville. Une boucle en partant du centre-ville permet en site dédié depuis la promenade du Duc d'Aumale de remonter vers la cité scolaire pour accéder aux Étangs, en passant par l'allée du duc d'Aumale, la voie verte parallèle à la voie ferrée, le chemin de Deil, le chemin de l'étang de la Borderie puis les étangs de Choisel. Ensuite, il est possible en zone 30 ou en quartier résidentiel à faible trafic de rejoindre le centre-ville en passant par la rue du Gaz, la rue de Condé et la rue Denieul et Gastineau.

Les voies cyclables étant aussi des voies piétonnes aux abords de Choisel ou sur la voie verte, les rues Denieul et Gastinau, du gaz ou de Condé, disposant de trottoirs, il sera possible aux piétons de se rendre sur site aisément et de manière sécurisée.

**Est-ce que la commune prévoit de renforcer les transports en commun desservant la zone d'étude ? Si oui, sous quelle forme ?**

La commune va bien évidemment adapter la desserte par les transports en commun du site en cas d'événement le nécessitant. Le réseau existant du C'bus avec deux navettes électriques et gratuites sur la collectivité permet d'ores et déjà un accès au site.

Ponctuellement, il pourra y avoir des passages plus fréquents de ces bus afin de desservir au mieux le site et de répondre aux besoins des usagers.

La ville dispose de l'expérience de la Foire de Béré (60 000 visiteurs) et capitalisera sur celle-ci pour organiser la gestion des flux d'usagers de ces équipements.

#### **- Questionnement : En corrélation avec le stationnement**

**A combien est estimé le nombre de places de stationnement pour les voitures d'une part et les vélos d'autre part, en sachant que le règlement littéral de la zone UE s'applique ?**

Il est prévu pour la salle associative une capacité d'accueil de 200 personnes, pour le théâtre de verdure une capacité de maximum 1000 personnes et la capacité d'accueil de la crèche n'est pas indiqué au sein du dossier de révision du PLU, notamment parce que le projet de cette dernière n'est pas arrêté.

Pour autant, en matière de stationnement, il est possible de distinguer les usages qu'auront la crèche, avec du stationnement essentiellement en journée et ponctuel et les deux autres équipements que sont la salle associative et le théâtre de verdure qui peuvent induire du stationnement en grande quantité.

Pour rappel, le règlement littéral du PLU prévoit en zone UE que les équipements d'intérêt collectif et services publics comme ici présent, devront prévoir du stationnement en fonction des besoins du projet.

#### Les besoins :

- **Pour la crèche :** les enfants sont laissés le matin et repris le soir. La gestion du stationnement se fera sur le parking actuel du centre de loisirs. Les salariés (4 à 5 véhicules) se gareront sur ce parking. Les besoins sont donc satisfaits sur le stationnement actuel.

- **Pour la salle associative** : Environ 80 places de stationnement paraissent comme suffisantes, notamment au vu de la desserte du site accessible facilement à pied et à vélo. En comptant une moyenne de deux personnes par voiture cela paraît amplement suffisant. Les besoins seront satisfaits par le parking existant de l'étang de Choisel et il est d'ores et déjà prévu d'optimiser celui du centre de loisirs pour un aménagement plus adapté. Le fonctionnement des deux équipements sur des horaires décalés permettra de mutualiser l'utilisation du parking.
- **Pour le théâtre de verdure** : Le besoin recensé s'élève à environ 200 places de stationnements. On considère que 25% viendront à pied, 25% en vélo. Le reste viendra en voiture avec une jauge moyenne de 2.5 personnes par voiture.

### **Comment et où ces aires de stationnement seraient-elles réparties ?**

Les aires de stationnement prévues :

Parking étang de Choisel : 80 places

Parking Nord (centre de loisirs) et Ouest de l'aire de camping-cars : 25 aujourd'hui / 75 après travaux

Parking de l'Aquachoisel : 160 places

Parking de Verdun à réaliser d'ici 2024 : 20 places

Le tout pour un total de : 335 places qui permettent de satisfaire les besoins.

De plus, ces multisites permettent de diffuser les flux et de réduire les impacts des nuisances sonores.

Potentiellement au sud du parking de l'hippodrome la commune dispose d'un champ qui pourrait servir de parking ponctuel lors d'un événement important.

Pour tout ce qui concerne le stationnement des cyclistes, des aménagements existants seront développés afin de pouvoir garer leur vélo.



- **Questionnement : En corrélation avec l'eau et le milieu aquatique**

**La préservation de cette nouvelle zone humide au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, est-elle garantie ?**

Pour rappel, la volonté de la collectivité est de conserver cette zone humide. En effet, l'implantation de la salle associative a été revue à ce titre, afin de ne pas dégrader cette zone humide. Notre exigence est de répondre à l'objectif de la séquence Eviter, Réduire, Compenser.

La nouvelle zone humide identifiée lors de l'étude menée sur le site sera protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Elle sera donc ajoutée au règlement graphique du PLU révisé afin d'en assurer la protection, comme prévu dans le dossier de révision.

- **Questionnement : En corrélation avec la protection des espaces boisés et des haies**

**Peut-on réellement parler de protection de la haie dès lors qu'elle sera coupée à différents endroits et que le bruit généré par le fonctionnement de la salle associative ne favorisera pas le maintien de la biodiversité ?**

Une démarche environnementale est menée sur le site depuis plusieurs années avec le renforcement de la trame arborée existante avec dernièrement une politique de plantation de plus de 360 arbres sur l'ensemble du site et 40 sujets pour la création d'une haie bocagère.

La pression anthropique sur ce site était déjà présente, notamment due à la proximité du terrain multisports et du parking de l'étang de Choisel. Cette haie était donc déjà à proximité d'un milieu relativement urbanisé. Les nuisances sonores sont donc d'ores et déjà présentes pour la faune.

Pour autant, le souhait de la collectivité est de prendre en considération cette dernière.

L'idée est de préserver le plus possible cette haie, en y créant des vues afin de permettre aux usagers de la salle associative d'obtenir une visibilité sur le parc paysager. Pour autant, toute découpe au sein de la haie sera compensée. La collectivité s'appliquera le même type de compensation que celle qui sera prévue pour la zone non agglomérée dans la future modification du Plan Local d'Urbanisme, afin de compenser au mieux ces coupes. De plus, ces vues pourront être localisées sur une seule partie de la haie pour ne pas entacher sa continuité en globalité. La partie choisie sera celle qui présente, aujourd'hui, le plus de sujets de moindre qualité.

#### - **Questionnement : En corrélation avec les nuisances sonores**

##### **Quelles sont les mesures d'évitement/ de gestion envisagées ?**

Pour rappel, le site accueille de nombreuses manifestations. Le transfert dans la salle associative fermée des activités sous chapiteaux permettra d'en réduire le bruit sur site.

Un travail global sera effectué avec le futur cabinet pour éviter le plus possible les nuisances sonores. C'est d'ailleurs un préalable au cahier des charges.

La salle associative sera donc bien évidemment isolée phoniquement, ce sont des normes tout à fait maîtrisées par les architectes et les entreprises.

A cela, s'ajoute la pente naturelle du terrain qui permettra la formation d'un talus qui servira telle une nouvelle barrière sonore et naturelle.

La plantation en rive de l'aire de camping-car a été renforcée pour former une barrière vis-à-vis du potentiel bruit qui serait produit par la salle associative.

En ce qui concerne les nuisances sonores liées aux différentes aires de stationnement, ces dernières seront aménagées avec des matériaux perméables afin d'absorber un maximum le bruit contrairement à de l'enrobé par exemple.

Le règlement de la salle associative imposera des pratiques tels que des horaires de fermeture automatisés. Il pourra être conseillé notamment aux usagers de se garer le plus possible en bas de parking afin de limiter les déplacements entre la salle associative et le parking qui pourraient provoquer des nuisances sonores. A cela, s'ajoutera un traitement paysager pour effectuer des filtres sonores naturels.

Sur le parking actuel en contre bas de la salle, les aménagements vélos seront installés au plus proche de la salle.

- **Questionnement : En corrélation avec la ZAN**

**Quelles sont les mesures de renaturation à hauteur de 665m2 prévues dans le cadre de la ZAN ?**

L'implantation de la salle associative se fera sur pilotis, ce qui limitera la surface du sol artificialisé et permettra de sauvegarder les continuités écologiques. La faune pourra traverser en dessous de la salle associative.

En ce qui concerne le principe de renaturation qui est de remettre des sols artificialisés en état naturel. La collectivité a engagé plusieurs actions de renaturation sur la collectivité :

- **Le site des terrasses** : situé en plein centre-ville en face du château départemental, ce projet en cours a permis la démolition d'un ensemble de bâtis, afin d'y implanter par la suite un complexe immobilier. Dans le cadre de la nouvelle implantation, un grand jardin va être créé, là où, à l'époque il y avait l'ancienne cour de l'école des terrasses qui étaient entièrement bitumées. Ce projet va permettre la renaturation d'une grande partie de ce site.
- **Le centre Aristide Briand** : ce réaménagement va permettre également la création d'un jardin en centre-ville rue Jean Jaurès. Encore une fois, ce projet se situe bien dans le cadre d'une renaturation, car l'ex-centre Aristide Briand ne comprenait aucun jardin.
- **Le château de la trinité** : Dans le cadre de la future rénovation du Château de la trinité, l'ensemble du parking laissé à l'abandon va faire l'objet d'une action de renaturation afin de devenir un parc.

- **Questionnement : En corrélation avec les mesures de suivi- les indicateurs**

**Documenter les mesures de suivi prévues.**

Des actions de suivi pourront être envisagées par la collectivité, afin d'informer les habitants, notamment les riverains du projet de la salle associative et des autres équipements de Choisel. Pour autant, la collectivité tient compte de l'ensemble des remarques qui ont été formulées durant l'enquête publique, dans la conception de la future salle associative afin de limiter un maximum les possibles nuisances qu'elle pourrait entraîner.

Indicateurs envisageables :

- Taux d'occupation de la salle
- Taux d'occupation des parkings
- Comptage des vélos avant et après l'aménagement des sites
- Taux de plaintes pour nuisances sonores

Pour Le Maire,  
L'Adjoint Délégué,



Philippe PADIOLEAU

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné Monsieur Philippe PADIOLEAU, Adjoint à l'urbanisme de la ville de CHÂTEAUBRIANT certifie avoir procédé à l’affichage de l’avis au public et de l’arrêté municipal d’ouverture d’enquête relative à la révision allégée n°1 du plan local d’urbanisme

L’avis au public édité aux normes réglementaires a été affiché du 9 novembre 2022 au 27 décembre 2022 inclus, pendant toute la durée de l’enquête publique fixée du 25 novembre 2022 au 27 décembre 2022 inclus.

Pendant toute la durée de l’affichage, la Police Municipale a établi une main courante hebdomadaire avec des clichés photographiques des affiches dans les lieux publics.

Pour le Maire,



L'Adjoint délégué

Philippe PADIOLEAU

27 DEC 2022