



**CONSEIL MUNICIPAL**  
**SÉANCE PUBLIQUE DU JEUDI 4 AVRIL 2024**

DIRECTION GÉNÉRALE  
DGS/MH

Membres en exercice : 33

**Délibération n° 30 : Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme – Prescriptions -  
Modification des objectifs**

Le quatre avril 2024, à dix-huit heures quinze, les membres du Conseil Municipal de la commune de CHÂTEAUBRIANT, convoqués en session ordinaire le vingt-neuf mars 2024, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, dans la salle ordinaire de leurs séances, sous la présidence de Monsieur Alain HUNAULT, Maire.

Etaient présents :

M. HUNAULT, Mme CIRON, M. BOISSEAU, Mme BOMBRAY, M. NOMARI, Mme SONNET, M. MARSOLLIER, Mme BOURDAIS, M. PADIOLEAU, Mme BOURDEL, M. GICQUEL, Mme GITEAU, M. FLATET, M. AMIOUNI, Mme JARRET, M. KESKIN, Mme PAYET, Mme DEGRE, M. SINENBERG, M. BEASSE, Mme HEBERT, Mme RICHET, M. BARON, M. GAUDIN, Mme LEGRAIS-OZBERK, Mme ORAIN, Mme PALIERNE, M. LE HECHO, Mme GALLAND.

Etaient excusés :

M. TRIMAUD a donné procuration à Mme CIRON  
M. LE MOEL a donné procuration à M. BOISSEAU  
M. EMERIAU a donné procuration à Mme BOMBRAY  
Mme CHAUVIN a donné procuration à M. NOMARI

❖❖❖❖❖❖

Secrétaire de séance : Mme HEBERT

**OBJET : Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme – Prescriptions - Modification des objectifs**

**EXPOSÉ**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Châteaubriant a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2019. Le PLU a fait, par la suite, l'objet d'une révision allégée adoptée au Conseil municipal du 5 juillet 2022 et dont la finalité visait à permettre la mise en œuvre du projet de salle associative sur le site de Choisel.

Depuis la mise en application du PLU et du Programme Cœur de Ville, les retours d'expérience ont permis d'identifier des règles du PLU qui méritent des adaptations rédactionnelles pour en faciliter l'application. Par délibération en date du 19 octobre 2023, le Conseil Municipal avait engagé la modification du PLU sur un certain nombre de points.

La consultation des personnes publiques associées a donné lieu à des demandes d'informations complémentaires concernant les Coteaux de la Borderie qui ne peuvent être produites à court terme. Aussi il vous est proposé de retirer, des objectifs de la modification, le point concerné.

La modification n°1 du PLU visera donc désormais à adapter le PLU, par création ou modification, des documents d'orientation et d'aménagement et de programmation (OAP), des principes règlementaires, graphiques ou littéraux (zonage et règlement), tout en préservant l'équilibre général du projet et du PADD.

Ainsi, pour faciliter la mise en œuvre de projets de logements, essentiels pour le développement communal, tant démographique qu'économique, seront actualisés les points suivants :

- La modification du périmètre d'application de l'OAP H1 « Entrée de ville Nord » pour appliquer au périmètre global des opérations Baguais 2 (aménagement existant de 24 logements sociaux et 11 lots libres) et Baguais 3 (futur projet), la règle des 20 % de logements sociaux ;
- La création d'une OAP avec l'ajout d'un dossier Loi Barnier sur le secteur de la Ferrière pour permettre de déroger aux règles de recul de 100 m, et y substituer une règle de 35 m.
- La modification de l'article concernant les linéaires commerciaux protégés pour faciliter la remise sur le marché de l'habitat, des logements inclus dans les baux commerciaux ;
- La modification des règles concernant l'implantation et les règles de composition en bande de constructibilité des zones UA et UB ;

Soucieux de garantir le développement économique il vous est proposé de modifier le point suivant :

- La modification de la cartographie de l'OAP n°A5 « Horizon Nord » pour la mettre en conformité avec le zonage ;
- La modification d'un zonage UC (commercial) en UCi (mixte) avenue Jean Moulin et des anciens combattants afin de proposer un espace économique dynamique.

La préservation des paysages et de l'environnement conduit par ailleurs à modifier les dispositions suivantes :

- La modification des règles de gestion des eaux pluviales à la parcelle en zone UC, UI, UA et UB ;
- La modification des règles concernant la végétalisation du stationnement pour l'ensemble des zones ;
- La modification des règles de stationnement en zone UB ;
- La modification des règles de composition architecturale dans la bande de constructibilité secondaire ;
- La modification des règles concernant les clôtures en bande de constructibilité secondaire en zone UA et UB ;
- La modification des règles concernant les grands jardins à maintenir
- Le renforcement dans le PLU des règles assurant la protection des arbres et haies de jardins

La modification du PLU qui est proposée est d'ordre réglementaire et conforme à l'article L. 153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

En application, des articles L. 153-36 et suivants et L. 153-41 du Code de l'urbanisme, cette modification fera l'objet d'une notification aux Personnes Publiques Associées et consultées, ainsi que d'une enquête publique. Dès le lancement de la modification du PLU, un registre sera ouvert à destination du public en mairie.

Ainsi, il vous est proposé d'approuver la modification des objectifs de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme précédemment cités.

## DÉCISION

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide :

- 1) d'approuver les objectifs de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;
- 2) d'autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Les propositions sont adoptées par 29 voix  
MM. GAUDIN, BARON, Mmes LEGRAIS-OZBERK  
et ORAIN ne prennent pas part au vote

Fait et délibéré à Châteaubriant  
A l'Hôtel de Ville, le 4 avril 2024

Préfecture de Loire-Atlantique

044-214400368-20240404

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 11-04-2024

Publication le : 11-04-2024

Le secrétaire de séance,

Jona HEBERT

Le Maire,

Alain HUNAUT



Le Maire,  
Alain HUNAUT

