

Pièce n° 1- Rapport de Présentation
Tome A - Diagnostic territorial



Elaboration du PLU 0-0
Révision du PLU 1-0

Approuvée par délibération du conseil municipal le 27 février 2004
Prescrite par délibération du conseil municipal le 5 juillet 2019
Arrêtée par délibération du conseil municipal le 11 juillet 2025
Approuvée par délibération du conseil municipal le 23 février 2026



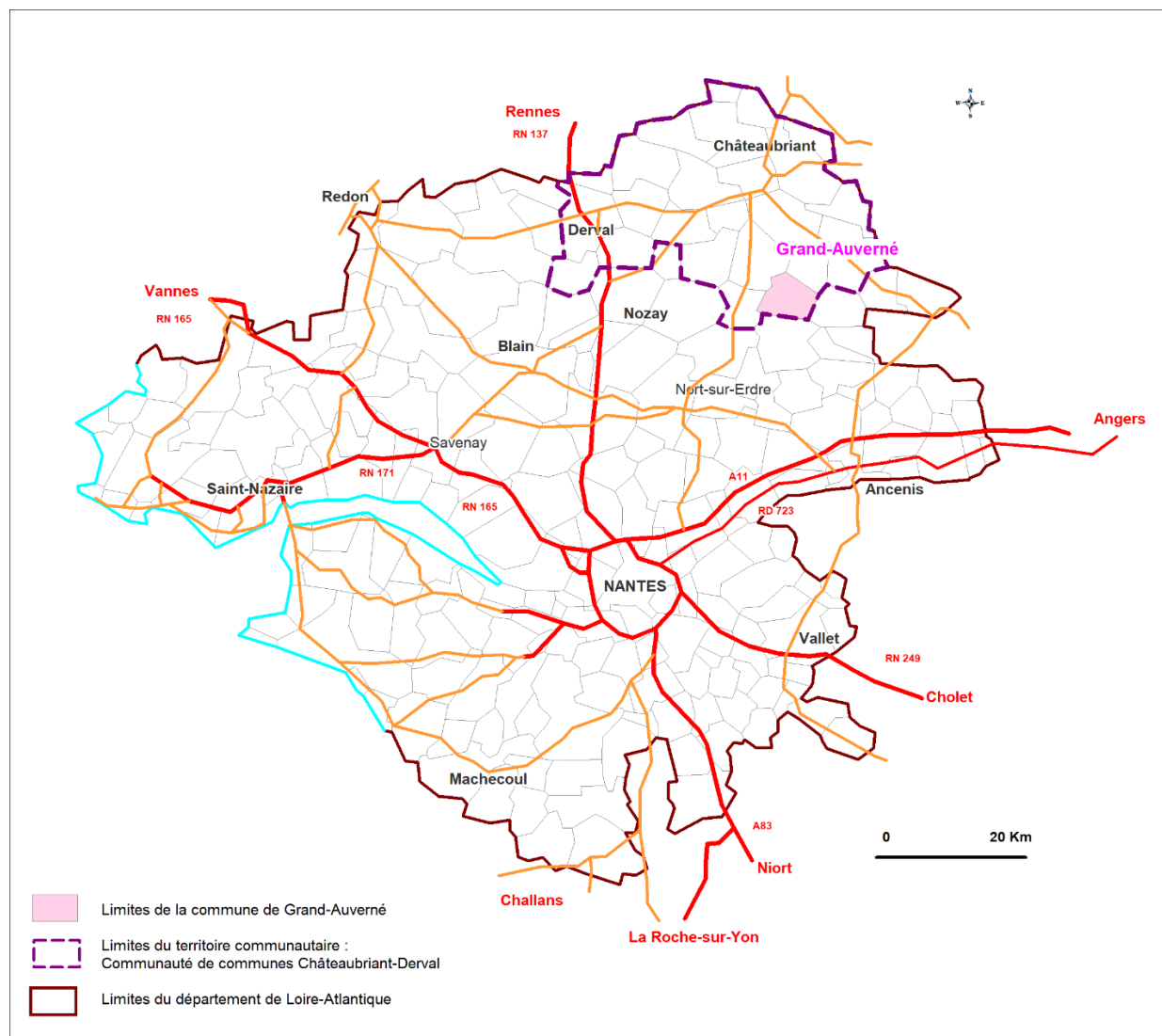
Sommaire

Introduction	p 4
1 – Les évolutions démographiques récentes	p 9
1-1 Evolution de la population	p 9
1-2 Les évolutions de la composition de la population	p 11
1-3 Le bilan du PLU en vigueur : les objectifs démographiques	p 12
1-4 SCOT de la communauté de communes Châteaubriant Derval : des objectifs en matière d'accueil de population	p 13
2 – Le parc de logements et le développement urbain	p 14
2-1 Les évolutions récentes du parc de logements	p 15
2-2 Les documents avec lesquels les objectifs résidentiels du projet de PLU devront être compatibles	p 21
2-3 Le DOO du SCOT fixe des objectifs quantitatifs et qualitatifs d'accueil de logements	p 23
2-4 Le document d'orientations stratégiques du PLH fixe également des objectifs quantitatifs et qualitatifs d'accueil de logements	p 23
3 - Organisation urbaine	p 24
3-1 Organisation traditionnelle	p 24
3-2 Développements urbains contemporains	p 31
3-3 Bilan du PLU actuellement en vigueur en matière d'accueil à vocation résidentiel	p 35
4 – Limiter la consommation d'espace et le phénomène d'étalement urbain	p 37
4-1 Estimation de la consommation d'espace entre 2011 et 2022 (Conso ZAN 44)	p 37
4-2 Estimation de la consommation d'espace entre 2014 et 2023 (vocation résidentielle)	p 37
4-3 Le SCOT dans son DOO a inscrit des objectifs de maîtrise de l'étalement urbain et de consommation d'espace	p 37
4-4 Définition de la « centralité » communale et identification des limites de l'enveloppe urbaine	p 40
4-5 L'analyse des possibilités de reconstruire la « ville sur elle-même » : estimation des potentiels fonciers et immobiliers	p 41
4-6 Les enjeux de la révision du PLU	p 50
5 – Dynamique économique	p 51
5-1 Les actifs	p 51
5-2 Les entreprises	p 52
5-3 L'agriculture et la sylviculture	p 52
5-4 Un sous-sol qui présente des enjeux d'exploitation	p 65
5-5 Le tissu industriel, artisanal, commercial et de services	p 67
5-6 La politique économique retenue à l'échelle du SCOT de la communauté de communes Châteaubriant Derval : un souhait de maintien de la dynamique	p 73
5-7 Tourisme / Loisirs	p 75
5-8 Economie : les enjeux de la révision du PLU	p 77

6 – Déplacements, Equipements	p 78
6-1 Les déplacements	p 78
6-2 Les équipements / Les services	p 89
6-3 Les réseaux	p 93
7 – Paysage : la commune de Grand-Auverné s'inscrit au sein de l'entité des « Marches de Bretagne Orientales »	p 97
7-1 Description et limites de l'entité	p 97
7-2 Les enjeux	p 100
8 – Le Patrimoine	p 105
8-1 Les éléments de patrimoine protégés officiellement	p 105
8-2 Des éléments de patrimoine non protégés officiellement	p 109

Introduction

Grand-Auverné, commune du Nord de la Loire-Atlantique, accueillait près de 769 habitants en 2020 sur une surface de 3 440 hectares, soit une densité de 22 habitants/km². La commune adhère à la Communauté de communes de Châteaubriant-Derval depuis le 1^{er} janvier 2017 regroupant au total 26 communes. Elle est issue de la fusion de la Communauté de communes du secteur de Derval et de la Communauté de communes du Castelbriantais.



Source : URBA Ouest Conseil - 07/2020.

Le PLU 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.

La commune a décidé la révision de son Plan Local d'Urbanisme lors du conseil municipal du 5 juillet 2019 de manière à adapter les règles d'urbanisme au développement de la commune, mais aussi à la nouvelle réglementation (*Grenelle 2, ALUR, LAAAF, loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi Macron, loi ELAN, ...*) et enfin prendre en compte les orientations définies dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) établi à l'échelle de la communauté de communes de Châteaubriant Derval.

Les objectifs qu'elle s'est fixée ...

- 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,*
- 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 dédiés,*
- 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,*
- 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,*
- Intégrer les évolutions législatives notamment la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 dite Grenelle 2, la loi 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,*
 - Valoriser et encourager le potentiel touristique de la commune,*
- Préserver, protéger, valoriser la qualité du cadre de vie, les espaces naturels, les zones humides, intégrer dans le projet d'aménagement la dimension paysagère (identification des haies à préserver),*
- 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,*
- Actualiser et adapter le zonage et le règlement,*
- Engager toutes autres études et réflexions dans le but d'appréhender le développement de la commune pour les années à venir,*
- 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,*
- Prendre en compte la capacité de développement des énergies renouvelables sur le territoire.*

Ce document s'attachera à être compatible ou prendre en compte les orientations, les dispositions, ou les préconisations, de documents établis à des échelles supra communales comme :

- *le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la communauté de communes Châteaubriant Derval approuvé le 18 décembre 2018,*
- *le Plan Local de l'Habitat établi à l'échelle de la communauté de communes Châteaubriant Derval approuvé le 17 décembre 2009,*
- *le Schéma Directeur d'Aménagement et Gestion des Eaux Loire-Bretagne en cours de révision, et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Vilaine,*
- *le Plan Climat Air Energie Territorial établi à l'échelle de la communauté de communes Châteaubriant Derval,*
- *le SRADDET ou Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires en cours de modification,*
- *le Plan de Gestion des Risques d'Inondation Loire-Bretagne,*
- *le Plan d'Exposition au Bruit,*
- *le Schéma Régional des Carrières, ...etc.*

Le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les principes généraux d'urbanisme définis aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme.

Le dossier de PLU comporte les pièces suivantes :

- *un Rapport de présentation, comprenant un diagnostic du territoire, les justifications du projet, et l'évaluation environnementale,*
- *un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),*
- *des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et thématiques*
- *un Règlement écrit et graphique,*
- *et des Annexes (annexes sanitaires, servitudes d'utilité publique, liste des emplacements réservés, ...).*

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous l'autorité de la commune, mais reste établi en association avec les personnes publiques concernées, et avec l'Etat. Il doit aussi faire l'objet d'une concertation avec le public en plus des mesures de publicité prévues par la loi. Des modalités de concertation ont déjà été définies :

- *Affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires,*
- *Article(s) dans la presse,*
- *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 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 et propositions de toute personne intéressée tout au long de la procédure,*

Commune de Grand-Auverné

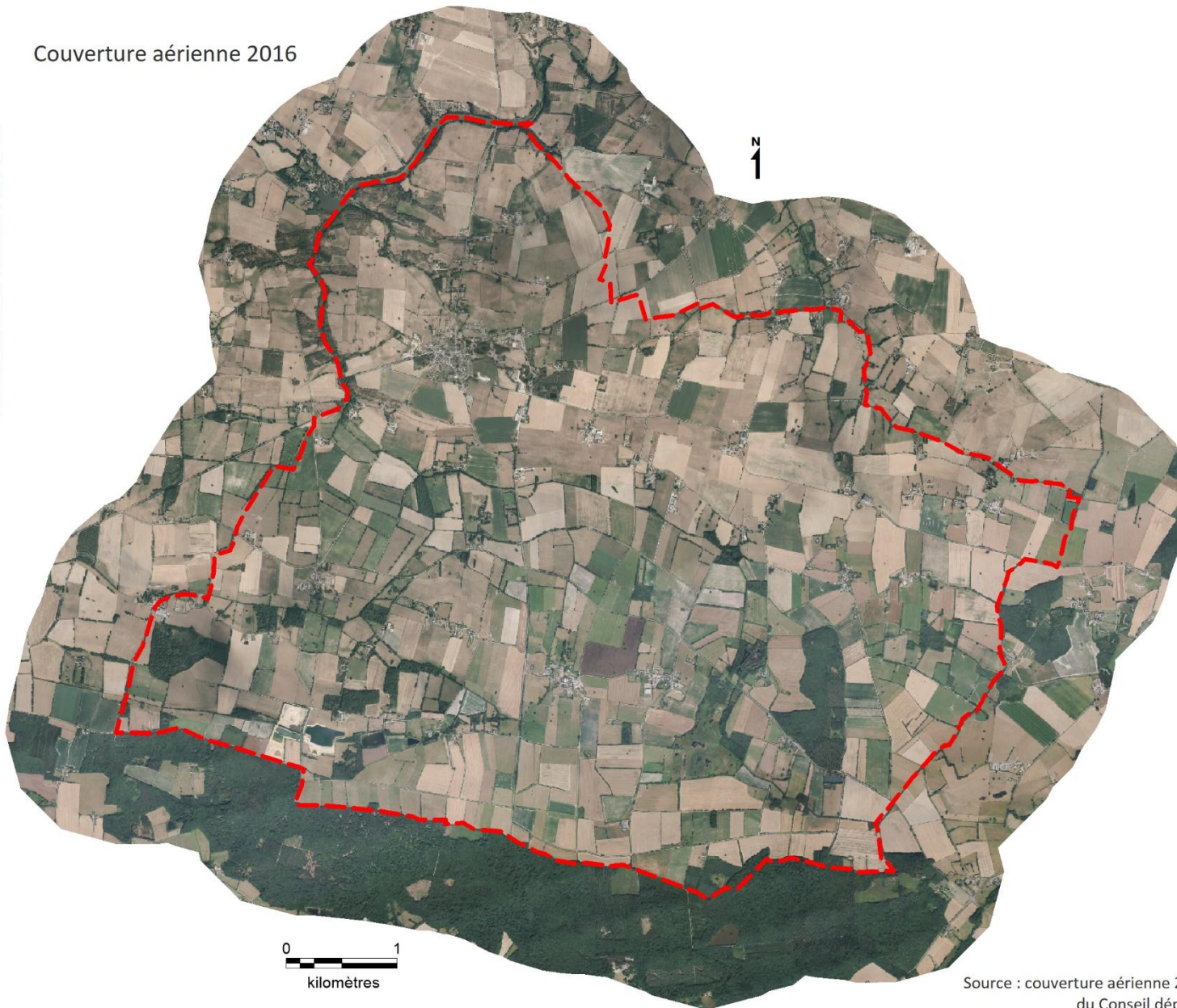
Couverture IGN



Source : Scan IGN au 1/25 000 e.

Commune de Grand-Auverné

Couverture aérienne 2016



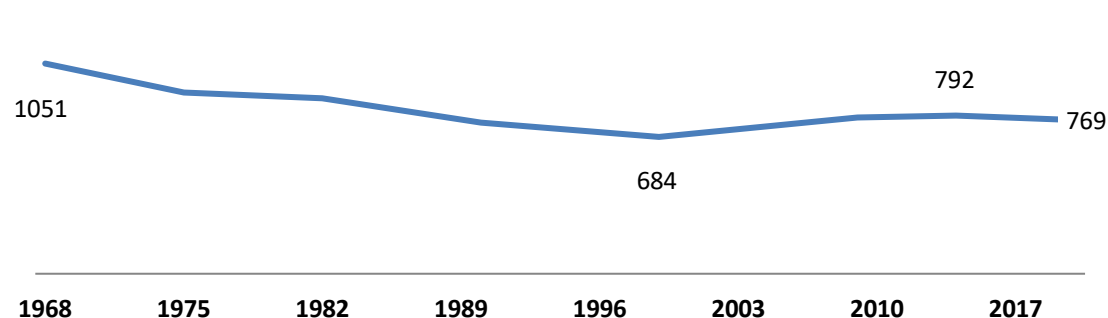
Source : couverture aérienne 2016 fournie par les services du Conseil départemental.

1 – Les évolutions démographiques récentes

1-1 Evolution de la population

Evolution générale

Depuis la fin des années 60, une tendance à la baisse du nombre d'habitants...



Comparaison avec les évolutions moyennes enregistrées sur le territoire de la communauté de communes Châteaubriant – Derval

	2009	2014	Evolution population 2009 / 2014	2020	Evolution population 2014 / 2020
Grand-Auverné	782	792	+ 10 hab. + 0,3% /an	769	- 23 hab. -0,5% /an
Communauté de communes Châteaubriant - Derval	42 982	44 124	+ 0,5% /an	44 359	+ 0,1% /an

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2020.

Globalement depuis la fin des années 60, la population de Grand-Auverné a enregistré une baisse du nombre de ces habitants. Entre 1968 et 1999, la commune a perdu près de 370 habitants. Si au début des années 2000, la collectivité a réussi à inverser cette tendance en repassant au-dessus de la barre des 800 habitants, depuis 2009 la population enregistre une légère régression.

Si on fait une moyenne depuis le début des années 2000, la population de Grand-Auverné a enregistré une croissance de l'ordre de + 4 habitants en moyenne par an.

Entre 1999 et 2021, le nombre d'habitants augmente, passant de 684 à 767 (avec un pic à 805 en 2011), l'équivalent d'une croissance à hauteur de +0,52%/an .

En 2020, la commune de Grand-Auverné recensait 769 habitants, regroupant ainsi environ 1,7 % de la population communautaire.

En 2021, la commune recensait 767 habitants selon l'INSEE.

Dans le cadre de son projet, la commune de Grand-Auverné doit s'interroger sur l'objectif démographique qu'elle souhaite atteindre, ou un rythme de croissance qu'elle souhaite se fixer pour les 10 prochaines années. Cette projection doit néanmoins ...

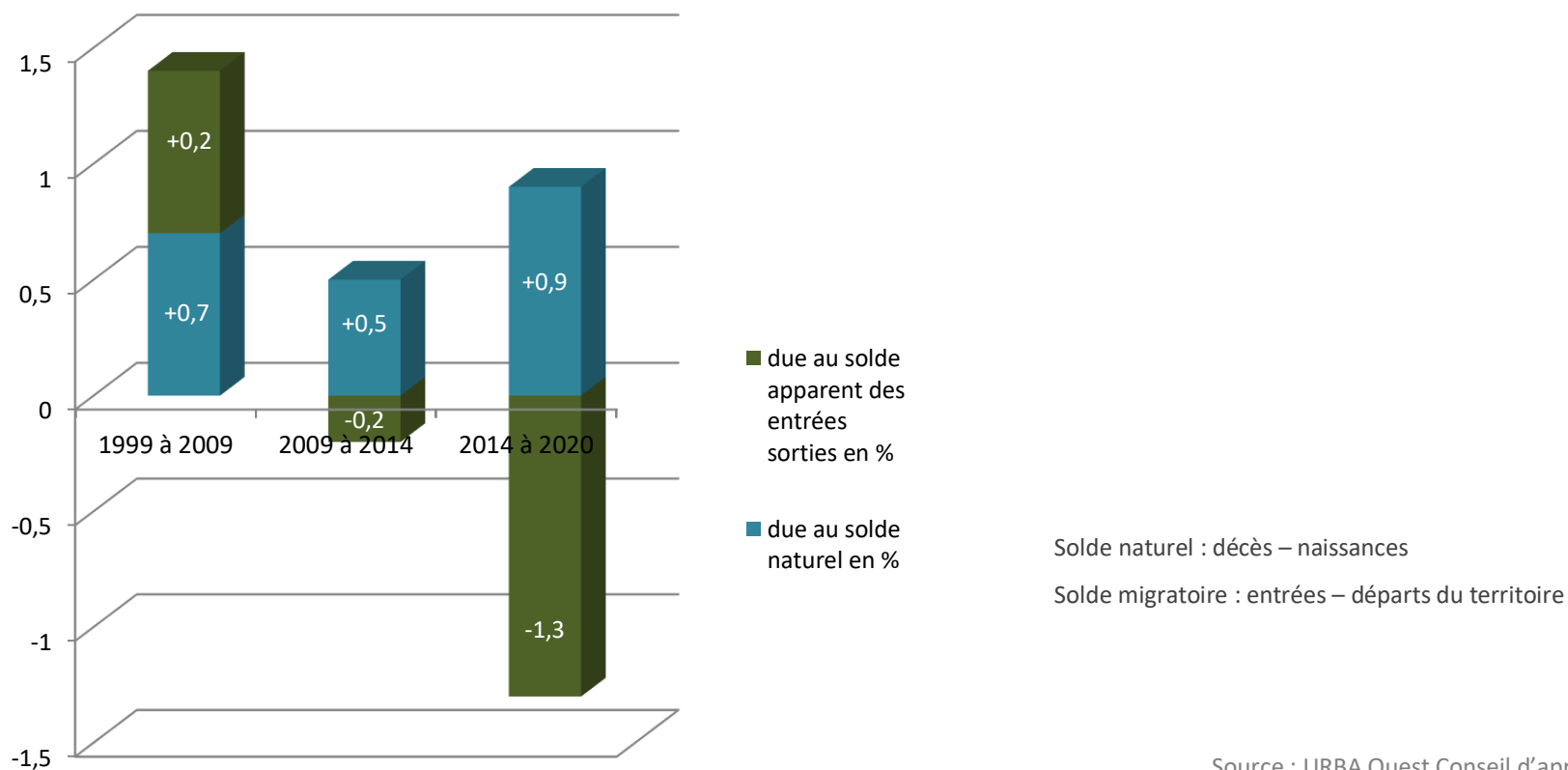
... définir un objectif correspondant à ses besoins propres,

... rester cohérente avec les évolutions récentes,

... rester cohérente avec les capacités d'accueil de la commune (capacités des équipements, du milieu naturel, ...),

... mais aussi être compatible avec les objectifs fixés dans le cadre du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval.

Les soldes naturels et migratoires



Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2020.

Si le solde naturel reste relativement stable et positif, le mouvement migratoire négatif depuis 2009 conduit à annuler l'accroissement de population lié au mouvement naturel. Ces statistiques sont assez anciennes et ne tiennent pas forcément compte des évolutions récentes de la population : nouveaux logements créés sur le quartier de La Censive, accueil de 10 logements inclusifs pour adultes handicapés, installation de nouveaux habitants après le Covid, ...

Pour maintenir sa population voir l'accroître, la commune doit favoriser l'installation de nouveaux habitants sur son territoire. Le maintien du niveau de population est nécessaire à la dynamique plus générale du territoire (maintien des commerces, services, équipements).

1-2 Les évolutions de la composition de la population

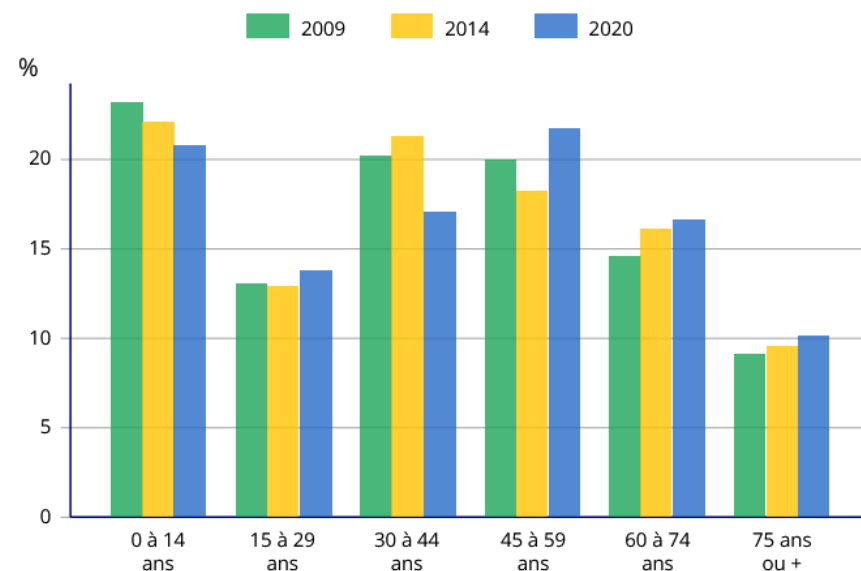
Une légère tendance au vieillissement

Evolution générale de l'indice de jeunesse

	2010	2020
Grand-Auverné	1,15	1,03
Communauté de communes Châteaubriant - Derval	1,04	0,94

Indice de jeunesse = part des – de 20 ans / part des plus de 60 ans

Evolution de la répartition de la population de Grand-Auverné par grandes tranches d'âges



Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2020.

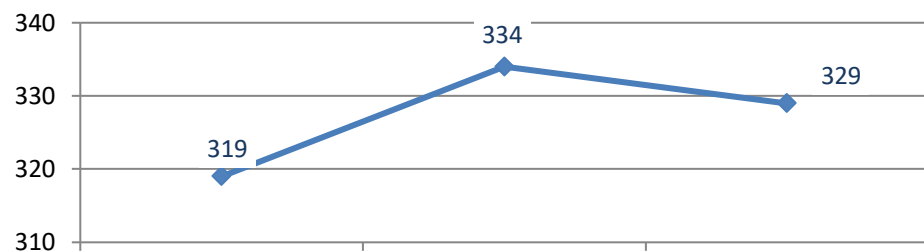
Même si l'indice de jeunesse reste supérieur à celui enregistré sur le territoire communautaire, et supérieur à 1 (*point d'équilibre entre moins de 20 ans et + de 60 ans*), ce dernier a connu une importante régression entre 2012 et 2020 liée notamment à la régression de la part des jeunes de moins de 14 ans.

Il est important que la commune maintienne sa dynamique démographique. L'accueil de population devra rester diversifié, sans négliger l'accueil de familles avec enfants car l'effectif des enfants a régressé de manière importante sur la période 2012-2020.

Si cette tendance se poursuivait, son impact sur les équipements scolaires pourrait se faire ressentir. Il est également intéressant de mesurer la compatibilité des équipements et des services mis à la disposition des habitants avec les évolutions démographiques en notre possession, mais aussi avec les évolutions démographiques projetées dans le cadre de la révision.

Un nombre croissant de ménages

Evolution du nombre de ménages sur la commune entre 2009 et 2020



Evolution de la taille moyenne des ménages

	Taille moyenne des ménages		
	2009	2014	2020
Grand-Auverné	2,45	2,37	2,34
Communauté de communes Châteaubriant - Derval	2,34	2,33	2,27

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE.

Depuis 2009, la commune de Grand-Auverné a accueilli 10 ménages complémentaires, soit une moyenne de l'ordre d'1 ménages par an. Même si leur taille moyenne a été réduite depuis 2009, elle reste assez élevée (2,3 personnes/foyer), et supérieure à la moyenne enregistrée à l'échelle de l'ensemble de la communauté de communes (2,27).

Dans le cadre de son projet, la commune devra réfléchir au nombre de foyers, indirectement le nombre de logements, qu'elle souhaite accueillir dans les 10 prochaines années. L'évolution de la composition des ménages doit nous aiguiller sur l'offre de logement qu'il serait intéressant de développer pour répondre aux besoins des populations.

1-3 Le bilan du PLU en vigueur : les objectifs démographiques

Dans le cadre de son PADD, la commune s'était fixée un maintien de son niveau de population autour de 750 habitants. Malgré l'accueil de 2,5 logements en moyenne par an, la collectivité prévoyait déjà que cet objectif ne permettrait pas d'assurer un renouvellement suffisant de la population communale pour assurer le maintien envisagé.

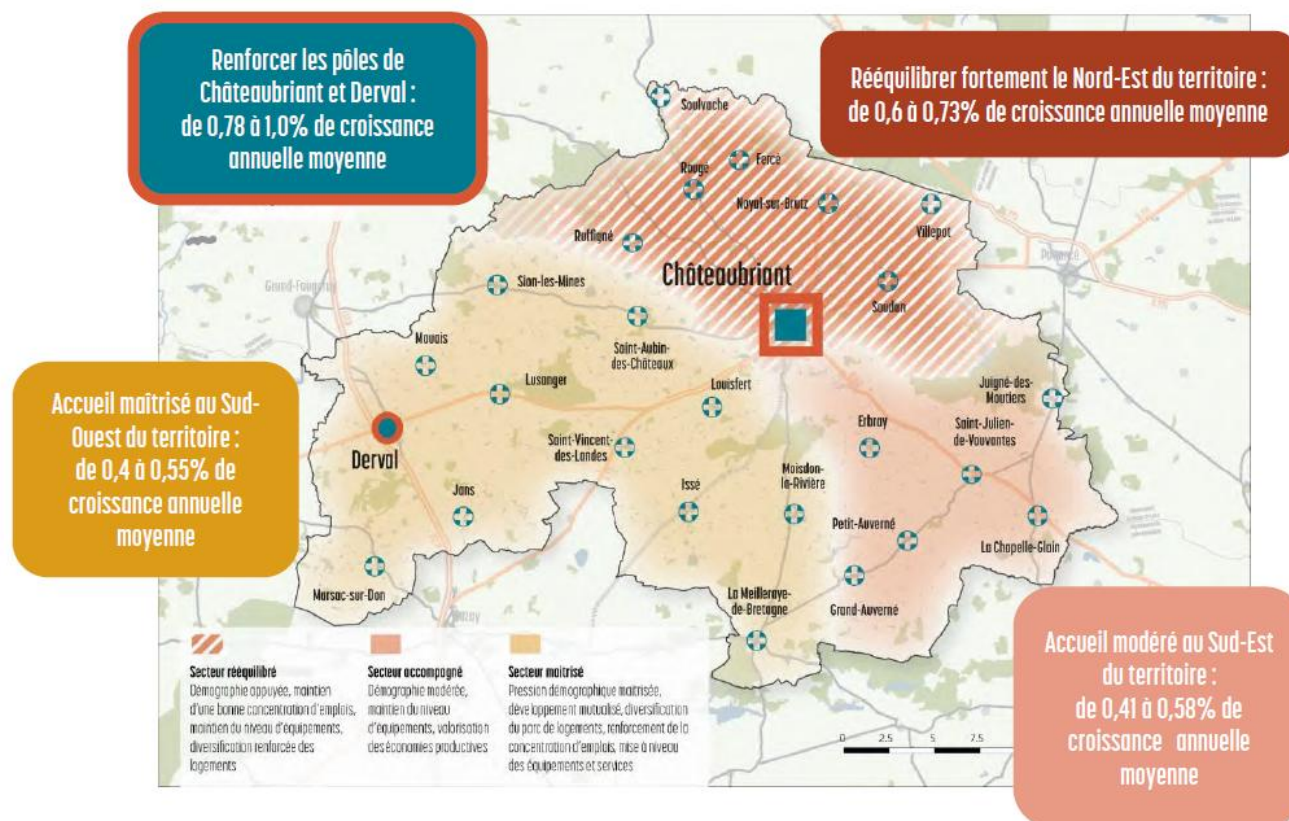
Si la prévision n'a pas été confirmée au début de la vie du PLU (croissance démographique), aujourd'hui la population communale s'approche de la prévision démographique (769 habitants en 2020).

1-4 Le SCOT de la communauté de communes Châteaubriant Derval : des objectifs en matière d'accueil de population

Permettre le développement de l'ensemble des communes rurales du territoire

Le SCoT planifie une augmentation de la population à hauteur de 6 000 à 8 000 habitants supplémentaires entre 2018 et 2040. Pour les communes du Sud-Est du territoire communautaire, le SCOT prévoit un accueil maîtrisé de manière à assurer une croissance démographique de l'ordre de + 0,41 %/an à + 0,58 %/an.

Carte extraite du DOO du SCOT approuvé en 12/2018 :



Source : Carte extraite du DOO.

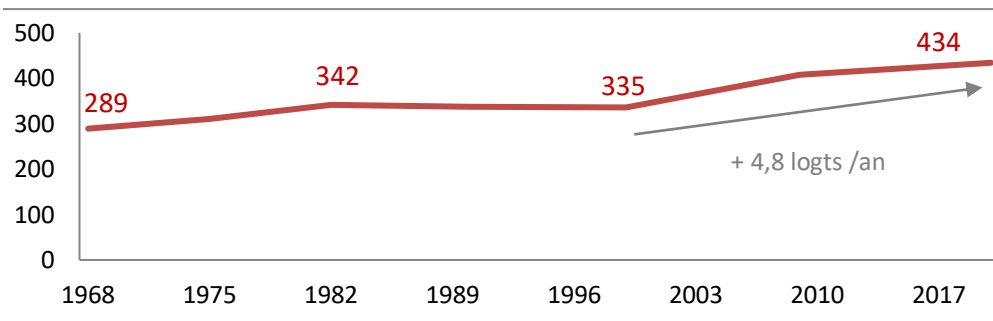
Grand-Auverné regroupait 769 habitants en 2020. Si la commune se fixe une croissance de + 0,5 % en moyenne par an sur les prochaines années comme le prévoit le DOO du SCOT, elle pourrait atteindre une population d'environ 810 habitants à l'horizon 2034, et ainsi quasiment retrouver le niveau de population atteint en 2012.

2 – L'évolution du parc de logements

2-1 Les évolutions récentes du parc de logements

Les évolutions quantitatives du parc de logements

Evolution du nombre de logements total depuis la fin des années 60 sur la commune de Grand-Auverné



Comparaison avec les évolutions du nombre de logements sur le territoire communautaire

	Evolution Logements 2009 / 2014	Evolution Logements 2014 / 2020
Grand-Auverné	+ 1,3 %/an + 26 logements + 5 logements/an	+ 0 %/an + 0 logements + 0 logement/an
Communauté de communes Châteaubriant Derval	+0,8 %/an	+ 0,6 %/an

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2020.

Depuis 1968, la commune de Grand-Auverné a enregistré une croissance régulière du nombre de ses logements. Ce sont près de 145 logements qui ont été accueillis sur le territoire communal, multipliant par près de 1,5 le nombre des logements en un peu moins de 50 ans.

Depuis 1999, la commune a accueilli 100 logements, soit près de 70% des logements accueillis depuis la fin des années 60 correspondant à un accueil moyen de près de 5 logements par an.

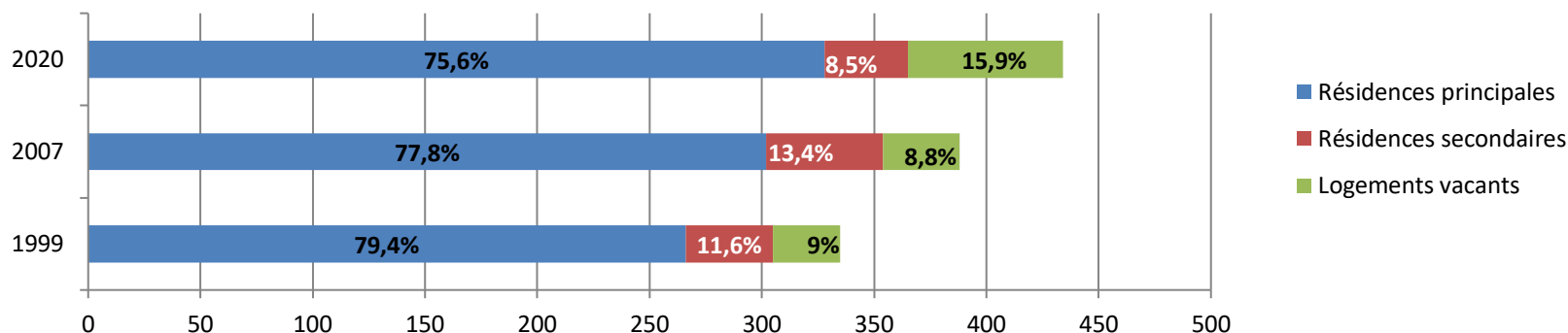
La collectivité devra non seulement définir l'objectif de population qu'elle souhaite atteindre dans le cadre de son projet de révision, mais également estimer le nombre de logements à créer pour atteindre ce dernier.

Ce rythme d'accueil devra prendre en compte, tout comme la projection démographique, les capacités d'accueil des différents équipements existants ou projetés, mais aussi se conformer aux objectifs fixés dans le cadre du DOO (*Document d'Orientation et d'Objectifs*) du SCOT de la Communauté de communes Châteaubriant - Derval.

2-1 Les évolutions récentes de la composition du parc de logements ...

Un parc de logements composé d'une très grande majorité de résidences principales mais qui enregistre un phénomène de vacance croissant

Evolution de la répartition des logements selon leur type depuis la fin des années 90



Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2020.

Les logements implantés sur le territoire de Grand-Auverné correspondent essentiellement à des résidences principales (76% environ). En 2020, on recensait 328 résidences principales. Depuis 1999, 63 résidences principales complémentaires ont été créées.

On recense environ une quarantaine de résidences secondaires depuis 1999. Si leur part au sein du parc diminue, leur nombre reste stable.

Le phénomène de vacance, quant à lui, s'est fortement accru depuis 1999. En effet en 2020, 69 logements étaient considérés comme vacants sur la territoire communal (*contre 30 en 1999*) et regroupaient 14,5% du parc total de logements. Ce phénomène est très nettement supérieur au phénomène de vacance enregistré à l'échelle du territoire communautaire qui était de l'ordre de 10%.

Les élus surpris de données statistiques produites par l'INSEE ont souhaité réaliser un inventaire des logements vacants en janvier 2025. Au total, 26 logements ont été identifiés comme vacants, dont :

- 11 dans le bourg : rue du Stade, rue du Don, rue du Pressoir, rue des Rochers du Val, rue Saint-Christophe, rue du Bois, rue de la Corne du Cerf, rue de Tartifume et route de Chateaubriant)
- 15 dans les hameaux : 2 à Villeneuve, 1 à l'Ajeu, 1 à Villechoux, 1 à La Vallée, 1 à La Sablonnière, 1 à La Bussonnière, 2 à La Bauche, 2 à La Grée, 1 au Porche, 2 à La Goudière et 1 L'Ecuèche.

Les logements vacants représentent un potentiel de logements qu'il est important de valoriser avant d'envisager la création de nouveaux logements. Dans le cas de Grand-Auverné, ce potentiel reste faible, moins de 30 logements (- de 6 % du parc de logement). La vacance est considérée comme fonctionnelle.

Un parc de logements qui tend à se diversifier ...

Grand-Auverné : répartition maisons / appartements

	2009		2014		2020	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Maisons	399	97,9%	430	99,1%	421	97%
Appartements	6	1,4%	3	0,7%	11	2,5%

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2020.

Le parc de logements, même s'il regroupe quelques logements de type « appartement », reste très majoritairement composé de maisons individuelles (97% en 2020). Le parc de logements a accueilli 22 maisons individuelles complémentaires entre 2009 et 2020, il n'avait accueilli que 5 appartements.

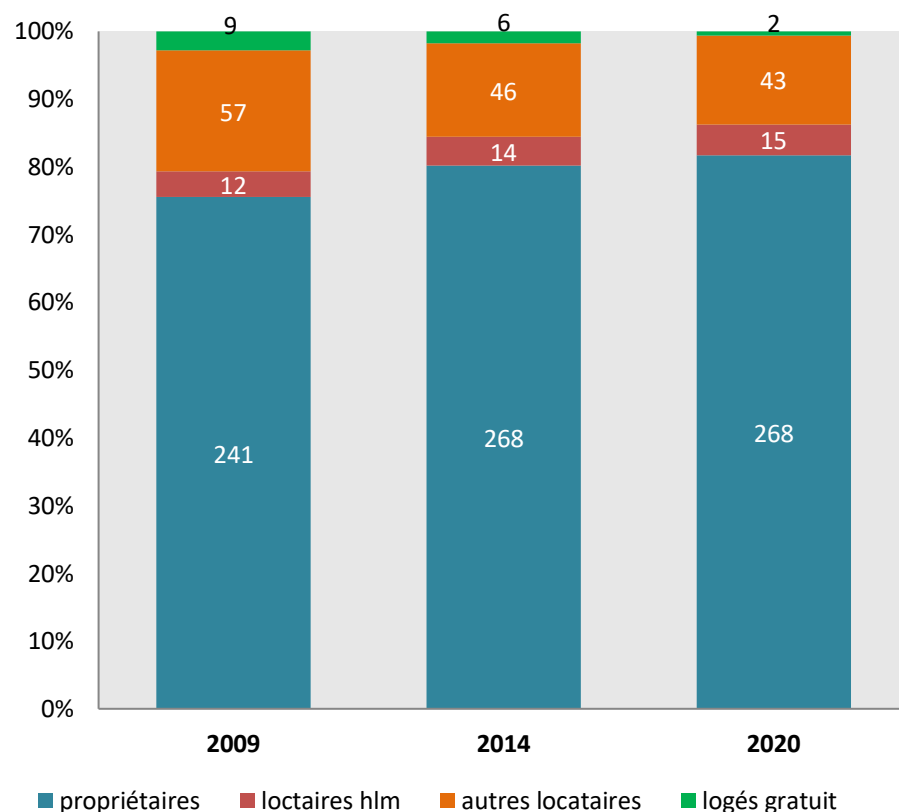
Il est difficile d'imposer la création de logements collectifs sur les territoires ruraux comme ceux de Grand-Auverné. Néanmoins, il existe des formes urbaines qui permettent de réduire la consommation d'espace : *les logements intermédiaires, les logements individuels groupés* ... En tout état de cause, la commune de Grand-Auverné sera invitée à aller dans le sens d'une moindre consommation d'espace, en respectant notamment une densité moyenne de 15 logements par hectare sur l'ensemble des zones de projets qu'elle identifiera (DOO - SCOT).

Densité moyenne à l'échelle communale	
Pôle de Châteaubriant	25 log/ha
Pôle de Derval	20 log/ha
Communes de + de 1 500 habitants <i>(se référer à la liste des communes page suivante)</i>	17 log/ha
Communes de - de 1 500 habitants	15 log/ha

Source : Tableau extrait du DOO approuvé 12/2018.

Une offre locative en régression

Grand-Auverné : Répartition des résidences principales suivant le statut des occupants



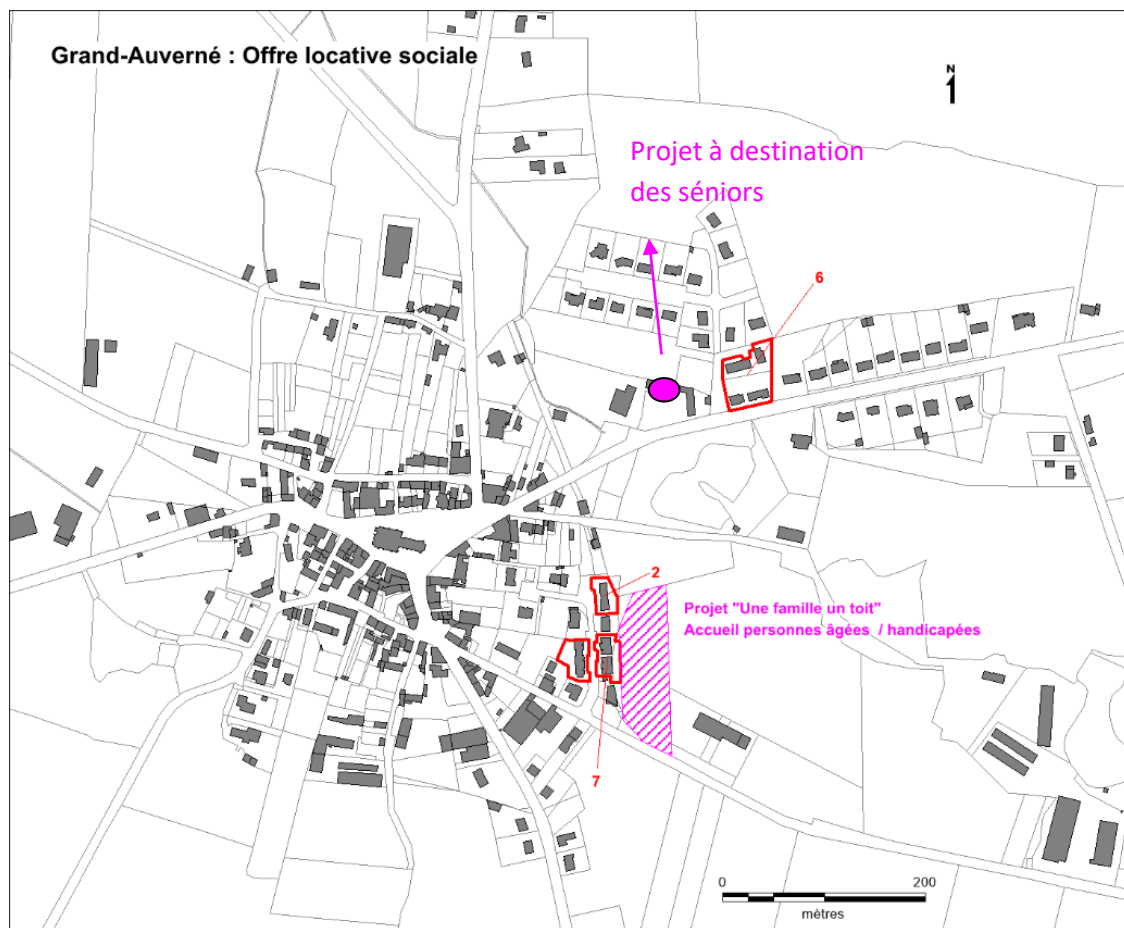
	2009	2014	2020
Propriétaires	75,5%	72,2%	80,1%
Ensemble des locataires	21,6%	21,3%	22%
Locataires HLM	3,8%	4,2%	4,6%
Autres locataires	17,8%	17,1%	17,4%
Logés gratuits	2,8%	2,7%	2,7%

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2020.

Les logements de la commune de Grand-Auverné sont majoritairement occupés par leurs propriétaires (80 % des résidences principales en 2020), l'offre locative reste néanmoins relativement développée sur le territoire communal (22%). Cette offre locative est néanmoins essentiellement composée d'une offre privée (74 % du parc locatif).

Le parc locatif social regroupait 15 logements en 2020, représentant un peu plus de 4% du parc total de logements de la commune. Depuis 2007, l'offre résidentielle qui s'est développée sur la commune correspond essentiellement à des logements en accession. En effet, alors qu'on dénombrait 27 logements en accession complémentaires, l'offre locative a été réduite sur cette même période (- 11 logements).

Selon les données fournies par les services municipaux, la commune accueille aujourd'hui 15 logements locatifs sociaux. Un projet de logements à destination des seniors et des personnes en situation de handicap est en cours de réflexion. Il devrait ainsi permettre d'étoffer l'offre existante.



Source : URBA Ouest Conseil 11-2020 d'après données transmises par les services municipaux.

L'offre de logement reste très majoritairement composée de logements en accession (environ 80 %). L'offre locative, quant à elle, qu'elle soit privée ou sociale, tend à diminuer. L'offre locative sociale semble répondre à la demande : aucun logement social n'est vacant. Un projet d'accueil de nouveaux logements est en cours : des logements destinés à l'accueil de séniors et de personnes en situation de handicap.

Le centre-bourg est, et doit rester, le site le plus propice pour l'accueil de nouveaux logements sociaux.



Lotissement des Ardoisières

Des logements de grande taille qui s'imposent dans le parc communal

Evolution du nombre moyen de pièces par logement sur la commune de Grand-Auverné

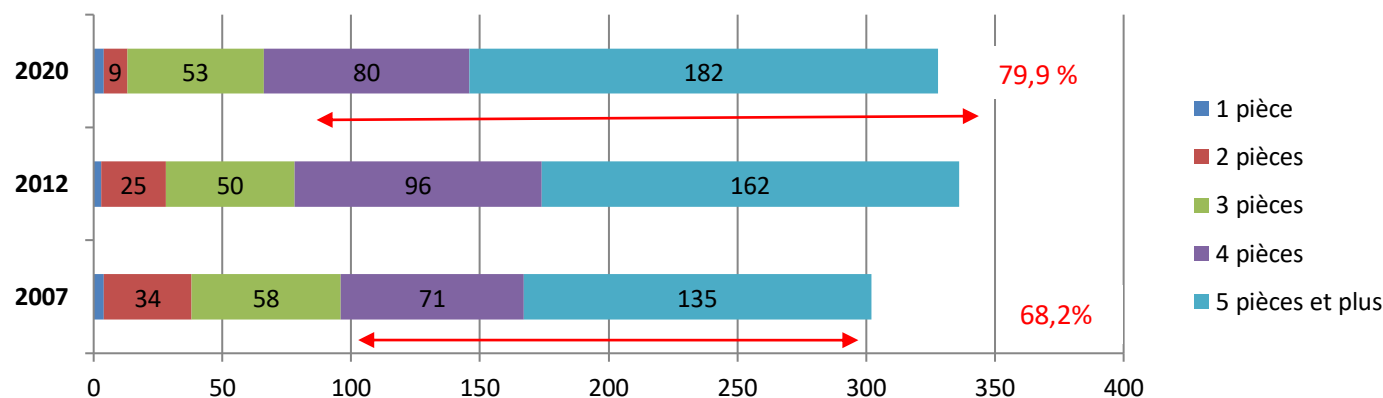
	2007	2012	2020	Nombre de pièces par personne (2020)
Maisons	4,4	4,6	4,9	-
Appartements	3	2,6	3	-
Ensemble des résidences principales	4,4	4,6	4,9	2,1

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2020.

La taille moyenne des logements implantés sur le territoire communal a tendance à s'accroître depuis 2007. En 2020, les logements communaux regroupaient en moyenne 4,9 pièces. Le nombre de pièces n'est pas forcément en adéquation avec les évolutions de la taille moyenne des ménages. Rappelons que la taille moyenne de foyers était de 2,34 personnes en 2020. A l'échelle communale, il existe une certaine forme de sous-occupation des logements communaux. Au sein de son logement, 1 habitant dispose en moyenne de 2,1 pièces.

Un parc où la part des logements de 4 pièces et plus tend à s'accroître

Répartition du parc de logements suivant leur taille



Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2020.

Depuis 2007, la taille moyenne des résidences principales n'a cessé de croître (+ 0,5 pièce entre 2007 et 2020). En effet, depuis 2007, la commune accueille essentiellement des logements regroupant 4 pièces et plus (+ 47 logements entre 2007 et 2020). Ces logements regroupent aujourd'hui près de 80 % du parc des résidences principales, soit près de 12 points de plus qu'en 2007.

A l'inverse, l'offre des logements de types 1 et 2 a quasiment été divisée par 2 entre ces 2 dates : alors que Grand-Auverné regroupait 38 logements en 2007 de ce type, elle n'en comptait plus que 13 en 2020 (offre divisée par 3).

Non seulement l'offre en accession s'est développée sur le territoire de Grand-Auverné, mais cette dernière regroupe essentiellement un parc comprenant de grands logements, tendant à standardiser l'offre de logements existante sur le territoire communal, et donc d'une certaine façon également la population accueillie.

Diversifier l'offre de petits permettrait de répondre aux besoins du plus grand nombre, et répondre aux besoins de la population tout au long de son parcours résidentiel.

Estimation de la pression foncière communale

Nombre de nouveaux logements autorisés depuis les 10 dernières années

	Nouveaux logements créés suite à une réhabilitation ou un changement de destination	Logements neufs
2014	0	1
2015	0	0
2016	0	2
2017	1	0
2018	1	0
2019	2	0
2020	1	1
2021	0	16 (dont 11 logements habitat jeunes en situation de handicap)
2022	5	10
2023	2	9
Total 2014 – 2023	12 Moyenne : 1,2 par an	39 Moyenne : 3,9 par an

Source : Données fournies par les services communaux / Permis autorisés – mise à jour en février 2024.

L'analyse des autorisations d'urbanisme accordées pour la création de logements entre 2014 et 2023 nous a permis d'estimer la « pression foncière » qui s'est exercée sur la commune durant cette période. Depuis les 10 dernières années, la création de 51 nouveaux logements a été autorisée sur le territoire communal, soit une moyenne de près d'environ 5 logements par an. 76 % des logements autorisés correspondent à des logements neufs.

La commune a enregistré la création d'une moyenne de 51 nouveaux logements entre 2014 et 2023, soit une moyenne environ 5 logements / an. Les logements créés sont issus à 76% d'une offre neuve, les autres logements correspondent à une valorisation du patrimoine bâti existant.

Par rapport aux objectifs fixés dans le cadre du PADD du PLU actuellement en vigueur

Dans le cadre du PADD de son PLU en vigueur, la commune s'était fixée un objectif d'accueil de 2,5 logements par an. Depuis les 11 dernières années, cet objectif est largement atteint puisque environ 5 logements en moyenne par an ont été autorisés.

Le projet de PLU va devoir fixer un objectif d'accueil de nouveaux logements pour les 10 prochaines années : ce chiffre devra tenir compte du rythme enregistré ces dernières années, des objectifs fixés dans le cadre du futur SCOT de la Communauté de communes Châteaubriant Derval, mais également des capacités d'accueil de la commune tant du point de vue de ses équipements (*système de traitement des eaux usées, école, ...*), que de son environnement.

2-2 Les documents avec lesquels les objectifs résidentiels du projet de PLU devront être compatibles

Le SCOT de la communauté de communes Châteaubriant - Derval : le projet de PLU doit être compatible avec les orientations et les objectifs quantitatifs et qualitatifs définis au niveau du DOO ou Documents d'Orientation et d'Objectifs, notamment ceux concernant l'accueil de logements.

Le Plan Local de l'Habitat établi à l'échelle de la communauté de communes Châteaubriant - Derval : le projet de PLU doit être compatible avec le document d'objectifs, notamment les objectifs concernant l'accueil de logements.

Ce dernier reprend les éléments quantitatifs qui avaient été arrêtés à l'échelle de chaque commune dans le cadre du DOO du SCOT.

2-3 Le DOO du SCOT fixe des objectifs quantitatifs et qualitatifs d'accueil de logements

Les besoins en nouveaux logements

Au total, la création de 180 à 247 logements par an seront nécessaires pour répondre aux besoins d'accueil et ceux liés à la décohabitation. Ces objectifs sont déclinés à l'échelle communale, et sont précisés dans leur déclinaison dans le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes.

Un objectif d'accueil compris entre 2,5 et 3,7 nouveaux logements par an a été fixé pour la commune de Grand-Auverné (*accueil compris entre 56 et 82 logements à entre 2018 et 2040*). Cet objectif est supérieur à ce que la commune a pu enregistrer sur les 11 dernières années.

Diversifier le parc de logements pour assurer une offre adaptée à tous.

La production de nouveaux logements doit permettre une diversification de l'offre afin d'apporter une réponse adaptée à toutes les demandes. Ainsi, toutes les communes doivent veiller à ce que la production de logements permette plus de diversité (*tailles de logements, offre locative répondant aux besoins des jeunes ménages, des personnes âgées, des personnes à mobilité réduite, ...*).

Les documents d'urbanisme locaux peuvent inscrire ces « objectifs de diversité » dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) portant sur les secteurs à enjeux de la collectivité.

Au regard de l'organisation territoriale, les pôles de Châteaubriant et Derval doivent prendre une place centrale dans cette diversification, notamment en assurant une offre dans l'ensemble des grandes typologies de logements, comprenant notamment la production de logements locatifs aidés.

Aujourd'hui, aucune commune du territoire n'est concernée par les dispositions de l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) visant à assurer une offre de 20 à 25% de logements locatifs sociaux. Néanmoins, les communes de Châteaubriant, Derval, et Erbray pourraient y être assujetties à long terme. Ces trois communes doivent donc veiller à renforcer leur offre en matière de locatif social.

Au sein des bassins de proximité, la production d'opérations de logements locatifs sociaux pourra s'effectuer dans une approche mutualisée, notamment pour répondre aux difficultés que peuvent connaître certaines communes vis-à-vis des bailleurs sociaux.

En matière de production de logements, certains secteurs stratégiques nécessitent une attention particulière : les secteurs situés à proximité des équipements et services, au cœur du tissu constitué, les opérations de renouvellement urbain, les opérations de plus de 10 logements.

Aucun objectif de diversification n'a été inscrit pour la commune de Grand-Auverné dans le cadre du projet de SCOT. Néanmoins, la commune peut se fixer un objectif de production au niveau de son PADD (Projet d'Aménagement et de développement Durables), et retranscrire ces objectifs sous forme d'obligation au niveau de certaines OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

La création d'un nombre ou d'un pourcentage minimum de nouveaux logements sociaux pourrait notamment être inscrite dans les opérations regroupant un accueil de plus de 10 logements, sur des zones de projets en cœur de bourg, sur des sites de renouvellement urbain, ... , comme le propose le DOO du SCOT.

Assurer une offre qualitative dans les centralités à travers la remise sur le marché des logements vacants

La vacance résidentielle est une problématique importante sur la majorité des communes du territoire communautaire. Le SCoT se fixe pour objectif d'assurer un cadre adapté à leur diminution, et donc à une remise sur le marché des logements vacants. Dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat, cette volonté a été réaffichée. La première action envisagée est la valorisation du parc de logements existants.

La résorption de la vacance est un enjeu important sur le territoire de Grand-Auverné, même si les chiffres de l'INSEE peuvent apparaître surévalués (63 logements en 2017 soit 14,5% du parc de logements), une trentaine de logements vacants ont pu être identifiés dans le cadre de nos travaux de terrain, dont une quinzaine en centre-bourg.

2-4 Le document d'orientations stratégique du PLH fixe également des objectifs quantitatifs et qualitatifs d'accueil de logements

Objectifs quantitatifs 2020-2025 de construction

Ces chiffres reprennent les objectifs qui avaient été définis dans le cadre du DOO du SCOT recalculés sur 6 ans.

Ainsi pour la commune de Grand-Auverné, l'objectif d'accueil de logements 2020-2025 a été fixé entre 15 et 22 logements.

Objectifs qualitatifs

Réduire l'impact foncier lié à l'accueil de logements notamment en ...

- Réinvestissant les cœurs d'îlots (renouvellement urbain, reconquête du parc vacant, démolition des logements trop dégradé, ...),
- Encourageant les opérations ayant une plus grande densité,
- Réduisant la taille moyenne des parcelles.

Objectifs de production de logements locatifs sociaux

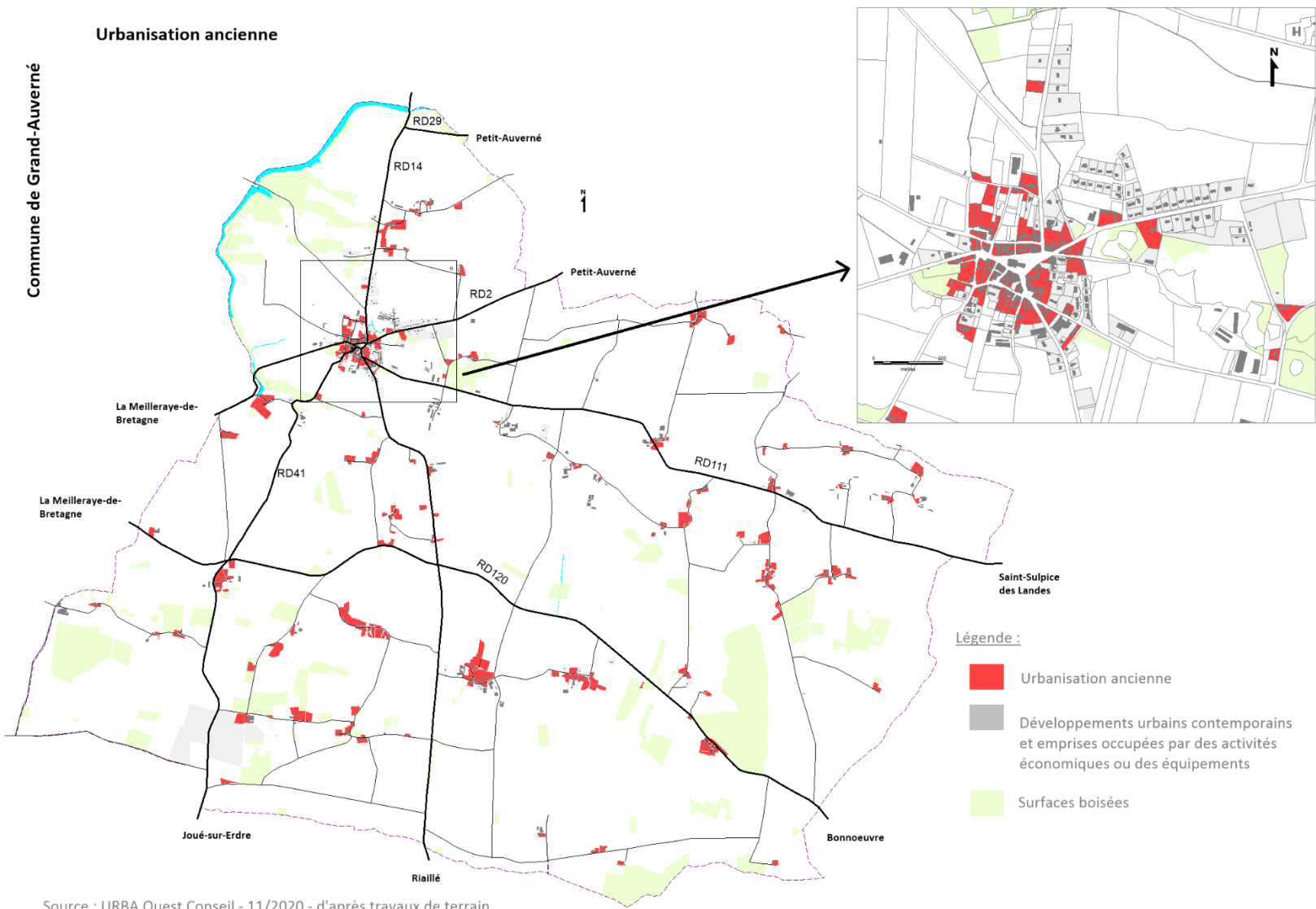
Au total, il est prévu, en ce qui concerne la proportion de logements sociaux HLM « ordinaires » (hors hébergement) :

- de maintenir le taux à Châteaubriant (17/18% de logements sociaux),
- de la faire progresser de 1,3 points à Derval entre 2017 et 2025, car Derval est un pôle où la demande est relativement significative et l'offre assez faible,
- de la stabiliser dans le groupe des 24 pôles de proximité en imaginant une légère progression dans les communes les plus structurées, c'est-à-dire celles qui, soit sont en lien direct avec Châteaubriant (Erbray notamment), soit dispose d'une gamme satisfaisante d'équipements et de services.

Objectifs de production pour les 6 ans du PLH sur les pôles de proximité : entre 56 et 66 logements, dont entre 7 et 8 acquisitions/ améliorations.

3 - Organisation urbaine

3-1 Organisation traditionnelle



Tout comme dans le reste du Nord-Ouest de la France, les espaces urbanisés sont omniprésents, et ponctuent véritablement l'espace communal. Néanmoins, malgré cette implantation relativement diffuse, on note néanmoins une certaine tendance au « regroupement ». En effet, l'urbanisation complètement isolée est peu répandue sur le territoire communal. En dehors du centre-bourg, l'urbanisation est essentiellement composée de hameaux aux tailles variées.

L'urbanisation de la commune de Grand-Auverné se caractérise par une "tendance au regroupement"

Le centre-bourg :

Le centre-bourg est implanté en promontoire des vallées du Don, du Petit Don et du ruisseau du Poisson. Il forme un ensemble cohérent ayant pour centralité l'église et sa place. Il s'impose aujourd'hui encore une véritable centralité autour de laquelle l'activité de la commune s'organise (*commerces de proximité, services et équipements*).

Dans la partie historique du centre-bourg, l'habitat est y implanté de manière dense : les constructions sont la plupart établies en mitoyenneté les unes avec les autres, et sont implantées le plus souvent à l'alignement des voies. Autant la sensation de densité n'est pas forcément très marquée aux abords des principaux axes de desserte et de la place de l'église car l'espace public qu'il forme donne du recul aux constructions implantées à ses abords, autant dans certaines rues annexes étroites, ce sentiment de densité est renforcé.



Une densité bâtie moins perceptible aux abords de la place de l'église et des principaux axes de desserte (routes départementales)





Une densité bâtie importante dans les rues secondaires

Les volumes, comme l'implantation de constructions, sont assez cohérents : les bâtisses présentent pour la plupart 2 niveaux généralement surmontés de combles. Lorsqu'on s'éloigne du cœur du bourg, on note la présence de constructions aux aspects plus proches des constructions que l'on retrouve dans l'espace rural, plutôt de type longères.

Même si certains matériaux s'imposent en centre-bourg (*schistes, ardoises, briques, ...*), il est plutôt caractérisé par une disparité d'aspects extérieurs liés notamment au traitement des façades (*pierres apparentes, pierres jointoyées, façades enduites aux couleurs variées ...*).

Depuis l'espace public (*rue, place de l'église*), on n'aperçoit quasiment pas les espaces privatifs qui sont soit aménagés à l'arrière des constructions, soit masqués par des murs de clôtures.



Quelques matériaux s'imposent : schiste / ardoise / briques

Un paysage en lisière de bourg très spécifique à valoriser ...

En lisière Nord du Bourg, on recense un secteur de jardins assez conséquent constitué d'un parcellaire très morcelé entouré de murs de schiste, de palis, ... Cette entité mériterait soit d'être conservée, soit d'être valorisée en tenant compte de ses particularismes et notamment la présence de clôtures (murs de schistes, palis).



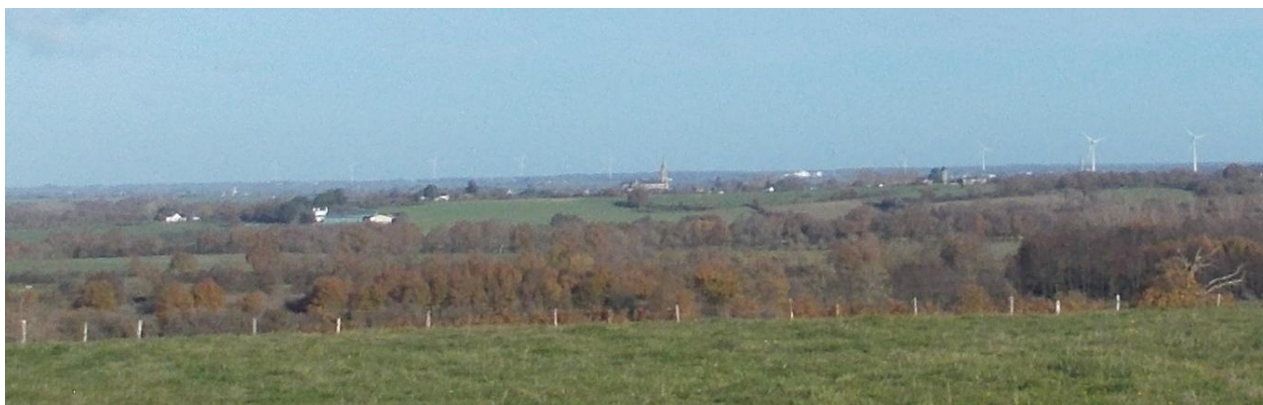
Secteur de jardins de part et d'autre de la Rue de Tartifume

En lisière Est du Bourg, le paysage est pour sa part marqué par des traces liées à l'activité passée d'extraction : présence d'excavations, présence de plans d'eau, ... etc. Ces espaces sont parfois encore valorisés en prairies, mais d'autres ont été laissés sans utilisation spécifique et sont aujourd'hui envahis de boisements spontanés.



Ancien site d'extraction (depuis Rue du Stade / Rue de la Nantaie)

Une église qui s'impose régulièrement au sein du bourg, à ses abords, et même à l'échelle du territoire communal ...



Vue sur l'église depuis le moulin de Rochemort, depuis la Coudrecière



Vue depuis La Grée Picoul



Vue depuis la zone d'activités

De nombreux hameaux

Traditionnellement, l'espace rural est ponctué de nombreux espaces urbanisés. Même si certains de ces espaces correspondent à des écarts isolés (*Moulins de Rochemort et de La Coutancière, Le Tramier, Haute Lande, La Feuvas, Patouillard, La Petite Bauche, L'Ecuèche, Champeau...*), la plupart regroupent plusieurs habitations et correspondent davantage à des « hameaux » qui présentent des tailles et des formes très variées.

Même si certains hameaux regroupent parfois entre une dizaine ou une vingtaine de logements, ils ne peuvent néanmoins être assimilés pour autant à de véritables villages constitués. Parmi les hameaux les plus importants : Villechoux, Villeneuve, La Sablonnière, La Coudrecière, La Bauche, La Grande Haie.

Caractéristiques architecturales du bâti traditionnel au sein de l'espace rural

Quels que soient les hameaux, l'urbanisation y est souvent assez dense. Les constructions aux usages variés y cohabitent (*logements, granges, étables, fours à pain, puits, soues à cochons, ...*). Une partie des bâtiments agricoles traditionnels de dimension insuffisante pour accueillir des cheptels de plus en plus conséquents, et un matériel moderne de plus en plus imposant, ont parfois perdu leur usage et ont été transformés pour un usage résidentiel, ou servent d'annexes.

Certains corps de ferme ont même définitivement perdu toute vocation agricole.

Au sein des hameaux, il n'existe pas de véritables règles d'implantation. Les constructions se sont établies au gré des opportunités. Certaines constructions sont établies le long des voies d'accès avec façade ou pignon sur rue. Alors que certaines constructions sont implantées à l'alignement et d'autres sont en recul. Certaines constructions s'organisent autour de cour, et d'autres à l'inverse ont été établies accolées les unes aux autres et forment d'importantes « rangées » composées de plusieurs constructions accolées pouvant regrouper plusieurs logements ou un logement et d'anciens bâtiments agricoles (granges ou étables).

Les constructions à usage d'habitation sont le plus souvent établies en pierres de pays laissées apparentes (*schistes, grès ...*). Quelques constructions ont été recouvertes d'enduits.

Quelques clichés du bâti présent au sein de l'espace rural ...



La Chauvière



La Grande Haie



Les Grands Communs



Villeneuve



La Sablonnière



La Vallée



La Basse Rinais



Moulin de Rochemort



L'Écuèche

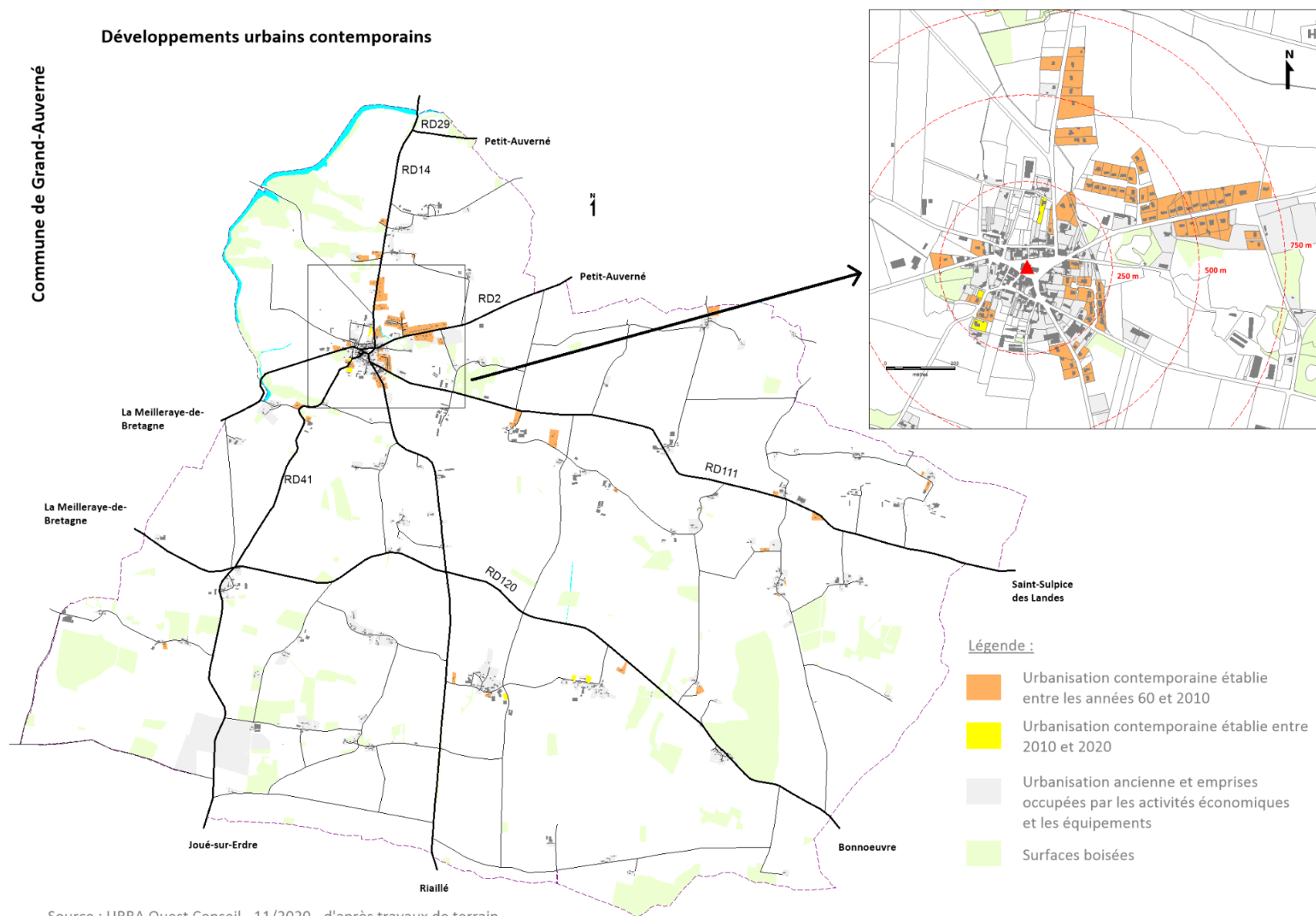
Les logements présentent généralement 1 niveau surmonté de greniers, qui ont parfois été aménagés au cours du temps de manière à agrandir la surface habitable. Plus exceptionnellement, certaines bâtisses présentent 2 vrais niveaux.

Les ouvertures sont soulignées le plus souvent par des appareillages de schistes ou de briques.

Les anciens bâtiments agricoles (*étables, granges*) présentent des volumes souvent aussi importants que les logements situés à proximité ou dans leur continuité. Ces volumes, qui ne sont plus forcément adaptés aux usages agricoles modernes, offrent néanmoins un potentiel non négligeable de transformation pour un usage résidentiel.

3-2 Développements urbains contemporains

Des développements urbains récents qui ont participé à la diffusion des habitants accueillis



La commune de Grand-Auverné a enregistré un développement urbain contemporain relativement important : ce sont environ 145 logements qui ont été créés entre 1968 et 2017 (données INSEE). La cartographie soulignant les espaces urbanisés sur cette période (*espaces soulignés en orange et en jaune*) montre clairement que ce développement s'est fait surtout en continuité du bourg, et de manière beaucoup plus modeste au sein de l'espace rural.

Au niveau du bourg, le développement urbain contemporain s'est opéré suivant 2 formes spécifiques. Dans un premier temps, le développement s'est appuyé sur les différents axes de desserte du bourg de manière linéaire s'appuyant sur les réseaux existants. Ce développement a véritablement étiré l'agglomération. Les dernières constructions, que ce soit route de Châteaubriant ou encore route de Saint-Sulpice, se trouvent implantées à environ 750 mètres de l'église, marquant la centralité du bourg.

Des développements contemporains qui ont d'abord privilégié un développement le long des axes de desserte



Route de Châteaubriant



Rue du Bois



Route de Saint-Sulpice

Ce mode d'urbanisation diffus n'est pas sans impacts sur le fonctionnement communal ...

... *perte de l'identité communale,*

... *favorise l'usage systématique de la voiture,*

... *conduit à étendre les différents réseaux, rend plus complexe et plus long les circuits de ramassages scolaires, des ordures ménagères, ... etc.*

Suite à l'élaboration du PLU, le développement urbain a évolué dans sa forme. Les opérations d'ensemble ont remplacé le développement plus linéaire permettant ainsi d'étoffer l'enveloppe urbaine, et ainsi stopper l'étirement.

Suite à l'élaboration du PLU : un développement urbain qui a privilégié l'étoffement du bourg



Rue du Patis Domaine Georges



Lotissement / Rue Les Jonquilles



Lotissement des Ardoisières

Que ce soit au niveau du centre-bourg ou de l'espace rural, l'urbanisation contemporaine s'est développée est souvent en totale déconnexion avec l'organisation traditionnelle des entités sur lesquelles elle s'est greffée (*architecture mais aussi mode d'implantation*). L'urbanisation dense, et la mitoyenneté laissent place à un urbanisme lâche composée d'un bâti implanté le plus souvent au centre d'un parcellaire, souvent de grande taille.

Quelques exemples du développement urbain contemporain : Une urbanisation récente en totale déconnexion par rapport à l'urbanisation traditionnelle : au niveau architectural mais aussi par rapport aux choix d'implantation



Le secteur du Porche



Le site du Val

Que disent les textes sur les choix de développement à privilégier ?

La loi ALUR est revenue sur les possibilités de développement au sein de l'espace rural. Elle rend « exceptionnelle » l'utilisation du pastillage permettant de délimiter en zones agricoles ou naturelles des secteurs de taille et de capacités limitées (STECAL) où les constructions neuves sont possibles.

Non seulement la délimitation des STECAL doit revêtir un « **caractère exceptionnel** » (proche de 0), mais ce choix doit ensuite être **validé par la CDPENAF** (*Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers*) qui vérifiera que ces choix ne mettent ni en danger l'activité agricole, ne porte pas atteinte aux paysages et la qualité environnementale, ... etc.

La constructibilité au sein de l'espace rural doit plutôt être réservée aux entités les plus importantes. Il doit avant tout permettre de combler les éventuelles dents creuses existantes au sein de ces entités, mais en aucun cas il ne doit permettre leur extension.

Si un ou des hameaux venai(en)t à être identifié(s), il faudra également vérifier la capacité des sols pour la mise en place de système d'assainissement non collectif ou leur desserte par un réseau collectif.

Que dit le SCOT ?

Le SCOT précise que « **seules les centralités sont à étoffer** », et invite les collectivités à ne pas prévoir d'autres développements. L'étoffement des « villages » ne pourra être autorisé que « manière exceptionnelle et justifiée par le contexte et les enjeux locaux ».

Le projet du PLU révisé doit veiller à recentrer au maximum le développement urbain des prochaines années en centre-bourg comme cela était déjà le cas dans le PLU élaboré actuellement en vigueur. En effet, en participant à un accueil des nouveaux logements, et donc des nouveaux habitants en centre-bourg, on contribue à soutenir la dynamique de ce dernier.

L'espace rural ne recensant pas de réels villages constitués, une mise en valeur du patrimoine bâti existant sera à privilégier. Ces projets devront également s'inscrire dans le respect de l'activité agricole, des enjeux écologiques, paysagers et patrimoniaux mais également ne pas conduire à aggraver les personnes et biens exposés à des risques et ou des sources de nuisances.

3-3 Bilan du PLU actuellement en vigueur en matière d'accueil à vocation résidentiel

Dans le cadre du zonage de PLU, un bilan des surfaces constructibles disponibles avait été réalisé fin 2020 (au moment de l'établissement du diagnostic).

Ce bilan faisait état de nombreuses possibilités de développement urbain.

30 hectares de surfaces constructibles à vocation résidentielle avaient été recensées (UA, UB, IAU, 2AU), soit un potentiel d'accueil brut de plus de 450 logements, si on considère que ces zones de projet doivent respecter des densités bâties de 15 logements par hectare (densité moyenne que le SCOT demande aujourd'hui de respecter).

Parmi ces surfaces identifiées :

-- *5,56 hectares correspondent à des zones directement urbanisables (zones de type UA, et UB),*

-- *7,1 hectares correspondent à des zones directement urbanisables mais devant être urbanisées sous forme d'opération d'ensemble (IAU),*

-- *et enfin, 17,2 hectares correspondent à des zones 2AU (sauf si la collectivité en a la maîtrise foncière, ces zones ne peuvent plus être ouvertes à l'urbanisation car elles ont été créées il y a plus de 9 ans).*

Dans le cadre du zonage de PLU actuellement en vigueur (*avant la révision*), le potentiel de zones urbanisables à court terme est de 12,66 hectares soit un potentiel d'accueil brut estimé à 190 logements (76 ans de réserves foncières si on considère un rythme d'accueil moyen de 2,5 logements par an – objectif d'accueil qui avait été fixé dans le PLU élaboré, actuellement en vigueur).

L'ensemble de ces surfaces ne pourront être maintenues dans le cadre du projet révisé : elles représentent un potentiel d'accueil compris entre 51 et 76 ans (si la commune se fixe un objectif respectant le potentiel d'accueil fixé dans le cadre du SCOT à savoir de 2,5 à 3,7 logements en moyenne par an).

Rappelons qu'un projet de PLU est élaboré généralement pour une dizaine d'années.

Si la commune de Grand-Auverné se fixe un accueil de logements de l'ordre de 25 à 37 logements par an sur les 10 prochaines années (comme le prévoit le SCOT), seuls 1,6 à 2,5 hectares de réserves foncières pourraient permettre d'atteindre cet objectif, si on respecte une densité de 15 logements hectare sur les différentes opérations projetées.

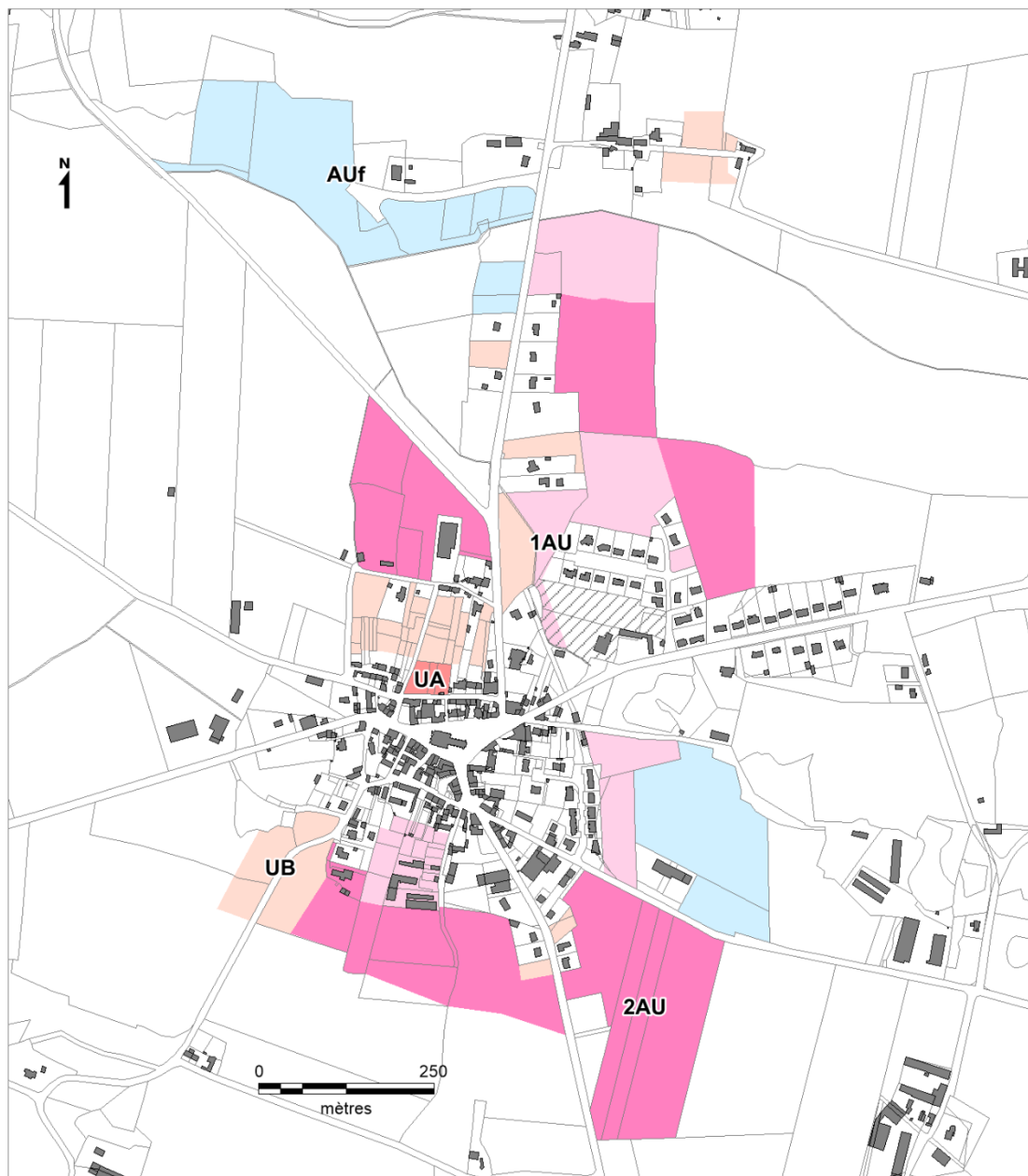
Commune de Grand-Auverné

Bilan des surfaces constructibles disponibles dans le cadre du PLU en vigueur

Surfaces constructibles disponibles par zone :

- UA : 0,26 ha
- UB : 5,3 ha
- 1AU : 7,1 ha
- 2AU : 17,2 ha
- AUf : 9,4 ha

Projet de lotissement communal



Source : URBA Ouest Conseil - 11/2020
d'après données SIG fournies par la commune

4 – Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et le phénomène d'étalement urbain

4-1 Estimation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 (Conso ZAN 44)

Conso ZAN 44 est un outil permettant d'identifier et de quantifier la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur l'ensemble du département de la Loire-Atlantique. Cet outil a été élaboré par les agences d'urbanisme (AURAN et ADDRN), la Direction des Territoires et de la Mer du 44 et le Département.

Entre 2009 et 2020, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'élève à 3,15 ha sur le territoire communal du Grand-Auverné, soit un rythme annuel moyen de 0,3 ha. Il est donc estimé une consommation ENAF entre 2011 et 2021 de 3 ha, pour toutes vocations.

4-2 Estimation de la consommation d'espace entre 2014 et 2023 (vocation résidentielle)

Synthèse des éléments concernant la consommation d'espace entre 2014 et 2023

	Nombre de logements neufs accueillis	Surface totale consommée	Surface moyenne par logement	Densité bâtie brute
Total commune	39	2,44 ha	626 m²	16 logements/ha
Habitat individuel / centre-bourg	25	2,21 ha	883 m ²	11,3 logements/ha
Habitat à destination de jeunes en situation de handicap	11	2 322 m ²	211 m ²	47 logements/ha
Habitat individuel / espace rural	3	3 813 m ²	1 271 m ²	7,9 logements/ha

Source : URBA Ouest Conseil d'après données fournies par les services de la mairie / mis à jour en 03/2024.

Sur les 10 dernières années, l'accueil de 39 nouveaux logements a conduit à une consommation d'espace estimée à environ 2,44 ha, soit une consommation moyenne d'environ 620 m² par logement (densité de 16 logements par hectare). En revanche, si on analyse la consommation d'espace concernant les logements individuels, la moyenne n'est plus aussi élevée. Sur les 10 dernières années, les logements individuels ont généré une consommation moyenne de 880 m² par logement en centre-bourg, et de 1270 m² au sein de l'espace rural.

4-3 Le SCOT dans son DOO a inscrit des objectifs de maîtrise de l'étalement urbain et de consommation d'espace

1- Un développement qui doit privilégier les centralités

L'accueil des nouveaux logements s'effectue en priorité, et essentiellement au cœur et en continuité des centralités. L'extension de l'urbanisation pour la vocation résidentielle n'est possible qu'en continuité des centralités.

2- Permettre une offre complémentaire hors centralité de manière exceptionnelle

D'une manière générale, les regroupements bâtis hors centralités n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles habitations. A titre exceptionnel, afin de répondre aux enjeux locaux, le confortement résidentiel de certains groupements bâtis existants est possible, en densification, s'il est justifié, et à condition de ne pas affaiblir les centralités, et de ne porter ni atteinte à l'activité agricole, ni à la qualité des paysages et des sites. Il s'agit de ne proposer qu'une offre complémentaire.

Le PLU élaboré actuellement en vigueur n'avait identifié qu'une seule entité constructible au sein de l'espace rural. Le reste du projet de développement avait déjà été recentré sur le centre-bourg.

3- Assurer une évolutivité des bâtis existants dans l'espace rural

L'extension des habitations existantes et des annexes peut être permise dans l'espace rural pour favoriser l'adaptation du parc de logements, en veillant à la prise en compte des enjeux agricoles, écologiques et paysagers. L'objectif n'est pas de permettre l'émergence de nouveaux logements mais uniquement d'étendre des logements existants pour les adapter aux besoins des ménages.

Le changement de destination vers l'habitat ou activités peut être autorisé dans l'espace rural pour des bâtiments présentant un caractère patrimonial, en veillant à la prise en compte des enjeux agricoles, écologiques et paysagers. Ces changements de destination doivent répondre à un enjeu patrimonial et peuvent faire l'objet d'un encadrement réglementaire des projets.

4- Connaître le potentiel d'évolution du tissu urbain pour l'exploiter au mieux

En conformité avec le code de l'urbanisme, dans le cadre d'une élaboration ou révision de Plan Local d'Urbanisme, l'ensemble des secteurs bâtis doit faire l'objet d'une ***analyse du potentiel « mutable » et « densifiable » (le potentiel ou « gisement foncier »)***. L'objectif de cet « inventaire » n'est pas la réalisation exhaustive de ces opérations mais d'engager une réflexion globale, tant du point de vue des collectivités que des particuliers ou des acteurs privés.

5- Améliorer la qualité du cadre de vie à travers les opérations de rénovation et de requalification urbaine

Les PLU assurent la mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain à travers des outils adaptés (*OAP, règlement, emplacements réservés...*) sur les secteurs identifiés à proximité du centre-bourg. L'objectif est d'exploiter au mieux l'ensemble des possibilités d'intervention, et donc des « outils » de l'aménagement du territoire, selon l'enjeu local.

6- Mettre en œuvre des opérations urbaines qualitatives, économes en foncier et adaptées au territoire

7- Un développement urbain optimisé qui assure une offre diversifiée et qualitative

Afin d'assurer une gestion économe de l'espace, des objectifs de densité moyenne sont identifiés. Ceux-ci sont différenciés par commune, en fonction des enjeux qui leur sont propres.

Les projets inscrits dans le futur projet devront respecter une **densité moyenne minimum de 15 logements par hectare**.

Ces objectifs de densité ne visent pas à mettre en œuvre un développement identique partout mais bien, en tant que moyenne communale, à assurer une offre diversifiée qui répond à une pluralité de formes urbaines et de typologies d'habitats et dont le cumul assure une optimisation foncière adaptée au contexte local.

En lien avec les objectifs de logements, un objectif de maîtrise de la consommation foncière à vocation résidentielle est inscrit par commune.

Ainsi, la commune de **Grand-Auverné ne doit pas dépasser une consommation foncière de 5,5 hectares à l'horizon 2040, soit 2,5 hectares à l'échelle de la durée de vie du PLU fixée à 10 ans.**

8- Des extensions qui participent au cadre qualitatif :

Les extensions urbaines doivent participer à un ensemble harmonieux avec le cœur des centralités. Les interfaces ou « greffes » s'effectuent avec une attention particulière. Ainsi, la continuité avec le tissu existant, doit être réfléchi tant dans l'approche paysagère, architecturale et viaire que foncière.

9- Au-delà des documents d'urbanisme : une politique de maîtrise foncière

10- - Faciliter l'évolution des espaces par le biais d'une politique de maîtrise foncière publique

Plus difficiles à réaliser, les opérations de renouvellement urbain dans un contexte rural sont rarement issues d'initiative privée. Le SCoT encourage les communes à engager une politique de maîtrise foncière afin de faciliter la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain.

4-4 Définition de la « centralité » communale et identification des limites de l'enveloppe urbaine

Afin de déterminer les capacités résiduelles existantes au sein de la « centralité » comme nous le demande le SCOT, il est important de déterminer les limites de cette entité : l'« enveloppe urbaine ».



Source : Géostudio - Juin 2025

Rappel : L'enveloppe urbaine correspond aux espaces bâtis appartenant aux espaces agglomérés du territoire, sans ou avec de faibles ruptures de l'agglomération. Ont été également intégrés les deux permis de construire validés au sud-ouest du bourg, rue du bois.

De manière à minimiser la consommation d'espaces agricoles et naturels et les phénomènes d'étalement urbain, il est important de valoriser en priorité les possibilités de densification existantes au sein de l'enveloppe urbaine. C'est pourquoi l'analyse du potentiel foncier s'est focalisée sur cette entité. Le secteur comprend également deux secteurs ayant fait l'objet de deux permis de construire positifs, au sud-ouest (rue du bois).

4-5 L'analyse des possibilités de reconstruire la « ville sur elle-même » : estimation des potentiels fonciers et immobiliers

Un potentiel « foncier » à valoriser

Le « **gisement foncier** » correspond à la fois :

- à l'ensemble des espaces encore non urbanisés qui se trouvent compris au sein de l'enveloppe urbaine (espaces de type « dents creuses »),
- aux parcelles aménagées encore non urbanisées,
- aux parcelles déjà urbanisées présentant une faible densité, et dont les caractéristiques (surface du terrain, présence d'accès ou possibilité d'en créer, ...) permettraient d'imaginer une ou des division(s) foncière(s),
- aux emprises occupées par des friches ou d'anciens bâtiments d'activités qui n'ont plus forcément lieu d'être préservés ou repris.

Les espaces de « dents creuses » et « parcelles mutables »

Les « dents creuses » correspondent à des parcelles cadastrales non bâties. Les parcelles mutables correspondent à des grands jardins ou plusieurs jardins qui pourraient être divisés pour accueillir un ou plusieurs logements.

Au sein de l'« enveloppe urbaine », on recense :

- 6 602 m² de parcelles mutables
- 3 343 m² de dents creuses

Le nombre de logement potentiel est estimé par potentiel identifié et non sur la somme totale des potentiels :

- 10 logements pour les parcelles mutables
- 5 logements en dents creuses

Ensuite un taux de rétention est appliqué. En effet, certains potentiels ne seront pas construits d'ici 2035 (propriétaires non-vendeurs, pas d'acquéreurs, etc.) : Un total de 8 logements est identifié en densification de l'enveloppe urbaine :

- 5 logements pour les parcelles mutables
- 3 logements en dents creuses

Depuis le début de l'élaboration du projet de révision, de nombreuses divisions ont été réalisées et le potentiel de densification est aujourd'hui limité à quelques lots encore non urbanisés.

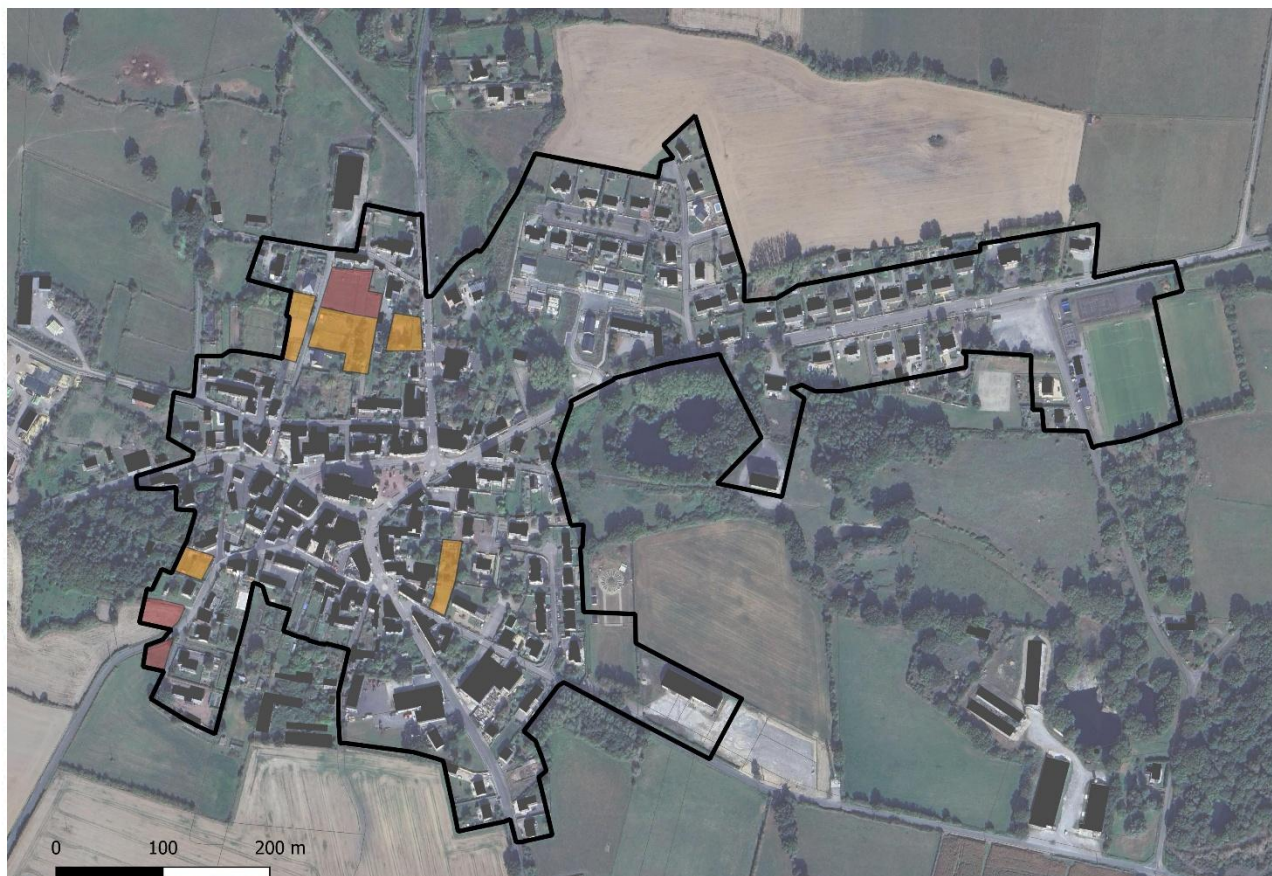
Quelques rappels du SCOT :

-- La commune de Grand-Auverné ne doit pas dépasser une consommation foncière de 5,5 hectares à l'horizon 2040.

-- Si la commune de Grand-Auverné se fixe un accueil de logements de l'ordre de 25 à 37 logements par an sur les 10 prochaines années (comme le prévoit le SCOT), seuls 1,6 à 2,5 hectares de réserves foncières pourraient permettre d'atteindre cet objectif, si on respecte une densité de 15 logements hectare sur les différentes opérations projetées.

Centralité : Potentiel de densification très limité

Commune de Grand-Auverné



Légende :

Enveloppe urbaine formée par le centre-bourg ou la "centralité"

Potentiel foncier

- Parcelle mutable
- Dent creuse

Source : Géostudio - Juin 2025

Les « Parcelles faiblement bâties »

Les « **parcelles faiblement bâties** » correspondent à des espaces déjà urbanisés mais dont le potentiel foncier permet d'envisager une ou des divisions foncières, et donc une possibilité de densifier l'espace urbanisé.

Les parcelles qui répondaient à ces critères ont fait l'objet de projets de division. A ce jour, il ne reste plus de potentiel de ce type au cœur du centre-bourg. Les seules grandes parcelles sur lesquelles des divisions seraient envisageables conduiraient forcément à étendre l'enveloppe urbaine identifiée et ont donc été écartées (le long des routes de Petit-Auverné ou d'Erbray).

Le potentiel de densification de l'enveloppe urbaine est aujourd'hui très modéré, plusieurs parcelles identifiées en début de procédure ayant fait l'objet de projet de divisions.

Un potentiel de « renouvellement urbain »

Le potentiel de « **renouvellement urbain** », appellation que l'on réserve souvent aux projets engagés au niveau des grands ensembles de logements sociaux, peut être utilisé sur des communes comme Grand-Auverné. En effet, on a pu recenser en centre-bourg quelques emprises de taille variable accueillant d'anciens locaux d'activités, des locaux d'activités (usage artisanal, coopérative, ...) dont l'emprise foncière pourrait subir d'importantes transformations afin de permettre la création de nouveaux logements, de nouveaux équipements, ...etc.

Nous avons identifié 2 sites qui pourraient potentiellement faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain en centre-bourg : l'emprise d'un ancien garage automobile, et l'emprise d'une ancienne activité. Ces 2 emprises regroupent environ 1400 m².



Emprise d'1 ancienne activité au carrefour des rues de La Grée et des Rochers du Val



Emprise d'un ancien garage automobile Place Saint-Henri

Le projet d'accueil de logements devra prendre en compte ce potentiel foncier existant au cœur de l'enveloppe urbaine de manière prioritaire. Ils viennent en complément des sites dits de « dents creuses ».

On peut estimer le potentiel de densification du bourg au maximum à une dizaine de logements.

Le « gisement immobilier » : un potentiel qui peut être valorisé sur l'ensemble du territoire

Le « **gisement immobilier** » correspond aux biens bâtis déjà à vocation résidentielle qui sont soit **vacants**, ou à l'abandon, mais également aux constructions qui pourraient faire l'objet d'un **changement de destination** (*anciens bâtiments d'activités économiques, anciens bâtiments agricoles, ...*).

Les logements vacants à rénover ou non

En réalisant nos travaux de terrain, nous avons recensé quelques logements visiblement vacants, parfois à vendre. Nous avons identifié 26 **logements vacants sur l'ensemble du territoire communal**. Ce phénomène touche essentiellement le parc ancien. Suite au Covid, quelques unes de ces constructions ont été réinvesties.

Un phénomène qui touche davantage le bâti ancien :

Quelques exemples en centre-bourg



Quelques exemples au sein de l'espace rural



La Jumelais



L'Ecuèche



Les Communs



Les Grands Communs



Les Grands Communs

Des bâtiments qui pourraient potentiellement changer de destination au sein de l'espace rural

Nous avons également pu relever une **vingtaine d'anciens bâtiments agricoles, ou d'anciennes bâtisses** qui pourraient représenter un potentiel de logements à créer après changement de destination.

Quelques exemples de constructions qui pourraient potentiellement devenir des logements à part entière (identifiés sur cartographie page suivante)



Le Bourg



Château Gaillard



Le Grand Auvais



L'Écuèche



La Petite Haie



La Petite Haie

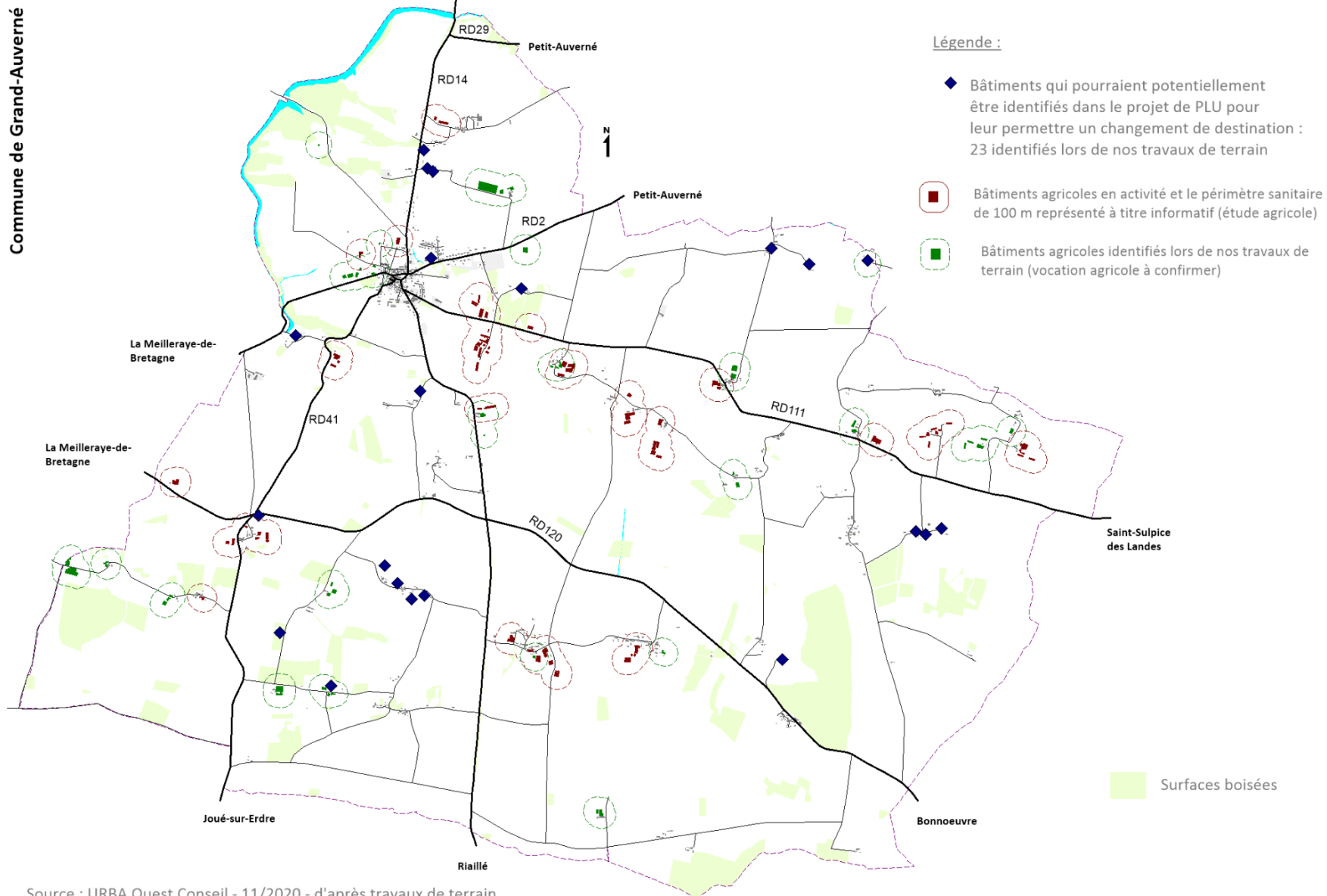


La Feuverts



La Sablonnière

Gisement immobilier : Bâtiments qui pourraient potentiellement changer de destination





La Vallée



La Coudrecière



La Tertrais



Le Val

Dans le cadre du futur projet de PLU, il est en effet possible d'identifier précisément les bâtiments qui pourront faire l'objet d'une telle transformation.

Néanmoins, pour être identifié, **il est nécessaire à minima que ce bâtiment soit implanté à plus de 100 mètres de tout bâtiment agricole exploité** (*pour éviter de compromettre le fonctionnement et le développement des activités agricoles existantes*).

Il est également nécessaire de mesurer d'autres impacts avant d'identifier ces bâtiments au niveau du futur document d'urbanisme :

- **impacts potentiels sur le paysage** (*respect de la qualité paysagère du site*),
- **impacts potentiels sur l'environnement** (*zones sources de biodiversité ...*),
- **impacts potentiels sur les finances communales**, notamment si les bâtiments identifiés ne sont pas desservis par les réseaux ou si les réseaux ne sont pas en capacité suffisante (*dans ce cas, la création ou le renforcement sont à la charge de la collectivité*), ...etc.

Enfin, il sera nécessaire de vérifier si le bâtiment potentiellement identifiable n'est pas soumis à des risques (*inondations, retraits gonflements des argiles importants, ...etc.*) de manière à éviter d'accroître les personnes et les biens exposés.

Quelques bâtiments qui pourraient être identifiés mais qui ne respectent pas certains critères ...



Gaudin (site agricole)



Le Porche (site agricole)



Les Grands Commune (Absence de desserte par le réseau AEP)



La Butte (ruines)



La Mollière (ruines)



Les Petits communs (inclus dans un périmètre de projet de sablière)

Avant de faire le choix d'identifier ou non ces bâtiments, il est important d'être bien conscients des impacts, à court mais aussi à plus long termes ...

... les bâtiments identifiés dans le cadre du projet de PLU comme pouvant potentiellement changer de destination rentrent dans le décompte des logements à accueillir déterminé dans le cadre du PADD,

... pour les finances communales : certains bâtiments identifiés ne sont pas desservis par le réseau d'alimentation en eau potable, certains peuvent éventuellement accueillir à terme plusieurs logements (rappelons que les besoins de desserte ou de renforcement de réseaux seront à la charge de la commune),

... pour le monde agricole : le changement d'affectation signifie nouveaux tiers, recul des plans d'épandage, limite tout retour d'une vocation agricole de ces bâtiments à terme, ...etc.

Enfin même si dans les derniers textes en vigueur, le caractère de « qualité architecturale » des bâtiments n'apparaît plus comme un critère incontournable, il semble intéressant d'utiliser cet outil avant tout dans un but de préservation du patrimoine de manière à limiter les phénomènes de mitage intempestifs de l'espace rural.

4-6 Les enjeux de la révision du PLU

1- Réduire l'ampleur des zones ouvertes à l'urbanisation qui avaient été surdimensionnées par rapport aux besoins d'accueil de la collectivité,

Les réserves foncières devront correspondre aux stricts besoins pour permettre l'accueil des logements programmés, et aux objectifs fixés dans le cadre du Schéma de Cohérence Territorial.

Les **12,66 hectares** de réserves foncières encore disponibles dans le PLU en vigueur ne pourront être tous reconduits (*30 hectares si on y additionne les surfaces classées en zone 2AU*). Théoriquement, si on respecte les densités imposées par le SCOT, ces emprises pourraient permettre l'accueil d'environ 190 logements.

Rappelons que le SCOT prévoit pour la commune de Grand-Auverné un objectif d'accueil fixé entre **2,5 à 3,7 logements en moyenne par an** (56 à 82 logements à l'horizon 2040), et une consommation d'espace maximale fixée à **5,5 hectares à l'horizon 2040**.

Le potentiel de densification identifié au sein de l'enveloppe urbaine formée par le centre-bourg permettrait d'accueillir au mieux une dizaine de logements. En revanche, ce potentiel doit être relativisé car la collectivité n'a pas la maîtrise foncière du potentiel identifié (uniquement lotissement communal de La Censive).

2- Poursuivre un développement en centre-bourg

L'accueil de nouveaux logements entre 2010 et 2020 s'est essentiellement réalisé en centre-bourg.

Rappelons que le SCOT propose que le développement privilégie les « centralités » autrement dit les centres-bourgs. Il est important que les projets de développement urbain se fasse en centre-bourg.

3- Un gisement immobilier important

Il existe de nombreux logements vacants (*une trentaine*) ainsi que d'anciens bâtiments agricoles en pierre qui pourraient potentiellement changer destination et être transformés en logements (*une vingtaine*). Même si ces transformations peuvent être accordées dans le cadre du projet de PLU révisé, elles devront respecter certaines conditions et bien tenir compte des impacts éventuels pour la collectivité, pour l'activité agricole, pour la qualité du paysage et de l'Environnement.

4- Renforcer les densités sur les zones de projets de manière à limiter la consommation d'espace, les phénomènes d'étalement urbain

Au niveau du SCOT, il est préconisé de respecter une **densité minimum moyenne de 15 logements par hectare** sur les zones de projets.

5- Diversifier l'offre de logements

L'accueil de logements individuels en accession neufs ne doit pas être le seul objectif à inscrire dans le futur projet de PLU.

La valorisation du patrimoine bâti traditionnel, l'accueil de logements locatifs, le développement d'une offre répondant aux besoins des personnes âgées ou des jeunes actifs, ..., peuvent également être des pistes à explorer. Il est important de répondre aux besoins du plus grand nombre, et ce tout au long de leur parcours résidentiel.

Des projets de logements adaptés aux seniors et aux personnes en situation de handicap ont déjà été lancés.

5 – Dynamique économique

5-1 Les actifs

L'emploi à l'échelle communautaire

Le nombre d'emplois est en hausse depuis 20 ans sur la Communauté de communes Châteaubriant-Derval. Aujourd'hui ce sont environ 16 000 emplois présents dont plus de la moitié sur Châteaubriant. Pour un territoire rural, cela représente un fort taux de concentration de l'emploi (*rapport 0,9 emplois pour 1 actif occupé*) qui illustre la faible dépendance aux métropoles voisines, bien que celle-ci soit en augmentation.

L'emploi sur le territoire communautaire est davantage tourné vers la sphère productive (43% / secteurs industriel - construction mais aussi agricole).

Source : Rapport de présentation / Scot de la communauté de communes Châteaubriant Derval.

Un territoire plus à vocation résidentielle qu'économique : plus d'actifs que d'emplois

Progression du nombre d'emplois et d'actifs occupés

	Nombre d'emplois sur la zone		Nombre d'actifs		Nombre d'actifs ayant un emploi et résidant dans la zone		Indice de concentration d'emplois (Actifs occupés/ Nombre d'emplois)	
	2007	2020	2007	2020	2007	2020	2007	2020
Loire-Atlantique	539 110	635 774	589 159	693 553	536 741	627 080	100,4	101,4
Communauté de communes Châteaubriant - Derval	15 582	16 527	18 885	19 871	17 113	17 936	89	92,1
Grand-Auverné	141	127	338	338	312	310	45,3	40,9

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2020.

La commune dispose d'un indice de concentration d'emplois faible, plutôt synonyme d'une commune ayant une vocation « résidentielle ». La commune accueille d'ailleurs un nombre décroissant d'emplois sur son territoire (- 14 emplois entre 2007 et 2020).

En 2020, pour 100 actifs occupés, Grand-Auverné comptabilisait un peu moins de 41 emplois. Cet indice est nettement inférieur à la moyenne enregistrée à l'échelle du territoire communautaire (92,1), et même départementale (101,34). La commune ne regroupait plus qu'une centaine d'emplois.

Un peu plus de 75% des actifs résidant à Grand-Auverné (233 / 310) quittent quotidiennement leur lieu de résidence pour aller travailler.

La commune a une vocation résidentielle forte. Le nombre d'emplois sur le territoire est en régression. Les emplois existants sur le territoire sont essentiellement occupés par des actifs résidants sur le territoire communal.

5-2 Les entreprises

	Nombre	%
Ensemble	45	100,0
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	5	11,1
Construction	5	11,1
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	8	17,8
Information et communication	5	11,1
Activités financières et d'assurance	0	0,0
Activités immobilières	5	11,1
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	7	15,6
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	4	8,9
Autres activités de services	6	13,3

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2022.

Hors agriculture, on recensait 45 entreprises sur le territoire communal.

5-3 L'agriculture et la sylviculture

Le contexte agricole communautaire et les enjeux définis dans le cadre du projet de SCOT Châteaubriant Derval

Avec 706 exploitations recensées en 2017, l'activité agricole est particulièrement importante sur la communauté de communes. Les surfaces agricoles utiles représentent près de 90% du territoire en 2010 : l'agriculture est donc la première activité à occuper et façonner le territoire.

Le territoire est très majoritairement tourné vers la production animale. Selon les données disponibles en 2017, l'élevage laitier est la production principale de 46% des 706 exploitations recensées par la Chambre d'agriculture, l'élevage de bovins pour la viande arrivant en deuxième production principale recensée.

En comparaison aux échelles régionale et nationale, le poids de l'agriculture est plus important sur le territoire communautaire, tant en termes de nombre d'établissements (19% pour l'ensemble du secteur agriculture, sylviculture et pêche en 2014), qu'en termes d'emplois (11% de l'emploi total en 2014).

A l'instar des évolutions observées à l'échelle nationale, le secteur agricole communautaire connaît de profondes mutations, et notamment :

- une division par plus de trois du nombre d'exploitations entre 1988 et 2017 (de 2 224 à 706) ;
- dans le même temps, une multiplication par trois de la SAU moyenne par exploitation (de 30 ha à 90 ha) entraînant de fait un éloignement des sièges d'exploitations, et un morcellement des terres ;
- un vieillissement des chefs d'exploitation posant la question de la reprise des activités.

Les enjeux définis pour le territoire communautaire :

- Favoriser l'agriculture sur le territoire à la fois en tant qu'activité économique et première « occupante » de l'espace,
- Accompagner les mutations agricoles en cours et à venir,
- Permettre le maintien et la reprise des exploitations,
- Favoriser une urbanisation en continuité des enveloppes existantes, limitant l'utilisation des terres agricoles et évitant le morcellement des exploitations.

Source : extrait du Diagnostic / Scot de la communauté de communes Châteaubriant Derval.

Les données statistiques disponibles sur le territoire de Grand-Auverné

La superficie agricole utilisée agricoles regroupait au total **2 268 hectares** en 2020.

Même si le nombre des exploitations décroît depuis 1988, la commune recensait encore **28 sièges d'exploitation en 2020** (contre 66 en 2010).

En 2020, les exploitations étaient spécialisées dans les domaines de la « polyculture » et du « polyélevage ».

Un diagnostic agricole pour mieux appréhender l'activité agricole sur le territoire, mais aussi les éventuels impacts que pourraient avoir le projet de PLU sur le monde agricole

Lors de la révision du PLU, l'activité agricole doit être abordée comme une priorité à la mesure de son rôle stratégique de structuration de l'espace communal. De plus, la consommation du foncier et les règles posées par le PLU ont des conséquences directes sur les exploitations agricoles (amputation ou déstructuration du parcellaire, règles de distances par rapport aux habitations et cohabitation, ... etc.) qu'il est nécessaire de prendre en compte en amont.

Le diagnostic agricole a pour but ...

... de localiser l'ensemble des activités agricoles présentes sur le territoire (terres, bâtiments),

... d'identifier les éventuelles contraintes des sièges d'exploitation (problématique de zonage de PLU, proximité de tiers aux abords de leur structure, problématiques de déplacements, ...),

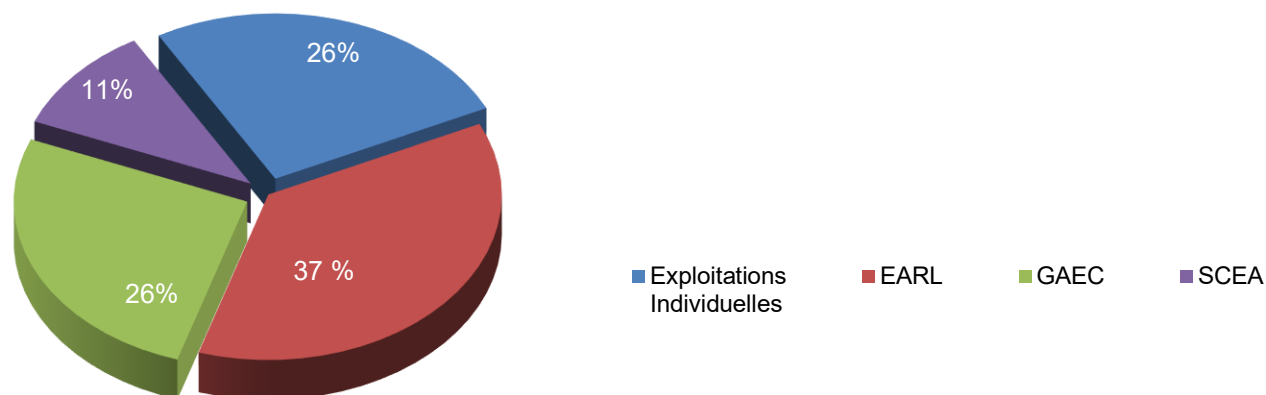
... de donner des éléments concernant l'avenir des activités agricoles en place (projets, pérennité, succession, ...).

Il est recommandé de réaliser un tel état des lieux dans le cadre du SCOT mais aussi de la Charte agricole.

Le diagnostic agricole a été réalisé dès le début de l'étude de PLU (fin 2020). Les exploitants de Grand-Auverné ont été conviés ainsi que plusieurs exploitants ayant leur siège sur les communes environnantes mais ayant une partie de leur activité sur la commune (bâtiments, terres, ou les 2...).

Au total 30 exploitants ont été invités, dont 23 ayant leur siège sur Grand-Auverné. 20 structures ont participé à notre étude, dont 19 ayant leur siège sur Grand-Auverné.

Le statut des exploitants ayant leur siège sur Grand-Auverné



Source : d'après données transmises par les exploitants ayant participé à l'Etude agricole – Automne 2020.

Les activités des activités agricoles implantées sur Grand-Auverné

La majorité des exploitations ayant leur siège sur la commune de Grand-Auverné et ayant participé à notre étude, ont une activité d'élevage (*bovins surtout lait mais aussi viande, volaille, porcin...*) qui est souvent complétée par des cultures liées à l'élevage (*maïs, foin, ...*) ou simplement destinées à la vente (*céréales, légumes*).

Parallèlement à ces activités que l'on peut qualifier de « polyculture élevage » (11/19), on recense 4 exploitations qui ne font que de la culture (*céréales, légumes*).

Selon les renseignements fournis par les 19 exploitants ayant participé à notre étude, 13 relèvent du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (*ICPE : 4 relevant du régime des autorisations / 9 du régime de la déclaration*).

Même si les activités sont variées et que chaque exploitation n'est pas une installation classée, le projet de développement devra veiller à préserver des distances suffisantes (minimum de 100 mètres) pour éviter de porter atteinte au développement des activités agricoles présentes sur le territoire, mais aussi faciliter leur reprise et leur transmission.

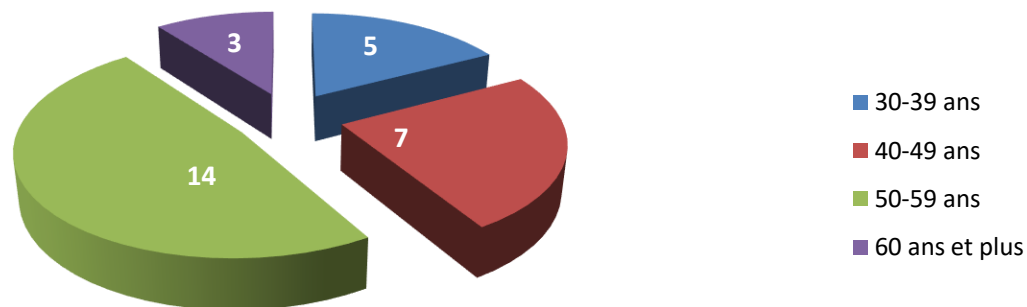
La taille des exploitations

Avec les exploitants ayant participé à notre étude, 1927 hectares ont été identifiés sur le territoire de Grand-Auverné.

Les exploitations ayant leur siège sur la commune de Grand-Auverné exploitent une surface moyenne de **105 hectares**, mais cette moyenne masque d'importantes disparités. Les exploitations de petite taille (*quelques hectares : bâtiment hors-sol*) côtoient des exploitations de plus grande taille (*jusqu'à plus de 250 hectares*).

L'âge des exploitants

L'âge moyen des exploitants de Grand-Auverné ayant participé à notre étude était de **51 ans**.



Source : d'après données transmises par les exploitants ayant participé à l'Etude agricole – 2020.

Actuellement, 58 % des exploitants étaient âgés de 50 ans et plus. Cette situation laisse présager quelques changements du « paysage agricole » dans les 10 prochaines années.

Les surfaces agricoles

Si on analyse la carte des terres agricoles exploitées par chacune des exploitations, hormis quelques exploitations on peut noter que la plupart des structures agricoles disposent d'îlots d'exploitation relativement dispersés. La dispersion de certaines structures est liée le plus souvent à leur agrandissement (*reprise de terres de structures ayant cessé leur activité*) ou la création de GAEC regroupant plusieurs anciennes structures individuelles.

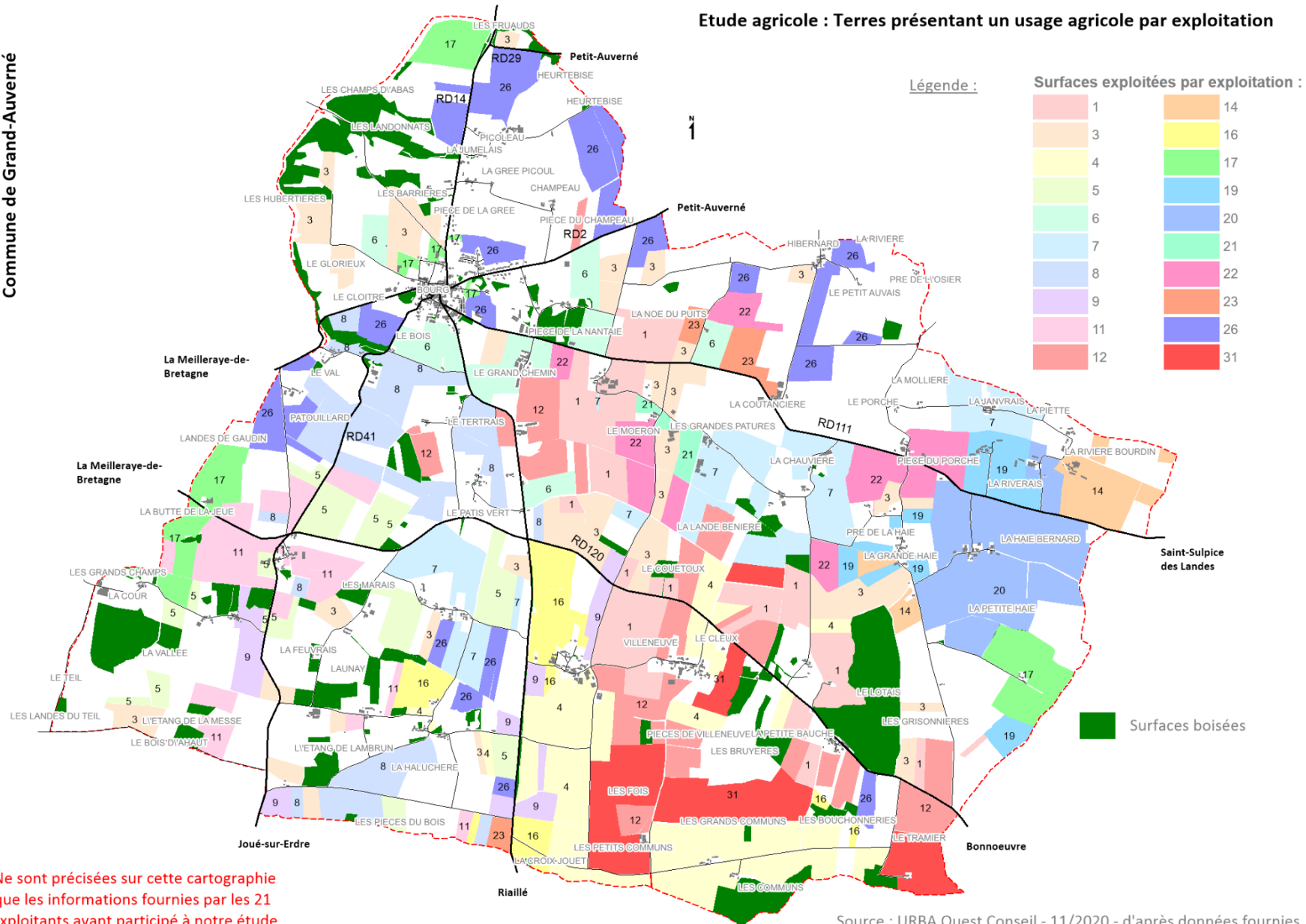
L'impact sur les structures agricoles des choix retenus dans le cadre du futur projet de PLU devra être mesuré le plus tôt possible. En fonction des impacts, des mesures compensatoires pourraient être éventuellement imaginées.

En classant en zone agricole « A » les espaces présentant un « potentiel agronomique, biologique ou économique » pour l'agriculture, la collectivité exprimera sa volonté de les protéger aussi durablement que possible et de réserver ce territoire aux activités agricoles. Ce classement devra néanmoins tenir des enjeux environnementaux du territoire.

Pourront être écartés de ce classement « agricole » les ensembles de terrains bénéficiant d'une autre protection, notamment au titre « de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique », qui seront alors classés en zones naturelles (zonage N) de protection, ou bien à l'inverse, les terrains qui s'avèreraient indispensables aux besoins strictement évalués de développement de l'urbanisation qui feront l'objet de zones urbaines « U » ou à urbaniser « AU ».

Commune de Grand-Auverné

Etude agricole : Terres présentant un usage agricole par exploitation

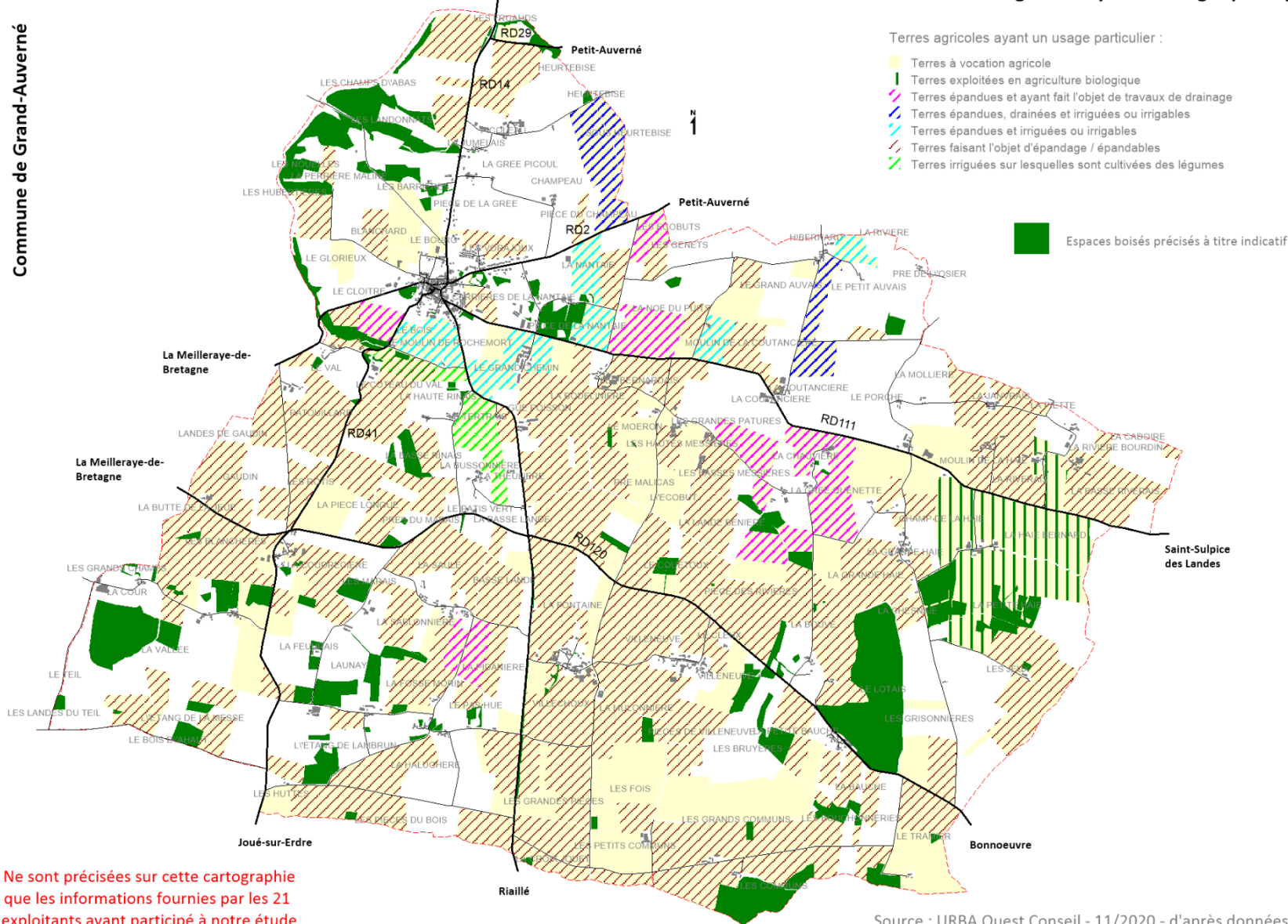


Ne sont précisées sur cette cartographie que les informations fournies par les 21 exploitants ayant participé à notre étude

Source : URBA Ouest Conseil - 11/2020 - d'après données fournies par les exploitants dans le cadre de l'étude agricole réalisé en 10/2020.

Recensement des terres agricoles ayant un usage spécifique

Commune de Grand-Auverné



Ne sont précisés sur cette cartographie que les informations fournies par les 21 exploitants ayant participé à notre étude

Source : URBA Ouest Conseil - 11/2020 - d'après données fournies par les exploitants dans le cadre de l'étude agricole réalisé en 10/2020.

Des usages et des aménagements spécifiques à prendre en compte dans le cadre du projet de PLU révisé

La plupart des îlots agricoles sont concernés par des plans d'épandage, ou sont épandables. Quelques-unes des surfaces ont fait l'objet de travaux de drainage. Enfin, quelques surfaces sont irriguées ou irrigables. Une partie de ces terres se trouvent en périphérie Sud du bourg. C'est d'ailleurs sur une partie de ces terrains irrigables qu'une des exploitations produit des légumes.

Parmi les exploitants ayant leur siège sur la commune, 1 structure exploitant sur le territoire communal est en agriculture biologique.

Les bâtiments agricoles

La plupart des bâtiments exploités se trouvent implantés au sein de l'espace rural. Néanmoins, on recense quelques bâtiments d'exploitation agricole aux portes Nord et Ouest de l'espace urbanisé du bourg qui pourraient contraindre à terme certains développements du bourg, notamment si des extensions urbaines étaient envisagées.

Les exploitations, même implantées au cœur de l'espace rural, se trouvent néanmoins très régulièrement confrontés à la proximité de « tiers » non agriculteurs. La plupart des exploitations recensent même des tiers implantés à moins de 100 mètres de leurs bâtiments (*Gué Poisson, La Bodelinière, Les Hautes Messières, Villeneuve, Villechoux, ... etc*).

Cette proximité de tiers peut être compliquée à gérer au quotidien car elle peut être source de conflits entre usage résidentiel et agricole de l'espace, mais elle peut également représenter un frein à l'évolution de la structure d'exploitation, notamment avec l'instauration du principe de réciprocité introduit en 1999 (article L 111-3 du code rural).

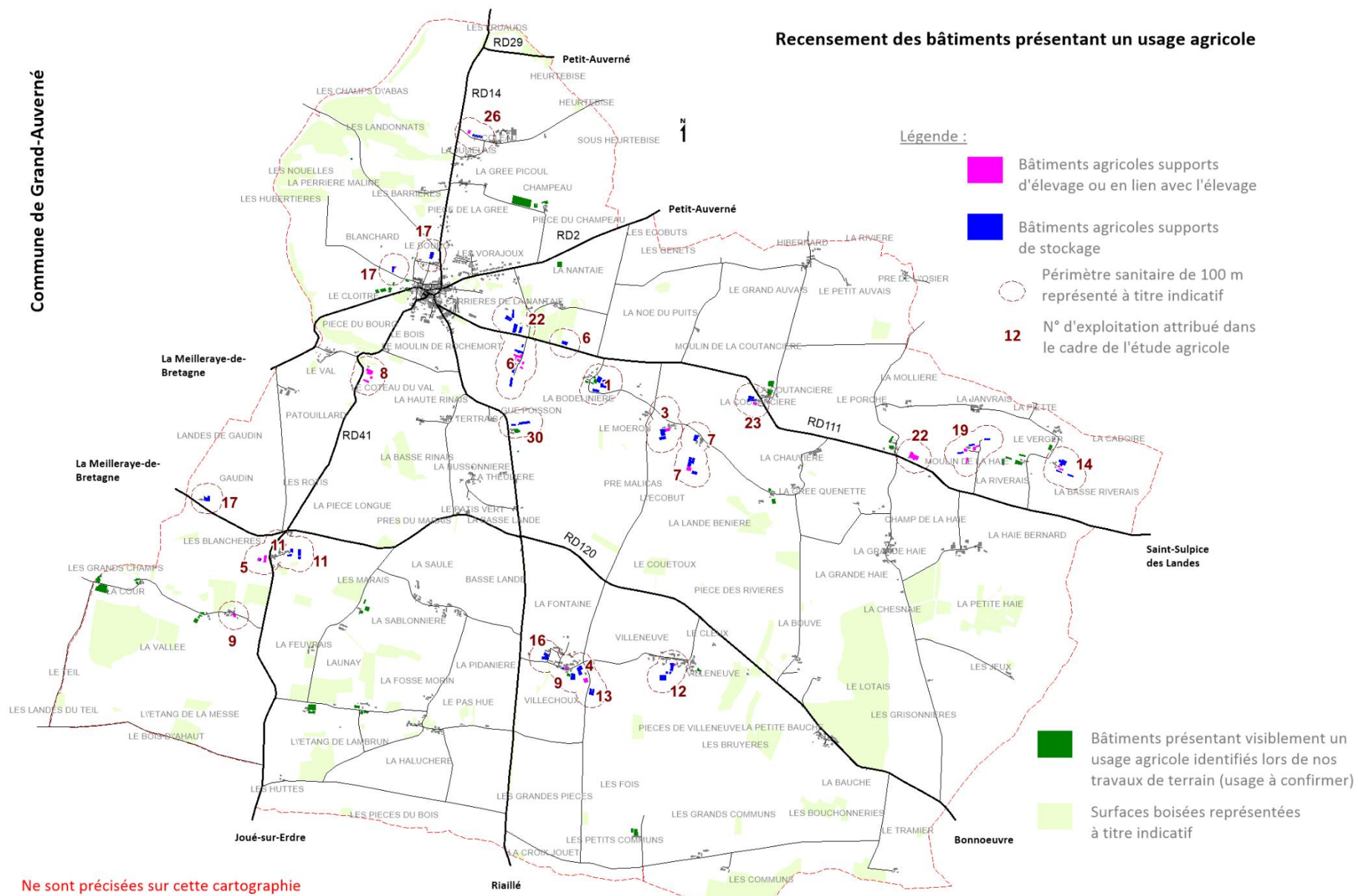
En effet, les bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport aux habitations ou d'immeubles habituellement occupés par des tiers, et inversement les tiers peuvent être amenés dans certains à respecter des distances par rapport à certains bâtiments agricole.

Rappel : les exploitants qui ont cessé leur activité représentent des tiers pour les exploitations même s'ils ont un lien de parenté avec les exploitants en place.

Le projet de PLU devra veiller à ne pas accroître le nombre de tiers au sein de l'espace rural de façon générale afin de limiter les impacts pour le monde agricole. Cette ligne directrice devra être renforcée aux abords des structures agricoles.

Recensement des bâtiments présentant un usage agricole

Commune de Grand-Auverné



- Légende :**
- Bâtiments agricoles supports d'élevage ou en lien avec l'élevage
 - Bâtiments agricoles supports de stockage
 - Périmètre sanitaire de 100 m représenté à titre indicatif
 - N° d'exploitation attribué dans le cadre de l'étude agricole

- Bâtiments présentant visiblement un usage agricole identifiés lors de nos travaux de terrain (usage à confirmer)
- Surfaces boisées représentées à titre indicatif

Ne sont précisées sur cette cartographie que les informations fournies par les 21 exploitants ayant participé à notre étude

Source : URBA Ouest Conseil - 11/2020 - d'après données fournies par les exploitants dans le cadre de l'étude agricole réalisé en 10/2020.

L'agriculture des prochaines années

Des projets de développement

Certains des exploitants nous ont confié avoir des projets d'extension ou de création de nouveaux bâtiments. Ces données restent confidentielles, néanmoins nous en tiendrons compte lors de l'élaboration du zonage de PLU et du dessin des limites de la zone agricole.

Pour les exploitants n'ayant pas de projet connu à ce jour, nous avons néanmoins demandé quel serait le site le plus approprié pour réaliser un éventuel projet.

Pour des questions de confidentialités ces zones de projets n'ont pas été cartographiées. Ces éléments d'informations vont néanmoins nous permettre d'établir un zonage adapté et éviter une délimitation qui pourrait remettre en cause le développement des activités agricoles existantes. Le projet de zonage devra tenir compte de ces éventuels projets, tout en restant néanmoins compatible avec la protection des espaces naturels sensibles, et le maintien des corridors écologiques.

La pérennité des exploitations

Parmi les exploitations dont le siège est implanté sur Grand-Auverné, 58 % des exploitants étant âgés de 50 ans et plus, nous les avons sollicités pour savoir si ces derniers avaient connaissance du potentiel de reprise de leur structure (*succession déjà connue, succession non assurée, succession incertaine*).

D'ici les 10 prochaines années, parmi la vingtaine de sites accueillant des bâtiments agricoles, 10 pourraient ne plus avoir d'usage agricole d'ici 10 ans (activité sans reprise ou reprise incertaine).

Ce potentiel de mutations probables des structures agricoles doit être analysé plus finement dans le cadre de la réflexion concernant le développement urbain des prochaines années mais aussi de manière à anticiper d'éventuelles acquisitions foncières ...

... soit de terrains qu'il est prévu d'urbaniser,

... soit de surfaces destinées à être utilisées dans le cadre d'échanges fonciers.

Les CUMA

On recense une CUMA sur le territoire communal. Cette dernière s'est délocalisée du cœur du centre-bourg vers la ZA des Ardoisières. L'emprise ainsi libérée a permis de développer le quartier de La Censive.

Cette activité pourtant en lien avec l'agriculture a fait le choix de s'installer sur la zone d'activités des Ardoisières pour plus de cohérence.

Les entreprises de travaux agricoles

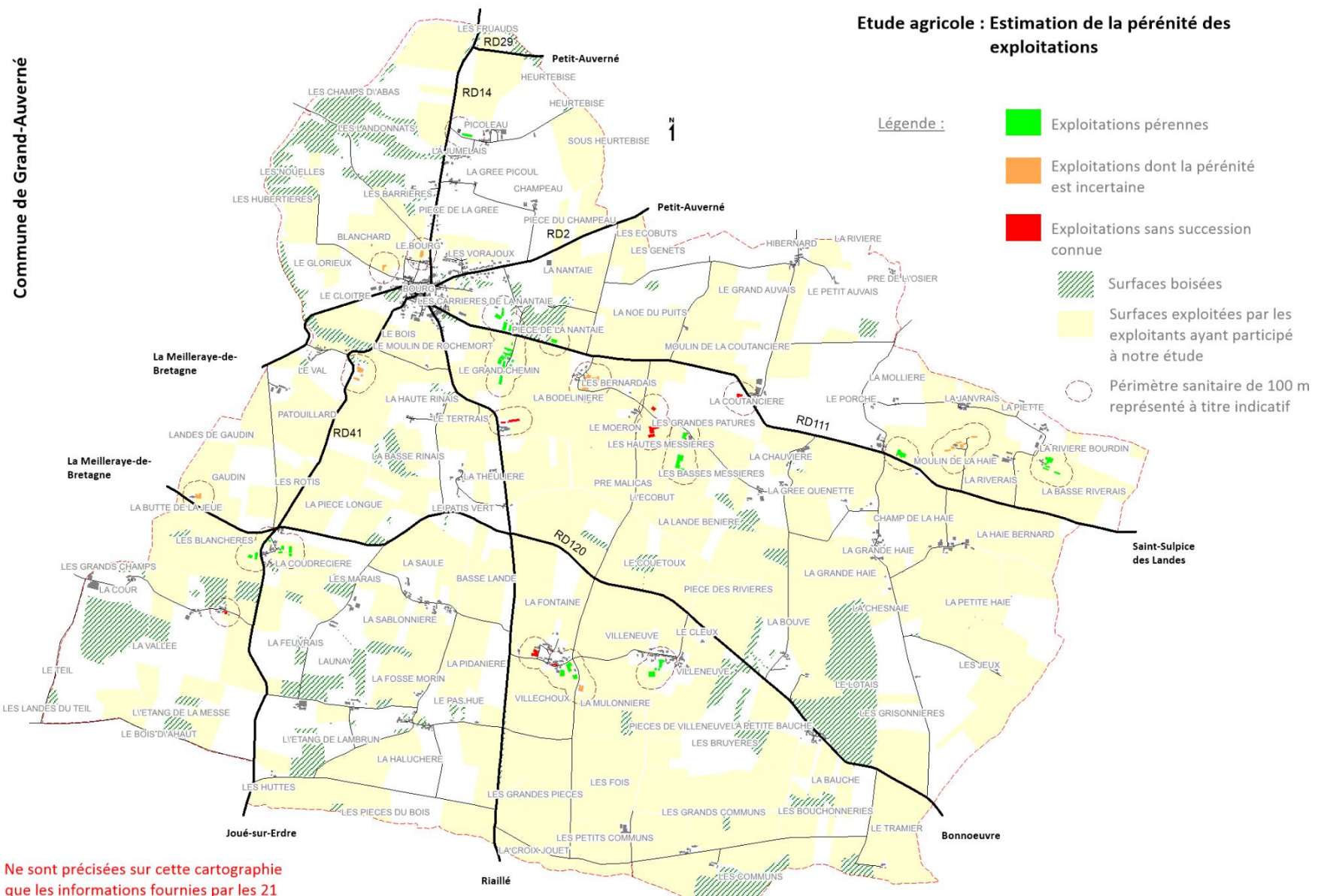
Nous avons recensé une entreprise de travaux agricole sur le site du hameau du Porche.

Malgré leur lien avec le monde agricole, au titre de l'urbanisme, ces entreprises ne relèvent pas au titre de l'urbanisme du régime agricole. Il est donc nécessaire, si la commune souhaite pouvoir autoriser l'évolution de cette structure (*extension, nouvelle construction*), identifier le site en STECAL ou secteur de taille et de capacité limitées. Les conditions de l'évolution autorisée seront à définir dans le cadre du règlement.

Rappel : L'identification et les conditions d'évolutions définies devront néanmoins être validées par la CDPENAF ou Commission Départementale des Espaces naturels Agricoles et Forestiers.

Commune de Grand-Auverné

Etude agricole : Estimation de la pérennité des exploitations



Ne sont précisées sur cette cartographie que les informations fournies par les 21 exploitants ayant participé à notre étude

Source : URBA Ouest Conseil - 11/2020 - d'après données fournies par les exploitants dans le cadre de l'étude agricole réalisé en 10/2020.

La Charte Agricole affiche les grands principes de préservation de la ressource agricole

Une gestion économe de l'espace :

En 2010, le taux d'artificialisation des terres agricoles au profit de la création de lotissements, de routes, de zones d'activités ou d'espaces de loisirs était de 14 % en Loire-Atlantique contre 9 % au niveau national. Le rythme de consommation d'espace agricole est particulièrement élevé. Cette artificialisation correspond bien souvent à une destruction de sols à valeur agronomique élevée. Les principales causes de cette consommation sont dues aux besoins des collectivités pour assurer : *les extensions urbaines et villageoises (50%), les infrastructures (27%), les activités socio-économiques (23%)*.

Cette consommation de l'espace induit une perte directe de foncier disponible pour l'activité agricole, elle entraîne également des risques de déstructuration du parcellaire agricole, d'allongement des parcours agricoles et par là même une diminution de la compétitivité des entreprises agricoles. C'est face à ce constat que la charte agricole a été élaborée.

Rappel : La charte de l'agriculture et de l'urbanisme n'a pas de valeur juridique. Néanmoins, elle représente un guide précieux pour l'ensemble des acteurs intervenant dans l'aménagement du territoire du département de Loire-Atlantique.

Les espaces agricoles, viticoles ou forestiers, qui assurent à la fois des fonctions de production de ressources, mais également d'autres fonctions utiles à la collectivité (fonctions environnementale, patrimoniale, paysagère, touristique et de loisirs, épandage des boues et des effluents d'élevage), sont des espaces non renouvelables, voire non délocalisables.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, une démarche de gestion économe de l'espace peut se décliner en 4 étapes :

- Etablir des **diagnostics approfondis**, tant quantitatifs que qualitatifs.
- **Evaluer avec le plus de justesse possible les besoins** en logements, services, activités, équipements de toute nature, pour la durée de validité moyenne du document d'urbanisme, et en tenant compte des possibilités de mutualisation, entre collectivités, et au sein même de la collectivité.
- Définir les conditions et les moyens pour mieux **utiliser les espaces déjà artificialisés**, à l'intérieur même des villes, des bourgs, voire de certains villages.
- Envisager l'urbanisation de nouveaux territoires si les besoins recensés ne peuvent être entièrement satisfaits au sein de l'enveloppe urbanisée existante. On choisira des espaces judicieusement situés, mais toujours dans le **souci d'une consommation d'espace la plus réduite possible**.

Maîtriser l'urbanisation pour préserver l'espace rural et les activités agricoles :

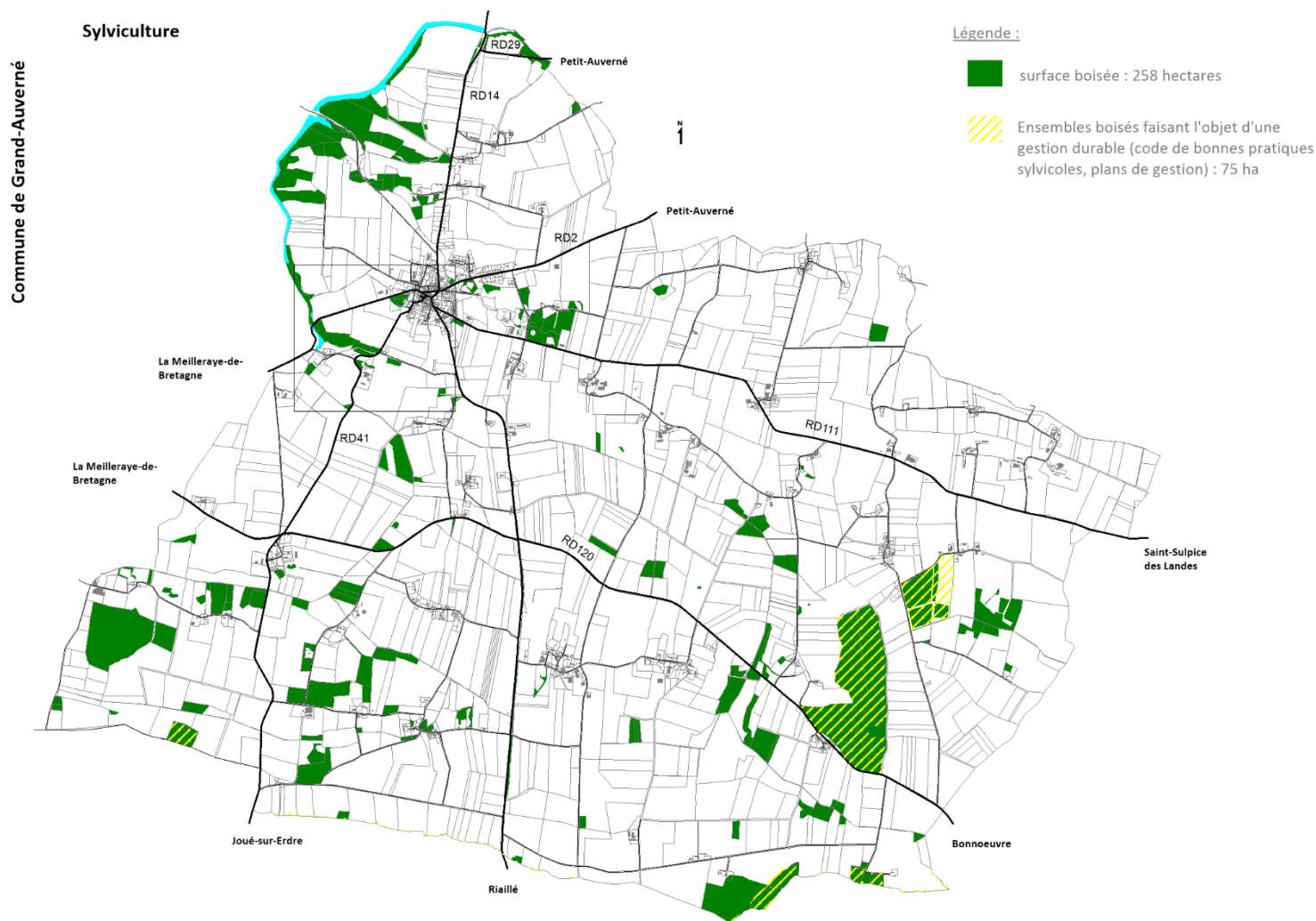
Non seulement, une attention particulière doit être accordée à la consommation d'espaces (*aspect quantitatif*) mais les choix retenus en termes de développement urbain doivent également être maîtrisés afin d'éviter de porter atteinte à l'activité agricole de façon large (*aspect qualitatif*).

La maîtrise de l'urbanisation, en fonction de l'importance des enjeux agricoles en présence, répond à quelques principes simples, qui demeurent d'actualité :

- *il est préférable de privilégier un développement au sein ou aux abords de l'agglomération.*
- *il est préférable de limiter les développements au sein de l'espace rural qui ont forcément un impact sur le monde agricole (structures agricoles, plans d'épandage, ...).*
- *enfin il est important de classer en zone agricole les espaces ayant vocation à accueillir les activités agricoles et l'ensemble des bâtiments nécessaires à l'exploitation.*

Les activités sylvicoles

La commune de Grand-Auverné recense environ 258 hectares de surfaces boisées. Seuls 75 hectares (*environ 29%*) font l'objet d'une gestion durable.



Ces boisements bénéficient donc de garanties de gestion durable reconnues par le code forestier, et n'ont donc pas vocation à être protégés de manière complémentaire dans le cadre du document d'urbanisme, notamment au titre des espaces boisés classés, sauf justification particulière.

Le classement systématique des bois et forêts au titre des Espaces Boisés Classés (EBC au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme) n'est plus systématiquement préconisé. Plusieurs outils sont disponibles :

- le classement en **zone Nf** qui permet d'identifier les principaux massifs boisés. Ce classement est particulièrement recommandé pour les massifs boisés faisant l'objet de plans de gestion. Ce classement permet d'assurer leur sauvegarde, tout en facilitant leur gestion durable (*le règlement peut notamment permettre des aménagements ou des constructions en lien avec l'exploitation forestière*).
- le classement au titre des **Espaces Boisés Classés** (EBC – au titre de l'article L 113-1 et 2 du code de l'urbanisme). Ce classement permet d'assurer la protection des espaces boisés les plus sensibles (*petite surface / éléments remarquables / éléments au sein des bourgs ou en périphérie ...*). Ce classement interdit le défrichement ou tout changement d'occupation des sols qui serait de nature à compromettre les boisements. Les coupes et abatages sont soumis à autorisation préalable.
- la **protection au titre des articles L 151-19 ou L 151-23 du code de l'urbanisme** (« au titre de la loi paysage ») permet une protection des éléments du paysage, tout en préservant des possibilités à la marge de dérogation dans certains cas (contrairement aux EBC). Toute destruction des éléments identifiés doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Le SCOT de la communauté de communes Châteaubriant Derval : une volonté de valoriser les activités agricoles et sylvicoles

Dans le cadre du Documents d'Orientation et d'Objectifs du SCOT, 3 objectifs ont été inscrits en ce sens :

- *La prise en compte et la connaissance des activités agricoles et sylvicoles,*
- *Maintenir l'activité agricole par un cadrage territorial,*
- *Intégrer les circulations agricoles dans l'aménagement du territoire.*

Source : extrait du DOO / Scot de la communauté de communes Châteaubriant Derval.

5-4 Un sous-sol qui présente des enjeux d'exploitation

Une sablière dont l'exploitation est finalisée : carrière du Lambrun



Ancienne sablière de Lambrun

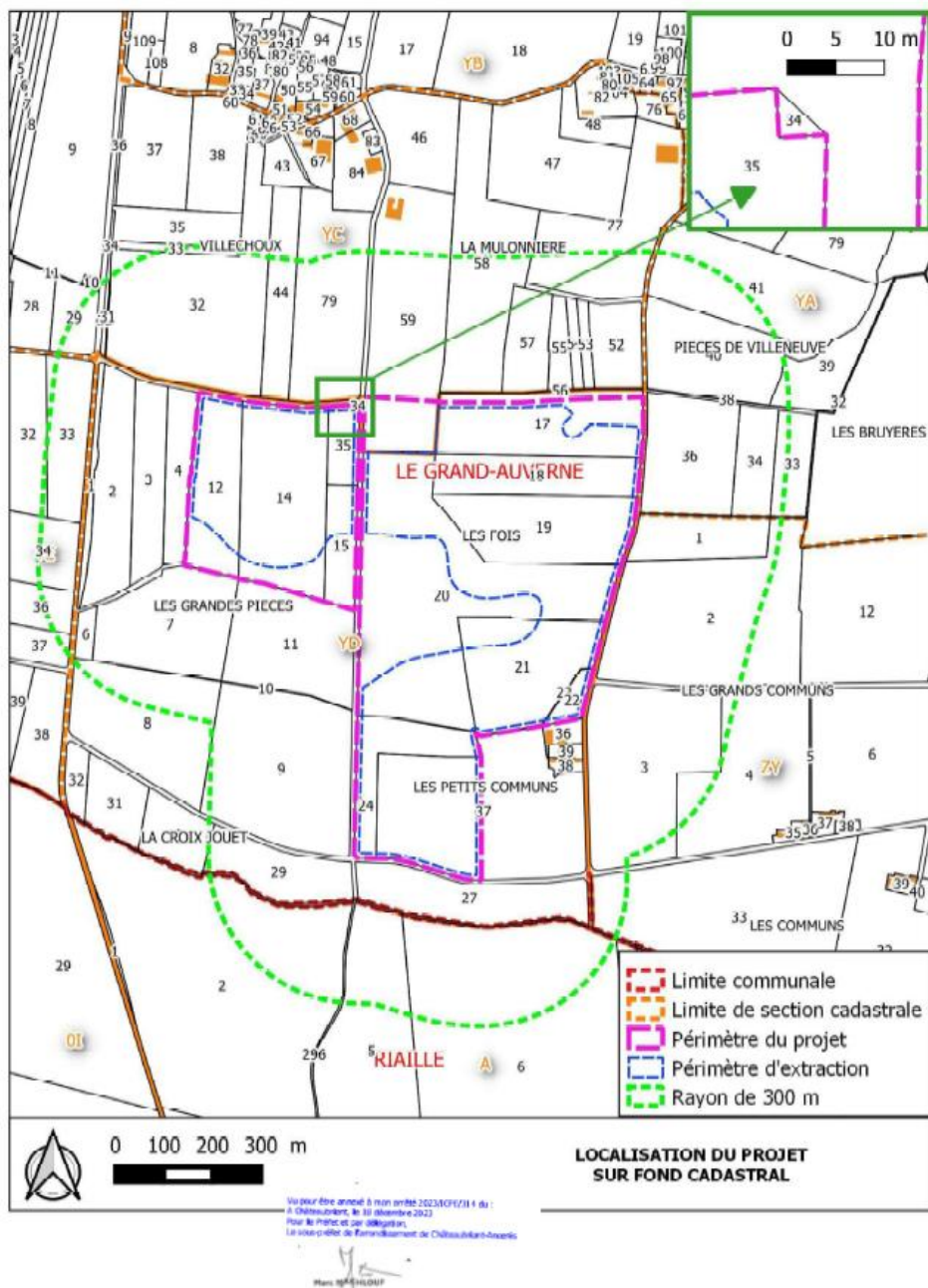
Il était prévu dans le cadre de l'arrêté préfectoral définissant les différentes conditions de remise en état que ce site remis en état agricole (prairies ou cultures). Or, après de nombreuses expertises et études, ce dernier ne présentant pas des conditions favorables à une remise en état agricole, un projet de champ photovoltaïque y a été développé. Le PLU approuvé en 2004 a déjà fait l'objet d'une déclaration de projet pour intégrer ce projet.

Ce dernier n'ayant pas encore été aménagé, il est prévu de créer un STECAL de manière pouvoir finaliser le déploiement de ce projet dans le cadre du projet de PLU révisé.

Un nouveau projet de sablière

Dès 2007, un projet de nouveau site d'extraction a été identifié de manière à poursuivre l'alimentation du marché local en sable. Le PLU avait fait l'objet d'une révision simplifiée (n°2) de manière à intégrer ce dernier (Lafarge Granulats). Ce projet qui semblait en stand-by depuis plusieurs années semble être repris par un nouvel exploitant (250 000 tonnes /an – durée 30 ans).

Ce projet ayant été validé par arrêté préfectoral fait l'objet d'une inscription dans le projet de PLU révisé. Un périmètre spécifique sera identifié au niveau du plan de zonage de manière à adapter le règlement à l'activité d'extraction.



Localisation du projet / Plan annexé à l'arrêté préfectoral.

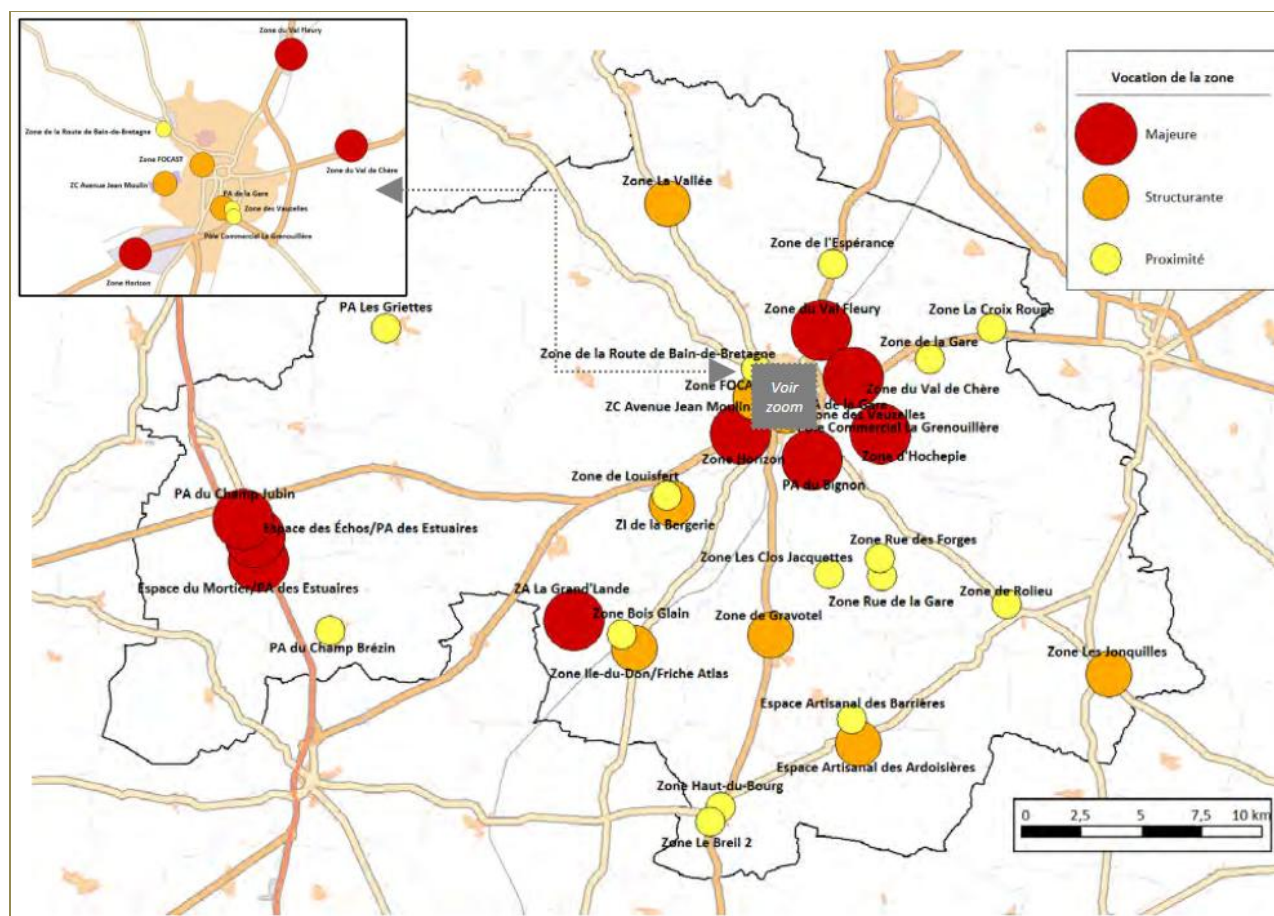
5-5 Le tissu industriel, artisanal, commercial et de services

Le contexte communautaire

Une offre foncière qui permet l'accueil de nouvelles activités

Le territoire de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval dispose de 37 zones d'activités économiques. Ces zones maillent plutôt efficacement le territoire communautaire. Châteaubriant concentre néanmoins la majorité des surfaces économiques occupées (56%). Ce sont actuellement près de 330 établissements qui sont implantés en zones d'activités sur le territoire de la CCCD, représentant près de 5000 emplois.

Les ZAE actuelles proposent aujourd'hui près de 580 hectares, surfaces occupées à 71%. L'ensemble des 10 principales ZAE de la CCCD présentent des taux d'occupation compris entre 50% et 100%, hormis l'Espace des Échos à Derval (2%). **100 hectares sont aujourd'hui disponibles en zones d'accueil d'entreprises.**



Source : Carte extraite du Rapport de Présentation du SCOT.

Les enjeux définis à l'échelle du territoire communautaire :

- Assurer un développement économique à la fois endogène et exogène pour conforter l'autonomie du territoire vis-à-vis des bassins d'emplois des métropoles voisines,
- Affirmer les spécificités du territoire autour des filières de l'industrie, de la construction, de l'innovation et de l'agriculture,
- Limiter les friches économiques et assurer un développement optimisé en foncier,
- Adapter l'offre foncière au projet de territoire.
- Anticiper le parcours « résidentiel » des entreprises en lien avec le développement endogène.

La dynamique commerciale du territoire

Le territoire compte plus de **400 commerces** dont 58 % sont localisés sur Châteaubriant, signe d'un fort phénomène de concentration. Cela se traduit par une influence commerciale de la ville sur un périmètre particulièrement large, estimé à plus de 70 000 habitants, soit 1,5 fois la population communautaire.

Le maillage commercial alimentaire est en cohérence avec la densité d'habitants complété, notamment par des tournées et des ventes directes plutôt bien présentes.

La vacance commerciale est en hausse dans les centres-villes et les centres-bourgs avec un risque de périphérisation des activités. Une politique d'intervention des communes pour réinvestir les vitrines vides en centre-ville.

Plus de 19 000 m² de locaux de grandes et moyennes surfaces disponibles.

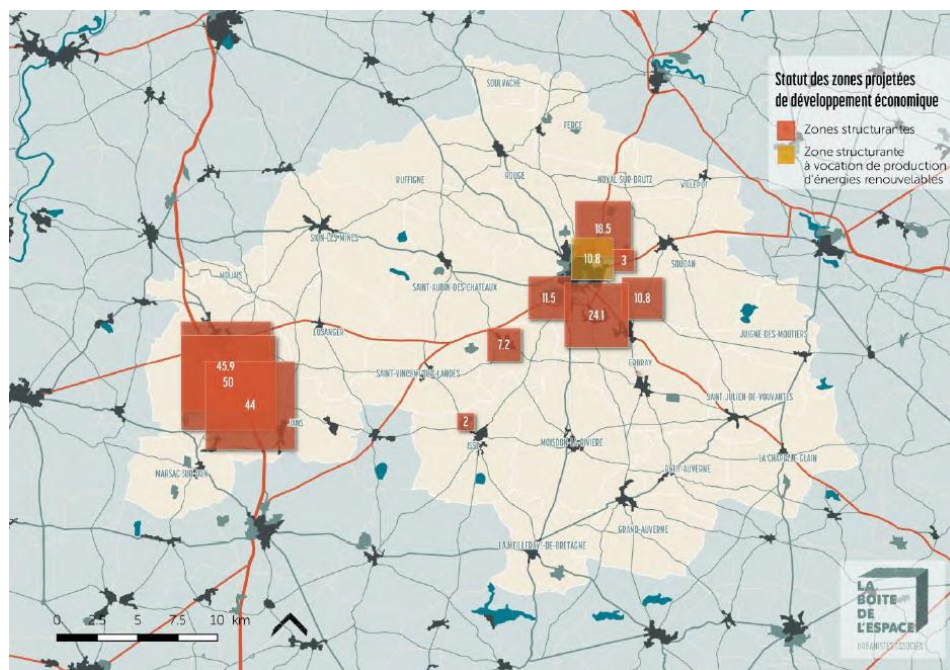
Les enjeux définis à l'échelle du territoire communautaire :

- **Maintenir et renforcer les commerces des centralités pour conserver la vitalité des bourgs et centres-villes,**
- Eviter les concurrences commerciales entre les centralités et les secteurs périphériques,
- Arbitrer, quand cela est possible, sur l'avenir des friches et des locaux commerciaux vacants en zone d'activités,
- Clarifier les vocations des zones d'activités notamment pour l'accueil des activités commerciales,
- Localiser le foncier à vocation commerciale sur des périmètres déterminés au sein des zones d'activités mixtes (ou spécialisées),
- Etudier la capacité à conforter l'attractivité des espaces commerciaux face à l'enjeu du e-commerce.

Source : extrait du Rapport de Présentation SCOT de la communauté de communes Châteaubriant Derval

A l'échelle de Grand-Auverné

Pas de zone structurante sur le territoire de Grand-Auverné



Nom de la zone	Commune	Surfaces foncières projetées à court terme (en ha)	Surfaces foncières à moyen et long terme (en ha)
ZA Horizon	Châteaubriant	11.5	0
ZI du Val Fleury	Châteaubriant	8.5	10
ZA du Val de Chère / Route de Vitré	Châteaubriant	3	0
PA des Estuaires / Espace du Mortier	Derval	14.7	35.3
PA des Estuaires / Espace des Échos	Derval	34.2	11.7
PA du Bignon	Erbray	13	11.1
Zone d'activités de la Grande Lande	Issé	2	0
Zone le long de la RN 137 - à créer	Jans	-	44
ZI de la Bergerie	Louïsvert	3.2	4
ZI d'Hochepeie	Soudan	5.5	5.3
		95.6	121.4

Source : éléments extraits du DOO du SCOT de la communauté de communes Châteaubriant Derval.

Le territoire communautaire accueille 9 zones d'activités considérées comme zone structurante. Grand-Auverné n'est pas concerné par une telle zone économique.

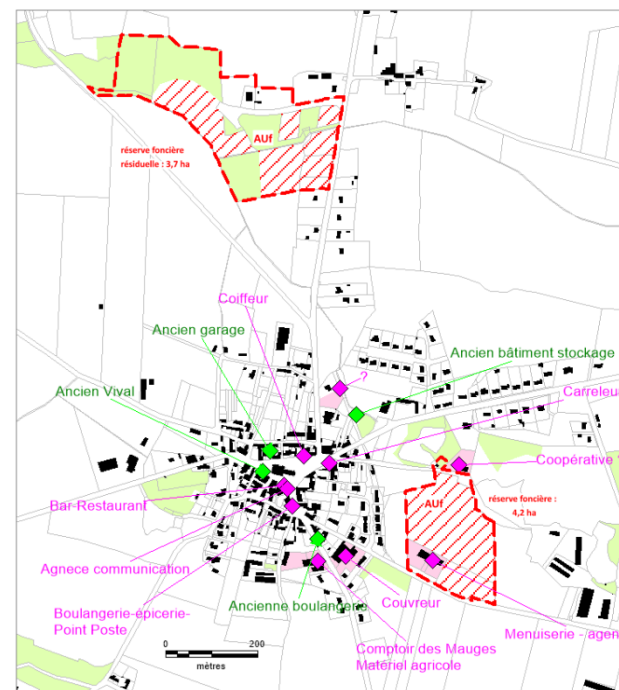
Commune de Grand-Auverné

Economie : carte de synthèse



Légende :

- ◆ Activités économiques existantes
- ◆ Locaux à vocation économique vacants (centre-bourg)
- Ancienne sablière
- Projet de sablière



Estimation de la consommation d'espace entre 2010 et 2020 pour une vocation économique (permis autorisés) :

- Activités agricoles : près de 33 hectares
- Pas de création d'activités autres qu'agricoles

Bilan du PLU :

- PLU en vigueur : Zone économique AUf
- Réserve foncière résiduelle : 7,9 ha

Source : URBA Ouest Conseil - 11/2020 - d'après travaux de terrain et documents fournis par la mairie

Deux sites d'activités économiques que l'on peut assimiler à des zones de proximité au sens du SCOT

La commune accueille 2 sites économiques que le projet de PLU avait prévu d'étoffer de manière importante. Les 2 sites n'ont connu aucune évolution depuis l'approbation du PLU en 2004. L'un accueille les ateliers communaux, et l'autre accueille une activité économique.

Le projet de PLU révisé devra réfléchir à l'intérêt de maintenir les développements envisagés dans le PLU élaboré. Dans le cadre du SCOT, il est prévu de permettre le développement d'un réseau de zones de proximité de manière à s'adapter aux besoins du plus grand nombre des entreprises sur l'ensemble du territoire.

Les zones de proximité ont en effet pour but de proposer une offre complémentaire à celle des zones structurantes. Le DOO du SCOT prévoit de manière à ne pas transformer les communes qui n'accueillent pas de zones structurantes en simples « communes dortoirs », la création de nouvelles zones ou l'extension de zones existantes et définit une emprise foncière maximale par commune.

Surfaces foncières pour le développement de proximité (en ha).	
Châteaubriant	10
Erbray	5
Grand-Auverné	4
Issé	2
Jans	2.5
La Chapelle-Glain	1.5
La Meilleraye de Bretagne	1.5
Louisfert	2.5
Lusanger	5
Marsac-sur-Don	4
Moisdon-la-Rivière	3.6
Noyal sur Brutz	2.5
Rougé	4
Sion-les-Mines	1.8
Soudan	5
Soulvache	1.7
St Aubin des Châteaux	1.7
St-Julien-de-Vouvantes	2.5
St-Vincent-des-Landes	5
Villepot	5
	70.8

Source : éléments extraits du DOO du SCOT de la communauté de communes Châteaubriant Derval.

A la lecture du SCOT, pour la commune de Grand-Auverné : il est prévu la possibilité de créer ou d'étendre ces sites économiques dans une limite de 4 hectares.

En revanche, le SCOT n'a pas fait l'objet d'évolution à la suite des dernières lois, notamment la loi Climat et Résilience. La répartition des 70,8 ha à vocation économique sur la communauté de communes est à prendre avec précaution, puisque la consommation ENAF et sa modération se font à l'échelle des communes.

Pour rappel, la consommation ENAF entre 2011 et 2021 a été estimée à 3 ha. Dans un souci de prise en compte des lois, le projet de PLU révisé devra intégrer une modération approximative de 50% entre 2021 et 2031, et ensuite tendre vers une zéro artificialisation nette.

Quelques activités implantées de manière plus éparées

Une partie importante du tissu économique est implantée en centre-bourg. On note la présence de quelques activités implantées de manière diffuse sur l'ensemble du territoire. On recense plusieurs activités artisanales, de services, de salle de réception (*Moulin de La Coutancière*) et une entreprise de travaux agricoles (*Le Porche*).

Dans le cadre du projet de PLU révisé, la commission devra s'interroger sur l'intérêt d'identifier ou non en STECAL les activités non agricoles implantées de manière éparées. Sans identification, leur évolution ne sera pas acceptée.

Une offre commerciale et de services variée recentrée sur le bourg

L'activité commerciale et de services se concentre essentiellement en centre-bourg autour de l'église. Même si l'offre commerciale de proximité n'est pas forcément considérée comme « complète » à l'échelle du SCOT, elle regroupe l'essentiel des commerces et services de proximité (*boulangerie / supérette / point poste, coiffeur, bar / restaurant, ...*). Cette offre est complétée par plusieurs sociétés de services (*assistante administrative, communication, éclairage événementiel, ...*) et quelques artisans (*couvreur, carreleur, ...*).

Pour le SCOT, les bourgs comme les centres-villes doivent maintenir une pluralité de fonctions et d'activités. En recentrant les projets d'accueil de nouveaux logements en centre-bourg, en prévoyant un règlement qui n'empêche pas cette diversité de fonctions, on favorisera le maintien de sa dynamique.

Le nombre de permis de construire à vocation économique délivrés entre 2010 et 2020

	Activités artisanales, commerciales	Activités agricoles
2010	0	3
2011	0	3
2012	0	2
2013	0	1
2014	0	3
2015	0	4
2016	0	0
2017	0	2
2018	0	0
2019	0	1
2020	0	0
Total 2010 – 2020	0	19 1,7 en moyenne /an

Source : Données fournies par les services communaux / Permis autorisés – 2020.

L'analyse des permis de construire à vocation économique montre très clairement une dynamique essentiellement agricole. En effet, il n'y eu sur les 11 dernières années aucun permis à vocation économique autre qu'agricole. Ces 19 permis de construire ont généré une consommation d'environ une trentaine d'hectares.

Depuis 2020, seul un permis a été accordé à l'ETA qui s'est implantée sur un terrain de la zone artisanale des Ardoisières. Elle n'a pas réellement consommé d'espace car elle est venue s'implanter sur l'emprise de l'ancien site Terrena. Il s'agit d'un projet que l'on pourrait qualifier de « renouvellement urbain ».

5-6 La politique économique retenue à l'échelle du SCOT de la communauté de communes Châteaubriant Derval : un souhait de maintien de la dynamique

Dans le cadre du Documents d'Orientations et d'Objectifs du SCOT, 3 objectifs ont été inscrits en ce sens :

1- Maintenir des centralités vivantes :

Les bourgs et centres-villes doivent maintenir une pluralité de fonction et d'activités. Dans les polarités de Châteaubriant et Derval mais aussi sur l'ensemble des autres communes, l'émergence d'offre de locaux adaptés au besoin pourra être recherchée dans le cadre des projets de renouvellement urbain.

2- Densifier les zones d'activités existantes :

La résorption des friches et des dents creuses constitue un objectif du SCoT. Une action volontariste de réutilisation des friches potentiellement disponibles dans les zones d'activités déjà existantes devra être privilégiée à court terme (dans les 10 ans qui suivent l'approbation du SCoT).

Dans le cadre des diagnostics de PLU, il est recommandé d'identifier les capacités de réhabilitation des friches, et les évolutions de vocation éventuelles.

3- Réserver les zones d'activités aux activités qui en ont le plus besoin

Le SCoT met en œuvre une stratégie de développement pour l'accueil des entreprises. De manière complémentaire à l'objectif de renforcer la fonction économique des centralités, le SCoT veille à anticiper l'implantation en zones d'activités des établissements qui en ont besoin en raison de surfaces trop importantes ne pouvant trouver une implantation en centralité ou d'activités engendrant des nuisances dans un tissu résidentiel. Il s'agit notamment de domaines suivants : *industrie, logistique, construction, service aux entreprises...*

Deux types de zones d'activités sont identifiés :

– Les « zones structurantes » :

Elles constituent une offre stratégique pour le développement futur notamment dans l'accueil des grandes et moyennes entreprises fortement génératrices d'emplois et de flux (*industrie, logistique, construction, transport ...*).

A l'échelle du territoire, en dehors de la zone de Grande Lande à Issé, dédiée à un groupe d'entreprises liées à un même secteur d'activités, les autres zones structurantes sont regroupées autour des deux polarités :

- *En rayonnement sur Châteaubriant et ses principales voies d'accès, une vocation majoritairement liée à l'industrie et particulièrement les trois filières principales que sont la métallurgie, l'industrie agro-alimentaire et la plasturgie ;*
- *Le long de la RN137, sur les communes de Jans et Derval une vocation majoritairement liée à la logistique.*

9 zones existantes ont vocation à s'étendre de manière progressive avec deux principales périodes de déploiement (*période 2018-2028 pour le court terme et 2029-2040 pour le moyen et long terme*) et 2 nouvelles zones ont vocation à être aménagées, dont une spécifique sur la production d'énergies renouvelables à court terme.

La commune de Grand-Auverné ne recense aucune zone structurante.

-- *Les « zones de proximité » :*

Elles constituent une offre complémentaire et non concurrente aux zones structurantes pour l'accueil des petites et très petites entreprises à proximité des clients et des sites de production. Ce sont des activités et services de proximité qui ne trouvent pas leur place dans les centralités, ni dans les zones structurantes.

En cohérence avec la volonté d'assurer à toutes les communes de jouer un rôle au sein de l'organisation du territoire et de ne pas favoriser l'effet « commune dortoir », ces zones ont vocation à maintenir la fonction artisanale à l'échelon communal.

Ainsi en extension de zones existantes ou en création de nouvelles zones, des surfaces foncières sont anticipées sur 20 communes pour l'accueil des entreprises adaptées.

Une organisation optimisée des zones d'activités

La conception et la réalisation des nouvelles zones d'activités et des extensions de zones existantes doit permettre une économie du foncier significative par rapport aux pratiques antérieures. L'optimisation de l'occupation des parcelles, la mutualisation des espaces communs et des espaces de stationnement devront être recherchées.

Toute nouvelle création et extension de périmètre de zones d'activités (structurante ou de proximité) devra se justifier au regard de :

- *L'estimation des besoins, en tenant compte de l'offre existante ;*
- *Les potentiels constructibles dans les zones existantes et une appréciation des possibilités de leur optimisation (densification, restructuration, réhabilitation) ;*
- *L'accessibilité par le réseau routier et le trafic lourd, les modes doux et le cas échéant les transports collectifs, existants ou en projet ;*
- *Les conflits d'usages et nuisances avec des zones habitées ou d'autres activités, ainsi que les mesures programmées pour leur maîtrise. L'extension d'une zone d'accueil d'entreprises ne pourra être engagée qu'à partir d'un **taux de remplissage d'environ 70%** (la part des surfaces cessibles commercialisées par rapport à l'ensemble des surfaces initialement commercialisables d'une même zone).*

Les réserves foncières de court et moyen terme devront être ouvertes en priorité. Néanmoins, si cela s'avère justifié et sans engendrer une urbanisation supplémentaire, des surfaces prévues à long terme pourront faire l'objet d'une ouverture avant celle de court terme. Cela impliquera que des surfaces de court terme de taille et caractéristiques similaires soient reportées à long terme. Dans tous les cas, il s'agira de privilégier les extensions aux nouvelles créations. Le développement des entreprises existantes sur leur site actuel doit être possible qu'il s'agisse d'une zone structurante ou d'une zone de proximité, dans la mesure où cette extension est compatible avec les objectifs d'ordre supérieur, notamment en matière de protection de l'environnement, de prévention des risques et nuisances, et de préservation des qualités paysagères.

Source : extrait du DOO / Scot de la communauté de communes Châteaubriant Derval.

5-7 Tourisme / Loisirs

La commune de Grand-Auverné ne présente pas véritablement un attrait touristique majeur, néanmoins, elle dispose d'atouts qui pourraient être valorisés comme :

... une offre d'hébergements et de restauration (gîtes, chambres d'hôtes, restaurant ...),

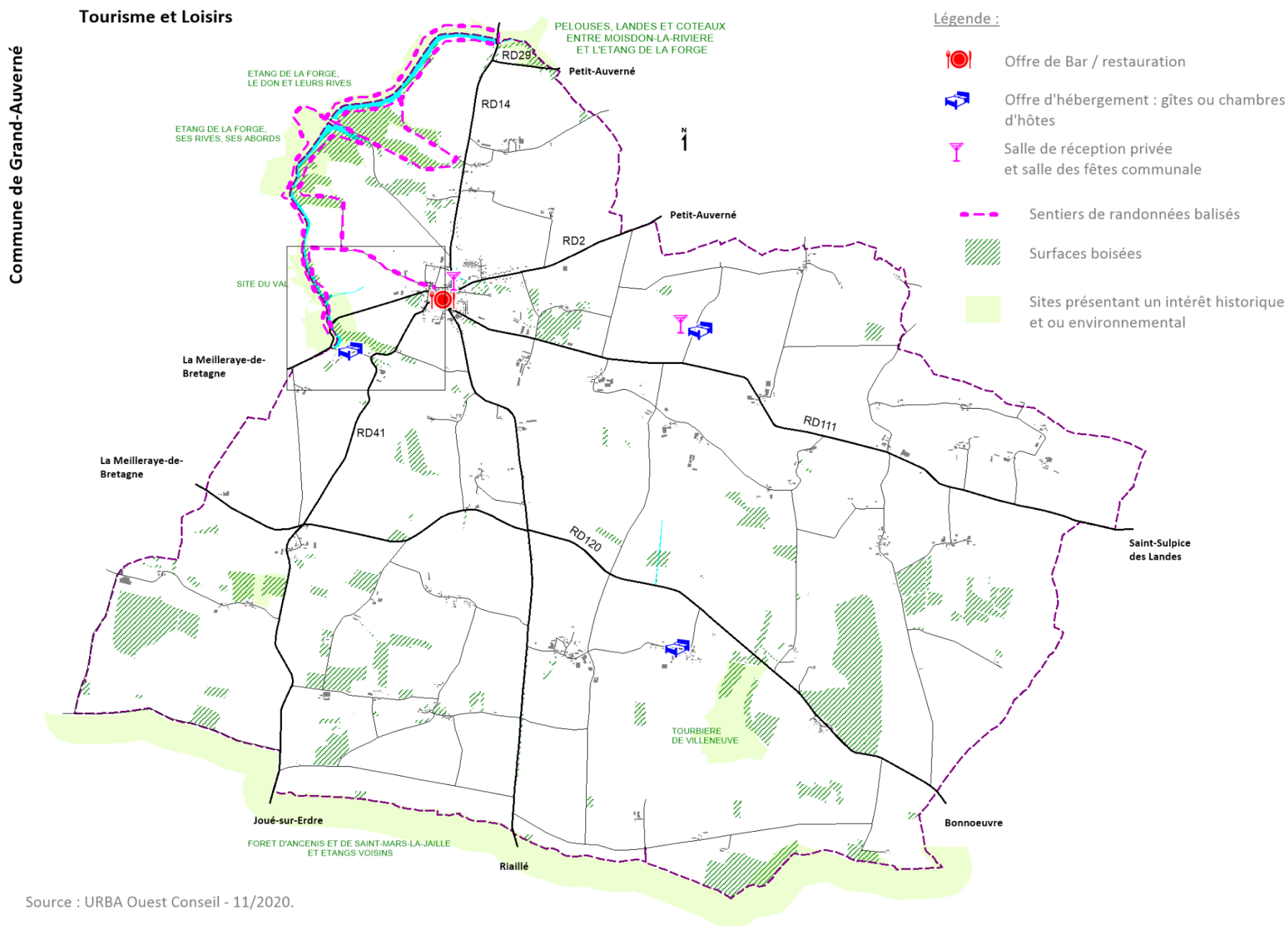
... une offre de salle de réception privée « Le Moulin de la Coutancière »,

... les anciens sites d'exploitation aux portes du bourg qui forment des espaces particuliers,

... des sentiers de randonnées balisés s'inscrivant dans la continuité de ceux existant sur la commune voisine de Moison-la-Rivière offrant la possibilité de découvrir le site des Forges, la vallée du Don, et le site des Landes,

... plusieurs massifs forestiers même si ces derniers sont privés, ...etc.

La mise en œuvre du PLU est une excellente occasion pour réfléchir à un éventuel renforcement des activités touristiques et de loisirs, et compléter l'offre déjà préexistante. Cette thématique est à réfléchir à une échelle plus large que celle du territoire communal (avec les communes voisines, à l'échelle communautaire).



5-8 Economie : Les enjeux de la révision du PLU

1- L'activité agricole : Préserver sa dynamique et sa diversité, prévoir des possibilités de diversification

Le projet de PLU doit veiller à minimiser son impact sur ces activités, notamment en prévoyant un projet qui corresponde aux besoins et aux enjeux de la commune.

On veillera également à respecter des distances suffisantes entre les projets et les activités agricoles existantes de manière à ne pas compromettre les possibilités d'évolutions de ces structures économiques.

Le projet de PLU, et notamment son règlement devra veiller, à permettre le développement des structures agricoles et leur diversification.

2- Une dynamique commerciale à maintenir notamment en centre-bourg

Le maintien de l'offre commerciale et de services de proximité sur le territoire s'impose comme un enjeu pour maintenir la dynamique et l'attractivité du territoire communal. En recentrant davantage le développement urbain des 10 prochaines années en centre-bourg, on devrait participer à son maintien, sa diversité et sa dynamique.

3- La possibilité de développer une zone d'activités de proximité de 4 hectares maximum

Le PLU en vigueur avait identifié 2 zones d'activités. Ces dernières ne se sont pas développées. Le SCOT a ouvert des possibilités de création d'une zone de proximité sur le territoire communal, offre permettant de compléter l'offre des 9 zones structurantes du territoire.

Suivant les besoins estimés et la demande, une réserve foncière pourra être créée à cette fin. La reprise des locaux vacants devra être prioritaire au développement de nouvelles surfaces à vocation économique.

4- Un tissu économique dispersé : quelle politique vis-à-vis de ce tissu économique diffus ?

Les possibilités d'évolutions pour les activités économiques implantées de manière éparse devront être étudiées au cas par cas. L'évolution de ces activités (extension / création de nouveaux bâtiments) ne sera possible que dans le cadre de STECAL (*Secteurs de Taille et de Capacités Limitées*).

Rappelons néanmoins que ces STECAL ne peuvent être créés que de « manière exceptionnelle », que leur création devra être justifiée et ensuite validée par la CDPENAF (*Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers*).

5- Une spécificité du territoire communale : un projet de nouvelle sablière

Actuellement, un projet de sablière qui avait été mis en stand-by depuis plusieurs années, a été remis à l'ordre du jour. Le territoire est en effet propice à ce type d'exploitation. Ce projet ayant été validé par arrêté préfectoral, il sera intégré dans le projet de PLU révisé. Le périmètre autorisé sera reporté de manière à permettre l'exploitation dans le cadre défini par l'arrêté.

6- Tourisme / Loisirs : des sites naturels à mettre en valeur

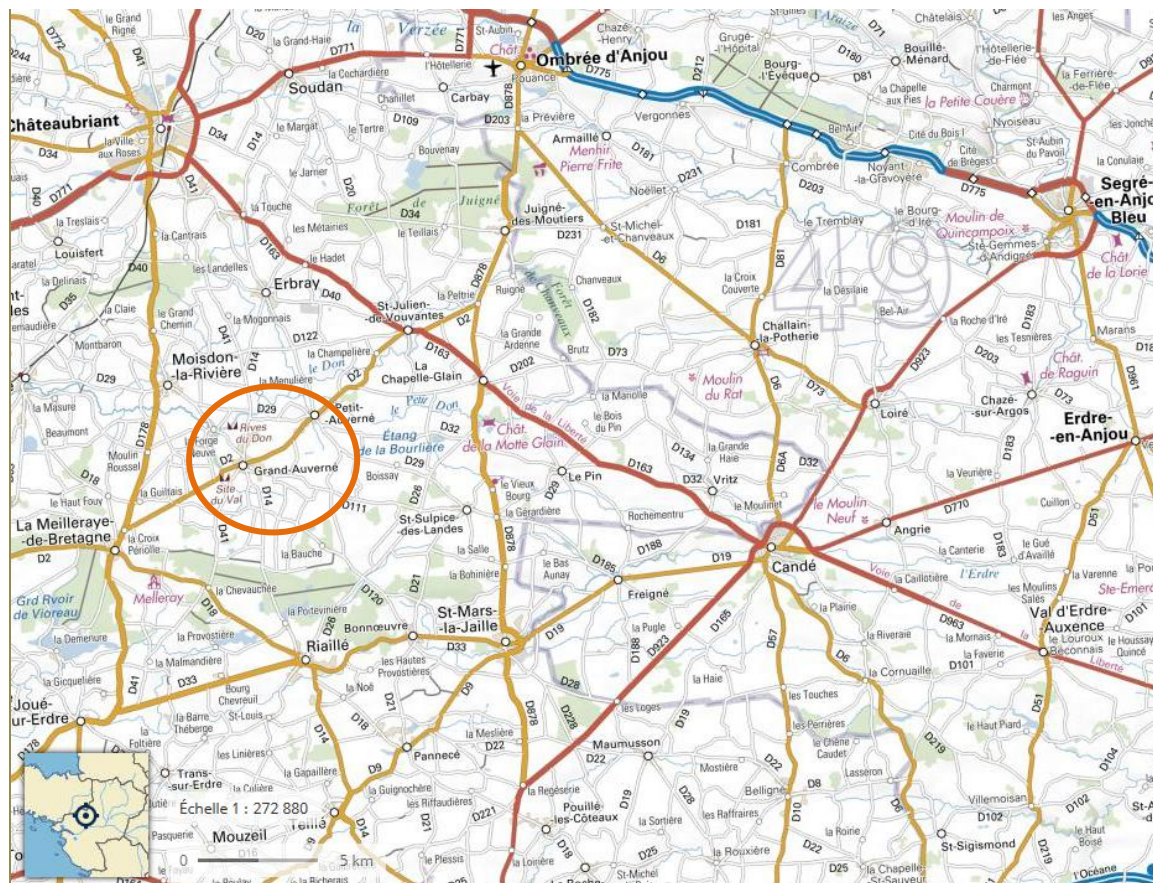
La révision du PLU est l'occasion de réfléchir à l'inscription de certains sites et ou projets présentant un intérêt touristique et ou de loisirs de manière à faciliter leur mise en place et ou leur développement, d'autant qu'une partie d'entre eux sont implantés de manière diffuse.

Une réflexion concernant la mise en valeur des anciens sites d'extraction aux portes du bourg pourrait être lancée. Ils forment un lien entre le cœur du bourg et le plateau regroupant les équipements sportifs.

6 – Déplacements, Equipements

6-1 Les déplacements

Le réseau routier : contexte et local

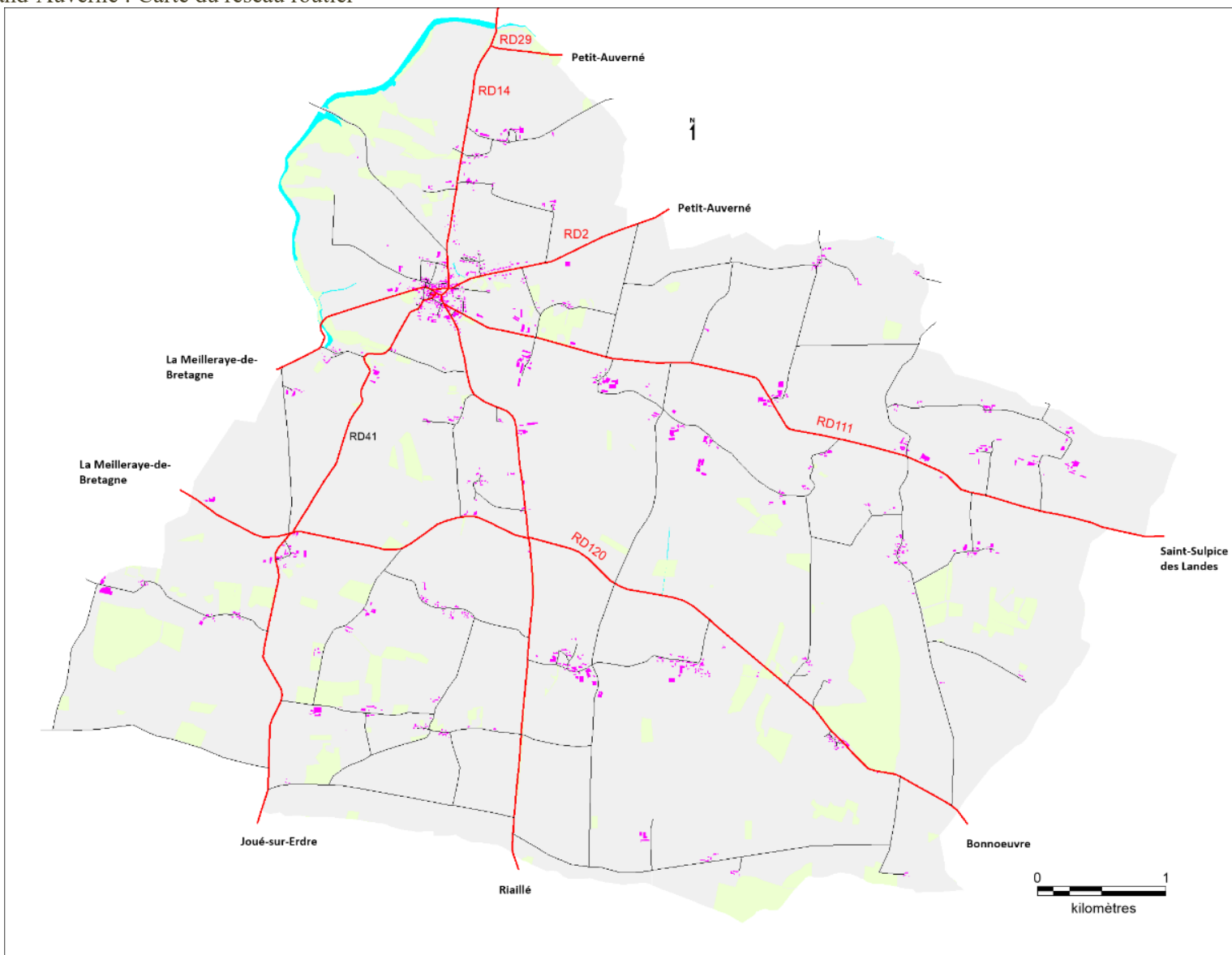


Source : carte extraite de Géoportail / URBA Ouest Conseil – 11/2020.

La commune de Grand-Auverné se trouve à l'écart des axes structurants du département. Elle est néanmoins irriguée par 5 routes départementales qui ont des vocations de desserte plus locales : les **RD 2, 14, 29, 41, 111, et 120**.

Le centre-bourg, pour sa part est au carrefour des routes départementales 2 (route reliant Saint-Julien-de-Vouvantes et La Meilleray-de-Bretagne), 14 et 111.

Grand-Auverné : Carte du réseau routier



Source : URBA Ouest Conseil – 11/2020.

Même si ces dernières ne font pas partie du réseau structurant, il est néanmoins important de rappeler que le réseau routier départemental a pour vocation première d'assurer la liaison entre les différents bourgs du département. Or, l'urbanisation en linéaire le long des routes départementales, largement pratiquée au cours des dernières décennies au niveau du département, mais également de la commune de Grand-Auverné, contribue au phénomène d'étirement de l'espace urbanisé, participe également à une diminution du niveau de services (*aménagements ponctuels pour limiter la vitesse*), et à l'augmentation des risques d'accidents que génèrent les multiples créations d'accès qui en résultent. Enfin, ce type d'urbanisation nécessite souvent de résoudre ensuite des problèmes rencontrés pour les cheminements piétons.

Sur le territoire de Grand-Auverné, des reculs minimums doivent être respectés de 25 mètres pour rapport à l'axe des 5 routes départementales, en dehors des agglomérations. Les accès directs sur les différentes routes départementales peuvent être autorisés sous réserve de leur sécurité.

Aucune voie n'est néanmoins considérée comme « **voie à grande circulation** ». Aucune voie n'est considérée comme « **voie bruyante** ».

La sécurité routière

Les choix retenus dans le cadre du projet de développement de la commune ont forcément un impact sur les déplacements, mais aussi sur la sécurité routière.

Aux abords du centre-bourg, et en campagne, l'urbanisation s'est développée parfois de manière linéaire le long de certains axes de communication support d'un trafic parfois assez important : la multiplication des accès directs sur certains de ces axes est un véritable problème augmentant les risques d'accident.

Le projet de développement de la commune devra s'accompagner d'une réflexion concernant les déplacements : les problématiques actuelles, les problématiques qui vont être accentuées par les prévisions de développement envisagées, les problématiques qui vont en découler, ...

Ainsi, au niveau de l'espace rural on évitera d'asseoir le développement urbain, on évitera ainsi d'accroître le nombre des zones de danger et l'ampleur de ce danger.

Au niveau de l'espace urbain, certaines problématiques et notamment les impacts de la création de nouvelles zones résidentielles, de la densification de certains espaces, ..., doit être étudiée en parallèle du projet de développement.

Le PADD et les OAP permettront fixer certains projets : la création de nouvelles voies, l'aménagement de nouveaux carrefours ou de carrefours existants, le développement des axes de déplacements piétons et ou cyclistes, le développement des capacités de stationnement, ...etc.

Quel que soit le projet retenu dans le cadre du futur PLU, ce dernier devra avoir bien intégré ses éventuelles répercussions sur les déplacements.

-- *On évitera tout développement linéaire le long des voies, et notamment le long des routes départementales, de manière à limiter les problèmes de sécurité,*

-- *On vérifiera que les capacités des voies sont suffisantes pour supporter les déplacements générés par les développements urbains programmés dans le cadre du PLU,*

-- *On s'attachera à bien identifier les entrées de l'agglomération afin de les valoriser et éventuellement les sécuriser, ... etc.*

Les déplacements non motorisés

Il existe quelques liaisons douces au sein du centre-bourg mais la continuité entre ces dernières n'est pas toujours assurée.



Quelques exemples en centre-bourg ...

Même s'il existe des trottoirs et des espaces au cœur du centre-bourg qui servent de point d'appui aux déplacements non motorisés, il semblerait intéressant de poursuivre le développement de ce réseau de manière à offrir une alternative aux déplacements motorisés.

Un schéma cyclable départemental, dont la planification pluriannuelle opérationnelle a été voté en mars 2024, pour la période 2022-2032. Ce schéma prévoit la réalisation de liaisons inter-EPCI (sous maîtrise d'ouvrage départementale) et de nouvelles liaisons touristiques.

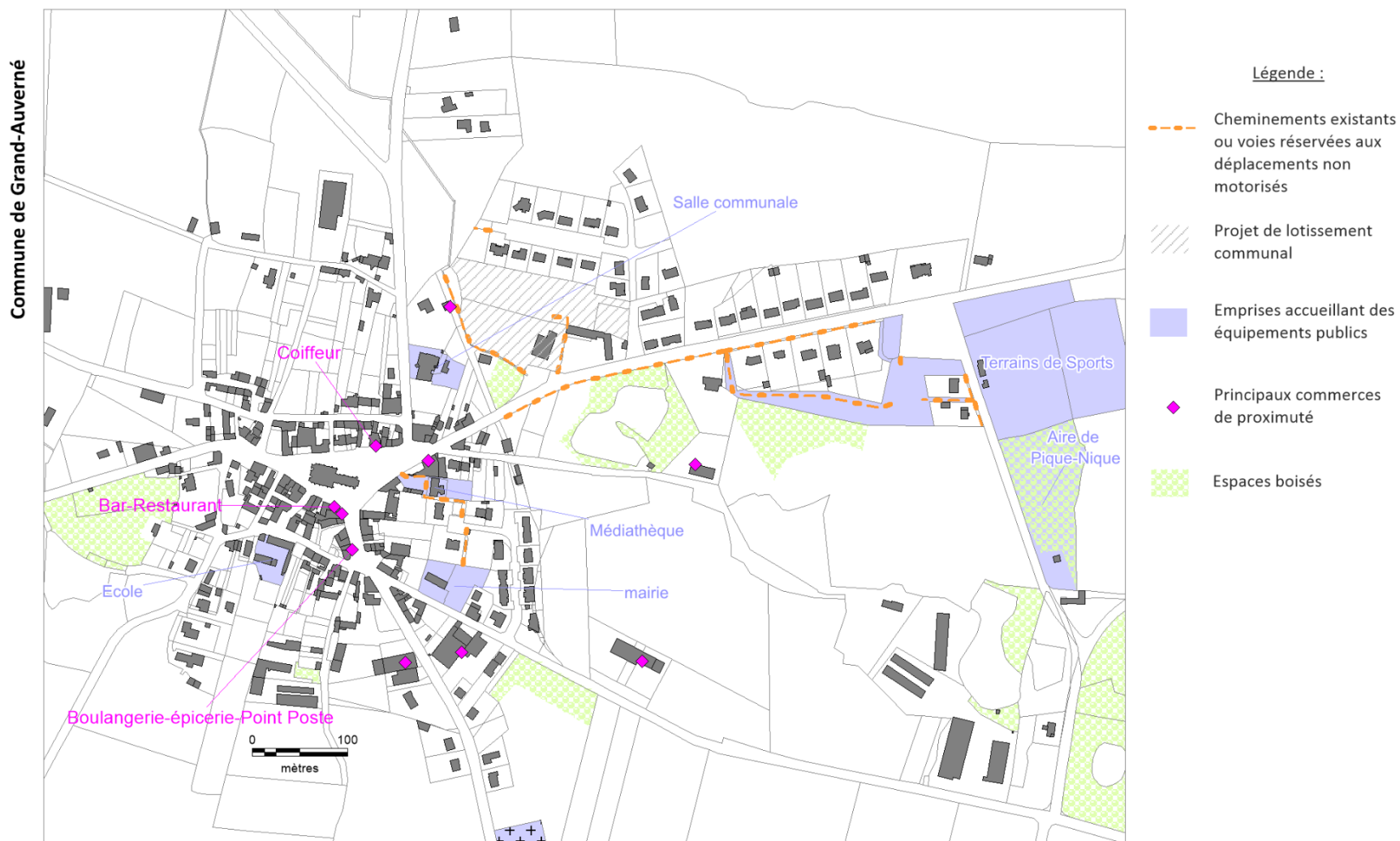
Le territoire de Grand-Auverné est concerné par la réalisation de trois nouvelles liaisons, qui permettront de rejoindre les communes voisines de Saint-Sulpice-des-Landes, Riaillé et Bonnoeuvre.

La révision du PLU est l'occasion de réfléchir à la création de nouveaux cheminements doux. Ce réseau permet, en effet, de proposer une alternative aux déplacements motorisés dans le cadre des déplacements de proximité internes à l'agglomération (*vers les écoles et les équipements publics de façon plus générale, vers les commerces et services ...*).

Il est important que ce réseau soit composé de liaisons agréables et sécurisées. Il est important que ces liaisons se raccordent au réseau de trottoirs déjà existants, et puisse emprunter, lorsque cela est possible, les chemins ruraux existants.

Enfin, la mise en place de dispositifs de stationnement sécurisés, adaptés aux cycles sera étudiée, notamment aux abords des équipements.

Liaisons réservés aux déplacements non motorisés



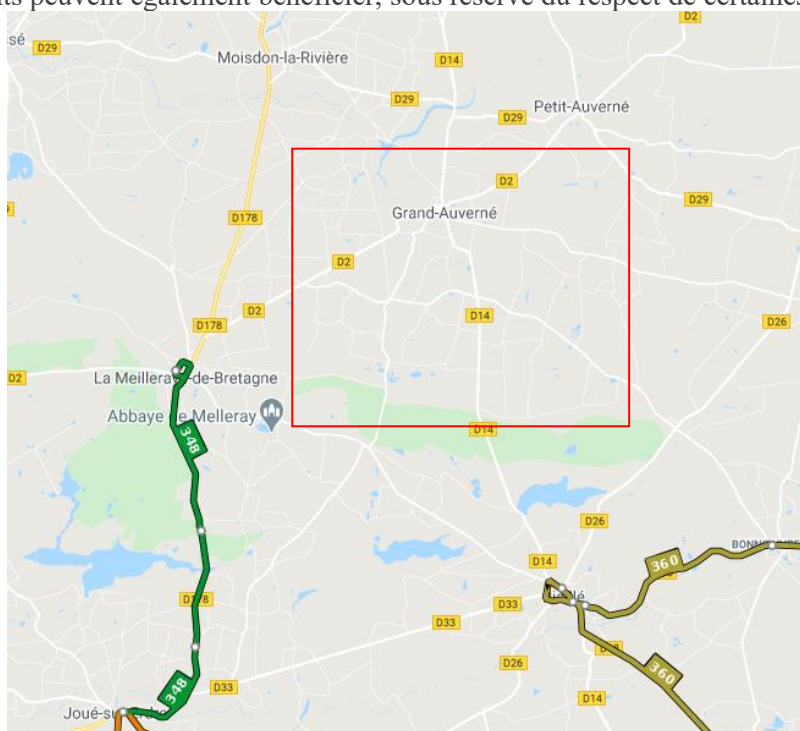
Source : URBA Ouest Conseil d'après travaux de terrain - 12/2020

Les transports scolaires

Des ramassages scolaires sont organisés à destination des collèges de Riaillé et de Châteaubriant, mais aussi vers les lycées de Châteaubriant. Plusieurs points de ramassage ont été créés dans ce cadre sur le territoire communal.

La desserte par les transports collectifs

Le territoire de Grand-Auverné n'est pas desservi par le réseau de Bus Aléop. Les arrêts les plus proches permettant de se rendre vers Nantes sont ceux de La Meilleray-de-Bretagne ou de Riaillé. Les habitants peuvent également bénéficier, sous réserve du respect de certaines conditions, du transport à la demande.

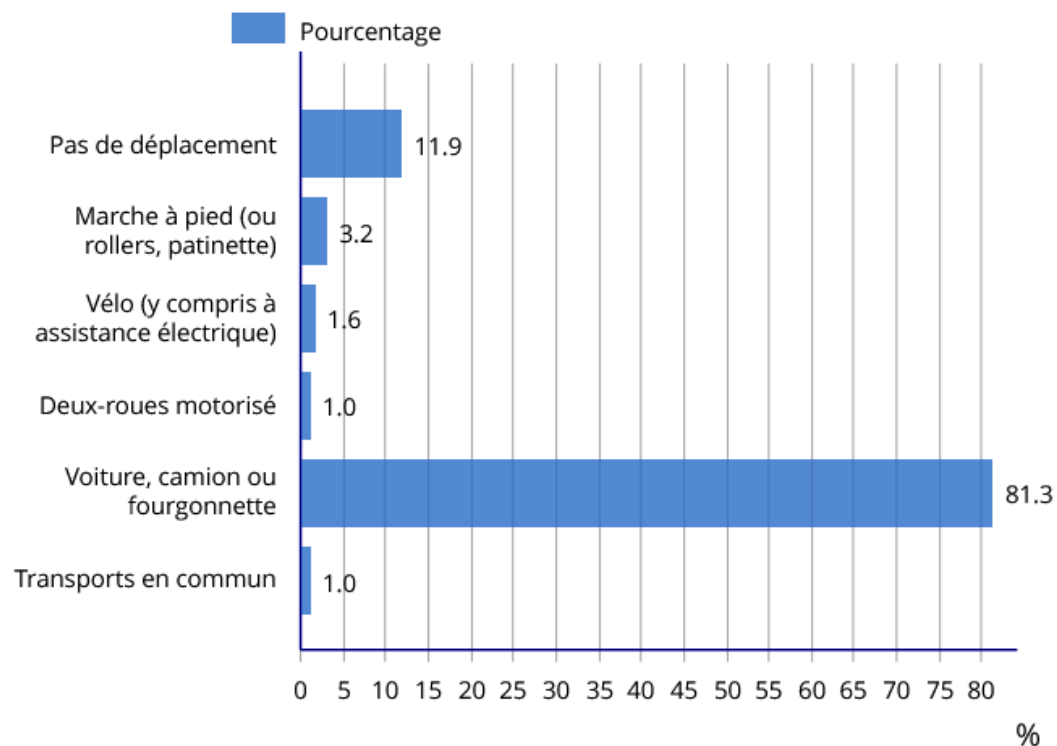


Source : carte extraite du site [Aleop](#).

Le co-voiturage

A ce jour il n'existe pas d'aire de covoiturage sur la commune de Grand-Auverné.

Or, rappelons qu'environ 71 % des actifs résidant sur la commune quittent le territoire pour exercer leur activité professionnelle, et que près de 81 % des actifs de la commune utilisent un véhicule motorisé individuel (*voiture, camion, fourgonnette*) pour se rendre sur leur lieu de travail (résultats du recensement Insee 2020). En revanche, 12% des actifs n'ont pas de déplacements.



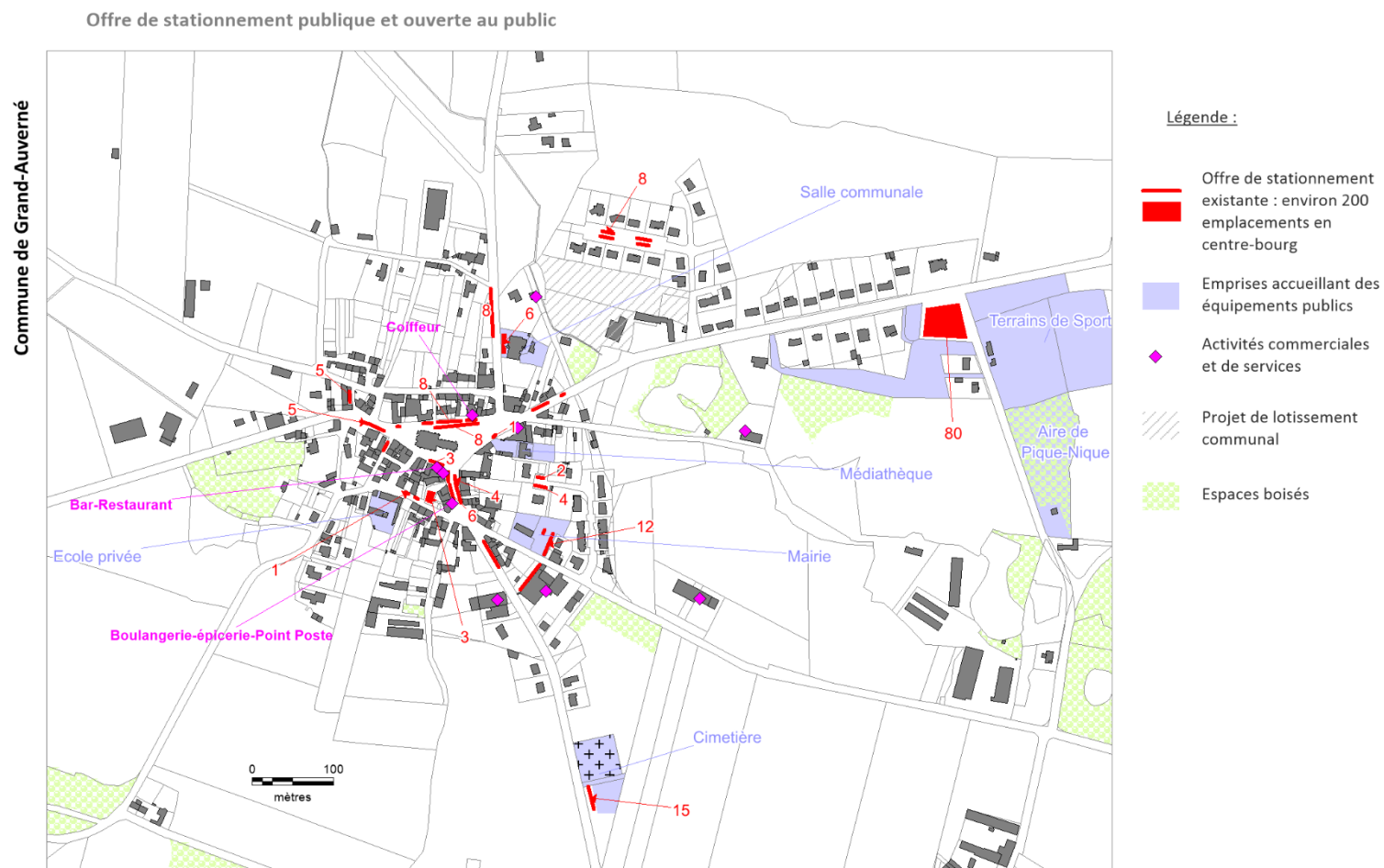
Source : Données INSEE 2020.

La majorité des actifs de la commune travaillant à l'extérieur, il serait intéressant de réfléchir à la mise en place d'un parking de covoiturage.

Les capacités de stationnement publiques et privées ouvertes au public

L'offre de stationnement regroupe environ 200 places sur le centre-bourg. Il n'existe aucun parking de co-voiturage. La commune ne recense aucune borne de recharge à destination des véhicules électriques.

L'offre de stationnement semble globalement suffisante sur le centre-bourg. Seuls les abords de la salle communale et de l'école souffrent d'une faible offre.



Source : URBA Ouest Conseil d'après travaux de terrain - 12/2020

Les déplacements agricoles

Lors de l'étude agricole, les exploitants n'ont pas soulevé de problèmes majeurs de déplacements. Seul un exploitant a évoqué des difficultés pour traverser le centre-bourg.

La révision du PLU est l'occasion pour tenter de résoudre les problématiques rencontrées par les exploitants dans le cadre de leurs déplacements. On peut dans certains cas réfléchir à la création d'emplacements réservés pour aménager des contournements du centre-bourg.

Le schéma directeur des mobilités

Le Département aménage, exploite et entretient le réseau routier et cyclable départemental, qui représente un patrimoine de plus de 4 300 km de routes départementales, 600 km de voies cyclables et 1 200 ouvrages d'art, dont 5 grands franchissements de Loire. Ce réseau est le support essentiel de déplacements dont les besoins, en croissance et en évolution, sont portés par le dynamisme démographique et économique soutenu de la Loire-Atlantique.

Face à ces évolutions, et dans une démarche proactive, le Département de Loire-Atlantique revisite l'ensemble de ses missions d'aménageur, de gestionnaire et d'exploitant des réseaux routier et cyclable, via l'élaboration ou l'actualisation de documents cadres opérationnels, regroupés dans un livrable de synthèse et intégrateur : le schéma directeur des mobilités

Le schéma directeur des mobilités est ainsi construit autour des trois enjeux suivants :

... *La poursuite du partage de la route et la massification de l'usage du vélo, y compris en milieu rural et périurbain ;*

... *La décarbonation progressive des activités d'aménagement et de gestion du patrimoine routier et cyclable départemental ;*

... *L'engagement volontariste et ambitieux de notre collectivité pour la sobriété foncière, dans l'optique d'atteindre l'objectif de « Zéro Artificialisation Nette » en 2050.*

Il est le fruit d'un travail initié depuis 2022, bâti autour des axes de travail suivants :

... *1.La révision de la politique de construction et d'optimisation des aménagements routiers*

... *2.La poursuite du développement d'itinéraires cyclables, de la multimodalité et des nouveaux usages*

... *3.L'optimisation de l'exploitation du réseau routier*

...*4. La réduction des impacts environnementaux dans l'aménagement et l'entretien des infrastructures*

Le schéma directeur des mobilités présenté au vote se compose des 21 actions listées ci-dessous :

1) *Catégorisation du réseau routier départemental,*

2) *Vers le "zéro artificialisation nette" en 2050 pour les grands projets de travaux routiers,*

3) *Programme de réalisation des opérations routières,*

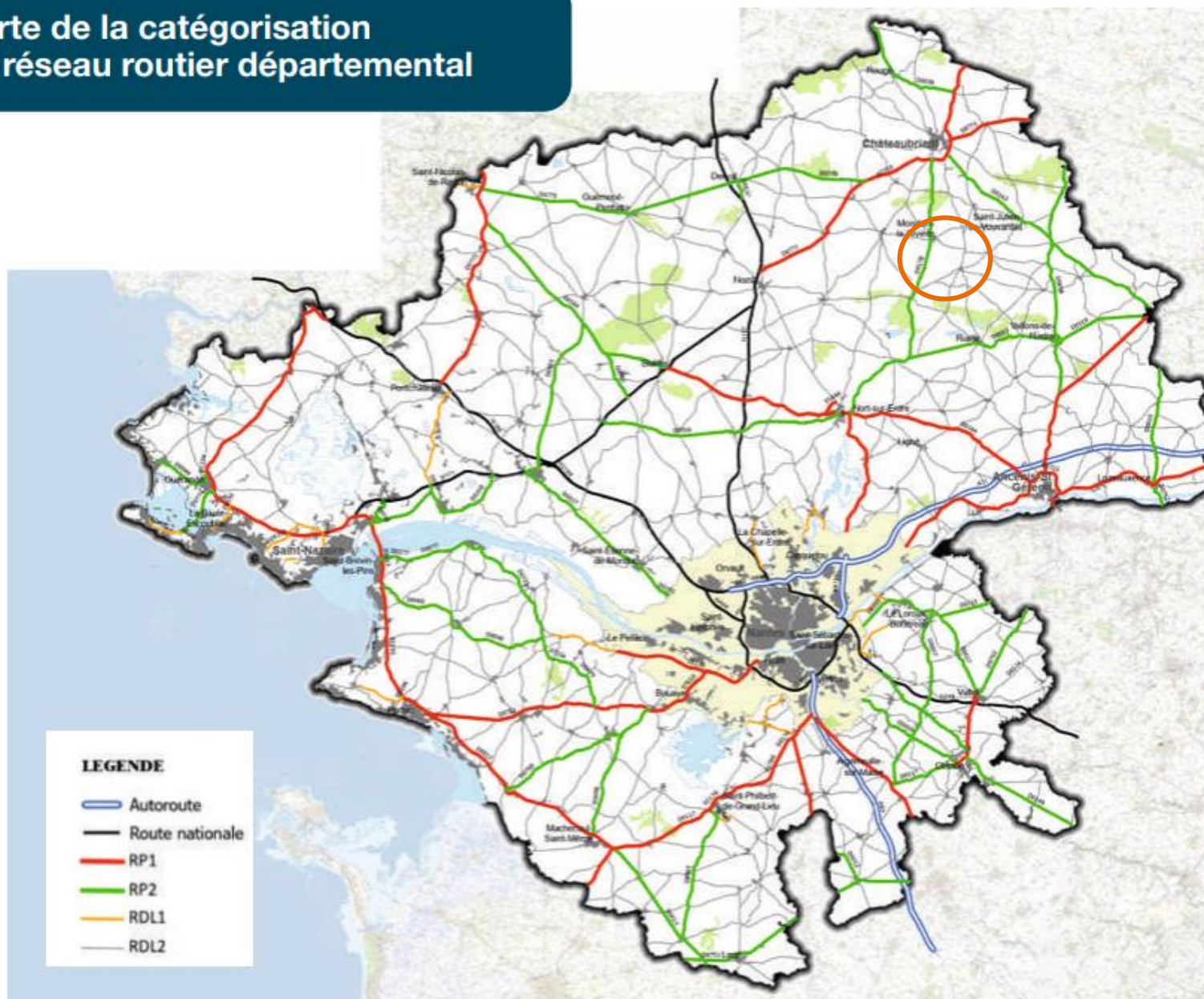
4) *Référentiel de sécurité routière (taux et densité d'accidents),*

5) *État des lieux de la congestion routière,*

6) *Référentiel de conception routier et cyclable,*

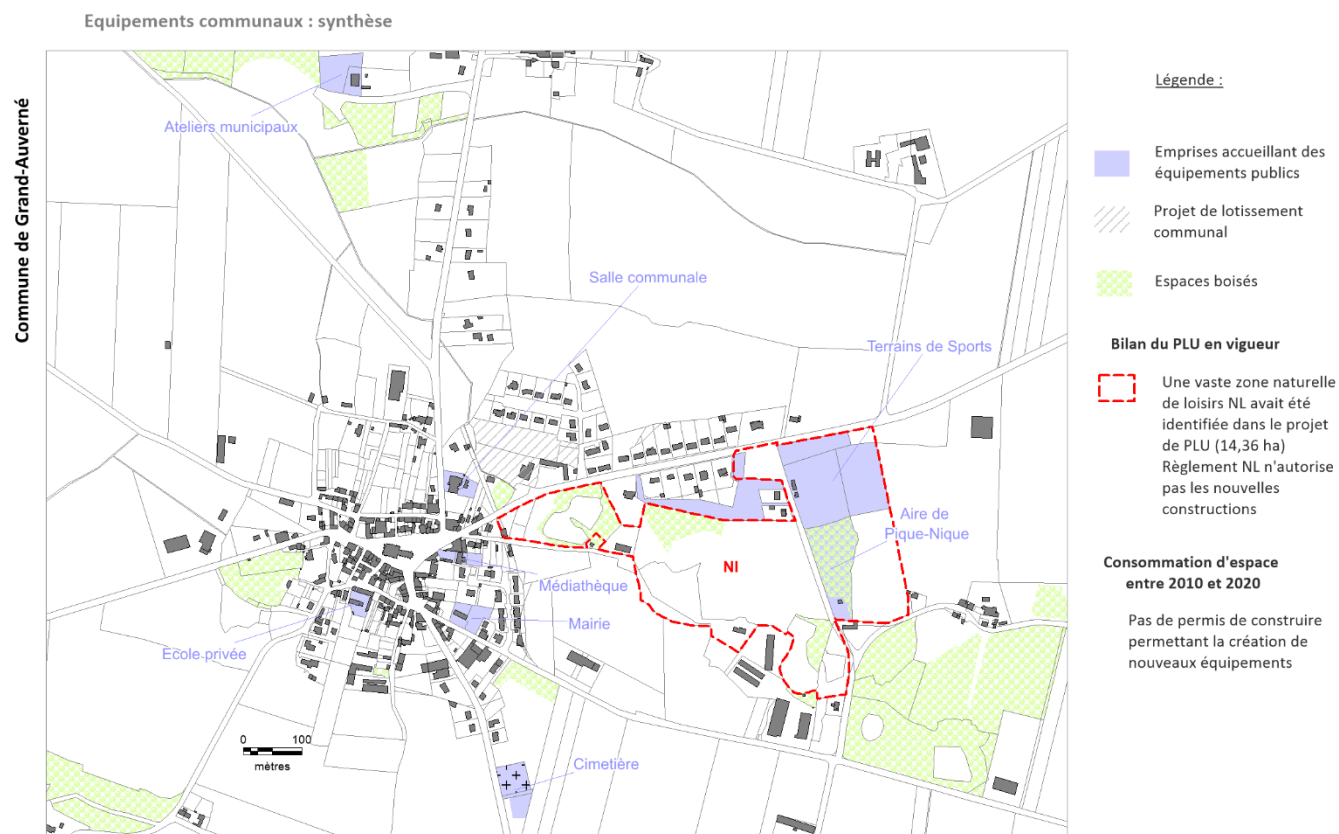
- 7) *Règlement de la voirie départementale,*
- 8) *Référentiel de décarbonation et d'amélioration écologique des chantiers routiers,*
- 9) *Plan d'action en faveur de la multimodalité,*
- 10) *Plan d'action opérationnel et schéma directeur cyclable (incluant Vélila),*
- 11) *Schéma directeur de signalisation directionnelle, cyclable et touristique,*
- 12) *Programme d'évolution du niveau de service des Bacs de Loire,*
- 13) *Référentiel de déplacements poids-lourds,*
- 14) *Schéma directeur des équipements d'exploitation dynamiques routiers,*
- 15) *Système de qualification environnementale des infrastructures,*
- 16) *Politique de gestion des dépendances bleues,*
- 17) *Politique de gestion des dépendances vertes,*
- 18) *Guide de gestion du foncier,*
- 19) *Plan d'action pour la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre,*
- 20) *Renaturation de délaissés routiers,*
- 21) *Programme de rétablissement des continuités écologiques aux abords des routes départementales.*

Carte de la catégorisation du réseau routier départemental



6-2 Les équipements / Les services

Les équipements publics présents sur le territoire communal



Source : URBA Ouest Conseil d'après travaux de terrain - 12/2020

La commune de Grand-Auverné dispose d'un niveau de services et d'équipements publics correspondant à son niveau de population.

Elle accueille notamment :

- une mairie,
- 1 salle polyvalente : l'« Asphodèle »,

- des équipements scolaires : une école privée qui regroupe aujourd'hui une quarantaine d'élèves, un restaurant scolaire (salle au niveau du restaurant), un service périscolaire,
- des équipements sportifs : terrain de sports, un city stade, terrain de boules ...
- une médiathèque,
- une église,
- un cimetière,
- plusieurs espaces publics aménagés,
- des ateliers municipaux.

Ces équipements publics se concentrent en centre-bourg. Seuls les ateliers municipaux sont implantés en dehors du bourg, sur le secteur des Barrières. Si cet équipement devait connaître des évolutions dans les prochaines années, il serait intéressant de réfléchir à son identification en STECAL, secteur de taille et de capacité limitées.

Au niveau du PLU en vigueur, une vaste zone NL (un peu plus de 14 ha) avait été créée en partie Est du bourg intégrant les équipements sportifs et les anciens sites d'exploitation ardoisiers. Le règlement de cette vaste zone lui attribue une destination de loisirs, néanmoins ce dernier permet des aménagements mais pas la création de nouveaux bâtiments hormis des sanitaires.

Deux problématiques avaient déjà été soulevées lors de l'élaboration du PLU : le manque de stationnement aux abords de la salle polyvalente et le relatif enclavement de l'école privée.



Mairie



Ecole privée



Médiathèque



Salle « Asphodèle »



City-stade



Ateliers communaux



Aire de pique-nique

Le projet de révision du PLU est l'occasion de réfléchir à l'inscription d'éventuels projets concernant les équipements : des projets de création, de délocalisation, d'extension, ou encore aménagements des abords.

Les services de santé

La commune de Grand-Auverné accueille un professionnel de santé : une psychomotricienne / réflexologue. Cette activité est implantée au sein de l'espace rural.

La défense incendie

La commune de Grand-Auverné regroupe un réseau de 17 poteaux incendie au niveau du centre-bourg. Suite à la vérification des équipements de défense incendie courant 2020, 6 des 17 poteaux incendie présentaient des débits inférieurs à 60 m³/h.

N°	Rue ou lieu-dit	Type	Diamètre canalisation	Débit sous 1 bar En m ³ / h	Conformité
1	La Salmouchère	PI	100 mm	45 m ³ /h	Non
2	RD 14 / La Jumelais	PI	100 mm	50 m ³ /h	Non
3	RD 14	PI	100 mm	40 m ³ /h	Non
4	RD 14 / Le Champ Junot	PI	100 mm	50 m ³ /h	Non
5	Les Barrières	PI	100 mm	50 m ³ /h	Non
6	Rue du Don	PI	100 mm	/	Oui
7	Route de St-Suloice RD 111	PI	100 mm	/	Oui
8	La Nantaie	PI	100 mm	25 m ³ /h	Non
29	Place du 11 novembre	PI	100 mm	/	Oui
30	Rue du stade	PI	100 mm	/	Oui
31	Rue du Bois RD 41	PI	100 mm	/	Oui
33	Rue de la Barre David RD 111	PI	100 mm	/	Oui
34	Rue de la Corne du Cerf – RD 14	PI	100 mm	/	Oui
41	Lotissement des Ardoisières	PI	100 mm	/	Oui
45	Le Clos du stade – RD 2	PI	100 mm	/	Oui
46	Rue des Lys	PI	100 mm	/	Oui
47	Rue des Jonquilles	PI	100 mm	/	Oui

Source : VEOLIA – 12/2020 – seulement 1/3 des PI testés à cette date.

Rappel : Les normes actuellement en vigueur prévoient que soient déclarés conformes les PI et BI de diamètre 100 mm ayant la possibilité de délivrer un débit 60 m³/h à une pression de 1 bar pendant une durée minimale de 2 heures.

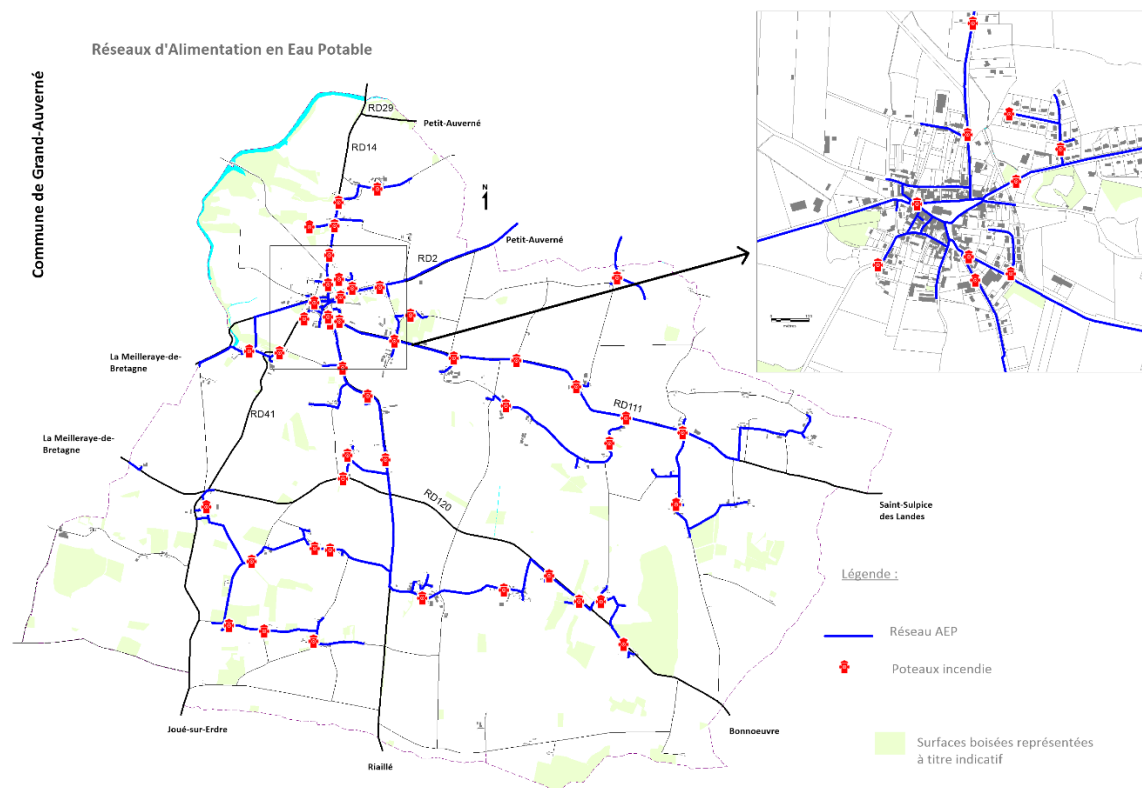
Tout projet d'urbanisme devra être conçu de telle manière que la protection incendie soit assurée. Lorsque le PLU sera approuvé, la défense incendie dans les zones constructibles est considérée comme acquise.

Son absence peut constituer un refus des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol. La responsabilité de la commune peut être engagée si l'extinction d'un incendie est retardée en raison d'une carence des moyens de défense en eau contre l'incendie ou par insuffisance des équipements de voirie pour l'accessibilité des secours. On pourrait éventuellement mettre en place des emplacements réservés sur des terrains destinés à la mise en place de nouveaux équipements de lutte contre l'incendie si le besoin s'en faisait ressentir.

6-3 Les réseaux

L'alimentation en eau potable

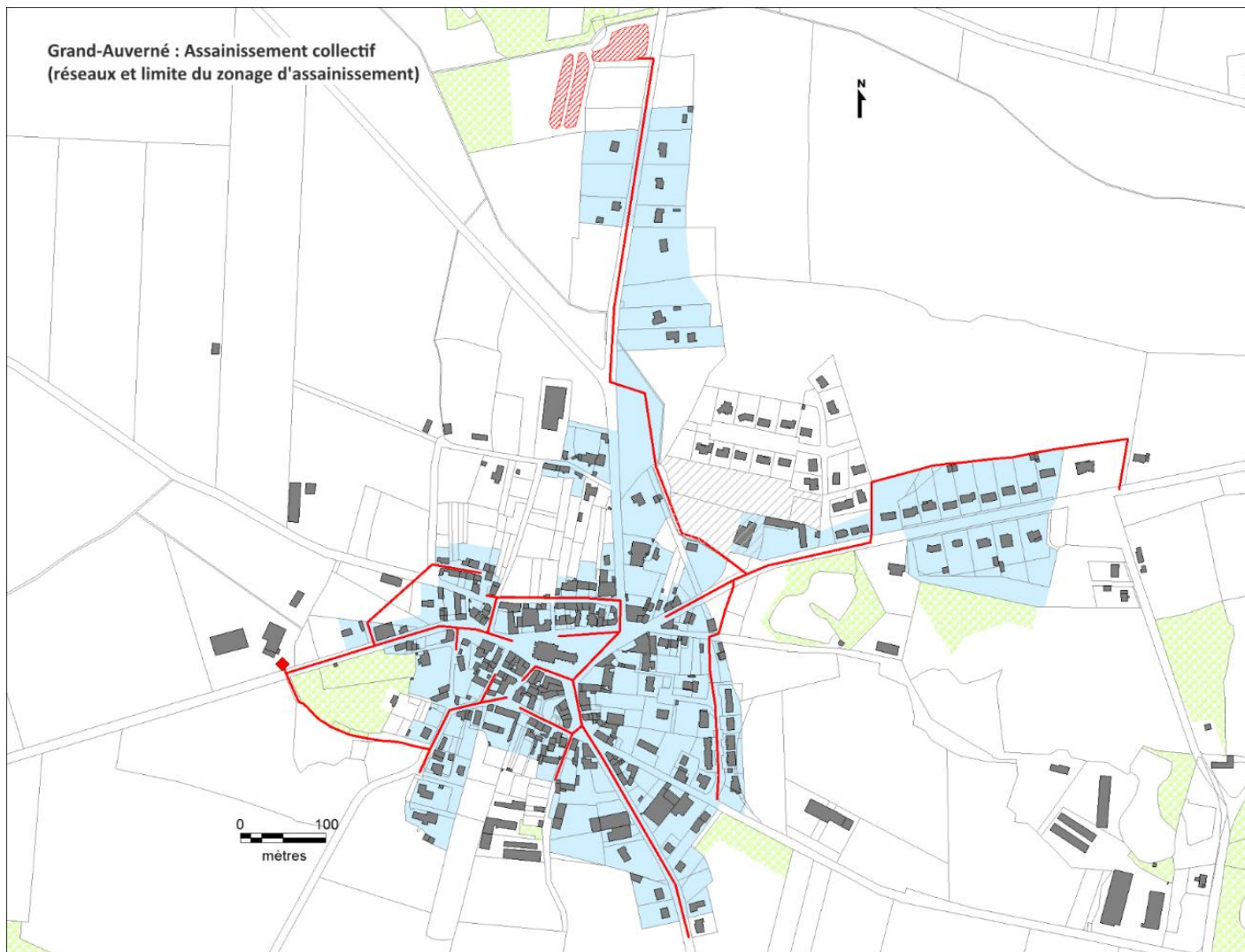
La commune adhère au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable du Pays de La Mée qui a la compétence production sous contrat de prestation avec Véolia, le transport et la distribution sont assurés par Atlantic Eau. Au 1^{er} janvier 2020, le territoire de Grand-Auverné regroupait 391 abonnés actifs, dont 175 raccordés à l'assainissement collectif. D'après les services de Veolia, la consommation d'eau était de 45 782 m³ au total en 2019, soit une moyenne de 117 m³ par abonné.



Source : URBA Ouest Conseil - 11/2020 - d'après informations transmises par les services d'Atlantic'Eau

L'assainissement des eaux usées / zonage d'assainissement

L'assainissement des eaux usées est assuré en régie par la commune. Les eaux usées du bourg sont collectées à l'aide d'un réseau de type réseau séparatif et sont traitées grâce à un système de lagunage mis en service en 1987 d'une capacité de **400 EH** (24 kg de DBO5 / 60 m³/jour). En juillet 2020, le bilan établi par les services du département fait état d'un bon fonctionnement de la station. L'eau qui rejoint le milieu récepteur est de bonne qualité. La population raccordée est estimée à 384 habitants.



Source : données fournies par la commune – 12/2020.

Evolution des charges entrantes station entre 2011 et 2019

		2011	2012	2013	2014	2015	2017	2019
Charges hydrauliques (m ³ /jour)		49	50	36	34	39	38,7	34,7
Charges organique (Kg de DBO5/jour)		16	15	22	15	19	24	19
Moyenne par rapport aux capacités nominales	% hydr.	82%	84%	60%	57%	66%	64%	58%
	% orga.	65%	63%	91%	63%	80%	99%	80%

Source : Rapport de synthèse annuel 2019

En termes de pollution, les capacités du site de traitement commencent à être atteintes. La station est en capacité de recueillir les eaux usées de 20 à 30 constructions complémentaires maximum. Si la collectivité a des projets d'accueil de nouveaux logements, une réflexion devra être rapidement lancée de manière à faire évoluer le site de traitement de manière à accroître ses capacités de traitement.

Depuis le lancement de la révision du PLU, environ 25 logements ont été créés.

Le site de traitement arrivant à saturation, la collectivité a lancé une étude afin de définir les travaux nécessaires pour la faire évoluer. Aujourd'hui, l'étude n'est pas suffisamment avancée pour définir des hypothèses d'évolutions à apporter au site et éventuellement au réseau.

2 hypothèses sont envisageables pour le site de traitement : soit un remplacement du site actuel, soit une évolution du site actuel permettant d'améliorer les capacités de traitement quantitativement et qualitativement.

La collectivité envisage de réserver des surfaces aux abords du site actuel de manière à ne pas se retrouver bloquer par des problématiques foncières.

Un projet de parc éolien

Sur le territoire de Grand-Auverné, on recense un projet de Parc éolien (regroupant 2 éoliennes) sur le site de La Coutancière.

La couverture par les réseaux de téléphonie mobile :

Actuellement, le territoire de Grand-Auverné n'accueille pas d'antenne mobile, néanmoins 100 % des bâtiments de la commune sont couverts en 4G par au moins un opérateur. Un projet d'antenne devrait voir le jour avec le fournisseur Orange.

Accès au Haut Débit et au Très Haut Débit :

La commune de Grand-Auverné n'est pas encore desservie par la fibre. Bien que la fibre optique ne soit pas encore disponible, 81,62% des bâtiments de Grand-Auverné bénéficient malgré tout d'un "bon haut débit" (vitesse internet de 8 Mb/s ou plus).

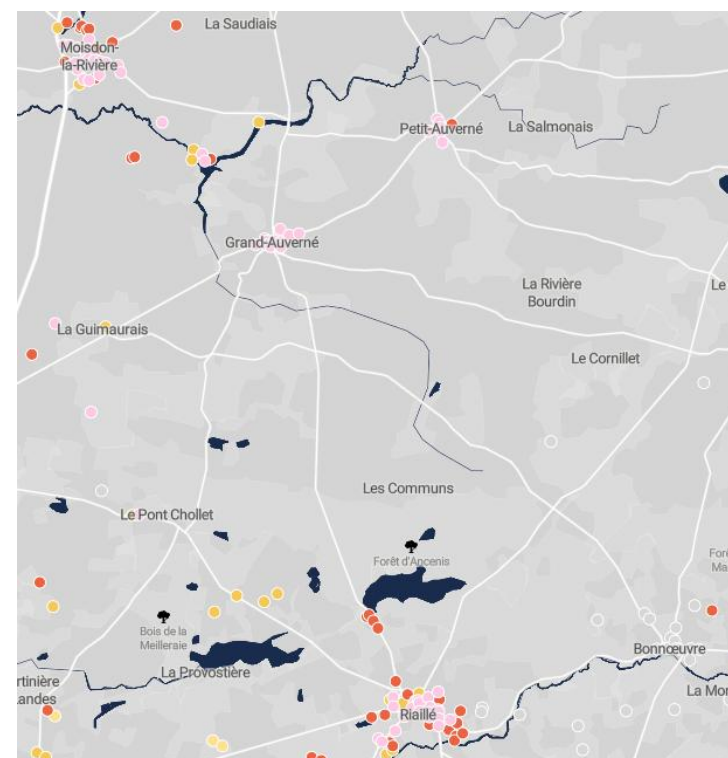
Vitesse internet	Nombre de bâtiments	%
Plus de 500 Mb/s	0	0 %
Entre 100 Mb/s et 500 Mb/s	0	0 %
Entre 30 Mb/s et 100 Mb/s	156	66,6 %
Entre 8 Mb/s et 30 Mb/s	35	14,9 %
Entre 3 Mb/s et 8 Mb/s	20	8,5 %
Moins de 3 Mb/s	1	0,4 %
Inconnu	22	9,4 %

Données Ariase

Débits

Connexion internet

- Inconnu
- Inéligible
- Moins de 3 Mb/s
- Entre 3 et 8 Mb/s
- Entre 8 et 30 Mb/s
- Entre 30 et 100 Mb/s
- Entre 100 et 500 Mb/s
- Plus de 500 Mb/s



Source : observatoire.francethd et Ariase – 12/2020.

Les lignes téléphoniques de la commune de Grand-Auverné sont rattachées à 1 NRA (44065GAU - GRAND AUVERNE) a une capacité de 400 lignes. Ce NRA est dégroupé par Free et est en mode étendu pour Bouygues Telecom et OVH. La vitesse maximum de connexion est de 95 Mb/s maximum avec Orange, Bouygues Telecom, Free et OVH et de 20 Mb/s avec SFR.

Le débit de la connexion ADSL, l'accès au dégroupage, et la télévision par ADSL dépendent du niveau d'équipement du nœud de raccordement (NRA) sur lequel le logement ou l'activité sont raccordés, et des caractéristiques des lignes téléphoniques. Hormis sur le centre-bourg, le débit d'accès à internet est plutôt faible.

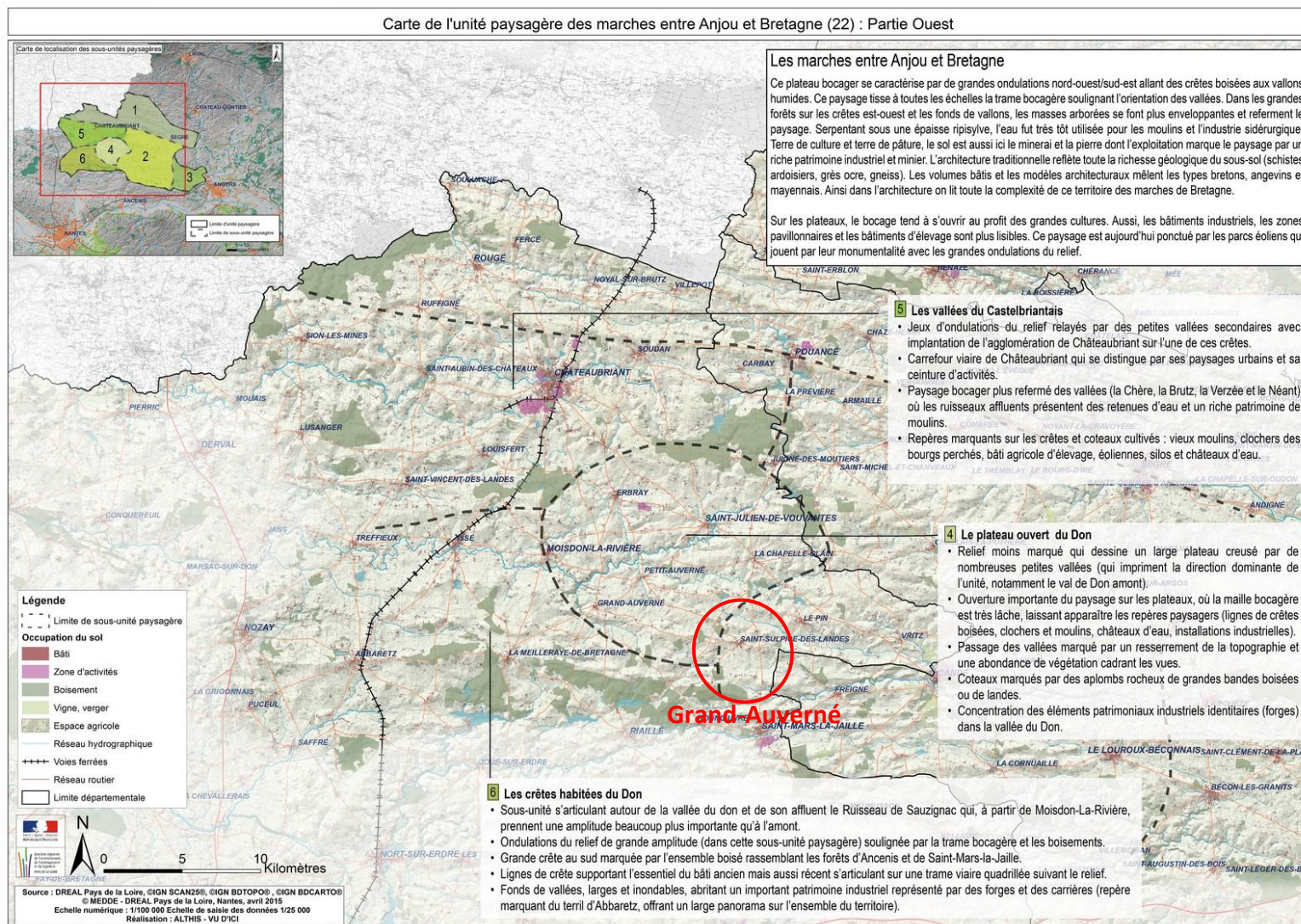
Source : site ARIASE – 03/2019.

Le code de l'urbanisme prévoit dorénavant que les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière de communication électronique. Dans ses dispositions réglementaires, le PLU veillera à ne pas instituer de règles susceptibles de constituer un frein au déploiement des infrastructures de communications électroniques aériennes (pylônes, antennes, armoires, ...) ou enterrées (tranchées).

7 - Paysage : la commune de Grand-Auverné s'inscrit au sein de l'entité des « marches entre Anjou et Bretagne »

7-1 Description et limites de l'entité

Plateau ouvert du Don - Source : Atlas des paysages de Pays de la Loire



Ses limites

Cette vaste unité paysagère à la fois trans-départementale et trans-régionale trouve sa cohérence dans la structure orientée du relief souvent relayée par de grandes crêtes boisées ou de landes. C'est lorsque cette orientation du relief s'atténue de manière nette ou progressivement que le changement de paysage s'opère.

Au nord et au sud, l'unité est clairement délimitée par de grandes crêtes boisées orientées est/ouest :

Au sud, la longue lisière de la forêt d'Ancenis marque la limite avec le val d'Erdre aval ; cette ligne boisée marquante est relayée sur la crête de l'Auxence en Maine-et-Loire ponctuée par les Bois de Rougé, de Charmerai et des Loges pour se terminer sur la Forêt de Bécon ;

Au nord, les forêts d'Araize et de Teillay marquent l'horizon (et la limite de la Loire Atlantique, l'unité se continuant plus au nord). C'est véritablement la forêt de la Guerche relayée en Mayenne par le Bois de Saint-Michel et la forêt de Craon qui terminent l'unité.

Description

Schématiquement, le relief de cette unité donne au paysage un aspect de tôle ondulée : une succession de vallons et de crêtes orientés nord-ouest/sud-est créent de véritables phénomènes d'alternances dans le paysage.

Ainsi contrastent les belvédères sur les crêtes offrant de larges panoramas sur le paysage et les vues cadrées des vallées où succèdent les ambiances intimistes. Avec ces grandes ondulations du relief, la notion de covisibilité est très présente dans ce paysage. Ainsi, les vestiges de moulins à vents qui jalonnaient autrefois ces crêtes constituent encore aujourd'hui avec les clochers des repères forts sur l'horizon. L'important chevelu de cours d'eau dans les vallées encaissées est quant à lui exploité depuis longtemps par les retenues d'eau des moulins à eau et les lavoirs qui constituent un patrimoine encore présent.

Une lecture du paysage orientée

La direction de découverte du paysage joue de façon considérable sur les impressions laissées par ce dernier et sur la lisibilité du paysage de l'unité : La perception de ce paysage orienté génère des phénomènes d'alternances très forts quand on traverse l'unité du nord vers le sud et au contraire une perception très homogène et régulière quand on le traverse d'est en ouest :

- La découverte par une direction perpendiculaire aux lignes structurantes dévoile un paysage ouvert très lisible, très structuré, très organisée qui joue sur l'alternance entre les paysages en 'creux' (ambiance de vallons d'échelle plus intime) et ceux en hauteur d'échelle majestueuse. Le regard joue et se laisse porter par la kyrielle de relais visuels qui s'offrent à lui : village, formations végétales, habitat rural dispersé, patchwork de textures et de couleurs dessiné par les champs et cultures.
- La découverte de ce paysage par une direction parallèle aux lignes structurantes est quant à elle très différente si l'on se trouve sur une ligne de crête ou au contraire dans un creux. Dans le premier cas, le paysage s'offre visuellement de part et d'autre de la ligne de crête, révélant la structure très forte et les lignes de crête successives. Dans le second cas en revanche, les ambiances paysagères sont moins franches, plus confuses, plus ou moins harmonieuses. Le paysage est semi-ouvert à fermé. Les fonds sont parfois très plats (exemple au sud de l'unité) et parfois ondulés... Il n'existe pas de constante, pas d'ambiance majeure.

Des boisements et une trame bocagère qui structurent l'espace agricole dans le sens du relief

Un des éléments marquants de cette unité est la présence de grands ensembles boisés sur les crêtes du relief. Les sols étant plus pauvres sur ces terres hautes des crêtes gréseuses, la valorisation agronomique n'était pas véritablement rentable. Les landes, puis les forêts se sont donc largement développées sur ces crêtes.

L'unité est dominée par l'élevage, avec à la fois une tradition de production de viande bovine et de volailles. Ainsi, autour de Châteaubriant, le paysage est marqué par des élevages porcins et volaillers en hors sol ainsi que des troupeaux ovins plus présents à l'est. L'élevage bovin, lié à une production laitière, domine sur le reste du territoire. Cela se traduit par un paysage de bocage avec une trame de haies encore très dense par endroits, principalement à l'est et au nord de l'unité. Dans cette trame de haies alternent pâtures et cultures dont les parcelles de plus en plus grandes tendent à ouvrir la maille bocagère. Ce dynamisme agricole se traduit également par un bâti souvent monumental lié à l'activité agro-industrielle de transformation des productions agricoles.

La végétation spécifique des fonds de vallées humides et des prairies inondables suit également la structuration est/ouest du paysage. Ainsi se distinguent par leurs couleurs spécifiques, la finesse de leur feuillage les saules, les frênes, les noisetiers et les aulnes qui composent l'essentiel de la ripisylve. Ils laissent place au chêne dans les haies bocagères au réseau relativement dense des prairies inondables ou sur les versants plus abrupts des vallées où ils sont ourlés de landes.

Une spécificité paysagère liée à l'industrie minière et des carrières

Loin de constituer un caractère identitaire du paysage, les signes visibles des activités minières et des carrières constituent des particularités importantes sur l'ensemble de l'unité, dont les fronts de taille et les chevalements sont encore bien lisibles dans le paysage.

A partir du XVIII^{ème} siècle, la mise en œuvre de la technique des hauts-fourneaux participe à un nouvel essor de l'activité métallurgique, qui permet de valoriser les nombreuses forêts de l'unité. De nombreux sites de forges apparaissent dans le paysage notamment au niveau des principales vallées où l'on utilisait à la fois l'énergie hydraulique et les ressources en boisements. C'est le cas notamment des forges de Moisdon-la-Rivière dont on lit encore aujourd'hui l'activité intense au regard des éléments architecturaux qui ont perduré, grâce notamment au classement du site.

Si les sites ardoisiers ne sont plus en activité, les marches entre Anjou et Bretagne sont encore aujourd'hui marquées par de nombreux sites d'extraction à ciel ouvert et d'infrastructures qui leur sont liées : les premiers contrastent généralement sur la palette verdoyante du bocage par des couleurs franches et nettes ocre de leur front de taille, les seconds imposent des volumes bâtis impressionnants. (Exemples : Chazé-Henry – Saint-Michel-et-Chanveaux - La Cornuaille – Saint-Aubin-des-Châteaux – Erbray) Ce patrimoine industriel se traduit aussi plus indirectement dans l'organisation de certains bourgs qui présentent des formes urbaines spécifiques des secteurs miniers (de type coron) : alignement des maisons toutes identiques sur des voiries larges. (Exemple : Noyant-La-Gravoyère - Bel-Air – Combrée - Nyoiseau)

Un habitat rural traditionnellement diffus et intégré à un cadre végétal

Sur ce territoire traditionnellement d'élevage, le bâti s'implante de manière diffuse au cœur des prairies et cultures délimitées par la trame bocagère. En dehors des bourgs très denses, l'exploitation est isolée et souvent à l'écart des voies de distribution.

Les fermes traditionnelles sont d'ampleurs variables, parfois très modestes et petites, parfois vastes et cossues. L'organisation des volumes les uns par rapport aux autres, souvent de manière linéaire à l'instar des longères bretonnes, offre toujours un équilibre entre végétal et bâti agréable.

Schistes et ardoises constituent les principaux matériaux de construction. Ils sont souvent enduits (matériaux locaux) avec entourage des ouvertures souvent en briques et exceptionnellement en tuffeau (provenant souvent du Saumurois) signe de richesse du propriétaire.

Ces matériaux sombres confèrent à la maison un aspect sévère, rappelant la maison du pays de Rennes. Les habitations adoptent un plan en longueur, regroupant habitations et dépendances au sein du même bâtiment, avec parfois des appentis de part et d'autre de la construction principale. Le plus souvent, la construction ne présente qu'un seul

niveau avec un grenier. On observe un léger exhaussement de la toiture au-dessus des lucarnes, et souvent des linteaux en poutres de bois.

L'évolution du système de cultures et des techniques agricoles a engendré la construction de nouvelles dépendances, volumes parallélépipédiques souvent en bardage métallique clair (bâtiment de stockage ou d'élevage hors sol). Ces bâtiments ont contrairement à l'habitat traditionnel des volumes imposants et massifs, des couleurs claires qui contrastent fortement avec le bâti traditionnel ont un impact visuel très marquant, notamment sur les secteurs où la trame bocagère est moins dense. De même le développement des grandes cultures sur les plateaux s'est accompagné de la mise en place de silos qui constituent aujourd'hui de véritables points de repère dans le bocage.

[...]

Un réseau d'infrastructures marquantes

Le réseau routier est structuré en étoile autour de Châteaubriant. Les axes majeurs sont la RN 171, liaison est-ouest qui relie Saint-Nazaire à Laval et la D775, liaison Angers-Rennes. Ils constituent des vecteurs de diffusion du développement urbain important (cf. volet dynamique des paysages).

Le réseau ferré en fonctionnement se limite au tronçon Châteaubriant-Rennes. La ligne Nantes Châteaubriant est réexploitée depuis 2014 sous forme d'un tram-train.

De nombreuses éoliennes sont implantées sur l'unité paysagère. Cela se traduit par des jeux de covisibilités déjà bien lisibles d'un parc à l'autre, voire de saturation visuelle.

7-2 Les enjeux

Cette unité paysagère connaît une mutation urbaine relativement moins rapide et prononcée que dans le reste du département, notamment du fait d'une pression résidentielle faible. En revanche, les paysages agricoles et naturels ont connu une forte évolution au XXème siècle.

Accompagner l'évolution de l'activité agricole et de l'identité rurale liée à la tradition d'élevage

La trame bocagère associée à une tradition d'élevage caractérise cette unité. La gestion de ce réseau de haies doit se faire en cohérence avec l'évolution des activités agricoles :

- Gérer le bocage à une échelle compatible avec l'activité agricole et l'occupation du sol (habitat, activités)
- Accompagner le changement d'échelle des activités d'élevage (taille des bâtiments, agrandissement des pâtures et des cultures fourragères, bâtiments liés à l'arboriculture fruitière)
- Veiller à la qualité architecturale et l'intégration dans la topographie et la trame bocagère des bâtiments d'exploitation
- Assurer la pérennité des boisements, des arbres d'alignement et des arbres isolés qui ponctuent ce paysage
- Assurer le maintien d'une agriculture diversifiée et viable économiquement (protéger le foncier agricole de la pression urbaine, limiter le mitage urbain)
- Porter attention au choix des essences (surtout en feuillus) dans le reboisement des ensembles forestiers ou dans la recomposition du paysage des haies bocagères, pour éviter le recours trop systématique aux conifères

Maîtriser les extensions urbaines des principaux pôles urbains et de bourgs proches des grandes agglomérations

La proximité des grandes infrastructures (RN 137 à l'ouest), l'influence de l'agglomération angevine à l'est et la présence d'axes structurants dans l'unité (route RD 775 Angers/Rennes, liaison tram-train) induisent de fortes pressions urbaines non seulement sur les pôles urbains majeurs (Châteaubriant, Segré, Candé, Pouancé) mais aussi sur les bourgs à proximité. Cela impose nécessairement une vigilance plus forte sur ces secteurs en matière d'encadrement du développement urbain induit. Face à cette disparité des dynamiques urbaines sur le territoire de l'unité, il serait souhaitable de stopper la diffusion de l'habitat en dehors des espaces concernés par des projets de développement de transports en commun ou de renforcement d'infrastructures, de mener des réflexions pour une structuration sur le long terme qui permettent d'éviter la banalisation des paysages.

On pourra retrouver au sein des projets urbains certains éléments des structures traditionnelles : références architecturale (matériaux et couleurs respectueuses du style architectural spécifique de l'unité), introduction de repères dans le paysage urbain, qualification des espaces publics. Les structures bocagères peuvent être utilisées pour traiter les franges urbaines et les extensions récentes.

Sur les secteurs pavillonnaires, l'objectif est de poser la question de la création de quartier urbain à partir du tissu pavillonnaire existant en remettant en lecture le paysage et le site d'implantation du quartier.

- Maîtriser les extensions urbaines des bourgs sous pressions urbaines à proximité de l'agglomération angevine ou des gares de la ligne tram-train
- Promouvoir un traitement qualitatif des franges : limites de l'urbanisation, continuité entre les quartiers
- Composer les nouveaux quartiers en utilisant les structures bocagères, en valorisant la topographie naturelle et les vues sur le lointain
- Utiliser les motifs végétaux identitaires (bosquets, bois, haies) pour travailler la perception des franges urbaines et de l'habitat diffus

Accompagner le développement des zones d'activités et des infrastructures

Le développement de l'agglomération angevine et du pôle de Châteaubriant, associé à la multiplication des réseaux de transport (et notamment le tram-train Nantes-Châteaubriant) ont eu un impact sur le développement économique de l'unité, à l'image du sud de Châteaubriant. Dès lors, l'enjeu d'un accompagnement des aménagements économiques et infrastructurels apparaît essentiel pour maintenir la qualité des paysages.

- Assurer l'insertion des nouvelles infrastructures dans le paysage et notamment des axes de contournement des bourgs
- Valoriser les premiers plans et préserver le patrimoine végétal associé aux voies
- Maîtriser les développements des activités au niveau des axes stratégiques et restructurer de manière qualitative les entrées de ville
- Accompagner la mutation et le développement des activités sur les pôles stratégiques, et notamment des quartiers de gare
- Concevoir les zones d'activités comme des opérations d'urbanisme qui composent avec la structure des bourgs/villes et le paysage environnant (éviter les implantations en point haut - concilier l'effet de vitrine et le maintien de la qualité de l'entrée de ville – assurer la qualité de l'espace public)
- Mettre en œuvre des opérations de renouvellement urbain sur les anciens secteurs d'activités désaffectés en cœur de tissu urbain
- Favoriser l'intégration paysagère des infrastructures spécifiques (notamment éoliennes) en évitant la saturation visuelle. Anticiper et accompagner d'un point de vue paysager l'exploitation la reconversion des sites de carrière.

Les enjeux plus spécifiques à la commune de Grand-Auverné

Des éléments identitaires à préserver ...

- L'espace rural est ponctué de haies bocagères, de talus entourant les voies communales et des chemins riaux, de bosquets, de mares, des arbres isolés intéressants ... qui, en plus de leur intérêt écologique, participent réellement à la rythmique paysagère. Ces divers éléments participent à marquer l'identité du territoire tout comme le patrimoine bâti.



Vallée du Don



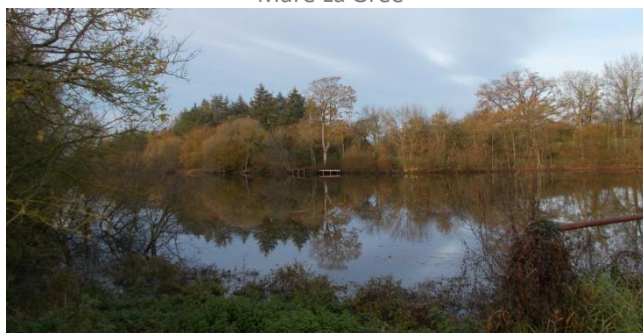
Mare La Grée



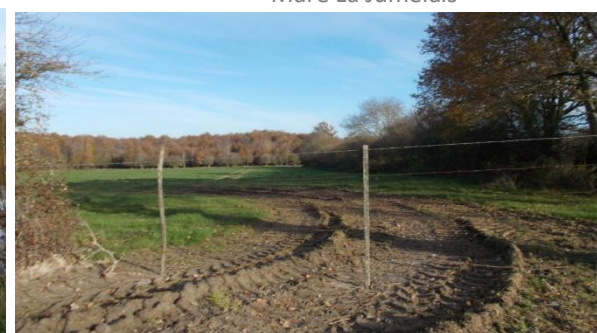
Mare La Jumelais



Champeau



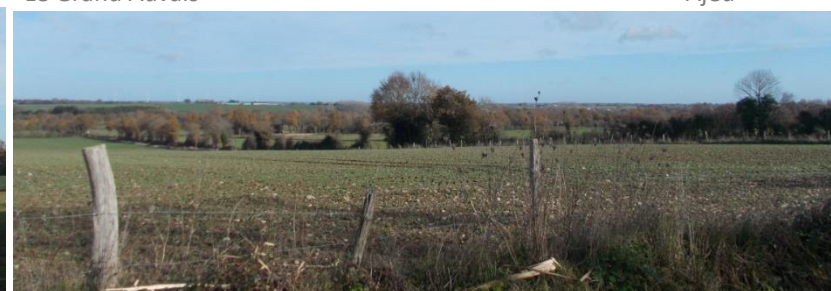
Le Grand Auvais



Ajeu



Secteur de La Feuvais



Secteur de La Sablonnière

Maintenir une agriculture diversifiée / Maintenir une ambiance de « campagne préservée »

- ▶ Favoriser le maintien d'une agriculture diversifiée, notamment les pâturages.
- ▶ Maintenir le maillage bocager, les bosquets, les vergers.
- ▶ Etre vigilant à l'intégration des nouveaux bâtiments agricoles présentant souvent des volumes conséquents / éviter les implantation en position de crête. Proposer systématiquement l'utilisation de matériaux discrets et un traitement paysager des abords,
- ▶ Éviter la banalisation des paysages par l'intrusion de pavillons sans rapport avec l'architecture traditionnelle (implantation / composition / matériaux).

Paysage : synthèse

Commune de Grand-Auverné

Un paysage aux ondulations marquées

Des secteurs de points de vue lointains qui se dégagent
Parfois des secteurs de covisibilités des part et d'autres des vallées
Secteurs de sensibilité paysagère

Des points de repère qui s'imposent dans le paysage communal

L'église,
Les moulins,
Les parcs éoliens implantés sur les communes environnantes
Le massif forestier de La Melleray / Ancenis au Sud du territoire

La trame arborée et l'eau sous toutes ses formes : des composantes qui participent à la richesse et la diversité paysagère

Un réseau bocager encore dense aux qualités variables

Des espaces boisés omniprésents : massifs forestiers mais aussi petits espaces boisés qui ponctuent le paysage et participent à sa diversité

Un réseau hydrographique omniprésent
Encore quelques mares aux abords ou au sein des hameaux.

Une urbanisation diffuse

Une urbanisation traditionnellement diffuse
Un développement contemporain qui a eu tendance à étirer le bourg
Un recentrage et un étoffement à poursuivre

Des activités d'extractions qui ont marqué le paysage

Ancienne Sablière / Ardoisières (Est du bourg)








Une évolution agricole nécessaire mais pas sans impact sur le paysage

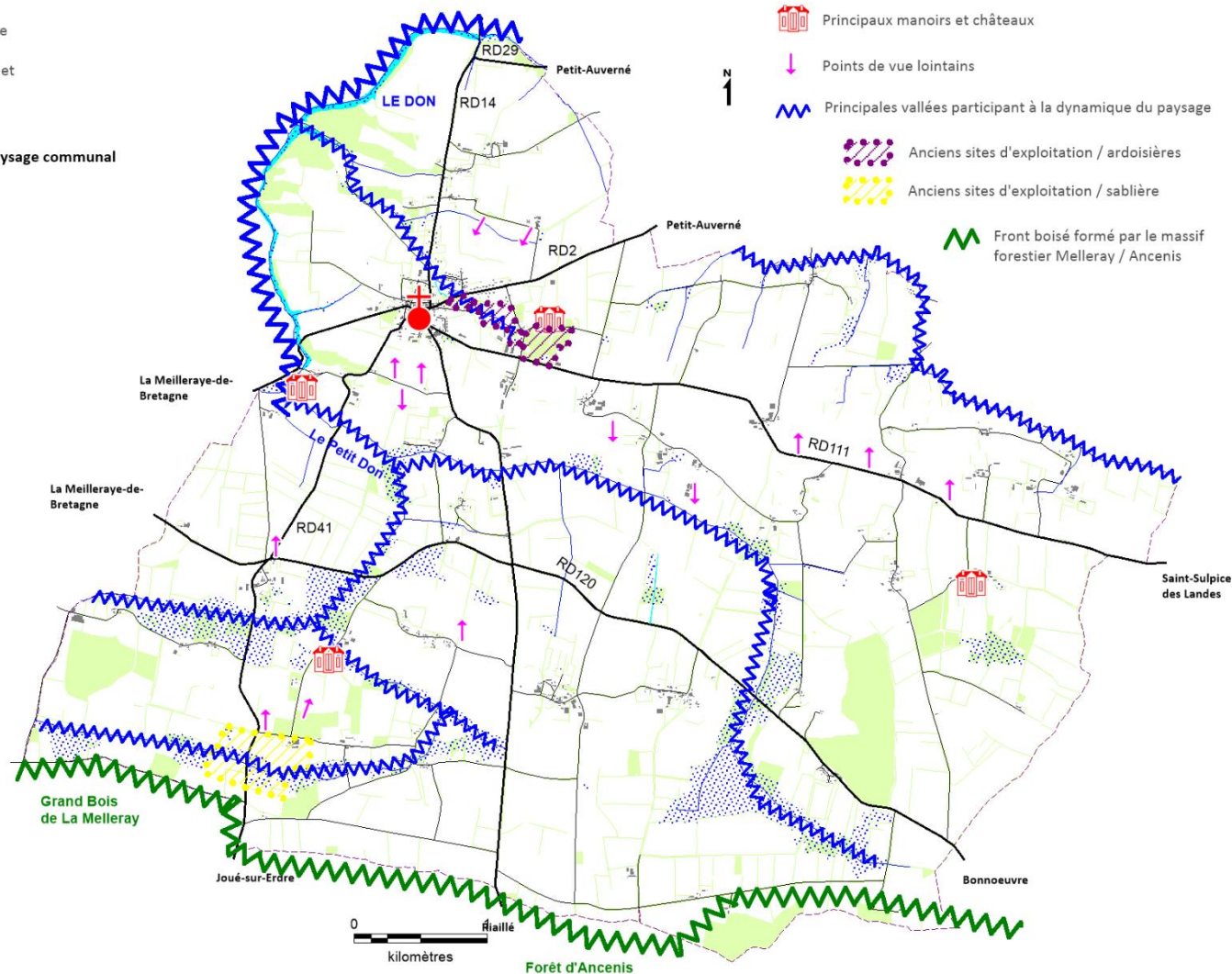
Agrandissement des structures agricoles qui conduit à un agrandissement des îlots de culture et qui a tendance à conduire à un recul du bocage, Développement de la culture / Recul des surfaces de prairies
Regroupement des structures de production / Bâtiments de plus en plus volumineux

Des châteaux et Manoirs

Des abords à préserver

Légende :

-  Eglise du bourg s'impose comme un véritable point de repère dans le paysage
-  Principaux manoirs et châteaux
-  Points de vue lointains
-  Principales vallées participant à la dynamique du paysage
-  Anciens sites d'exploitation / ardoisières
-  Anciens sites d'exploitation / sablière
-  Front boisé formé par le massif forestier Melleray / Ancenis



Source : URBA Ouest Conseil - 12/2020 - d'après travaux de terrain.

8 – Le Patrimoine

8-1 Les éléments de patrimoine protégés officiellement

Les zones de sensibilité archéologique

Le service régional de l'archéologie de la DRAC a recensé plusieurs sites d'intérêt archéologique sur le territoire communal.

Rappels :

Information sur les procédures d'archéologie préventive conformément à la législation en vigueur :

Sur l'ensemble du territoire national, tout projet comme ...

- les dossiers de ZAC ou de permis d'aménager affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les dossiers d'études d'impact,
- les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m,
- les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50m et sur une surface de plus de 10 000 m², ainsi que les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m²,
- les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 m. et portant sur une surface de plus de 10 000 m².

... doit être envoyé par le service instructeur pour avis au Service Régional de l'Archéologie (SRA).

Découvertes fortuites

« Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1, rue Stanislas Baudry – BP 63 518 – 44035 NANTES CEDEX 1 (tel : 02 40 14 23 30). »

Les protections au titre des « Monuments historiques »

Sur le territoire de Grand-Auverné, le Manoir de La Haie et ses abords font l'objet d'une identification et d'une protection au titre des monuments historiques. Ce manoir est inscrit à l'inventaire des monuments historique depuis 1984.



Le Manoir de La Haie

Le territoire communal est également concerné par le périmètre de protection s'exerçant autour du site des Forges implanté sur le territoire de Moisdon-la-Rivière.

Ces servitudes d'utilité publique pour la protection des monuments historiques (type AC1) s'appliquent donc aux abords de ces monument (périmètre de 500 m). Cette servitude est reportée sur le plan des servitudes annexé au dossier de PLU.

Quelques Rappels :

-- *La protection de l'immeuble classé ou inscrit.*

Il ne peut être détruit, déplacé ou modifié, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration ou de réparation, sans l'accord préalable du ministère chargé de la Culture (DRAC). Les travaux autorisés s'effectuent sous la surveillance de son administration (Article L.621-9 du code du patrimoine). Qu'il y ait ou non demande de subvention de l'Etat, les travaux sont soumis à déclaration.

Aucune construction neuve ne peut être adossée à un immeuble classé sans une autorisation spéciale du ministre chargé de la Culture. Les immeubles classés sont imprescriptibles.

L'immeuble classé ne peut être cédé sans que le ministère chargé de la Culture en soit informé, il ne peut s'acquérir par prescription et ne peut être exproprié sans que le ministère ait été consulté.

-- *La protection des abords de ces immeubles.*

Les collectivités sur lesquelles sont identifiés de tels monuments font l'objet de servitudes d'utilités publiques relatives à la protection des abords des Monuments Historiques et des Sites.

En effet, un périmètre de protection est une servitude d'utilité publique qui s'applique autour de chaque édifice inscrit ou classé au titre des monuments historiques : «Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé au titre des monuments historiques ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable.» (art. L. 621-31 du code du Patrimoine.)

Par ailleurs, la loi du 25 février 1943 instaure l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits.

« Sites inscrits et classés »

La commune de Grand-Auverné est également concernée par 2 sites classés. Il s'agit du « site du Val », et du site s'inscrivant dans la continuité du sites de forges de Moisdon-La-Rivière (site dit de « L'Etang de La Forge, ses rives et ses abords »).



Site du Val



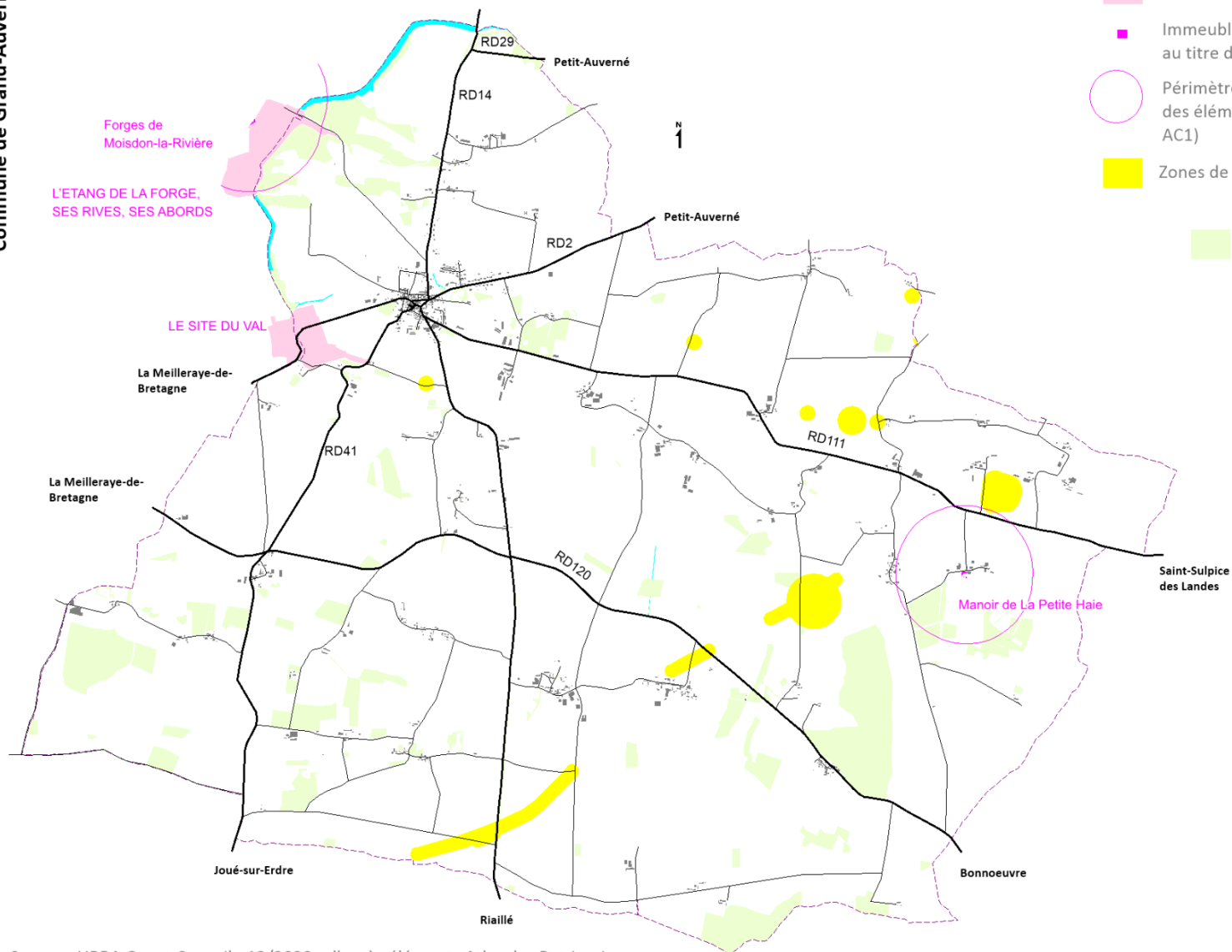
Site de l'Etang de la Forge, ses rives et ses abords

Patrimoine faisant l'objet de protections officielles : Eléments de synthèse

Commune de Grand-Auverné

Légende :

- Sites classés (servitudes AC2)
- Immeubles ou éléments protégés au titre des monuments historiques
- Périmètre de protection aux abords des éléments protégés (servitudes AC1)
- Zones de présomption archéologique
- Surfaces boisées



Source : URBA Ouest Conseil - 12/2020 - d'après éléments Atlas des Patrimoines

Quelques Rappels :

Les sites naturels classés, aussi appelés sites classés et monuments naturels de caractère historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 (art. L.341-1 à 22 du code de l'environnement) sont des espaces ou des formations naturelles dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur...) et la préservation de toutes atteintes graves (destruction, altération, banalisation...). Ils justifient un suivi qualitatif, notamment effectué via une autorisation préalable pour tous travaux susceptibles de modifier l'état ou l'apparence du territoire protégé.

Grand-Auverné est donc concernée par des servitudes de protection des sites et monuments naturels (type AC2).

8-2 Des éléments de patrimoine non protégés officiellement

En dehors des éléments protégés officiellement, certaines constructions, certains éléments, certains ensembles sont néanmoins intéressants du point de vue architectural, du point de vue historique et mériteraient une identification dans le cadre du projet de PLU afin de les protéger (au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme) de manière à imposer notamment un permis de démolir.

On recense notamment :

Une activité d'extraction passée qui a marqué le paysage communal notamment aux abords du bourg



Des paysages marqués par les activités d'extraction : présence d'excavations, de plans d'eau ...

Des éléments intéressants du point de vue architectural : châteaux, maisons bourgeoises, ...



Château de Launay



Villeneuve



Château Gaillard



Bourg



La Grée du Gué



Le Manoir du Val

Des éléments du patrimoine religieux : chapelles, calvaires ...



Eglise



Le Grand Auvais



La Coutancière



La Bauche



Villechoux



Le Val

Des éléments représentatifs du patrimoine rural traditionnel et qui participe à l'identité du territoire ...



Ancien Pressoir La Haute Rinais



Bourg



La Jumelais



Les Grands Communs



Villeneuve



La Sablonnière



La Haute Rinais



Le Moulin de Richemont



Gaudin



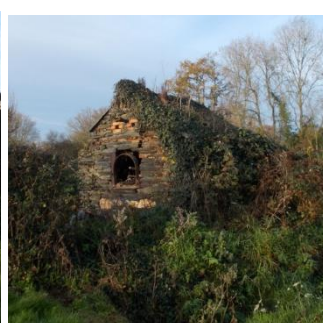
La Chauvière



La Sablonnière



La Bauche



La Basse Riverais



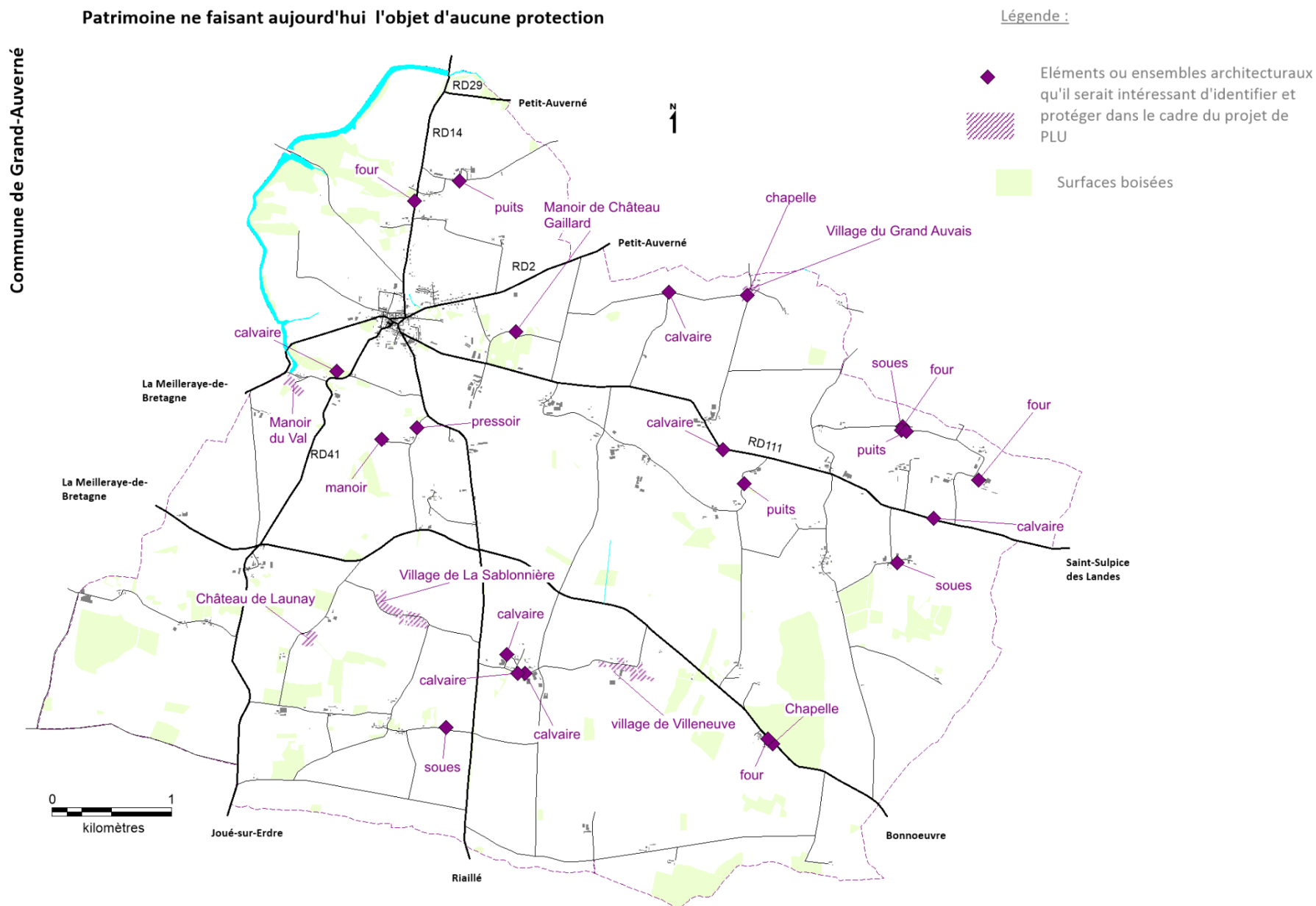
La Janvrais



La Janvrais

Le projet de PLU pourra instaurer sur des ensembles immobiliers (un quartier, un îlot, un hameau ou une partie de hameau, ...), sur un ou des bâtiments, sur un ou des éléments jugés intéressants et représentatifs du patrimoine local, un permis de démolir. En effet, ces éléments du patrimoine peuvent être identifiés et protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Tout projet pouvant porter atteinte aux éléments identifiés devra faire l'objet d'une déclaration préalable, et toute destruction nécessitera l'obtention d'un permis de démolir.



Source : URBA Ouest Conseil - 12/2020 - d'après travaux de terrain.

