

MAIRIE
7, rue de la Barre David
44520 LE GRAND AUVERNE
Tél. 02.40.07.52.12

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 23 février 2026

PROCÈS-VERBAL

Affiché en exécution de l'article L 2121-15 du C.G.C.T.

* * * * *

L'an deux Mil vingt-six

Le 23 février à 20H00

Le Conseil Municipal de la commune de LE GRAND AUVERNE dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. Sébastien CROSSOUARD, maire,
Date de convocation : 18 février 2026

ETAIENT PRÉSENTS : Sébastien CROSSOUARD - Laurent VETU - Stéphanie BELOEIL
Dominique DAUFFY - Bérangère ROBIN - Marlène GEORGET - Clément BESSON - - Nathalie TROCHU - Daisy BERANGER, formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTE : Marie-France JOLY

ABSENTS Excusés : David MENARD - Philippe RIGAUX a donné pouvoir - Guillaume GRIPPAY a donné pouvoir

Nombre de Conseillers : en exercice : 13 Présents : 9 Votants : 11

Le quorum étant atteint, Monsieur Sébastien CROSSOUARD, Maire déclare la séance ouverte.

Après avoir désigné comme secrétaire de séance, Mme Nathalie TROCHU, le Conseil municipal aborde l'ordre du jour.

Ordre du jour :

- 1- Approbation du procès-verbal du conseil municipal du 26 janvier 2026
- 2- Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme
- 3- Dénomination de voie et numérotation
- 4- Servitude de passage au profit de la parcelle YR n° 118
- 5- Ecole publique de Saint-Julien-de-Vouvantes – frais de fonctionnement des écoles élémentaires et maternelles
- 6- Vente d'un local situé ZA les Ardoisières
- 7- Dernières décisions
- 8- Affaires diverses

1. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 26 JANVIER 2026
--

Le procès-verbal est adopté à l'unanimité.

2. APPROBATION DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
--

26-02-01

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur a été approuvé par délibération du conseil municipal le 27 février 2004. Il a fait l'objet de plusieurs révisions simplifiées (2007, 2009) et d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU en 2022.

Par délibération n° 19-07-02 en date du 5 juillet 2019, le conseil municipal a **prescrit la révision** de ce PLU sur l'ensemble du territoire de la commune dans le but notamment de prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'élaboration du PLU, et de traduire à l'échelle communale les orientations définies dans les documents supra communaux.

Les objectifs de cette révision de PLU étaient les suivants :

- 1) Intégrer les dispositions contenues dans le SCoT de la communauté de communes de Châteaubriant-Derval approuvé le 18 décembre 2018, pour une mise en compatibilité.
- 2) Redéfinir le zonage et les rayons sanitaires en rapport avec l'activité agricole existante, mener une réflexion sur les hameaux en tenant compte de l'existence ou non des exploitations agricoles et des espaces qui leur sont dédiés,
- 3) Favoriser la valorisation, la réhabilitation, le changement de destination des bâtiments agricoles inexploités, sous réserve de ne pas engendrer de gêne à l'activité agricole,
- 4) Identifier, recenser les bâtiments ayant un intérêt patrimonial et architectural afin d'en assurer la préservation, la valorisation, la réhabilitation ou le changement de destination.
- 5) Intégrer les évolutions législatives notamment la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 dite Grenelle 2, la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010, les dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014, la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) du 13 octobre 2014.
- 6) Valoriser et encourager le potentiel touristique de la commune.
- 7) Préserver, protéger et valoriser la qualité du cadre de vie, les espaces naturels, les zones humides et intégrer dans le projet d'aménagement la dimension paysagère (identification des haies à préserver),
- 8) Favoriser le maintien et le développement des activités commerciales, artisanales et de services afin de répondre aux besoins de la population, notamment en termes de proximité,
- 9) Actualiser et adapter le zonage et le règlement,
- 10) Engager toutes autres études et réflexions dans le but d'appréhender le développement de la commune pour les années à venir.
- 11) Maîtriser l'étalement urbain et l'organisation de l'espace communal afin de permettre un développement harmonieux de la commune en redéfinissant clairement l'affectation des sols.
- 12) Prendre en compte la capacité de développement des énergies renouvelables sur le territoire.

La première étape de la révision a consisté à réaliser des diagnostics du territoire, sur le volet environnemental, agricole et territorial. Ils ont permis ensuite d'élaborer le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD) qui a fait l'objet de débat au cours de la séance du conseil municipal du 17 octobre 2022 et du 16 janvier 2023.

Le Projet d'Aménagement et de développement durables (PADD) s'articule autour de 6 orientations :

- 1) Favoriser la dynamique du territoire : une priorité
 - Un projet de développement qui devrait favoriser le retour à croissance démographique

- Le projet résidentiel
 - Favoriser le développement économique du territoire
- 2) Faire évoluer l'offre d'équipements pour qu'elle reste compatible avec les besoins de la population actuelle et celle qu'il est prévu d'accueillir
 - 3) Mobilité et déplacement : sécuriser, limiter les déplacements motorisés et individuels
 - 4) Un cadre de vie à préserver, une richesse écologique et des ressources à préserver
 - 5) Prendre en compte les risques et nuisances connus de manière à ne pas accroître les biens et personnes exposés
 - 6) Favoriser le développement des énergies sur le territoire communal

Les orientations générales déclinées dans le Projet d'Aménagement et de développement durables (PADD) ont permis de mettre en place les différents outils réglementaires :

- Le règlement graphique faisant notamment apparaître les limites des zones, pour lesquels des règles sont mises en place ;
- Le règlement écrit précisant pour chaque zone, les règles d'urbanisme qui s'y rattachent ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation permettant de planifier de façon sectorielle ou thématique les espaces urbanisés ou non.

Il convient de préciser que depuis la prescription de la révision du PLU, et pendant toute la durée de la procédure, une concertation a été mise en œuvre. Ainsi, toutes les personnes intéressées ont eu la possibilité de s'exprimer à chaque étape de la procédure de révision du PLU.

Les modalités de concertation définies dans la délibération prescrivant la révision du PLU ont été réalisées de la manière suivante :

- Affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires.
- Article(s) dans la presse locale.
- Articles dans les bulletins municipaux et sur le site internet de la commune.
- Organisation de réunion(s) publique(s) d'échanges avec la population.
- Concertation avec les exploitants agricoles et les chambres consulaires.
- Dossier disponible en mairie aux jours et heures d'ouverture habituels du secrétariat,
- Mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure.

Le bilan de cette concertation a fait l'objet d'un rapport qui a été présenté au conseil municipal le 15 avril 2024.

Il en résulte que les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire. La démarche de concertation a été réalisée en toute transparence et en tenant compte des modalités définies lors de la prescription. L'implication des habitants et des acteurs locaux à travers les différentes rencontres a permis de

recueillir leurs avis et remarques et s'assurer que la déclinaison des objectifs de la révision du PLU et des orientations du PADD était en phase avec les préoccupations du public.

Aussi, par délibération n°24-04-01 du 15 avril 2024, le conseil municipal a tiré le bilan de cette concertation et a arrêté le projet de PLU.

Ce projet a ensuite été transmis pour avis aux différentes personnes publiques associées et consultées, ainsi qu'à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et à l'Autorité Environnementale (MRAE) et ce, avant d'être présenté en enquête publique.

La commune a réceptionné les avis.

Monsieur le Maire a prescrit une enquête publique portant sur la procédure de révision générale du PLU. Cette enquête publique a été conduite du lundi 23 septembre 2024 au 22 octobre 2024.

Les modifications engendraient par les avis PPA, les contributions lors de l'enquête publique et le retour du commissaire enquêteur ont été apportées, cependant **la révision du PLU n'avait pas abouti, la commune y ayant renoncé pour cause d'incertitude juridique.**

Par conséquent, un nouveau débat du PADD a été organisé en conseil municipal le 28 avril 2025.

Aussi par délibération n° 25-07-06 du 11 juillet 2025, le conseil municipal a tiré le bilan de cette concertation et a **arrêté le projet de PLU.**

La commune a réceptionné les avis suivants :

- La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a formulé des recommandations
- Le Préfet regroupant les différents services de l'Etat a émis un avis favorable avec réserves,
- La Chambre de Commerce et d'Industrie a formulé un avis favorable assorti d'une remarque,
- La Chambre d'agriculture a émis un avis favorable avec réserves,
- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable avec une réserve,
- Le Conseil Départemental de Loire-Atlantique a émis un avis favorable avec réserve,

Il est précisé que l'absence d'avis des personnes publiques associées vaut avis favorable et que tous les avis réceptionnés ont été inclus dans le dossier présenté à l'enquête publique.

Par arrêté du 20 octobre 2025, Monsieur le Maire a prescrit une enquête publique portant sur la procédure de révision générale du PLU. Cette enquête publique a été conduite du lundi 17 novembre à 14 h 00 au mardi 16 décembre 2025 à 12 h 00, puis prolongée jusqu'au mardi 30 décembre à 12 h 00 afin de prendre en considération l'avis reçu de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).

Dans son rapport, le commissaire enquêteur relève avoir rencontré 8 particuliers et la représentante d'une entreprise au cours des permanences en mairie.

Le commissaire a enregistré 11 contributions (9 en pratique, à cause de deux doublons).

Toutes ces observations ont été examinées une à une et retranscrites dans le rapport du commissaire enquêteur. La commune a répondu point par point à l'ensemble de ces éléments.

Au terme de la procédure, le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions, qui sont consultables à l'accueil de la mairie pendant une année. Il émet un **avis favorable** au projet de PLU révisé, cet avis est assorti de 4 réserves.

La commune tient compte de ces recommandations de la manière suivante :

- 1^{ère} réserve : Engagement de subordonner les ouvertures de zones AU à l'augmentation préalable des capacités de traitement des eaux usées issues de l'assainissement collectif
L'ouverture à l'urbanisation des zones du Clos de Vorajoux (OAP n°1) et des Ardoisières (OAP n°3) est désormais condition par la capacité suffisante de la station de traitement des eaux usées.
- 2^{ème} réserve : Modification du règlement écrit pour privilégier l'évitement et la réduction des dommages plutôt que la compensation de l'abattage des haies identifiées, en précisant les mesures compensatoires le cas échéant, et en retenant des critères de protection plus restrictifs pour les haies d'intérêt majeur.
Les dispositions générales du règlement écrit ont été modifiées afin de, dans un premier temps préserver les éléments naturels identifiés et donc de privilégier l'évidement, puis dans un second temps d'appliquer la logique de réduire et de compenser.
- 3^{ème} réserve : Evitement ou compensation de la zone humide du Clos des Vorajoux
Des compléments ont été ajoutés au sein du document 5A OAP sectorielles, à savoir des mesures de préservation et de compensation de la zone humide.
- 4^{ème} réserve : Modification du règlement graphique, conformément aux informations de la société SEGA sur l'emprise autorisée du projet de sablière / gravière des Communs.
Une modification a été apportée au règlement graphique, les éléments naturels identifiés par le PLU correspondent désormais à l'arrêté préfectoral.

Il est important de souligner que, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la modification du projet de PLU arrêté est autorisée uniquement pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public recueillies pendant l'enquête publique et du rapport du commissaire enquêteur.

Les modifications qui sont apportées au projet de PLU, en vue de son approbation, concernent différentes pièces du PLU et sont listées dans un document annexé à la présente délibération. Elles font suite aux avis formulés par les personnes publiques associées, aux observations du public et à l'avis du commissaire enquêteur. Il est précisé que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU arrêté.

Aussi, il convient désormais de procéder à l'approbation du projet de PLU, tel qu'annexé à la présente délibération.

DÉCISION

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L 103-2 et suivants, L 132-7, L 132-9, L 153-14 et suivants, L 153-21 et suivants, L 153-31 et suivants et R 153-2 et suivants,

VU le code de l'environnement et notamment les article L 123-1 et suivants, et R 123-1 et suivants,

VU la délibération du 5 juillet 2019 prescrivant la procédure de révision du PLU de la commune et définissant les modalités de concertation mises en place pendant toute la procédure de révision,

VU les délibérations concernant l'arrêt 1 du PLU,

VU la délibération du 28 avril 2025 prenant acte du débat organisé sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

VU la délibération en date du 11 juillet 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU,

VU l'arrêté du Maire 10 octobre 2025 prescrivant une enquête publique portant sur la procédure de révision générale du PLU,

VU les avis rendus par les personnes publiques associées,

VU l'avis de l'Autorité Environnementale,

VU l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui s'est réunie le 21 octobre 2025,

VU l'enquête publique qui a eu lieu du lundi 17 novembre à 14 h 00 au mardi 16 décembre 2025 à 12 h 00, puis prolongée jusqu'au mardi 30 décembre à 12 h 00,

VU le rapport, les conclusions et l'avis rendu par le commissaire enquêteur,

VU la liste des modifications à apporter au projet de PLU, telle qu'annexée à la présente délibération,

VU le projet de PLU révisé annexé à la présente délibération,

CONSIDERANT que des modifications doivent être apportées au projet de PLU soumis à enquête publique, afin de tenir compte des avis rendus par les personnes publiques associées, des observations du public et des demandes du commissaire enquêteur,

CONSIDERANT que les modifications apportées au projet de PLU ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLU,

CONSIDERANT qu'il appartient désormais au conseil municipal d'approuver le projet de PLU, tel qu'annexé à la présente délibération,

Le conseil municipal, à l'unanimité
Après en avoir délibéré,

Article 1 : APPROUVE le Plan Local d'Urbanisme du Grand-Auverné révisé, modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, tel que présenté en annexe.

Article 2 : PRECISE que la présente délibération :

- sera notifiée au Préfet et affichée en mairie pendant un délai d'un mois
- qu'une mention de cet affichage sera insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département
- sera publiée sur le Géoportail de l'urbanisme

Article 3 : INDIQUE que le Plan Local d'Urbanisme révisé deviendra exécutoire dès l'accomplissement des formalités de publicité prévues par le code de l'urbanisme.

Article 4 : AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces et documents afférents à la présente délibération.

3. DENOMINATION DE VOIE ET NUMEROTATION

26-02-02

Monsieur le Maire explique qu'un permis d'aménager a été délivré le 18 mars 2025 à la SAS SIDO Expert pour une opération de 7 lots sur un terrain cadastré ZD 49 d'une superficie de 5 690 m² situé rue de la Nantaie, en zone 1Au du PLU.

Un mail en date du 16 février 2026 a été reçu par le cabinet de géomètre air & géo demandant la dénomination de la voie et les numéros de rue.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- ❖ ATTRIBUE la dénomination suivante à la voie : ***Impasse de la Pierre Bleue***
- ❖ ATTRIBUE les numéros de rue suivants :
 - 1 pour le lot n° 1
 - 3 pour le lot n° 2
 - 5 pour le lot n° 3
 - 2 pour le lot n° 7
 - 4 pour le lot n° 6
 - 6 pour le lot n° 5
 - 7 pour le lot n° 4
- ❖ CHARGE Monsieur le Maire de procéder à l'enregistrement dans la base adresse nationale.

4. SERVITUDE DE PASSAGE AU PROFIT DE LA PARCELLE YR N° 118

26-02-03

Monsieur le Maire fait part d'un courrier reçu de Maître Martial MANCHEC en date du 27 janvier 2026 dans le cadre de la vente de la parcelle YR n°118 situé 3, le Bois au profit de M. Germain FOUGERE et Mme Caroline HARDY.

Afin d'accéder au terrain, une servitude de passage doit être créée sur la parcelle YR n° 108 appartenant à la commune.

Les modalités de la servitude sont les suivantes :

« Servitude de passage à pied et pour tous véhicule, au profit de la parcelle cadastrée YR n°118, sur les parcelles cadastrées YR n° 108, 109 et 119 d'une longueur approximative de dix mètres et d'une largeur comprenant et la largeur de la bande de terrain cadastrée YR n°119 sur cette longueur plus la largeur de la bande de terrain cadastrée YR n° ; 109 sur cette même longueur. »

Monsieur le Maire indique que la commune doit donner son accord sur cette servitude de passage sachant que cette parcelle d'une superficie de 42 m² avait été achetée en juillet 2016 pour permettre de créer un accès aux propriétaires des parcelles YR n° 109, 110 et 111.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité :

- ❖ DONNE son accord pour la création de la servitude de passage sur la parcelle cadastrée YR n° 108 au profit de M. Germain FOUGÈRE et Mme Caroline HARDY.

5. ECOLE PUBLIQUE DE SAINT-JULIEN-DE-VOUVANTES – FRAIS DE FONCTIONNEMENT DES ECOLES ELEMENTAIRES ET MATERNELLES	26-02-04
--	-----------------

Par mail ou par courrier, la commune nous a informés du nombre d'enfants résidant à Grand-Auverné et scolarisés à l'école publique de Saint-Julien-de-Vouvantes ainsi que le montant de la participation aux frais de fonctionnement pour le 1^{er} trimestre de l'année 2025-2026.

Ecole publique « Les Rochettes » à Saint-Julien-de-Vouvantes

- Nombre d'élèves : 1 en Primaire de septembre à décembre 2025
- Coût de la participation par élève : ● Primaire : 316,61 €
- Coût total pour le 1^{er} trimestre de l'année scolaire 2025-2026 : 316,61 €

Il est rappelé que les articles L212-8 et R212-21 du code de l'éducation définissent les cas dans lesquels les communes de résidence doivent contribuer financièrement auprès des communes d'accueil à la scolarisation d'un élève résidant hors de sa commune.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- ❖ ACCEPTE de verser le montant de la participation aux frais de fonctionnement des élèves résidant à Grand-Auverné et scolarisés à l'école publique de Saint-Julien-de-Vouvantes pour le 1^{er} trimestre de l'année 2025-2026 à savoir 316,61 €.
- ❖ DIT que les crédits correspondants sont inscrits au budget.
- ❖ DONNE pouvoir à Monsieur le Maire pour l'exécution de la présente délibération.

6. VENTE D'UN LOCAL SITUE ZA LES ARDOISIÈRES	26-02-05
---	-----------------

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que la commune a fait l'acquisition de l'ensemble immobilier situé à l'Espace Artisanal des Ardoisières d'une superficie de 4 ha 11 a le 21 octobre 2015 pour un montant de 115 000,00 €.

Le bâtiment d'une surface de 787 m² a été divisé en 3 parties (312 m² - 150 m² et 325 m²) afin d'accueillir des artisans.

La parcelle ZD n° 158 est divisée en deux parties, une de 180 m² comprenant un bureau, mezzanine et sanitaire et l'autre de 145 m² louée par le même locataire. Le locataire n'ayant pas l'utilité de la partie d'une superficie de 180 m² a donné son congé au 1^{er} mars 2026. Afin de pouvoir vendre cette partie, un bornage va être réalisé.

Une demande verbale pour l'achat à long terme de la première partie du bâtiment d'une superficie de 180 m² sur les 325 m² a été formulée auprès des élus.

La consultation des services des domaines n'est pas nécessaire pour la cession d'un bien immobilier dans une commune de moins de 2000 habitants.

Monsieur le Maire propose à l'assemblée de fixer à 60 000 € net vendeur le bien immobilier cadastré ZD 158 pour la partie d'une superficie de 180 m².

Compte-tenu de ce qui précède, l'assemblée est invitée à donner son accord sur la vente du local et de fixer son prix de vente.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité :

- ❖ **DONNE SON ACCORD** pour la vente du bien immobilier d'une surface de 180 m² situé à l'espace artisanal des Ardoisières
- ❖ **FIXE** le prix de vente à 60 000 € net vendeur
- ❖ **DIT** que les frais de notaires seront à la charge de l'acquéreur
- ❖ **MISSIONNE** Maître Antoine MICHEL, notaire à Riaillé pour l'établissement de tous actes notariés
- ❖ **DONNE MANDAT** à Monsieur le Maire pour la signature de tous documents relatifs à cette vente.

7. DERNIERES DECISIONS – DIA

26-02-06

Vu l'article L 2122 du CGCT

Vu les délégations accordées à Monsieur le Maire par délibérations du Conseil Municipal du 25 mai 2020,

Considérant l'obligation de présenter au Conseil Municipal les décisions prises en vertu de cette délégation, Monsieur le maire expose à l'assemblée ce qui suit,

DIA – rue de la Grée : La commune renonce à son droit de préemption.

DIA – 10 rue du Bois : la Commune renonce à son droit de préemption.

8. AFFAIRES DIVERSES

Urbanisme : Monsieur Laurent VETU, adjoint fait remarquer qu'il y a une réelle demande de terrains constructibles. La commune n'ayant plus de terrains à proposer, Monsieur Laurent VETU indique qu'il serait opportun de prévoir l'achat d'une parcelle constructible afin de créer un nouveau lotissement et de l'inscrire au budget 2026. Monsieur Laurent VETU a échangé avec les propriétaires du terrain pour savoir s'il serait vendeur et connaître le prix de vente sachant qu'une partie se situe en terrain constructible et une partie en terrain agricole.

Dates à retenir :

Conseil municipal à 20 h : lundi 9 mars 2026

Commissions finances à 20 h : lundi 2 mars 2026

Séance levée à 21h40

A Le Grand-Auverné, le 24 février 2026

Le Maire,
Sébastien CROSSOUARD

La Secrétaire de Séance,
Nathalie TROCHU