



MAIRIE  
2, Place de l'église  
44110 SAINT-AUBIN DES CHATEAUX  
☎ 02.40.28.47.13 ☎ 02.40.28.42.24  
Courriel [mairie@saint-aubin-des-chateaux.fr](mailto:mairie@saint-aubin-des-chateaux.fr)  
Site Internet [www.saint-aubin-des-chateaux.fr](http://www.saint-aubin-des-chateaux.fr)

Envoyé en préfecture le 07/03/2022

Reçu en préfecture le 07/03/2022

Affiché le 7 mars 2022

ID : 044-214401531-20220228-DELIB2022\_15\_1-DE

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 19**

**Présents : 15**

**Votants : 15**

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-huit février à 19 heures quarante-cinq, le Conseil Municipal de la commune de SAINT-AUBIN DES CHATEAUX, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Daniel RABU, Maire.

**Date de convocation du Conseil Municipal : 18/02/2022**

### Présents :

- |                            |                                 |                        |
|----------------------------|---------------------------------|------------------------|
| ● 1 M. Daniel RABU         | ● 8 Mme Jacqueline PANTECOUTEAU | ● 15 M.                |
| ● 2 M. Michel GAUVIN       | ● 9 M. Régis BOUTIN             | ● 16 Mme               |
| ● 3 Mme Marie-Paule SECHET | ● 10 Mme                        | ● 17 M. Xavier BRUNET  |
| ● 4 M. Robert GIRAULT      | ● 11 M. Grégory LEHOURS         | ● 18 Mme Laura DEPASSE |
| ● 5 Mme Corinne LE FLEM    | ● 12 Mme Sandra FORGET          | ● 19 Mme               |
| ● 6 M. Michel BERTRAND     | ● 13 M. Benoit FRABOULET        |                        |
| ● 7 M. Pierrick MENARD     | ● 14 Mme Elodie RETIF           |                        |

### Excusé.e :

- MM Vincent AUFFRAIS, Elise DOITEAU, Laureline DOUILLARD, Charlène PLANCHAIS

**Secrétaire de séance :** ● M Michel BERTRAND

## **2022-15 – Révision générale du Plan Local d'Urbanisme – Approbation du Plan Local d'Urbanisme**

### Exposé

Par délibération du 19 juin 2017, La commune de Saint-Aubin des Châteaux s'est engagée dans la révision de son Plan Local d'Urbanisme avec pour objectif de définir un nouveau projet d'aménagement pour les dix prochaines années. Ce projet intègre une évolution maîtrisée de population (1900 habitants à l'horizon 2030), la poursuite des actions en faveur de la densification du tissu urbain et de la protection des espaces naturels et agricoles ainsi que l'accueil de nouvelles activités économiques.

Conseil Municipal du 28 février 2022

La surface de la zone U a été réduite de 48 hectares entre le Plan Local d'Urbanisme de 2005 et le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Le projet de PLU prévoit une extension de l'urbanisation à vocation d'habitat au nord du Bourg d'une surface de 3,9 hectares dont 3 hectares en zone à urbaniser à court terme.

Ce projet de PLU a permis d'intégrer les évolutions législatives et d'assurer la mise en compatibilité avec les documents supra communaux comme le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Chateaubriant Derval approuvé le 18 décembre 2018, le Programme Local de l'Habitat approuvé le 26 septembre 2019, et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vilaine approuvé le 2 juillet 2015.

Dans le cadre de cette révision un inventaire Bocager a été réalisé avec un accompagnement du Syndicat Chère Don Isac conformément au cahier des charges établi par la SAGE VILAINE. Cet inventaire s'est traduit dans le PLU par une protection des haies au titre de l'article L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

La conduite de ce projet a été assurée par le groupe de travail « PLU ».

Par délibération du 17 juin 2019, le Conseil Municipal a débattu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Deux réunions publiques se sont tenues les 27 mai 2019 et 16 juillet 2020.

Par délibération du 18 janvier 2021, le Conseil Municipal a pris acte du bilan de la concertation préalable avec la population et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Ce projet a été notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées et les collectivités et organismes suivants ont émis des avis :

Les services de l'Etat

La commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),

Le Conseil Départemental de Loire-Atlantique

La Chambre d'Agriculture

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Ce projet a également été soumis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) saisie dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU.

Par arrêté municipal du 13 août 2021, l'enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'urbanisme a été ordonnée.

Cette enquête publique s'est déroulée du 13 septembre 2021 au vendredi 15 octobre 2021 soit pendant 33 jours consécutifs.

4 permanences ont été assurées par le commissaire enquêteur. Le public a également pu consigner ses observations sur le registre ouvert à cet effet à la mairie ou les adresser par courrier électronique ou postal.

Au cours de ces permanences, le commissaire enquêteur a reçu 12 visites et 9 observations ont été déposées dans le registre. 22 courriers ont été adressés au commissaire enquêteur. Ce sont ainsi 43 contributions qui ont été déposées. Après regroupement des contributions en doublon, le nombre de contributions s'élève à 28 émises par 16 personnes.

Le commissaire enquêteur a ensuite remis son procès-verbal de synthèse le 22 octobre 2021.

Le commissaire enquêteur a formulé 3 interrogations.

La commune a apporté le 4 novembre 2021 des réponses aux différentes observations émanant du public, des Personnes Publiques Associées et interrogations formulées par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions et a émis un avis favorable sans réserve sur le projet de Plan Local d'Urbanisme en date du 9 novembre 2021 ;

Une réunion technique avec les Personnes Publiques Associées s'est tenue le 6 janvier 2022 afin d'examiner les différents avis formulés par les Personnes Publiques Associées.

Le projet de PLU a ensuite été modifié afin de tenir compte des différents avis, remarques des Personnes Publiques Associées et des observations du public auxquelles la commune a pu apporter une réponse favorable car compatibles avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Une étude au cas par cas a notamment été menée s'agissant des demandes de changements de destination de bâtiments agricoles selon la grille d'analyse préalablement établie et ayant été appliquée dans le cadre de l'étude préalable à la révision du PLU.

Les règles d'urbanisation ont été unifiées entre le secteur de Mauny et les parcelles reclassées en zone U du Centre Bourg en termes de densité et de typologie de logement.

Le document de synthèse détaillant l'ensemble des observations, les modifications apportées suite aux différentes remarques ainsi que les motifs ayant conduit à écarter certaines d'entre elles est annexé à la présente délibération.

Le dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme comprend :

Un rapport de présentation  
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable  
Les Orientations d'Aménagement et de Programmmations  
Le règlement  
Les documents graphiques (plans de zonage)  
Les annexes

### **Délibération**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L. 2121-29 ;

**Vu** le Code de l'Environnement, notamment ses articles L ; 123-1 à 123-19 et R. 123-1 à R ; 123-33 ;

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L104-3, L ; 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-21 ;

**Vu** le Schéma de Cohérence Territoriale de Chateaubriant Derval approuvé le 18 décembre 2018 ;

**Vu** le Programme Local de l'Habitat approuvé le 26 septembre 2019 ;

**Vu** la délibération du 18 juin 2017 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de la concertation ;

**Vu** la délibération du 17 juin 2019 prenant acte du débat portant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,

**Vu** la délibération du 20 janvier 2020 validant l'inventaire Bocager ;

**Vu** la délibération du 18 janvier 2021 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme ;

**Vu** l'absence d'avis de l'autorité environnementale (MRAe) suite à la saisine dans le délai réglementaire,

**Vu** l'avis des Personnes Publiques Associées ;

**Vu** l'avis de la CDPENAF en date du 1<sup>er</sup> juin 2021 ;

**Vu** l'Arrêté Municipal du 13 Août 2021 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme en cours de révision ;

**Vu** le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sur le dossier de PLU en date du 9 novembre 2021

**Vu** l'avis favorable formulé par le commissaire enquêteur sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme en date du 9 novembre 2021,

**Considérant** que la prise en compte des remarques faites lors de l'enquête publique, et des avis des personnes publiques associées justifient les modifications et adaptations apportées au PLU ne remettant pas en cause les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

**Considérant** que le projet de révision du PLU est tel que présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément aux dispositions de l'article L 153-21 du Code de l'Urbanisme,

Entendu l'exposé de M le Maire ;

Le Conseil municipal, après en avoir débattu et délibéré,

1. **APPROUVE** le Plan Local d'Urbanisme tel qu'annexé à la présente délibération
2. **DIT** que conformément aux dispositions des articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant 1 mois et d'une mention en caractère apparent dans un journal du Département
3. **DIT** que conformément aux dispositions de l'article L 153-22 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en Mairie de Saint-Aubin des Châteaux

Au terme de l'article R. 123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité suivantes :

- date de réception en préfecture de la délibération accompagné du dossier de PLU, de la synthèse des points modifiés avec les réponses de la commune apportées aux différentes remarques des PPA (Personnes Publiques Associées), aux observations du public et du rapport du commissaire enquêteur au titre du contrôle de légalité;
- 1er jour de l'affichage en mairie
- date de parution du journal dans lequel mention a été faite de l'affichage de la délibération.

**Vote à main levée**

**Voix pour 14**

**Voix contre 0**

**Absention 1**

Pour copie conforme  
Le Maire  
Rabu Daniel

