



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

CONSEIL MUNICIPAL

Réunion du 26 août 2019

Excusé.e.s : Patricia BARRAT (pouvoir à Luc ADRON) – Franck BOUCHERIE – Régis BOUTIN – Jean-Yves CAVÉ (pouvoir à Daniel RABU) – Sébastien LOOF (pouvoir à Corinne LE FLEM) – Eric PAILLARD (pouvoir à Nicolas RETIF^o) – Laureline RETIF.

Information sur les Décisions prises par Monsieur le Maire en application de délégations données par le conseil Municipal

Droit de Prémption Urbain

Renonciation de la Commune sur les biens suivants :

Date	Désignation	Lieu	Références cadastrales	Propriétaires
30/07/2019	Maison d'habitation + terrain	La Borgnerie	ZE 77 et 80	BOULAY Romuald DELAVEAU Manuella
18/08/2019	Maison d'habitation + terrain	17 rue de la Vigne	ZD 55	MENARD Claudine

Marché à procédure adaptée

Date	Désignation	Lieu ou projet	Titulaire du marché	Montant H.T.
13/08/2019	Marché 2019-2 Remplacement du tracteur, du chargeur et de la débroussailleuse	Lot 1 – Tracteur et chargeur, avec reprise du matériel ancien	Matériel Agricole Castelbriantais - ZA la Bergerie 44110 LOUISFERT <i>Reprise du matériel ancien : 18 000 €</i>	76 000,00 €
		Lot 2 – Débroussailleuse, avec reprise du matériel ancien	<i>Reprise du matériel ancien : 9 000 €</i>	38 100,00 €

Avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat 2020-2025 de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval

Monsieur Michel EVAÏN, en charge du dossier à la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval, est venu présenter le projet de Plan Local de l'Habitat 2020-2025 dont l'engagement a été décidé par le Conseil communautaire le 7 novembre 2017.

Ce PLH est un des outils permettant de répondre à l'ambition du SCoT de produire, sur le territoire de la Communauté de communes, entre 180 et 247 logements par an destinés à l'accueil d'une nouvelle population et à la décohabitation afin d'accompagner un objectif de croissance démographique de + 6 000 à + 8 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2040. Il a fait l'objet de nombreuses réunions d'élus des 26 communes pour aboutir à un document définissant 3 orientations opérationnelles avec un programme d'actions pour chacune d'elles qui sont reportées ci-après

Orientations opérationnelles	Actions correspondantes
Valoriser le parc existant de logements support de l'identité des communes et du cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> - Mener des opérations « coup de pouce » à l'amélioration de l'habitat sur les centres-villes et les centres-bourgs (précarité énergétique, adaptation au vieillissement) et poursuivre la lutte contre l'insalubrité sur tout le territoire ; - Poursuivre le conseil gratuit aux particuliers sur l'ensemble du territoire ; - Aider les communes à réhabiliter les logements communaux et à remettre sur le marché des biens privés abandonnés
Organiser le développement de la construction neuve de manière plus qualitative	<ul style="list-style-type: none"> - Animer et piloter le plan d'actions du PLH avec conseil en urbanisme auprès des communes, tenue de l'observatoire de l'habitat et de la conférence intercommunale du logement avec suivi de la production de logements sociaux ; - Mettre en place une politique foncière ciblée favorisant le renouvellement urbain ; - Poursuivre l'opération de renouvellement urbain dans le quartier de la Ville aux Roses à Châteaubriant
Compléter l'offre de logement et d'hébergement des publics à besoins spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place une politique intercommunale de production et d'attribution des logements sociaux ; - Compléter l'offre pour les jeunes à l'image de la création d'une antenne du foyer jeunes travailleurs dans le quartier de la Ville aux Roses à Châteaubriant ; - Adapter l'offre au vieillissement à l'image de la création d'une résidence intergénérationnelle dans l'ancienne maison de retraite à Derval

Sur le plan budgétaire, la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval a estimé à près de 3 millions d'euros les crédits de fonctionnement à la charge de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval sur la période 2020-2025 dont au moins 1,4 million d'euros pour les opérations « coup de pouce » à l'amélioration de l'habitat ancien.

Le Conseil municipal, invité à se prononcer sur le projet de PLH arrêté par le Conseil communautaire le 27 juin 2019, y a émis un avis favorable par vote à main levée : 12 voix pour et 4 abstentions.

Vente de la propriété POPPE, 2 rue de la Gaudinai – Exercice du Droit de Prémption Urbain

Maître Rémi ARNAUDJOUAN, notaire, a notifié en Mairie une Déclaration d'Intention d'Aliéner précisant que les Consorts POPPE ont recherché et trouvé un acquéreur disposé à acheter **un immeuble bâti sur terrain propre sis à Saint-Aubin des Châteaux, 2 rue de la Gaudinai**, références cadastrales A 499, AB 20, AB 25, AB 26, AB 27, AB 82, AB 83, AB 277, et AB 279, d'une superficie totale de 37 513 m², au prix de 220 000 €.

Cette propriété formant une même unité foncière comporte une maison d'habitation, une dépendance et des terrains dont certains présentant une très forte pente. Elle est classée en zone UA pour sa partie sud, Le reste du terrain se situe en zones NL et NS.

Le service des Domaines, dans son rapport d'expertise du 22 août 2019, a estimé que *"le prix de cession fixé dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit 220 000 € HT hors droits, n'appelle pas d'observation"*.

Le Conseil municipal,
Considérant que :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables élaboré dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme en cours mentionne la création d'un habitat senior, l'acquisition de cette propriété offrirait une nouvelle possibilité d'implantation, au plus près de tous les services commerciaux ou de santé,
- que cette acquisition permettrait :
 - la réalisation d'un cheminement doux entre le parking du chemin du Fau et la rue de Châteaubriant,
 - de concrétiser un projet ancien d'ouvrir au public un sentier piétonnier en fond de vallon, entre la zone de loisirs du Bas du Tertre et le Chemin du Fau, qui pourrait de plus être prolongé vers la zone à urbaniser de Mauny,
 - de redonner au Bois de Jeux son caractère d'antan qui a perduré jusqu'à il y a une cinquantaine d'années, à savoir qu'il était accessible au public de façon permanente. Le lavoir existant pourrait également être remis en valeur,

- d'aller dans le sens de la densification de l'urbanisation dans le centre-bourg, sachant que certains secteurs de l'agglomération, de par leur topographie, ne sont pas utilisables à ce titre,
 - de sauvegarder le cadre environnemental de la zone.
1. Décide d'exercer son Droit de Prémption Urbain sur cette propriété et d'acquérir les biens mentionnés dans l'exposé au prix de 220 000 €, net vendeur, ce prix étant conforme à l'estimation du service des Domaines,
 2. Charge Maître ARNAUDJOUAN, notaire à Pouancé, de la rédaction de l'acte d'acquisition,
 3. Autorise Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à procéder à la signature de l'acte notarié et de tous les documents nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération,
 4. S'engage à inscrire les crédits nécessaires au budget.

Cette délibération a été adoptée par vote main levée, à l'unanimité.

Validation du plan d'aménagement de la zone de Mauny

Parallèlement à la révision du Plan Local d'Urbanisme, le conseil municipal avait commandé une étude globale d'aménagement du secteur de Mauny comprenant une dizaine d'hectares.

Le projet confié aux Cabinet Urba Ouest Conseils et Infra Concept a fait l'objet d'une restitution au groupe de travail PLU ainsi qu'une première présentation au Conseil municipal le 25 juillet 2019.

Après vote à main levée, le Conseil municipal approuve à l'unanimité le plan d'aménagement qui comprendra environ 90 lots à réaliser en 4 tranches pour un coût global de travaux estimé à 2 666 400 € TTC. Il apporte toutefois 2 réserves au plan initial, à savoir :

- la desserte de l'habitation de Monsieur et Madame Alain GIRAULT devra être intégrée au projet,
- Ne devra pas être englobée dans le projet la bande de terrain privative située la plus à l'ouest de la zone.

Modification du tableau des emplois communaux

Le conseil municipal décide de modifier le tableau des effectifs du personnel communal en créant un poste de contractuel sur une base de 30/35 à compter du 29 août 2019. L'agent ainsi recruté interviendra à titre principal auprès des professeurs des écoles chargés des classes maternelles. Il sera appelé également à assurer la surveillance des enfants sur la cour lors de la pause méridienne, l'entretien ménager des locaux scolaires et une aide à l'animation de l'accueil périscolaire.

Le recours à un emploi de contractuel se justifie par :

- Le fait que l'école publique Jean-Pierre Timbaud est classée en zone "Réseau d'Education Prioritaire" (REP),
- L'augmentation du nombre de classes ouvertes dans cet établissement : 7 en 2018-2019 et 9 en 2019-2020, sans que les effectifs scolarisés évoluent à la hausse, mais en raison du dédoublement des niveaux CP et CE1,
- L'absence de garantie quant au maintien à court ou moyen terme de ce nombre de classes dont la décision appartient exclusivement aux services de l'éducation nationale.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité par vote à main levée.

Modification du règlement intérieur de l'Accueil périscolaire

2 modifications sont apportées au règlement intérieur de l'Accueil périscolaire, à savoir :

- Que l'inscription au service vaut engagement pour les parents d'enfants des classes maternelles à fournir une tenue de rechange en début d'année scolaire dans un sacs identifié aux nom et prénom de l'enfant,
- Une pénalité d'un montant unitaire de 2 € sera appliquée en cas d'absence d'inscription préalable le matin et/ou soir ; celle-ci venant s'ajouter à la participation due en raison de la présence effective de l'enfant.

Décision modificative n° 3 sur le budget principal 2019

La décision modificative n° 3 sur le budget principal 2019 est adoptée. Elle prend en compte une rectification d'imputation budgétaire en ce qui concerne la reprise des tracteur, chargeur et débroussailleuse.

Par ailleurs, un crédit de 230 000 € est inscrit pour l'acquisition de la propriété POPPE (prix vendeur + frais) L'équilibre est assuré par l'inscription d'un emprunt du même montant.

Vote à main levée – adoption unanime.

Modification des statuts de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval

Le Conseil communautaire a approuvé ses nouveaux statuts. Ceux-ci comportent quelques modifications purement techniques précisées ci-après :

- Une nouvelle rédaction des articles se rapportant à la Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations, pour des motifs de protection juridique,
- Une mise en conformité avec le code générale des collectivités territoriales du libellé de la compétence obligatoire "accueil des gens du voyage",
- La compétence "assainissement non collectif" devient une compétence facultative.

Le vote à main levée qui a suivi la présentation de cette délibération a donné le résultat suivant : 10 voix pour, 4 contre et 2 abstentions.

Acquisition d'un terrain jouxtant l'Espace Castella

L'acte d'acquisition du terrain STOLL composé de 3 parcelles cadastrales bordant l'Espace Castella, côté Nord, a été signé le 21 août dernier. La commission "environnement - cadre de vie" est chargée de travailler sur le projet d'aménagement.

Rétrocession des espaces verts du lotissement CAP OUEST

A la demande du lotisseur des terrains situés à l'Ouest des rues des Genêts et des Acacias et en vertu de l'engagement qui avait été pris alors, la rétrocession à la commune des espaces verts (principalement la haie d'émondes et les terrains d'emprise) est envisagée.

Avant de concrétiser cette transaction, il sera demandé au lotisseur les plans de récolement des travaux d'aménagement pour connaître la position exacte des différents réseaux souterrains.

L'acte notarié validant cette rétrocession devra mentionner les servitudes de passage au profit des terrains lotis ainsi que les éventuelles servitudes de réseaux.

Après réception des plans demandés, la commission "voirie-agriculture-urbanisme effectuera une visite des lieux.

Fusillés de Châteaubriant

Le Comité Local du Souvenir des Héros de Châteaubriant va installer une plaque commémorative à l'entrée de chacun des 9 cimetières ayant accueilli la dépouille de fusillés de Châteaubriant.

Une cérémonie inaugurale sera organisée à Saint-Aubin-des-Châteaux le 19 octobre 2019 à 14 h sur les lieux.

Le Maire,

Daniel RABU.

