



**PRÉFET  
DE LA LOIRE-  
ATLANTIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction  
départementale  
des territoires et de la mer**

Affaire suivie par Thomas Gonnord  
Service Conseil, Accompagnement et  
Urbanisme Durable  
Bureau Planification & Commissions

Nantes, le 21 octobre 2025

**Le Préfet de la Loire-Atlantique**

à

**Monsieur le Maire  
de Grand-Auverné**

**Objet : révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) du Grand-Auverné  
avis des services de l'État sur le projet de PLU arrêté**

**PJ : 1 annexe technique**

Par délibération du 11 juillet 2025, le conseil municipal a arrêté le projet de PLU de la commune du Grand-Auverné.

Vous m'avez transmis le dossier d'arrêt le 28 juillet 2025 aux fins de consultation et avis des services de l'État, conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme. Après examen, vous trouverez ci-après le présent avis de l'État relatif à la prise en compte des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme, énoncés à l'article L. 101-2 dudit code, dans le respect du développement durable

### **Propos liminaires**

La commune du Grand-Auverné est située sur l'axe Châteaubriant-Ancenis, à 16 km de Châteaubriant, principal pôle d'emplois, d'équipements et de services du castelbriantais. Le territoire communal, rural et à dominante agricole, est maillé de cours d'eau, plans d'eau, haies bocagères et boisements constituant sa trame verte et bleue dont les éléments les plus structurants sont le Don et son affluent, le Petit Don, dont les ripisylves encadrent le bourg.

À ces composantes naturelles et paysagères se greffe un patrimoine bâti d'intérêt. Au-delà du château

de *Launay*, la commune donne à voir un bâti plus ordinaire, à l'architecture vernaculaire, façonnant l'espace rural, bocager, et composant un capital précieux sur le plan paysager.

Le tissu ancien du bourg est articulé autour d'un noyau bien structuré formé par plusieurs îlots concentrés au sein du carrefour né de la jonction de plusieurs axes : Nord/Sud (RD14), Sud-Ouest/Nord-Est (RD2), Sud-Est (RD111) et Sud-Ouest (RD41).

Ce tissu urbain présente des formes urbaines très compactes allant jusqu'à 25 logements/ha, voire 37 logements/ha. En effet, si le front bâti Sud masque un parcellaire lanieré à l'arrière des maisons, les espaces potagers traditionnels associés aux habitations situées près de l'église paroissiale édifiée en 1879 et enclavées par les voiries, sont déportés au nord, le long de la rue Tartifume. Cette organisation est visible par les formes des parcelles et les clôtures en palis qui subsistent. Ces jardins ont été progressivement entourés par des constructions et, récemment, certains potagers ont laissé place à des pavillons.

Sur le plan de la volumétrie et de la composition architecturale, le tissu ancien est composé de bâtisses possédant un étage et implantées à l'alignement. Le front bâti, principalement enduit d'une teinte claire, parfois à pierre-vue, présente des ouvertures agrémentées de parements en terre cuite, modénature caractéristique des constructions du XIXe siècle dans le pays de la Mée. Ce repère identitaire se retrouve également dans les bâtis traditionnels des nombreux écarts et petits hameaux préservés maillant l'espace rural.

Par la suite, le développement de l'urbanisation s'est effectué le long de la rue du Stade en continuité du tissu ancien et selon la typologie village-rue. Plusieurs opérations d'ensemble ont aussi été réalisées, étoffant périodiquement certains secteurs du bourg nouvellement constitués (lotissement des Ardoisières, lotissements de la Censive I et II).

Ce développement plus récent a vu s'épanouir le modèle pavillonnaire. Il correspond, dans ses formes urbaines, à la réponse classique à l'essor démographique s'appliquant depuis plusieurs décennies à un tissu ancien resserré : étendre en proposant des parcelles de plus grandes dimensions avec une implantation de la maison au milieu du jardin. Elle a conduit à une consommation importante d'espaces, à une altération de la qualité paysagère de l'espace rural en frange du bourg et une discordance entre les tissus anciens et récents accolés sans transition.

Aussi, les choix opérés dans le PLU révisé revêtent une acuité particulière pour répondre à l'enjeu d'accueil et de renouvellement de la population tout en préservant les terres agricoles et naturelles par une mobilisation parcimonieuse de celles-ci. Par l'investissement progressif des gisements fonciers existants en cohérence avec la capacité des équipements à absorber l'augmentation de la population, le futur PLU doit permettre à la commune d'engager un regroupement de l'urbanisation. Un parti d'aménagement défini selon ce modèle implique, par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) notamment, de définir un encadrement qualitatif pour les futures opérations en densification, dans un double objectif d'optimisation du foncier et de greffe réussie avec le tissu ancien du bourg.

### **Parti d'aménagement retenu et consommation d'espaces pour l'habitat**

D'après les données de l'INSEE de 2022, la commune du Grand-Auverné comptabilise 770 habitants. Elle a enregistré sur la période 2016-2022 une stabilisation de sa population après une légère déprise démographique, phénomène amorcé dès les années 1970, malgré un rebond observé au début des années 2010.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) fixe pour objectif un retour à une population supérieure à 840 habitants en accueillant 70 habitants supplémentaires d'ici 2036. Il en résulte un scénario de croissance démographique annuelle moyenne de l'ordre de 0,55 %, correspondant à la fourchette haute du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté de communes de Châteaubriant – Derval (CCCD).

Le programme constructif qui en résulte, établi à 45 logements entre 2021 et 2036, soit environ 3 logements/an, correspond au rythme de production de logements inscrit au programme local de l'habitat (PLH) de la CCCD (2,5 à 3,7 logements/an).

Pour inscrire cette production dans une meilleure prise en compte des enjeux et exigences liés à la sobriété foncière, plusieurs leviers sont mobilisés dans votre document :

- le projet communal restreint le développement de l'habitat dans l'espace rural en n'y permettant seulement des changements de destination ;
- le potentiel mobilisable par la valorisation du bâti existant, la réduction de la vacance ou la mobilisation de bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet de changement de destination est fixé à 30 % de la production totale de logements ;
- une densité minimale moyenne de 14,5 logements/ha est prescrite pour les deux zones 1AU (15,5 logements/ha pour *le Clos des Vorajoux* et 13,8 logements/ha pour *la Nantaie*), densité légèrement en deçà de l'objectif assigné par le SCoT mais supérieure à celle pratiquée entre 2014 et 2023 sur la commune (densité de construction nette de 10,8 logements/ha en moyenne, hors habitat spécialisé destiné aux jeunes en situation de handicap).

Toutefois, la **perspective d'une viabilisation à court terme des deux zones 1AU doit être réinterrogée**, pour plusieurs raisons :

- la commune a enregistré, dans un laps de temps relativement court, la commercialisation d'un lotissement d'une douzaine de pavillons, la construction d'un bâtiment regroupant onze logements destinés à de jeunes adultes handicapés et la réhabilitation d'une longère afin de créer cinq logements seniors ; il importe d'échelonner l'arrivée des nouveaux habitants dans le temps pour, d'une part, favoriser un dynamisme démographique constant, et d'autre part, permettre à la commune d'adapter la capacité de ses équipements pour leur permettre d'absorber l'augmentation de la population ;
- la concrétisation concomitante de l'ensemble de ces projets va entraîner à (très) court terme une saturation de la station d'épuration ; il est observé depuis 2022 une charge maximale en entrée représentant 90 % de la capacité nominale, permettant, selon les éléments figurant dans l'évaluation environnementale, d'accueillir les eaux usées de 20 à 30 habitations supplémentaires, soit 55 % environ seulement du programme constructif établi au PLU.

Cette situation est un facteur limitant pour la réalisation des zones d'urbanisation raccordées à ces stations d'épuration et immédiatement annoncées comme constructibles dans votre document. Elle implique de démontrer la concordance des plannings de travaux des systèmes d'assainissement avec l'échéancier des secteurs d'urbanisation retenus au PLU par le règlement graphique et par les OAP. Pour rappel, en application de l'article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme introduit par la loi Climat & Résilience, les OAP doivent en effet définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. Cette dimension de la programmation apparaît peu présente dans

les OAP sectorielles. Je vous demande d'enrichir le dossier sur ce point et d'opérer les fermetures à l'urbanisation qui apparaissent nécessaires en application de l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme. Les nouvelles zones d'urbanisation ne pourront, en tout état de cause, être livrées en totalité avant la réalisation des travaux nécessaires sur la station d'épuration.

Par ailleurs, d'autres aspects de votre PLU apparaissent devoir être corrigés pour répondre à l'esprit de sobriété foncière insufflé notamment par l'objectif de privilégier la densification de l'espace urbanisé figurant au PADD et au niveau d'ambition de modération de la consommation d'espace inscrit dans ce même document. **Les deux potentiels mutables au sud du bourg doivent en effet être qualifiés en extension de l'enveloppe urbaine de 2021**, telle que définie par l'outil ConsoZAN44 sur lequel vous vous êtes appuyé, à juste titre, pour dresser le bilan de la consommation d'espace, et en corollaire, **être comptabilisés dans les consommations d'espaces pour la période 2021-2031** ; cet élément implique de reclasser en zone agricole ou naturelle l'une des deux zones 1AU ou celle à vocation économique pour respecter la disposition du PADD limitant l'enveloppe de consommation, toute vocation confondue, à 1,9 ha entre 2021 et 2035.

Une clarification est par conséquent attendue sur ce point pour consolider la justification des choix retenus dans la définition du parti d'aménagement du futur PLU et, en corollaire, démontrer la nécessité d'une zone immédiatement ouverte à l'urbanisation dans votre document, *a fortiori* dans le contexte de capacités épuratoires très limitées voire insuffisantes. L'annulation du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Questembert par la cour administrative d'appel de Nantes le 26 mars 2024 (n°22NT03863), confirmée par le Conseil d'État en décembre 2024 (n°493389), rappelle l'importance de présenter dans le diagnostic, le PADD et les pièces réglementaires opposables des données chiffrées précises, cohérentes et argumentées, sous peine d'insécurité juridique du PLU.

### **Zones d'activités**

En matière économique, vous avez pris le parti d'exploiter la friche de l'ancien site de Terrena et de mettre en place une zone 1AUy afin d'étendre son urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLU révisé.

J'appelle votre attention sur la nécessité de justifier cette extension de l'urbanisation à l'aune d'un **un diagnostic des gisements fonciers à restituer dans le rapport de présentation, comptabilisant les parcelles cessibles en densification et les m<sup>2</sup> inutilisés au sein des parcelles de propriété privée constituant les zones d'activités implantées sur le territoire intercommunal**. Vous pourrez vous appuyer sur l'inventaire des zones d'activités économiques devant être conduit par la communauté de communes de Châteaubriant – Derval et qui devait être achevé au plus tard le 24 août 2023, conformément à la disposition instaurée par l'article 220 de la loi Climat & Résilience et codifiée à l'article L. 318-8-2 du code de l'urbanisme, assorti d'une stratégie de développement économique intégrant les exigences renforcées de sobriété foncière.

### **Prise en compte des enjeux environnementaux**

Les enjeux environnementaux ont globalement été pris en compte à l'échelle du territoire communal. Le syndicat de bassin versant de la Chère, du Don et de l'Isac a conduit un diagnostic précis du bocage sur la commune, complété d'une qualification des haies inventoriées et d'une identification des secteurs pouvant être dédiés à la restauration. Un inventaire des zones humides du territoire communal a également été réalisé et validé par la commission locale de l'eau (CLE).

L'ensemble des éléments de la Trame verte et bleue (TVB) relevés dans les inventaires sont protégés aux règlements graphique et écrit par l'utilisation de différents outils réglementaires : éléments de paysage en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, bande d'inconstructibilité au niveau des cours d'eau, OAP TVB visant, entre autres, à mettre en valeur les continuités écologiques en application de l'article 151-6-2 du code de l'urbanisme.

Enfin, le rapport de présentation restitue les investigations de zones humides entreprises au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 sur plusieurs parcelles susceptibles d'accueillir des projets d'urbanisation. Cette démarche est louable et incontournable pour inscrire les projets dans une démarche d'évitement des impacts. Néanmoins, je relève que **le projet de lotissement sur le secteur de la Nantaie, classé en zone 1AU, n'a pas fait l'objet de prospections**. Celles-ci sont particulièrement importantes afin de s'assurer de la faisabilité opérationnelle du projet, d'autant que **la cartographie nationale de pré-localisation des zones humides publiée en 2023 par le Ministère de la Transition écologique, conclut à une forte probabilité de présence de zones humides sur l'ensemble du périmètre de la zone à urbaniser**.

**La séquence « éviter-réduire-compenser » présentée dans l'évaluation environnementale est par conséquent à préciser, en joignant au document d'urbanisme un inventaire naturaliste sur l'ensemble des secteurs de projet (reptiles, oiseaux, mammifères, etc. et leurs habitats) et de zones humides sur le secteur de la Nantaie, en précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides (examen de la végétation et réalisation de sondages pédologiques visant à clarifier le caractère hydromorphe de certaines zones).**

Il en résulte à ce stade une évaluation perfectible des impacts du parti d'aménagement retenu sur les milieux aquatiques, les individus et les habitats d'espèces.

#### **Qualité architecturale et patrimoine bâti vernaculaire**

Outre son centre-bourg, les bâtis traditionnels disséminés sur la commune du Grand-Auverné constituent un marqueur de l'identité territoriale. Ces édifices doivent par conséquent faire l'objet de restaurations, de réhabilitations ou d'entretiens compatibles avec leurs caractéristiques architecturales. Il s'agit en outre de respecter une mise en œuvre traditionnelle et d'exécuter les travaux dans les règles de l'art.

Parmi les enjeux énoncés, le PADD inscrit l'objectif de « valoriser le patrimoine identitaire de la commune ». **Les quelques éléments du patrimoine et du petit patrimoine recensés dans le diagnostic territorial ne font pas l'objet d'une attention particulière via une protection au règlement graphique, un chapitre dédié dans le règlement écrit ou en annexe de celui-ci. Il convient d'y remédier**, pour traduire de façon satisfaisante l'objectif pré-cité du PADD, à l'appui d'un repérage plus précis intégrant les murets en pierre structurant l'espace public ; les maisons de bourg, présentant des modénatures et un décor des encadrements peu remaniés et proches des dispositions d'origine ; les fours à pain et les palis, pourtant identifiés comme étant à protéger dans le rapport de présentation.

Toujours dans cette perspective, **les fronts bâtis structurant le tissu ancien du bourg gagneraient à faire l'objet d'un diagnostic architectural afin de préserver les composantes vernaculaires et de déterminer des prescriptions relatives aux types d'intervention (volumétries et modénatures) et aux matériaux les plus à même de les mettre en valeur, en tirant profit de leurs caractéristiques en cas de travaux. Un classement au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme accompagné**

**d'une fiche ou d'une OAP thématique sur la préservation du patrimoine, telle que définie à l'article R. 151-7 du code de l'urbanisme, serait à envisager pour une traduction réglementaire adaptée.**

La mobilisation de ces atouts doit s'inscrire en cohérence avec les dispositions du règlement écrit, lesquelles s'avèrent, sur la question patrimoniale, trop générales et sommaires, contrevenant de ce fait à la volonté affichée dans le PADD de préserver le patrimoine. L'annexe technique jointe propose d'enrichir le PLU de dispositions réglementaires adaptées à la valorisation du tissu historique, à l'insertion plus qualitative des nouvelles formes d'habitat composant le tissu résidentiel et à la préservation des éléments vernaculaires disséminés dans l'espace rural.

Pour les bâtiments situés dans l'espace rural pouvant faire l'objet d'un **changement de destination**, je vous demande d'annexer au règlement écrit **des « fiches-bâtiment » contenant la présentation des éléments d'intérêt architectural assortis de prescriptions permettant de conjuguer la préservation des caractéristiques d'origine du bâti et sa réhabilitation pour une nouvelle destination**, telles que :

- s'inscrire dans la volumétrie existante ;
- conserver les percements, les modénatures et les détails architecturaux ;
- respecter, en cas de création d'ouvertures, les axes de percements et les profils des menuiseries existants ;
- reprendre la forme et la pente de toiture d'origine ;
- employer des matériaux traditionnels ;
- mettre en œuvre un enduit à base de mortier de chaux et de sable à granulométrie variable ;
- proscrire l'isolation extérieure, en particulier par plaques rapportées ;
- proscrire les coffrets roulants extérieurs disposés en saillie des façades ;
- intégrer les appareillages de type climatiseurs à l'architecture existante, non visibles depuis l'espace public.

Il serait également nécessaire que ces fiches encadrent les problématiques d'accès et de stationnement qui accompagnent généralement la demande de permis de construire en raison de leur impact sur le paysage rural.

Les demandes de changement de destination sont soumises, au stade de l'autorisation d'urbanisme, à l'avis conforme de la CDPENAF pour les bâtiments classés en zone agricole et à l'avis conforme de la CDNPS pour les bâtiments classés en zone naturelle, lesquelles peuvent être amenées à émettre des avis défavorables pour des projets de réhabilitation dont les caractéristiques techniques de la restauration seraient de nature à porter atteinte à la qualité paysagère du site.

\*\*\*\*\*

Les observations formulées ci-dessus relèvent de politiques publiques majeures portées par l'État. Par conséquent, au regard de ce qui précède, j'émet un **avis favorable** sur le projet de PLU arrêté le 11 juillet 2025 par votre conseil municipal, **assorti cependant des réserves expresses** suivantes :

- conditionner l'échéancier des OAP sectorielles établies pour les zones 1AU au calendrier de renforcement des capacités de la station d'épuration et d'opérer les fermetures à l'urbanisation qui pourraient apparaître nécessaires ;
- en corollaire, de reclasser l'une des zones 1AU en zone agricole ou naturelle pour limiter la

consommation d'espaces au plafond établi à 1,9 ha au PADD et en privilégiant pour ce faire le secteur de *la Nantaie* compte tenu de l'absence d'investigation environnementale réalisée et d'une probabilité de présence de zone humide qualifiée de forte sur l'ensemble du périmètre par la cartographie nationale de pré-localisation des zones humides publiée en 2023 par le Ministère de la Transition écologique ;

- de renforcer dans des proportions importantes l'identification et la protection du patrimoine bâti local.

Enfin, le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique afin d'être porté à la connaissance du public ainsi que l'avis de commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Mes services et ceux de la direction départementale des territoires et de la mer restent à votre disposition pour vous apporter toutes précisions utiles et examiner avec vous les modalités de prise en compte de cet avis.

Le Préfet  
Pour le préfet et par délégation,  
Le sous-préfet de Châteaubriant-Ancenis

  
Marc MAKHLOUF