

Enquête publique du 17 novembre au 30 décembre 2025

**REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE GRAND AUVERNE**

**CONCLUSIONS
ET AVIS**

OBJET DE L'ENQUÊTE ET PROCEDURE

La version actuelle du PLU communal de Grand Auverné remonte à 2004. Sa révision s'imposait pour intégrer les nombreuses dispositions législatives adoptées depuis lors et se conformer aux orientations récentes des documents régionaux ou communautaires de niveau supérieur : SRADDET, SDAGE, SAGE, SCoT de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval et ses plans (PLH et PCAET).

Décidée en 2019, la révision a été précédée d'une phase de concertation de 5 ans et de débats sur le PADD. L'arrêt du projet de PLU est intervenu en juillet 2025, après l'abandon d'une première procédure de révision fin 2024.

Les personnes publiques intéressées ont été saisies pour avis, de même que la MRAe et la CDPENAF. La publicité de la présente enquête, conduite du 17 novembre au 16 décembre 2025 et prolongée jusqu'au 30 décembre pour prendre en compte la réponse de la MRAe, a été assurée largement et dans le respect des formes.

Le dossier comprend toutes les pièces requises et se distingue notamment par la qualité du diagnostic territorial, de l'évaluation environnementale et du sous-dossier expliquant et justifiant les choix de la collectivité pour la décennie 2025-2035. Ces documents sont illustrés de nombreux graphiques et photos et leur rédaction se révèle tout à fait accessible.

Conclusion : la durée et les modalités de la phase de concertation m'ont paru satisfaisantes. La procédure de révision du PLU, conforme aux règles en vigueur, et le contenu du dossier, que j'estime suffisant et de qualité, ont été de nature à garantir la bonne information du public et sa participation effective à l'enquête.

DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Le local et les moyens matériels mis à disposition du public pendant l'enquête et notamment les permanences d'accueil, ont assuré d'excellentes conditions de recueil des contributions du public. Aucune doléance n'a été enregistrée sur l'accès au dossier et aucun avis défavorable au projet n'a été émis en dehors de deux demandes de reclassement de parcelles en zone urbanisable. Les participations se sont limitées à 9 observations du public et aux avis favorables assortis d'observations ou réserves de 6 personnes publiques associées, sur les 12 consultées.

Conclusion : l'enquête s'est déroulée sans incident et dans d'excellentes conditions matérielles. Le maire a été invité à adresser une réponse explicative aux habitants qui ne peuvent avoir satisfaction.

MOTIVATIONS DU PROJET

La municipalité de Grand Auverné souhaite opportunément rompre avec la stagnation démographique et économique qui affecte nombre de petites collectivités du nord-est de la Loire-Atlantique.

Le projet vise la dynamisation du territoire afin de développer l'activité et l'emploi local, sachant que les $\frac{3}{4}$ de la population active ont un emploi en dehors de la commune et qu'aucune nouvelle construction n'a été enregistrée entre 2014 et 2020.

La tendance s'est inversée récemment avec 35 logements créés de 2021 à 2024, dont une structure collective de 10 logements pour jeunes adultes en situation de handicap.

Le PADD fixe en conséquence un double objectif ambitieux :

- d'augmentation de la population de 70 habitants, soit +0,9% par an d'ici 2035, alors que le SCoT table sur une progression annuelle de 0,78%,
- de création de 45 logements sur 10 ans, en tenant compte du desserrement des ménages, quand le SCoT retient un objectif annuel de +2,8 à +4 résidences principales par an pour Grand Auverné.

Le projet est basé sur 2/3 de constructions neuves et 1/3 de réhabilitations du bâti ancien ou occupations du parc vacant. Les nouveaux logements, seront créés dans deux zones '1AU' sous OAP, situées au contact direct de l'enveloppe urbaine actuelle, et respecteront la densité minimale de 15 par hectare fixée par le SCoT. Une zone humide a été identifiée dans le secteur à urbaniser dénommé Le Clos des Vorajoux, mais sa situation dans un angle et sa superficie de 470 m² n'ont pas d'impact sur le nombre de constructions prévu.

L'objectif local reste en ligne avec la réalité du terrain communautaire qui a vu le nombre de logements augmenter de 250 unités en moyenne annuelle sur la durée du Plan Local de l'Habitat 2020-2025 quand ce document prévoyait seulement 180 à 247 logements supplémentaires. Pour autant, les objectifs de préservation de l'activité agricole et des milieux naturels restent bien définis comme les autres grandes priorités du plan 2025-2035, qui reprennent en cela les orientations majeures du SRADDET.

Conclusion : intervenant après des années sans grande évolution de la commune, le dépassement des objectifs du SCoT est une forme de rattrapage acceptable et nécessaire pour dynamiser le territoire, les activités et l'emploi local. Les ambitions affichées correspondent à la réalité de la demande récente, motivée par le prix attractif du foncier et orientée vers la maison individuelle.

Par ailleurs, la station d'épuration par lagunage approche de la saturation avec une capacité nominale de traitement de 400 équivalents-habitants pour 384 résidents desservis par le réseau du bourg. De plus, le bilan 2024 de la station de traitement communale, établi par le service de l'Eau de la DDTM, conclut à la non conformité des performances épuratoires de l'équipement.

Dans le projet de règlement du PLU, l'article 8.1.3. des dispositions applicables aux zones à urbaniser impose l'assainissement collectif dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Conclusion : pour la cohérence des projets avec cette disposition, il importe que la capacité de traitement des eaux usées soit augmentée en lien avec l'extension du bourg desservi par le réseau d'assainissement collectif, comme souhaité par le Département et la MRAe.

MAITRISE DE L'AMENAGEMENT ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Le PADD et les documents de présentation du projet engagent une révision drastique de la répartition des espaces communaux. Ils suppriment 39 hectares de sur-réservations foncières autour du bourg, qui caractérisaient le PLU actuel et n'ont pas reçu d'utilisation entre 2005 et 2025. La plupart de ces espaces reviennent aux surfaces agricoles qui augmentent sensiblement (+57 hectares). Les dispositions relatives aux OAP et STECAL définissent en détail les caractéristiques des zones de projet.

En matière d'habitat, le futur PLU prévoit la seule expansion du bourg sur les secteurs les plus propices à un aménagement et les plus proches de la centralité communale, conformément aux préconisations du SCoT. Il exclut tout mitage ou étalement non connecté à l'enveloppe urbaine et limite les STECAL aux seules extensions d'entreprises existantes.

Avec seulement 3 hectares d'ENAF consommés entre 2011 et 2020, la mise en œuvre du développement communal est fortement pénalisée par le dispositif ZAN, en l'absence de toute consommation d'espace de 2021 à 2025. Le PLU prévoit d'utiliser 2 hectares entre 2026 et 2035 pour seulement 1,9 hectare permis par l'objectif intermédiaire du ZAN. Dans cette perspective, l'enveloppe du bourg ne représentera encore que 0,8 % du territoire.

Conclusion : La priorité donnée au maintien des activités agricoles est confirmée. L'atteinte des objectifs, prévue sur la période 2021-2035 pour correspondre au calcul de 1,9 hectare de droit à artificialiser, est admissible dans la mesure où cela ne modifie aucunement l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. Ce d'autant que l'extension prévue du STECAL 'At' diminue de 650 m², au vu de la réponse produite par la commune dans son mémoire, ramenant ainsi la consommation totale de 2 à 1,9 hectare sur la durée du PLU.

DYNAMISATION ECONOMIQUE

L'extension 'Auy' de la zone artisanale représente un atout supplémentaire pour l'activité économique locale et répond à la volonté de la CC Châteaubriant-Derval de créer des 'zones de proximité' dans les communes rurales afin de faciliter le développement des petites et très petites entreprises. La création d'une sablière/gravière en remplacement d'un autre site fermé, lui-même en reconversion en parc photovoltaïque, constitue une valorisation opportune de terres reconnues dégradées, non réexploitables à des fins agricoles. Par son importance, le parc photovoltaïque contribuera aux objectifs nationaux en matière de sources renouvelables et d'indépendance énergétique.

Conclusion : Ces activités nouvelles, importantes à l'échelle d'une commune de 774 habitants, seront profitables aux dynamiques démographique, artisanale et commerciale et à l'emploi local.

QUALITE DE VIE ET SECURITE

La transformation prévue en zone de loisirs du site d'une ancienne ardoisière et la préservation de deux espaces boisés aux portes du bourg participeront à la qualité du cadre de vie.

L'extension des cheminements piétons et pistes cyclables contribuera au bien-être des habitants, à la sécurisation des déplacements et à la réduction de la circulation automobile intra-communale.

Par ailleurs, deux sous-dossiers sont consacrés aux risques technologiques susceptibles d'affecter la commune et aux servitudes d'utilité publique.

PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS ET DE LA RESSOURCE EN EAU

La richesse du patrimoine naturel est illustrée par deux sites classés, des espaces boisés, la trame bocagère et la présence de plusieurs ruisseaux alimentant le Petit Don, qui représentent autant de couloirs écologiques. Des landes, mares, prairies humides, bois marécageux et tourbières apportent aussi une grande diversité aux paysages.

Ces milieux et leurs enjeux sont examinés en détail et par STECAL dans l'évaluation environnementale qui conclut à l'absence d'impact fort sur la qualité des milieux naturels dans les secteurs de projet. Les cours d'eau et leurs zones inondables sont systématiquement inscrits dans de larges bandes de zonage N.

Cependant, le règlement du projet de PLU ne définit pas d'espace boisé classé, à préserver au titre de l'article L. 113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, la modification ou la suppression d'un élément paysager ne bénéficie d'aucune protection réglementaire mais doit faire l'objet d'une déclaration préalable, validée ou non par la mairie, comme le précise l'annexe intitulée 'Règlement pour la protection des éléments bocagers', qui fait référence aux articles L.151-19 et 23 du Code susvisé.

Ce document permet notamment la suppression, compensée à l'identique, d'un bois de surface inférieure à 4 hectares ou l'abattage, sur déclaration mais sans compensation, d'un linéaire de haie, talus ou alignement d'arbres sur 15 mètres au maximum pour accéder à une parcelle cadastrale. Le dispositif ne prévoit aucune forme d'évitement ou de réduction des dommages aux éléments bocagers qui ne sont considérés que sous l'angle de la compensation.

Or, la suppression d'une haie à fort enjeu paysager ou hydrologique doit être évitée par principe, à défaut et en dernier ressort, subordonnée à son remplacement par un linéaire de mêmes fonction et valeur environnementale, étant donné que ces éléments essentiels du paysage ne représentent que 11 % de la trame verte communale inventoriée.

Conclusion : il serait opportun d'assurer la préservation des haies d'intérêt majeur, dans le respect de la démarche 'Eviter, réduire compenser', pour limiter le risque d'impact sur l'environnement.

PRISE EN COMPTE DES AVIS ET OBSERVATIONS

Le mémoire en réponse de la mairie fait état d'arguments pertinents pour refuser les deux demandes de reclassement en secteur constructible. Il s'agit de parcelles déconnectées du bourg, dont elles sont séparées par des espaces naturels. De plus, aucune densification n'est envisageable en raison de l'avis défavorable opposé dès 2023 par le Département à la création d'un accès sur la RD14. Une troisième demande, portant sur des aménagements légers envisagés en zone naturelle et forestière, ne peut être satisfaite en l'absence de délimitation préalable d'un STECAL, qui n'a pas été sollicitée.

Par contre, les avis des PPA sont, dans leur grande majorité, favorablement reçus par la commune qui intégrera les modifications nécessaires au niveau du dossier. Le mémoire en réponse prévoit notamment de caler l'ouverture des zones '1AU' sur l'augmentation préalable des capacités de traitement des eaux usées, d'autoriser les activités artisanales de production en zone 'Ua', de supprimer les sous-destinations non liées à l'agriculture mais d'autoriser les affouillements et exhaussements de sol en zone agricole.

Ce document retient aussi les réserves relatives aux marges de recul et aux accès à la voirie départementale et entérine la réduction de moitié de l'extension du STECAL 'At' pour rester dans l'enveloppe communale de 1,9 hectare urbanisable.

Mais de ce fait, le mémoire ignore la demande de la DDTM de supprimer l'une des zones '1AU' ou la zone 'Auy', parce qu'elles répondent aux objectifs de production de logements et au besoin de zone artisanale de proximité exprimés par la commune, en accord avec les dispositions du SCoT.

Conclusion : au vu du mémoire en réponse qui donne une suite favorable à la plupart des observations et motive le rejet des autres demandes, je considère que les contributions du public et des PPA ont fait l'objet d'un examen attentif et que l'enquête publique a permis l'amélioration du projet de PLU par la collectivité.

En résumé, le projet de PLU engage la commune sur la préservation de la dynamique agricole et celle des paysages et écosystèmes, notamment des corridors écologiques et milieux aquatiques, tout en permettant le développement maîtrisé du bourg par l'apport de nouveaux résidents ainsi que la relance d'une activité extractive et l'implantation d'une importante production d'énergie renouvelable sur des terres non valorisables par l'agriculture.

Je retiens par ailleurs :

- la prise en compte des changements législatifs intervenus depuis 2004
- la compatibilité du projet communal avec celui de la CC Châteaubriant-Deval
- la qualité générale du dossier de présentation du projet
- les importantes suppressions de zones AU et l'expansion limitée au seul bourg
- la modération de la consommation foncière
- le recensement des logements vacants et du bâti susceptible de changer de destination
- l'augmentation des surfaces classées en zone agricole
- la trame verte et bleue et l'extension des espaces naturels en bordure du bourg

- les réponses argumentées aux demandes du public et la prise en considération de la plupart des observations émises par les PPA.

AVIS MOTIVE

Le projet soumis à l'enquête publique laisse augurer un regain de dynamisme économique bénéfique à la commune et ses habitants. Il apparaît cohérent avec les objectifs du SCoT et du PADD et de nature à satisfaire l'intérêt général.

En conséquence, j'émetts un AVIS FAVORABLE au projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de GRAND AUVERNE,

assorti des réserves suivantes, exposées au maire le 30 décembre 2025 :

- Planifier l'augmentation des capacités de traitement des eaux usées du réseau d'assainissement collectif afin d'assurer l'ouverture conforme des zones AU.
- Préciser le règlement écrit par des critères de protection pour les haies d'intérêt majeur.
- Eviter ou, à défaut, compenser la petite zone humide du Clos des Vorajoux.
- Modifier le règlement graphique, conformément aux informations de la société SEGA sur l'emprise autorisée du projet de sablière / gravière des Communs.

* * *

Nantes, le 04 février 2026

Signé

Alain LABBAT
Commissaire enquêteur

Les présentes conclusions comportent 7 pages
en format Open Office, rédigées sans recours à l'IA