

Enquête publique du 17 novembre au 30 décembre 2025

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

**RAPPORT
D'ENQUETE**

SOMMAIRE

Partie 'Rapport'

- 1. Préambule**
 - 1.1 Motivations de la procédure**
 - 1.2 Contexte juridique**
 - 1.3 Concertation préalable**
- 2. La commune de Grand Auverné**
- 3. Le rapport de présentation**
 - 3.1 PADD et diagnostic territorial**
 - 3.2 Orientations d'aménagement et de programmation**
 - 3.3 STECAL et secteurs réservés**
 - 3.4 Etat initial et évaluation de l'environnement**
 - 3.5 Trame verte et bleue**
- 4. Le règlement écrit**
- 5. Les points essentiels du projet**
 - 5.1 Transition énergétique et réchauffement climatique**
 - 5.2 Perspectives pour le logement**
 - 5.3 Adduction d'eau et assainissement**
 - 5.4 Accès et mobilités**
 - 5.5 Protection du patrimoine**
 - 5.6 Risques connus et servitudes**
- 6. L'enquête publique**
 - 6.1 Publicité et déroulement de l'enquête**
 - 6.2 Complétude du dossier**
 - 6.3 Contributions du public**
 - 6.4 Liste des observations du public**
 - 6.5 Observations des personnes publiques associées**
 - 6.6 Procès-verbal de synthèse**
 - 6.7 Réponse au procès-verbal de synthèse**

Partie 'Conclusions motivées et avis'

1. PREAMBULE

Par décision du Président du Tribunal administratif de Nantes, en date du 4 août 2025 (annexe 1), j'ai été désigné pour procéder à l'enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Grand Auverné.

L'enquête, dont le siège était fixé en mairie, a été conduite du lundi 17 novembre à 14H au mardi 16 décembre 2025 à 12H, puis prolongée jusqu'au mardi 30 décembre à 12H afin de prendre en considération l'avis reçu de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).

L'enquête faisait suite à celle conduite du 23 septembre au 22 octobre 2024 sur le même sujet (n°E24-000138/44), mais la révision du PLU n'avait pas abouti, la commune y ayant renoncé pour cause d'incertitude juridique.

Le projet de révision du PLU a fait l'objet d'une concertation préalable formalisée avec les habitants à partir de juillet 2019. Le bilan de cette concertation et l'arrêt du projet de PLU ont été décidés le 15 avril 2024, puis modifiés par le Conseil municipal le 11 juillet 2025. Enfin, l'arrêté d'organisation de la présente enquête publique a été pris le 20 octobre 2025.

L'actuel plan local d'urbanisme avait été approuvé en Conseil municipal le 27 février 2004. Sa révision a été prescrite à l'issue de la délibération du 05 juillet 2019. Le PADD a été validé le 17 octobre 2022 puis le Conseil municipal l'a modifié les 16 janvier 2023 et 28 avril dernier. Le projet a vocation à couvrir la période 2025-2035.

Après avoir parcouru le territoire communal, j'ai été reçu par Monsieur Sébastien CROSSOUARD, maire de Grand Auverné, qui m'a présenté et communiqué le dossier au cours de la réunion préparatoire à l'enquête, tenue en mairie le 03 novembre 2025.

1.1 MOTIVATIONS DE LA PROCEDURE DE REVISION

Le présent document porte sur l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de GRAND AUVERNE (Loire Atlantique), menée en application des articles L123-1 et suivants du Code de l'environnement, qui visent à « assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement ».

L'actuel Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 27 février 2004, a été modifié une fois en mars 2017. Les principales motivations avancées pour sa révision générale sont :

- la nécessité d'intégrer les évolutions législatives intervenues depuis 15 ans,
- le besoin de compatibilité avec les documents de niveau supérieur, dont le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la communauté de communes (CC) Châteaubriant-Derval,

- la volonté de définir un projet d'aménagement visant à maîtriser l'organisation de l'espace communal, en clarifiant l'affectation des sols et en préservant les activités agricoles, tout en développant un parc photovoltaïque et une sablière,
- la recherche d'une nouvelle dynamique territoriale et démographique et la prise en compte des besoins induits en matière de logement,
- le souci de préserver des paysages boisés et bocagers ainsi que la ressource en eau, après inventaire des milieux naturels.

1.2 CONTEXTE JURIDIQUE

Le précédent projet, ayant fait l'objet de l'enquête publique menée en septembre/octobre 2024, avait omis de définir un STECAL pour encadrer l'extension d'une activité réceptive professionnelle isolée en zone agricole. De plus, début 2025, la municipalité a souhaité modifier le dossier initial en y ajoutant, outre la zone At, un projet de lotissement à l'est du bourg et les résultats des inventaires complémentaires portant sur les zones humides. Ces évolutions ont nécessité la tenue d'un troisième débat sur le PADD le 28 avril 2025.

Le nouveau PLU doit s'inscrire dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval, approuvé le 18 décembre 2018, qui doit lui-même être compatible avec les objectifs à moyen et long termes définis par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) élaboré par la Région des Pays de la Loire, adopté en décembre 2021 et approuvé par le Préfet de Région, qui se décline en une trentaine d'objectifs.

Le PLU s'inscrit également dans deux documents d'orientation de la communauté de communes : le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté le 17 décembre 2019, qui veut accompagner la croissance démographique et valoriser le parc de logements existant, ainsi que le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), approuvé le 27 septembre 2018.

Il doit encore respecter le Plan de Prévention des Risques Technologiques lié à l'existence de l'établissement Titanobel de Riaillé et les prescriptions relatives au passage d'une canalisation souterraine de transport de gaz en périphérie sud du bourg. Le PLU doit par ailleurs être compatible avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PGRI) du bassin Loire-Bretagne, les programmes définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027, et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Vilaine ». Ces derniers ambitionnent la protection de la ressource et la restauration de la qualité des eaux, sachant que les études pointent l'état moyen ou mauvais des eaux superficielles et eaux souterraines.

1.3 CONCERTATION PREALABLE

Le dossier comprend un fascicule relatif à la concertation préalable qui s'est déroulée de juillet 2019 à juillet 2025 sur le projet de révision du plan local d'urbanisme, conformément à l'article L103-2 du Code de l'urbanisme. Celle-ci a été annoncée par affichage et articles dans la presse locale, son bilan présenté dans le bulletin municipal 'L'Alverne' n° 98 et sur le site internet de la commune. La concertation a été assurée par des réunions publiques, la tenue d'un registre d'observations et une consultation des exploitants agricoles. La synthèse de ce travail a été jointe aux pièces administratives du dossier de présentation.

2. LA COMMUNE DE GRAND AUVERNE

Au nord est du département de Loire-Atlantique, Grand Auverné se situe à l'extrémité sud de la Communauté Châteaubriant-Derval qui compte 26 communes. Cet ensemble constitue la plus vaste intercommunalité du département, issue de la fusion en 2017 de celles du Castelbriantais et du secteur de Derval.

Située à l'écart des axes routiers principaux et non desservie par le réseau public ALEOP, la commune est distante de 52 kilomètres du cœur de Nantes et relève du bassin de vie et d'emploi de Châteaubriant, chef-lieu d'arrondissement de 12260 habitants dont le centre est situé à 15 kilomètres de Grand Auverné. La gare la plus proche est celle d'Abbaretz, à 17 kilomètres, sur la ligne de tram-train Nantes - Chateaubriant.

Le territoire est caractérisé par un plateau schisteux au nord, marqué par des coupures nettes (site du Val), qui laisse place, au centre, à une large dépression cultivée ou en prairie (ruisseau du Poisson), avant que le relief remonte doucement au sud. Le paysage est rythmé par l'alternance de landes, mares, bois et paysages bocagers, mais aussi de terres ingrates ou incompatibles avec la plupart des activités agricoles : tourbières de Villeneuve, anciennes carrières de La Nantaie à l'est du bourg, sablières et gravières en bordure de la forêt d'Ancenis/Riaillé. En limite nord-ouest, la commune est bordée par le Petit Don alimenté par plusieurs ruisseaux de Grand Auverné, puis l'étang de La Forge Neuve. Elle n'est concernée par aucun site NATURA 2000.

Grand Auverné couvre une superficie de 34,85 km². La commune est classée rurale à habitat (très) dispersé car environ la moitié de la population habite des hameaux ou écarts, en l'absence de véritables villages. Elle possède un patrimoine bâti digne d'intérêt, caractérisé par l'emploi dominant du schiste dans les constructions anciennes.

Le territoire compte 296,5 hectares de surfaces boisées et 233 kilomètres de linéaires bocagers. Il est occupé à 32,5% par des espaces naturels ou forestiers et à hauteur de 66,5% par des terres agricoles, majoritairement consacrées à l'élevage bovin (en régression) ou avicole, aux cultures fourragères ou céréalières, et exploitées par un petit nombre d'agriculteurs en activité. La réduction dramatique de leur nombre tient en quelques chiffres : il ne reste aujourd'hui qu'une vingtaine de sièges d'exploitation contre 28 en 2020, 55 en 2000 et une centaine en 1980.

Grand Auverné compte 45 entreprises, notamment une société de vente et réparation de matériel agricole dans le bourg, une CUMA et une entreprise de travaux agricoles. Mais aucun permis de construire n'a été délivré pour les besoins d'une activité économique entre 2010 et 2020.

A son désavantage, la commune n'a ni école publique, ni médecin ni infirmier et seulement des commerces de première nécessité.

Grand Auverné compte une population peu dense (22,5 habitants par km²), passée de 1050 habitants en 1968 à 680 en 2000, plus bas historique après les décennies d'exode rural qui ont particulièrement affecté le nord du département, avant d'amorcer une lente remontée pour atteindre 805 résidents principaux en 2010, mais 770 en 2020, puis 774 habitants en 2023, selon les dernières données de INSEE publiées en décembre 2025. Le projet de PLU vise un objectif de 840 habitants à l'horizon 2035, soit +9,1% sur 15 ans. En 2020, 40% de la population était classée active.

Par comparaison, l'ensemble de la CC Châteaubriant-Derval regroupe 44550 habitants (données 2021) sur un territoire de 879 km², soit une densité de 50,7 habitants par km².

Le bourg, organisé en étoile du fait de l'urbanisation progressive le long des voies routières, regroupe la moitié des habitants, quelques commerces et activités artisanales, la Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA), l'entreprise de vente et réparation de matériel agricole, plus les équipements publics. L'ensemble du bâti urbain occupe une superficie limitée à moins de 1% du territoire.

Les 3/4 des actifs ont un emploi hors de la commune et utilisent un véhicule privé pour leurs déplacements domicile-travail vers Châteaubriant, Vallons de l'Erdre (anciennement Saint Mars la Jaille), Nantes ou Ancenis, faute de transports publics interurbains.

3. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Ce rapport a été élaboré par l'Agence 'GEOSTUDIO', en coopération avec GAMA Environnement, qui ont repris l'ensemble du dossier à la suite de la cessation d'activité, fin 2024, du cabinet 'URBA OUEST', précédemment chargé de son élaboration. Mais l'Etat Initial de l'Environnement daté de mars 2024 et qui figure dans le dossier, est issu du travail du cabinet 'EF Etudes', réalisé pour l'enquête publique de 2024.

3.1 P.A.D.D. ET DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune fixe les orientations retenues en matière de gestion de l'espace et de développement urbain, économique, social et environnemental, conformément à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme.

Ce document définit les grands objectifs qui ont guidé la révision du PLU :

- augmenter la population sur la période 2021-2035 à hauteur de 70 habitants,
- favoriser la dynamique du territoire : développer l'emploi local, préserver l'activité agricole, accueillir de nouveaux habitants, conserver la mixité de la population avec une offre de logement diversifiée dans et autour du bourg (constructions neuves, réhabilitations et habitat social),
- modérer la consommation d'espaces à hauteur de 2 hectares, en la limitant au bourg, tout en permettant l'évolution indispensable du système de traitement des eaux usées, proche de la saturation, et des ateliers municipaux,
- préserver le cadre de vie, la richesse écologique des milieux, la ressource en eau,
- limiter et sécuriser les déplacements motorisés,
- mieux prendre en compte les risques et nuisances connus,
- favoriser les énergies renouvelables, jusqu'ici peu développées sur le territoire.

Le diagnostic territorial rappelle les objectifs du SCoT en matière d'accueil de population au sud-est du territoire communautaire, soit +0,41% à +0,58% par an, auquel correspond un objectif annuel de 2,5 à 3,7 nouveaux logements pour Grand Auverné, selon la CC.

En 2021, le parc immobilier local comptait 433 logements. En intégrant le desserrement des ménages qui tend vers 2,25 personnes par foyer, la perspective de compter 70 habitants supplémentaires permet d'évaluer, d'ici 2035, le besoin à 45 nouvelles résidences principales, à satisfaire par densification de l'habitat dans le centre ou création de logements aux abords immédiats du bourg ou encore réhabilitation de bâtisses de qualité en campagne. L'estimation de 2/3 de constructions neuves se traduit par un besoin de 2 hectares de foncier sur la base retenue par le SCoT, soit une densité minimale de 15 logements par hectare.

Le diagnostic fait état d'un parc de logements occupés à 80% par des propriétaires, dont seulement 2,5% d'appartements et 8,5% de résidences secondaires. Alors que la Loi SRU de 2000 n'est nullement applicable à la commune, 4,6% du parc immobilier relevait du secteur locatif social en 2020. De plus, une structure rare d'hébergement social partagé, conçue pour 10 jeunes adultes en situation de handicap, va ouvrir prochainement.

Le cœur ancien du bourg forme la zone UA et le reste de l'enveloppe urbaine constitue la zone UB annexes 2 et 3). Dans leur prolongement direct, 3 zones AU sont retenues pour encadrer l'extension du bourg. Le reste du territoire communal se partage entre zones A - agricoles ou N - naturelles ou UY pour les activités économiques.

En vue d'accueillir de nouveaux habitants, la mairie a recensé, au sein de l'espace rural, 23 anciennes bâtisses, essentiellement agricoles, qui pourraient changer de destination en vertu de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, plus 26 logements vacants, pour moitié situés en centre-bourg, et 8 ensembles de parcelles mutables ou 'dents creuses', soit 1,2 hectare dans l'enveloppe urbaine, pouvant recevoir 9 logements en densification du bourg. En outre, les bâtiments de deux anciennes entreprises pourraient faire l'objet de projets de renouvellement urbain.

Ces disponibilités, bien que théoriques, obligent à corriger les surfaces constructibles issues de l'actuel PLU (annex 4), à savoir 24,3 hectares de zones 1AU et 2AU à vocation résidentielle, plus 5,6 hectares en zones UA ou UB et 9,4 hectares de zones Auf, réservés aux activités économiques.

Les secteurs de développement du bourg issus de l'actuel PLU, surdimensionnés par rapport aux besoins à l'horizon 2035, ont donc été considérablement réduits dans le présent projet de révision :

- par suppression de l'importante zone 2AU et d'un secteur 1AU en ceinture sud du bourg, de trois secteurs 2AU, un secteur 1AU et même 2 secteurs UB peu denses au nord, qui ont été reversés aux zonages agricole ou naturel,
- par réduction de 2/3 de la zone artisanale AUf en limite sud-est du bourg, qui devient 1AUy.

On observe en outre la réduction de 2/3 du secteur du stade, reclassé de zone NL à UE, la création de la zone UYc pour permettre l'extension limitée d'une entreprise située en zone UB, ainsi que le passage en zone N de deux petits espaces boisés à protéger au titre de l'art. L151-23 du Code de l'urbanisme. Ces derniers, initialement classés en zones A et 2AU, sont situés aux entrées ouest et sud-est du centre-bourg.

Au terme de ces modifications du PLU, des 3 zones AU et des STECAL ajoutés, les superficies des zones évolueraient de :

- 30,1 ha à 26,3 ha pour les zones urbaines
- 41,5 ha à 2 ha pour les zones à urbaniser
- 2273,3 ha à 2330,8 ha pour les zones agricoles
- 1140 ha à 1126 ha pour les zones naturelles.

Au bilan, les espaces naturels se trouveront réduits de 14 hectares mais les superficies consacrées aux activités agricoles augmenteront de 57 hectares.

En l'absence de toute consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) entre 2021 et 2025, sachant que le lotissement des Camélias, en partie sud du secteur de la Censive, a été réalisé en densification de l'enveloppe UB, et eu égard à l'objectif de réduire à zéro l'artificialisation nette des sols en 2050, la municipalité a reporté à 2035 l'objectif intermédiaire de réduction de la consommation d'espaces de 50% par rapport à la période de référence 2011-2020.

Avec 3 hectares artificialisés durant cette même période, l'application du dispositif 'Zéro artificialisation nette' à l'horizon 2050 n'autorise qu'une consommation de 1,5 hectare entre 2021 et 2030 plus 0,4 hectare de 2030 à 2035.

3.2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La municipalité a retenu 3 OAP au contact direct de l'enveloppe urbaine. Pour chacune, le fascicule '**OAP sectorielles**' précise l'état initial, la vocation et l'organisation de l'espace, les options retenues en matière de qualité urbaine et paysagère, de desserte, de programmation, d'adaptation au changement climatique, de gestion des eaux pluviales et de la ressource en eau.

OAP n°1 : zone 1AU - Le Clos des Vorajoux

Dans la zone 1AU définie en 2004, entre les routes de Châteaubriant et de Petit Auverné, ce secteur de 7750 m², en continuité de la majorité des constructions récentes et proche du cœur de bourg, est prévu pour l'accueil d'au moins 12 logements individuels et une 'ouverture immédiate' à l'urbanisation. Une haie sera plantée en bordure nord du périmètre. La partie présumée humide à l'ouest de la zone n'est ni répertoriée par l'atlas 'SIG - Réseau de zones humides', ni confirmée au plan faunistique par le diagnostic ENVOLIS de mai 2025. Mais cette surface présente, pour 470 m², un caractère humide pour le critère pédologique.

Sa superficie étant inférieure à 0,1 hectare, elle n'est pas qualifiée de zone humide au terme de la Loi sur l'Eau mais concernée par les dispositions du SDAGE qui prévoient une compensation à 200% au moins de la surface humide si elle est amenée à disparaître.

OAP n°2 : zone 1AU - La Nantaie

Au contact direct des constructions de la zone UA et d'une ancienne carrière d'ardoise, appelée à devenir une zone de loisirs, ce secteur de 5080 m² doit accueillir au moins 7 logements dans le cadre d'une 'ouverture immédiate' à l'urbanisation. Une haie sera préservée en bordure sud du périmètre et l'habitat séparé par une zone tampon du secteur humide identifiée à l'est. Le sous-dossier '**Inventaire des zones humides**' n'en fait pas mention, mais il se situe clairement en dehors du périmètre de l'OAP, au vu de l'expertise des zones humides réalisée par 'EF Etudes' en octobre 2021 pour les besoins du projet de PLU 2024. Le secteur bénéficie d'un permis d'aménager.

OAP n°3 : zone Auy - Les Ardoisières

En vertu du SCoT, les communes non équipées d'une 'zone économique structurante' ont la possibilité de créer une 'zone de proximité'. En extension vers le nord de la zone artisanale Uy de même nom, un secteur à usage agricole de 6000 m², incluant l'emprise de sa voie d'accès, est ainsi prévu pour l'accueil ou l'extension d'entreprises artisanales.

Il se situe dans le prolongement de la zone occupée par un bâtiment, divisé en lots pour l'accueil des TPE, et la CUMA depuis son transfert du secteur de la Censive, qui a permis de réserver ce dernier à l'habitat. Une haie de ceinture est prévue sur les 3 côtés ouverts du périmètre. **L'accès sur la RD 111 pouvant être problématique, je recommande l'examen de la desserte par l'entrée de la zone actuelle, plus large et plus sécurisée.**

Zone UYc – Entreprise C.A.M.

Dans le bourg, au contact de la zone UA, cette zone doit permettre l'expansion de l'entreprise existante sur des surfaces déjà artificialisées.

3.3 STECAL ET SECTEURS RESERVES

STECAL Nén : Parc photovoltaïque de LAMBRUN

Après plusieurs expertises, le site de 18,6 hectares de cette ancienne sablière, en limite sud-ouest de la commune, n'a pas présenté les conditions d'une remise en état agricole alors qu'au moins 12 hectares auraient dû retourner à l'agriculture. Le secteur a fait l'objet d'une étude approfondie, par le cabinet 'OUEST'AM', de divers scénarios d'implantation, de leurs impacts prévisibles sur les milieux et des mesures compensatoires possibles. En accord avec la Chambre d'Agriculture et la mairie, le promoteur a versé à l'association Agri'Alverne une indemnité pour la disparition définitive des terres agricoles, qui devra être employée à la consolidation de l'économie agricole du territoire.

Depuis l'an dernier, la conversion, par le maître d'ouvrage NEOEN (Nantes), de ce site de 'terrains dégradés' est en cours sous forme de 4 secteurs Nén, donc rattachés aux zones N, qui sont progressivement et densément équipés de panneaux photovoltaïques répartis autour d'un ruisseau qui alimente le Petit Don et coule dans un large corridor classé en zone naturelle. Il s'agit d'un chantier d'envergure qui comprend la pose de 21600 modules solaires sur supports fixes (annexe 5) pour une puissance de 13,5 MW et une production attendue couvrant la consommation moyenne de 6000 personnes.

Le projet répond à la quasi absence de production locale d'énergies renouvelables alors que le SCoT prévoit que la transition énergétique s'appuie notamment sur ces énergies. Compte tenu du mode d'implantation au sol des panneaux, le site ne permet pas l'activité pastorale complémentaire un temps envisagée.

Secteur protégé dit 'LAFARGE' - Lieu-dit LES COMMUNS

Au terme de la révision simplifiée n°2 du PLU, approuvée le 9 juillet 2009, ce site a été réservé dans la perspective de remplacer l'activité de l'ancienne carrière de Lambrun. Cet espace situé au sud du territoire, à proximité de la RD 14, recouvre une partie de zone d'intérêt archéologique présumé (présence d'une voie ancienne). Compte tenu de la nature du sol et du sous-sol composés de sables et graviers, il devait être exploité par 'Lafarge-Holcim Granulats' mais le projet n'a pas été concrétisé et la 'Société d'Exploitation de Grand Auverné' (SEGA - siège à Voutré, Mayenne) l'a repris à son compte.

A la suite de l'enquête publique conclue par un avis favorable le 17 janvier 2023, l'arrêté préfectoral n°2023/ICPE/314 du 18 décembre 2023 a autorisé l'exploitation de la carrière de 56,4 hectares, dont 41,1 hectares consacrés à l'extraction, le reste au concassage, au criblage et au stockage des matériaux. Ledit texte prévoit le décapage de la terre végétale mais permet le défrichement et la coupe d'arbres, alors que des haies, censément protégées, apparaissent sur le règlement graphique du futur PLU. L'arrêté impose cependant une série de mesures d'évitement, réduction, compensation et accompagnement (ERCA), dont le maintien des haies bocagères périphériques et la création ou le renforcement de 3900 mètres linéaires de haies en compensation des 1600 mètres que l'entreprise SEGA prévoit de supprimer. Le règlement graphique du futur PLU reflète la situation actuelle du site avec ses haies intérieures, non celle qui doit résulter de l'arrêté d'autorisation. **Le règlement graphique doit être rectifié en conséquence et retenir le plan validé transmis par le futur exploitant (annexe 6).**

STECAL At du MOULIN de la COUTANCIERE

Cette emprise de 6170 m² est vouée à une activité réceptive en zone A. L'identification en STECAL doit permettre une extension de 1300 m² sous la forme d'habitats légers de loisir. **Les deux dernières lignes de présentation du site sur le document 'Justifications des choix' sont à supprimer : en fait, l'emprise est nettement en retrait de la RD 111.**

STECAL Ay - Lieu-dit LE PORCHE

Il s'agit de répondre aux besoins (non précisés) de développement, sur 0,8 hectare, d'une entreprise de travaux agricoles établie de longue date sur un site isolé de 0,6 hectare en zone agricole.

STECAL NE - ATELIERS MUNICIPAUX

Le STECAL est nécessaire du fait de la présence de ces ateliers de 280 m² en zone N. Leur agrandissement sur 140 m² est attendu sur les emprises déjà artificialisées du site.

STECAL NS - Zone de LAGUNAGE AERE

Le traitement des eaux usées, géré en régie communale, constitue le frein majeur au développement urbain car la station actuelle, installée en zone N, est prévue pour 400 EH (équivalents habitants), soit à peine plus que la population du bourg. La saturation étant proche, son extension ou son remplacement sur un autre site sera décidé au vu des consultations techniques en cours, notamment des réponses à venir du Département et de l'Agence de l'Eau sur l'option à privilégier. Dans l'attente, un nouveau schéma directeur d'assainissement a été présenté au Conseil municipal en novembre 2025.

En tout état de cause, l'indispensable augmentation des capacités épuratives devra précéder les constructions sur les deux zones couvertes par une OAP 'habitat', qui ne peuvent donc être immédiatement ouvertes à l'urbanisation.

SECTEUR RESERVE – Ex-zone ardoisière de LA NANTAIE

A l'est du centre-bourg, au contact des zones UA et UB, il s'agit d'une partie des carrières d'ardoise de La Nantaie, fermées depuis plus de 60 ans et devenues un espace naturel. Ce secteur de 1,5 hectare serait converti en zone de loisirs et conserverait son plan d'eau.

Le tome C du rapport de présentation, intitulé '**Justifications et explications des choix**', liste, pour chaque OAP ou STECAL, les orientations du PADD qui la ou le concernent et leur traduction détaillée dans le projet d'aménagement du secteur et le règlement écrit. Le document est complété par une dizaine d'indicateurs de suivi mais non d'évaluation.

La même démarche est appliquée concernant les protections au titre de l'OAP 'Trame Verte et Bleue' et la justification du nouveau zonage général de la commune, développées en détail avec leurs conséquences réglementaires.

3.4 ETAT INITIAL ET EVALUATION DE L'ENVIRONNEMENT

Ces documents, complétés par un résumé non technique, recensent l'ensemble des composantes du territoire : les espaces boisés, haies bocagères, alignements d'arbres ou arbres isolés à protéger, les cours d'eau, les zones humides et le patrimoine remarquable, mais aussi les risques et nuisances identifiés.

L'évaluation environnementale est utilement déclinée en détail par OAP et par STECAL et les options retenues pour leur aménagement sont rapprochées des prescriptions du SCoT et de l'ensembles des documents de niveau supérieur afin d'attester la compatibilité globale du projet de PLU. Elle est complétée par une quarantaine d'indicateurs de suivi.

Aucun impact fort n'est relevé sur l'environnement des OAP et STECAL, mais des points de vigilance sont signalés pour les secteurs des Ardoisières, du Moulin de la Coutancière et du Porche afin d'assurer une bonne intégration de leur développement dans le milieu urbain ou agricole.

L'état initial de l'environnement comporte une erreur au niveau du zonage climatique régional en représentant la rose des vents de Saint Briec-Armor et non celle de Nantes-Atlantique. Le document rappelle les prescriptions du SRADDET en matière d'aménagement de l'espace et de respect des couloirs écologiques. Il fait état de trois ZNIEFF situées en limite ou sur le territoire :

la forêt d'Ancenis/Riaillé, les 'tourbières de Villeneuve' et 'les pelouses, landes et côteaux de l'étang de La Forge', composées de landes, prairies humides, bois marécageux ou tourbières, et protégées pour leur intérêt paysager, botanique ou ornithologique.

Le même document insiste sur la reconquête de la qualité des eaux qui représente un enjeu majeur pour les collectivités locales et leur 'bras armé', le Syndicat Chère-Don-Isac, sachant que l'état écologique du bassin du Don est qualifié de 'moyen' tandis que l'état des eaux souterraines est classé 'mauvais'.

Au titre des mesures d'évitement retenues par le projet de PLU, on note la protection absolue des mares et nombreuses zones humides (256 hectares), y compris dans ou à proximité des zones sous OAP (cas du Clos des Vorajoux et de La Nantaie).

Il ressort aussi des documents analysés qu'**aucune zone de projet n'impacte les cours d'eau identifiés** à l'inventaire RUCE et repris par la commission locale de l'eau (CLE). Ceux-ci sont tous inscrits dans des bandes inconstructibles de zonage N dont la largeur n'est jamais inférieure à 80 mètres. Grâce à cette disposition, les cours d'eau forment de vastes corridors écologiques qui couvrent intégralement les secteurs identifiés par l'atlas des zones inondables, limitant ainsi le risque de pollution d'origine agricole en cas de lessivage des sols.

De même, **les projets sont sans incidence négative sur les secteurs boisés ou la trame bocagère**, en dehors de l'emprise du projet autorisé de sablière des Communs qui fait l'objet de nombreuses mesures compensatoires validées par arrêté préfectoral.

Le futur PLU prévoit ainsi la protection de 296,5 hectares de bois, dont 108,6 hectares classés EBC ('espaces boisés classés'), de 233 kilomètres linéaires de haies et 4,6 kilomètres d'alignements d'arbres, plus 1514 m² de parcs intra-urbains à deux entrées de l'enveloppe urbaine.

L'évaluation environnementale est complétée par une quarantaine d'indicateurs de suivi.

3.5 TRAME VERTE ET BLEUE

La préservation des milieux végétaux et aquatiques fait l'objet d'une OAP thématique qui distingue les sous-trames boisée, bocagère et humide ou aquatique. Elle fixe les principes appliqués à l'ensemble du territoire et concerne toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le sous-dossier consacré à la TVB s'analyse comme un 'guide de bonnes pratiques' s'appliquant à la plantation de haies, leur préservation en tenant compte de leurs fonctionnalités, l'entretien des mares et zones humides, l'adoption d'une végétation diversifiée ou encore la limitation de l'imperméabilisation des sols.

Ce fascicule rappelle utilement le respect de la séquence 'éviter, réduire, compenser'. Il fait état de la protection intégrale des mares, des cours d'eau et de la ripisylve, conformément aux objectifs du SCoT - préserver les réservoirs de biodiversité, les couloirs écologiques, les composantes de la trame bleue - qui visent à protéger la ressource en eau et la biodiversité aquatique ainsi que les zones humides.

La commune n'est pas concernée par un PRGI (Plan de gestion des risques d'inondation), Le dossier se réfère à l'Atlas des zones inondables des affluents de la Vilaine' pour déterminer et représenter sur le règlement graphique les zones naturelles soumises à un risque d'inondation le long des cours d'eau du territoire.

Au titre de l'objectif de maintien du maillage bocager, la sous-trame a fait l'objet d'un inventaire complet par le bureau d'études ENVOLIS, avec le concours d'un groupe communal 'bocage'. Les haies ou alignements d'arbres, talus ou arbres isolés, protégés au titre de l'art. L151-23 du Code de l'urbanisme, sont répertoriés et précisément localisés sur le règlement graphique du projet de PLU. Les haies sont classées par intérêt hydrographique, paysager, agricole ou biologique. L'étude a déterminé que 9% du linéaire bocager présentait un enjeu écologique fort et seulement 2% un enjeu paysager majeur.

Le fascicule TVB et le règlement écrit disposent que les haies identifiées et protégées au titre de l'art. L151-23 du Code de l'urbanisme peuvent être supprimées, sans distinction réglementaire d'importance ou fonctionnalité.

Aucune haie bocagère n'est classée EBC. Dans le même fascicule, le 'parcours pour l'arrachage d'une haie' relevant de la Loi Paysage et identifiée par le règlement graphique du PLU, reprend l'obligation de déclaration préalable fixée par le Code de l'urbanisme, qui est soit rejetée, soit acceptée par la mairie, avec mesures compensatoires.

Mais la suppression des haies non identifiées au règlement graphique est permise sans formalité et celle de tout linéaire inférieur ou égal à 15 mètres pour l'accès à une parcelle n'est pas compensée.

Dans son annexe, le règlement dispose cependant que la suppression d'une haie, d'un talus ou alignement d'arbres entraîne une compensation par la plantation d'un 'élément bocager équivalent', sans autre précision que la nécessité d'assurer la préservation fonctionnelle de l'élément supprimé.

Bien que la stratégie 'éviter, réduire, compenser' soit utilement rappelée par le fascicule TVB, il apparaît que les suppressions de haies identifiées sont facilitées par le règlement écrit et la compensation est privilégiée alors que cette dernière ne doit intervenir que si l'évitement ou la réduction du dommage n'est pas possible.

La suppression d'un élément à fort enjeu paysager ou hydrologique doit être évitée, réduite ou, en dernier ressort, subordonnée à son remplacement par un linéaire de mêmes fonction et valeur environnementale, précisant sa nature, longueur, densité ou autre caractéristique pertinente, étant donné que ces éléments essentiels de l'environnement sont peu nombreux, puisque évalués à 11 % de la trame verte communale. Ils doivent de ce fait rester autant que possible préservés.

En résumé, les orientations reprennent les thématiques retenues par le SRADDET : faire de l'eau une grande cause régionale, assurer la pérennité des terres et activités agricoles, préserver les paysages et espaces naturels et restaurer la biodiversité, entre autres priorités.

Le projet de PLU apparaît en ligne avec les objectifs du SCoT qui préconisent un aménagement étoffant les seuls bourgs, valorisant la proximité, une ruralité dynamique à travers l'activité agricole et l'évolutivité du bâti existant en campagne, la reconquête de la biodiversité et de la qualité des eaux, la réponse aux besoins de logement des habitants et le maintien d'un cadre naturel favorisant la qualité de vie.

4. LE REGLEMENT ECRIT

Ce document de 120 pages est consacré à la traduction détaillée des choix d'aménagement de la commune pour la période 2025-2035, conformément au Code de l'urbanisme. Il rappelle les règles d'ordre public applicables à la préservation des éléments patrimoniaux, paysagers ou écologiques et fixe, zone par zone et pour chaque OAP ou STECAL, les destinations autorisées ou interdites des terrains et constructions, les règles d'implantation en retrait des voiries et cours d'eau, les conditions de desserte par les voies et les réseaux.

Sont également définies les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères qui seront imposées ou recommandées pour tout projet d'aménagement, telles que surface autorisée des extensions et annexes, aspect des façades, toitures et clôtures, traitement des espaces non bâtis, gestion des eaux pluviales et du ruissellement et recours aux surfaces perméables.

Outre les règles de la TVB évoquées supra, relatives à la protection du patrimoine naturel et à la compensation des dommages qu'il peut subir, le règlement fixe notamment :

- pour la sous-destination 'logement' en zone agricole, les dispositions applicables aux changements de destination et définit à 100 mètres au moins la distance à respecter par rapport aux bâtiments ou installations agricoles en activité,
- pour la protection des cours d'eau, la distance minimale des constructions, soit 10 mètres et 35 mètres pour les bâtiments ou installations agricoles.

5. LES AUTRES POINTS ESSENTIELS DU PROJET

5.1 TRANSITION ENERGETIQUE ET RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

En matière climatique, la commune émet, comme beaucoup d'autres en milieu rural, des gaz à effet de serre résultant de l'élevage, de l'activité des engins agricoles et de l'épandage des engrais azotés. La plupart des ménages disposent d'un, voire deux véhicules et d'une maison avec chauffage individuel, fortement émetteurs de gaz à effet de serre. En 2018, évalué au niveau de la communauté de communes, le seul transport routier représentait

ainsi 34% des consommations finales d'énergie, devant la consommation résidentielle (23%), à égalité avec l'industrie.

Alors que l'intercommunalité est en tête des CC des Pays de la Loire pour l'éolien et en deuxième position pour l'ensemble des énergies renouvelables, Grand Auverné ne dispose d'aucun aérogénérateur. La SAS 'Parc éolien de La Coutancière' avait déposé en 2019 une demande d'autorisation de deux unités en limite sud de la commune, validée par arrêté préfectoral du 4 février 2021, mais celui-ci a été annulé par le Tribunal administratif de Nantes le 19 décembre 2025.

En revanche, Grand Auverné dispose d'un bon potentiel de séquestration du carbone avec un territoire composé de vastes surfaces de prairie et de boisements. La commune va aussi lancer, d'ici l'an prochain, une importante production d'énergie renouvelable grâce au parc photovoltaïque en construction.

5.2 PERSPECTIVES POUR LE LOGEMENT

En vue d'accueillir de nouveaux habitants, la mairie a recensé 23 anciennes bâtisses et 26 logements vacants, plus 8 ensembles de parcelles mutables ou 'dents creuses' sur 1,2 hectare dans l'enveloppe urbaine, pouvant recevoir 9 logements en densification du bourg. La seule combinaison du bâti rural ancien, examiné à partir de critères pertinents dans le sous-dossier 'Justifications des choix', et des logements vacants, s'ils étaient tous réhabilités ou simplement rénovés, permettrait en théorie d'accueillir une cinquantaine de ménages et de rendre inutile le recours à toute nouvelle construction.

En pratique, il est communément admis que 10 à 15% au mieux de cette ressource répond à la demande qui privilégie la recherche du neuf, à moindre coût et sur des petites parcelles proches des commodités, plutôt que la transformation du bâti ancien, au coût moins maîtrisable. En outre, les meilleurs biens à réhabiliter ont déjà été vendus entre 2015 et 2025.

D'autre part, la valorisation des 'dents creuses' et parcelles mutables du bourg reste aléatoire du fait de la multiplicité de propriétaires, dont certains ne sont pas vendeurs, de l'exiguïté et de la configuration des terrains, à l'exemple des parcelles en 'lanière' qui bordent la rue Tartifume.

J'estime que le potentiel existant est au maximum de 15 logements, qui s'ajouteraient à ceux du lotissement La Censive II, soit 11 lots en cours de commercialisation. **Le recours aux opérations du Clos des Vorajoux et de La Nantaie, soit 19 unités à construire, est donc justifié pour atteindre l'objectif de 45 nouveaux logements.**

5.3 ADDUCTION D'EAU ET ASSAINISSEMENT

Grand Auverné ne dispose pas de captage mais la production d'eau potable est assurée à Soulvache par le SIAEP du Pays de la Mée et la distribution par le service public ATLANTIC' EAU. Les besoins correspondant à 70 habitants supplémentaires seront couverts sans difficulté par les capacités existantes.

Avec 384 habitants desservis par le réseau d'assainissement qui couvre tout le bourg pour une capacité de 400 EH, la station de lagunage locale a presque atteint ses limites. Il devient donc essentiel de décider et mettre en œuvre son extension, éventuellement progressive, ou bien son remplacement afin de faire face à l'arrivée de résidents supplémentaires qui s'installeront, pour la plupart, dans ou en extension du bourg.

5.4 ACCES ET MOBILITES

Les RD 2, 14 et 111 qui convergent au centre-bourg sont des axes secondaires. Deux autres routes ne connaissent qu'un très faible trafic en assurant une desserte locale. La commune ne dispose d'aucun point d'arrêt des cars du réseau ALEOP ni même d'une aire de covoiturage. En revanche, le transport à la demande est organisé au niveau de l'intercommunalité. La majeure partie des actifs de Grand Auverné ayant un emploi hors de la commune sont très dépendants de la voiture.

Je recommande la création d'une aire de covoiturage, à l'exemple d'autres communes rurales du département, puisque les déplacements peuvent s'organiser dans un petit nombre de directions principales : Châteaubriant, gare d'Abbaretz et Riaillé - Ancenis.

Les déplacements dans le bourg sont aisés : aucun point n'est éloigné de plus de 750 mètres du cœur urbain et il existe plusieurs liaisons douces et sécurisées pour piétons et cycles, notamment du bourg jusqu'au terrain de sport, sans qu'on puisse pour autant évoquer des continuités à l'échelle du bourg. **A terme, la jonction des différents itinéraires favorisera les déplacements non polluants.**

5.5 PROTECTION DU PATRIMOINE

Les patrimoines naturel et architectural constituent des attraits non négligeables de Grand Auverné qui peut faire état de deux sites naturels classés : le Val et l'étang de la Forge Neuve et ses rives.

Ce dernier se trouve en outre dans le périmètre de protection du site des Forges de Moisdon-la-Rivière. Un second périmètre de protection concerne le manoir de La Petite Haie, à l'est de la commune, au titre de son inscription à l'inventaire des monuments historiques. Plusieurs zones de présomption archéologique forment une ligne discontinue du sud au nord-est du territoire, évocatrice du tracé d'une ancienne voie.

Le sous-dossier 'diagnostic territorial' identifie quelques manoirs et chapelles, trois villages et de nombreux éléments de petit patrimoine (fours, calvaires, puits) disséminés dans la campagne, qui ne font pas l'objet d'une attention particulière du projet de PLU.

Je recommande, à moyen terme, une évaluation de ce patrimoine, assortie de mesures de protection des éléments qui seront reconnus comme remarquables

5.6 RISQUES CONNUS ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Deux sous-dossiers 'Annexes' traitent ces thématiques.

L'aléa retrait et gonflement des argiles est classé faible à moyen pour la commune. 6 sites BASIAS (Base de Données des Anciens Sites Industriels et d'Activités de Services) et 7 ICPE (essentiellement agricoles) sont identifiés sur le territoire, sans générer de problèmes particuliers.

En revanche, l'extrême sud de la commune, en bordure de la forêt d'Ancenis/Riaillé, est concerné par le rayon externe d'exposition aux risques du PPRT lié à l'existence du dépôt de matières explosives Titanobel de Riaillé. Seules deux habitations inoccupées se situent dans ce rayon. Le plan de zonage réglementaire figure dans l'évaluation environnementale du projet et dans le sous-dossier '**Servitudes d'utilité publique**'.

Par ailleurs, un second danger pour la localité est constitué par le passage de la canalisation de gaz souterraine de GRDF qui traverse tout le territoire d'est en ouest et passe au sud de l'enveloppe urbaine. Cette infrastructure, génératrice de servitudes particulières, est cartographiée dans le sous-dossier '**Risques et nuisances connus**'.

6. L'ENQUETE PUBLIQUE

6.1 PUBLICITE ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'arrêté du maire en date du 20 octobre 2025 ordonnant l'enquête a été suivi d'un avis d'enquête publique sur la révision du PLU, qui a été publié dans deux journaux habilités à recevoir les annonces légales :

- les 31 octobre et 21 novembre dans *L'Eclaireur de Châteaubriant et sa région*
- aux mêmes dates dans *Ouest France - édition Loire-Atlantique*

Par ailleurs, la révision du PLU a été annoncée dans le bulletin municipal d'information «L'ALVERNE» de juin 2025, puis rappelée avec le bilan de la concertation et le PADD dans le bulletin n°98, daté de décembre 2025.

Avant et pendant la durée de l'enquête, l'avis a été affiché (annexe 7) à l'intérieur et à l'extérieur de la mairie et le dossier était consultable à l'accueil en version papier et sur un panneau électronique d'information.

En outre, l'avis a été placardé en une dizaine d'endroits du territoire communal. J'ai pu vérifier l'existence de cet affichage lors de mes déplacements à l'occasion des permanences ainsi que la mise en ligne du dossier sur le site internet de la mairie et j'ai testé, le 17 novembre matin, l'accès à l'adresse mél dédiée à la participation du public.

Le dossier papier était ainsi consultable dès l'ouverture de l'enquête, qui coïncidait avec le début de la première permanence.

Le projet de révision a fait l'objet d'un avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale en date du 1er décembre 2025, soit après l'ouverture de l'enquête.

Compte tenu de l'importance que revêt un tel avis sur les aspects environnementaux du dossier, pour l'information complète du public et sa participation au processus de décision, j'ai choisi, le 12 décembre, après avoir informé le Tribunal administratif et en accord avec le maire, de **prolonger l'enquête** (annexe 8) de 14 jours et d'assurer une permanence d'accueil supplémentaire le 30 décembre de 9H à 12H, afin de permettre aux personnes ayant déjà participé à l'enquête de compléter ou modifier éventuellement leurs observations.

Un arrêté modificatif du maire, en date du 15 décembre 2025, a validé cette prolongation et autorisé la jonction de l'avis de la MRAe au dossier. L'affichage afférent (annexe 9) a été réalisé, avant le 16 décembre midi, à l'extérieur comme à l'intérieur de la mairie et en 5 points aux entrées de l'agglomération. L'avis de prolongation de l'enquête a également été publié sur le site internet de la commune.

Aux jours et heures figurant à l'avis d'enquête, soit les 17 et 26 novembre, 06 et 16 décembre ainsi que le 30 décembre, le public a pu me rencontrer au cours de permanences de trois heures assurées en mairie.

J'ai pu constater, dès le 17 novembre, la parfaite adéquation entre le dossier qui m'avait été remis et celui mis à disposition du public.

Pendant l'enquête et aux heures d'ouverture de la mairie, le public a eu la possibilité de consulter le dossier en version papier ainsi que sur un poste informatique et de formuler ses observations par inscription sur le registre d'enquête.

En outre, le public a pu m'adresser ses contributions :

- par courrier envoyé en mairie à l'attention du commissaire-enquêteur,
- par courriel, à l'adresse : enquetepublique.grandauverne@gmail.com

Aucun incident n'a perturbé les cinq permanences, tenues dans de très bonnes conditions d'accueil en salle du Conseil municipal, équipée pour la circonstance d'un poste informatique, du dossier complet et du règlement graphique (plan renseigné de la commune, en grand format) issu du dossier de révision du plan local d'urbanisme.

En conséquence, j'estime très satisfaisante la préparation formelle de l'enquête, de même que son déroulement.

6.2 COMPLETUDE DU DOSSIER

6.2.1 PIECES ADMINISTRATIVES ET AVIS (à l'ouverture de l'enquête)

Prescription de la révision, délibérations et bilan de la concertation

Avis d'enquête publique au format réglementaire

Arrêté du 20 octobre 2025 prescrivant l'enquête et son organisation

Premières parutions de l'avis dans deux quotidiens régionaux

(les secondes parutions ont été jointes au dossier après l'ouverture de l'enquête)

Arrêté préfectoral n°2023/ICPE/314 69 pages

Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) 4 premiers avis reçus

6.2.2 DOCUMENTS DE PRESENTATION DU PROJET

Projet d'aménagement et de développement durable 19 pages

Rapport de présentation / diagnostic territorial 111 pages

Rapport de présentation / état initial de l'environnement 46 pages

(document 'EF Etudes' repris du dossier de projet de PLU 2024)

Rapport de présentation / justifications	61 pages
Rapport de présentation / évaluation environnementale	87 pages
Rapport de présentation / inventaire des zones humides	53 pages
Orientations d'aménagement et de programmation (3 OAP sectorielles)	9 pages
Orientation d'aménagement et de programmation thématique (TVB)	20 pages
Règlement écrit	120 pages
Règlement graphique (plan de zonage et parcellaire communal)	
Assainissement collectif (plan du réseau 2024)	
Fascicule Risques et nuisance connus (fascicule repris du dossier 2024)	31 pages
Fascicule Servitudes d'utilité publique	62 pages

Le dossier de PLU est ainsi conforme aux exigences de l'article L151-2 du Code de l'urbanisme et son contenu m'est apparu suffisant et tout à fait qualitatif, bien qu'il manque de clarté quant à :

- **certaines données, en raison des différences entre les périodes étudiées dans les pièces du dossier,**
- **la prise en compte de l'extension en cours du lotissement de La Censive, pourtant bien identifiée par le règlement graphique.**

6.3 CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

L'intérêt du public s'est donc manifesté par **9 visites** en mairie lors des 5 permanences d'accueil, **soit 8 particuliers** habitant la commune, plus la **représentante d'une entreprise** extérieure au territoire communal, qui m'a remis un courrier..

Toutes ces personnes, sauf une, ont consigné des observations, questions ou demandes.

En dehors des permanences, le registre n'a enregistré **aucune contribution**.

- **6** visiteurs ont mentionné qu'ils venaient juste consulter les plans (3 cas) ou bien vérifier la situation cadastrale et le caractère constructible de leurs parcelles (3 cas),
- **1** personne a demandé le reclassement de son terrain en zone UB,
- **1** personne a sollicité des rectifications du règlement graphique sur le secteur réservé

à un projet industriel déjà validé.

Par ailleurs, la mairie a réceptionné **deux lettres** et **un courriel** destinés au commissaire enquêteur et ayant trait à :

- des aménagements légers en zone classée N, dans **un** cas,
- des reclassements de parcelles en zone UB, dans **deux** cas.

Deux personnes ont déposé ou envoyé des pièces documentaires à l'appui de leurs demandes.

Au total, **11 contributions** (**9** en pratique, à cause de deux doublons) ont été enregistrées pendant la durée de l'enquête, portant sur le **même nombre d'observations**.

Mais **aucune** n'a porté sur les diagnostics préalables (état initial de l'environnement, diagnostics territorial), la vision stratégique et l'organisation du projet de plan local d'urbanisme (PADD et ses objectifs, rapport de présentation), ni même sur la définition des orientations d'aménagement et de programmation.

Cette participation modeste pour une révision de PLU peut être imputée au fait qu'il s'agissait de la seconde enquête ayant le même objet et surtout que la concertation menée depuis juillet 2019 avait permis la prise en compte d'observations ou avis des habitants bien en amont de la présente enquête.

6.4 LISTE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Demandes ou questions appelant une réponse de la collectivité :

- 1) Demande AVRILLAUD de reclassement d'une parcelle de la zone N à la zone UB
- 2) Demande MALGOGNE sur la constructibilité de parcelles en limite du bourg
- 3) Demande FAGUER (?) concernant un bien immobilier inhabité (bien non précisé)
- 4) Demande LEPETIT sur l'autorisation d'aménagements légers en zone N
- 5) Demande GUYOT (avec 2 PJ) de reclassement d'une parcelle non bâtie en zone UB, qui fait état d'un certificat d'urbanisme récent, non joint
- 6) Demande de la S.E.G.A. (avec 1 PJ) en vue de corriger le règlement graphique au niveau des espaces pour lesquels elle bénéficie d'une autorisation préfectorale d'exploiter une sablière et des installations de traitement des matériaux.

Lors d'un entretien le 30 décembre 2025, au terme de l'enquête, j'ai invité le maire à répondre à ces demandes appelant des explications sur les choix opérés par la commune en matière de zonage.

6.5 OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

En application de l'article L153-40 du code de l'Urbanisme, **douze** personnes publiques visées par l'article L132-7 ont été consultées en amont de l'enquête publique sur le projet de révision générale du PLU :

le Préfet / Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), la Région, le Département, la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval, la CCI de Nantes-Saint-Nazaire, la Chambre de Métiers et la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique, la CDPENAF et la MRAE, le Centre Régional de la Propriété Forestière, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité, enfin les communes voisines de Riaillé et Vallons de l'Erdre, qui n'appartiennent pas à la CC Châteaubriant-Derval.

Six de ces personnes publiques ont participé à la consultation et émis les avis suivants, assortis de réserves ou recommandations. Le projet n'a fait l'objet d'aucun avis défavorable.

– **Mission Régionale d'Autorité environnementale: recommandations**

(la MRAE n'émet pas d'avis global sur le projet)

- Caler l'ouverture des zones 1AU sur l'augmentation préalable des capacités de traitement des eaux usées
- Préciser les incidences environnementales des choix portant sur les zones de projet (OAP, STECAL, emprise de la sablière)
- Identifier les opérations 2021-2025 en matière de développement de l'habitat
- Mieux justifier la croissance démographique attendue et les zones 1AU du bourg, compte tenu du recours possible aux logements vacants et changements de destination
- Ramener à 1,5 ha la consommation d'espaces sur la période 2021 - 2030 en priorisant la densification
- Privilégier 'éviter' et 'réduire' au lieu de 'compenser' les atteintes à l'environnement
- Inciter à recourir aux objectifs de performance énergétique dans l'habitat
- Préciser les indicateurs de suivi du PLU (valeurs de départ et objectifs).

– **Chambre de Commerce et d'Industrie : avis favorable**

Avis assorti d'une remarque, et non réserve, sur l'interdiction en zone UA des activités artisanales relevant de la sous-destination 'industrie' (artisanat de production), jugée préjudiciable au dynamisme du centre-bourg.

– **Chambre d'Agriculture : avis favorable avec réserves**

- Supprimer du règlement les sous-destinations non liées à l'activité agricole et les abris pour animaux en zone A

- Autoriser les affouillements et exhaussements de sol en zone N pour l'agriculture
- Préciser les critères de définition des secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol
- Rectifier le point de règlement qui concerne le logement de fonction agricole
- Modifier la période d'interdiction des tailles de haies.

- CDPENAF : avis favorable avec réserve

Avis favorable pour 4 STECAL, favorable également pour le STECAL At, mais sous réserve de réduire de moitié, soit 650 m², l'extension prévue.

- Département de Loire-Atlantique : avis favorable avec réserves

- Ajouter la RD 41 au rapport de présentation et préciser que la marge de recul de 25 mètres depuis l'axe des RD s'applique hors agglomération (art. 3.2 des règlements de zone)
- Intégrer l'article 36 du règlement de voirie départementale
- Vérifier la faisabilité des accès routiers à la RD 111, depuis l'extension prévue de la ZA des Ardoisières, et à la RD 2, depuis l'espace réservé à l'est du centre-bourg (zone de loisirs)
- Adopter des prescriptions favorisant les mobilités cyclables.

- Préfet / DDTM : avis favorable avec réserves

- Renforcer les capacités de la station d'épuration avant livraison des nouvelles zones et échelonner les ouvertures à l'urbanisation en fonction de l'évolution de la capacité épurative
- Reclasser en zone A ou N soit l'une des deux zone 1AU (prioritairement La Nantaie), soit la zone 1AUy pour rester dans l'enveloppe consommable de 1,9 ha
- Prospector le secteur 1AU de La Nantaie en recherche de zones humides
- Fournir un inventaire naturaliste des secteurs de projet
- Consacrer un chapitre du règlement ou une OAP thématique à l'identification et la protection du patrimoine et du petit patrimoine (cf. l'annexe technique jointe à l'avis).

6.6 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Dans ce document du 7 janvier 2025 (annexe 10) adressé à la mairie de Grand Auverné, j'ai fait état du déroulement de l'enquête, de la participation du public et de ses contributions, des avis des PPA, de leurs critiques et questions, éléments auxquels j'ai ajouté mes propres remarques et demandes, après avoir noté :

- la prise en compte des changements législatifs intervenus depuis 2004
- la compatibilité du projet communal avec celui de la CC Châteaubriant-Deval
- le sous-dossier consacré à la justification des choix de développement

- les importantes suppressions de zones AU (39 ha) au nord et au sud du bourg et la limitation du bâti à la seule centralité afin d'éviter tout mitage des espaces agricoles
- l'augmentation des surfaces classées en zone agricole (57 ha)
- la qualité du diagnostic territorial et de l'évaluation environnementale
- l'extension des espaces naturels aux abords immédiats du bourg
- la trame verte et bleue, de nature à assurer la protection des haies, de tous les espaces boisés, de l'intégralité des cours d'eau et zones humides
- le recensement des logements vacants et du bâti susceptible de changer de destination
- la validation préfectorale du projet de sablière au lieu-dit Les Communs.

J'ai néanmoins souhaité des éclaircissements ou améliorations sur six points :

- les périodes prévisibles de réalisation de l'extension des bassins de lagunage ou de mise en service d'une nouvelle installation. L'augmentation de la capacité épurative constitue effectivement un préalable à l'ouverture à l'urbanisation des zones d'habitat individuel en extension du bourg, qui devra être échelonnée en cas d'évolution progressive des capacités de traitement de la station,
- l'absence de recherche de zone humide sur le secteur 1AU La Nantaie,
- les critères ayant permis de classer les espaces Nén en zone incompatible avec la plupart des activités agricoles pour les consacrer à un projet 'agrivoltaïque',
- au niveau du règlement, la limitation du régime dérogatoire qui permet de supprimer des éléments protégés et privilégie souvent la compensation plutôt que l'évitement ou la réduction des dommages à l'environnement,
- la répartition des logements créés entre 2011 et 2020 et depuis 2021 ainsi que des éléments sur la commercialisation rapide des derniers lotissements, qui peuvent justifier l'évolution démographique attendue
- la nécessité de préciser la traduction locale du PCAET.

6.7 MEMOIRE EN REPONSE

En retour, j'ai reçu le 21 janvier, par courriel, un mémoire de 9 pages (annexe 11) avançant des réponses argumentées à l'ensemble des points soulevés. Il ne m'appartient pas d'évaluer les réponses apportées au public ou aux PPA, mais de m'assurer que les observations ou demandes ont été prises en considération.

Ce document précise les raisons qui motivent l'avis défavorable de la collectivité :

- aux deux demandes visant à rattacher au bourg et à maintenir en zone UB les propriétés situées le long de la route de Châteaubriant,
- à celle qui a pour objet de rendre plusieurs parcelles agricoles constructibles ,
- au projet d'installation d'aménagements légers en zone naturelle, qui aurait dû conduire à la création d'un STECAL en amont de l'enquête publique.

Par contre, le mémoire retient la demande de la société SEGA visant à corriger le règlement graphique au niveau des espaces prévus pour l'exploitation d'une sablière.

S'agissant des observations, demandes ou réserves formulées par les PPA, la commune :

- donne une suite favorable à 5 observations de la MRAe, admet la réduction de la moitié de l'extension du STECAL de la Coutancière, mais maintient et justifie ses projets de zones 1AU et motive aussi son choix de ne pas fixer de normes de performance énergétique aux nouvelles constructions,
- répond favorablement à la demande de la CCI,
- répond de même à 5 observations ou réserves de la Chambre d'Agriculture mais justifie la possibilité de construire des abris pour animaux,
- donne une suite favorable à la réserve de la CDPENAF sur la réduction de l'extension du STECAL de La Coutancière, qui est ramenée à 650 m2,
- donne également une suite favorable aux 4 demandes du Département relatives à la prise en compte de son Schéma Directeur des Mobilités,
- répond favorablement à 4 demandes ou réserves de la DDTM, dont deux réductions du zonage urbain et la condition de n'ouvrir les zones AU qu'après mise à niveau des capacités d'assainissement. Mais la commune justifie le maintien de son projet de zone 1AU de La Nantaie.

Enfin, j'estime satisfaisantes les réponses apportées à mes six demandes de compléments d'information, dont la recherche effective de zone humide sur le secteur de La Nantaie, intervenue pour les besoins de l'enquête publique de 2024.

Nantes, le 04 février 2026

Signé

Alain LABBAT
Commissaire enquêteur

Le présent rapport comporte 29 pages en format Open Office, rédigées sans recours à l'IA

LISTE DES ANNEXES

- 1. Désignation du commissaire enquêteur**
- 2. Nouveau zonage du bourg (a)**
- 3. Nouveau zonage du bourg (b)**
- 4. Ancien zonage du bourg**
- 5. Parc photovoltaïque de Lambrun**
- 6. Plan modificatif de la sablière SEGA**
- 7. Affichage de l'avis d'EP initial**
- 8. Décision de prolongation de l'EP**
- 9. Affichage de l'arrêté de prolongation**
- 10. Mémoire en réponse incluant le
procès-verbal de synthèse**