



Pièce n° 1 : Rapport de Présentation
Tome C - Justifications et explications des choix



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**Sommaire**

1 – Justifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	p 5
1-1 Favoriser la dynamique communale : une priorité	p 5
1-2 Maintenir la dynamique économique du territoire : allier intérêt communautaire et dynamique locale	p 20
1-3 Faire évoluer les équipements pour répondre aux besoins de la population	p 23
1-4 Mobilités et déplacements : Sécuriser / Limiter les déplacements motorisés	p 25
1-5 Préserver la richesse écologique du territoire / Préserver la ressource / Valoriser le cadre de vie	p 25
1-6 La prise en compte des risques prévisibles et des nuisances	p 26
1-7 Soutenir le développement des énergies renouvelables	p 26
2 – Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation	p 28
2-1 OAP sectorielle – Echancier d'ouverture à l'urbanisation	p 28
2-2 OAP n°1 : Le Clos de Vorajoux	p 28
2-3 OAP n°2 : La Nantaie	p 31
2-4 OAP n°3 : Les Ardoisières	p 33
2-5 L'OAP trame verte et bleue	p 35
3 – Motifs des choix réglementaires (zonage – règlement)	p 36
3-1 Les différentes zones créées	p 36
3-2 Caractéristiques des zones (localisation, forme urbaine, fonction ...)	p 37
3-3 Motivations des principes réglementaires et de leurs limitations	p 47
3-4 Création de secteurs spécifiques / Mise en place de dispositions particulières	p 55
4 – Evolutions des règles	p 58
4-1 Evolutions liées aux évolutions réglementaires depuis l'approbation du PLU en 2004	p 58
4-2 Evolutions particulières issues de la volonté communale	p 59
5 – Le projet de PLU et les documents supra-communaux s'imposant à lui	p 60
6 – Quelques indicateurs destinés à assurer le suivi des projets	p 62
6-1 Objectifs démographiques	p 62
6-2 Objectifs d'accueil de logements	p 62
6-3 Dynamique économique	p 64
6-4 Emplacement réservé	p 64
Evolution du tableau des surfaces des zones	p 65

1 - Justifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Au travers de son projet, la commune de Grand-Auverné souhaite soutenir la dynamique de son territoire dans le respect des objectifs fixés par les documents supra-communaux avec lesquels le projet de PLU doit être compatible.

1-1 Favoriser la dynamique communale : une priorité

- Concernant la volonté de proposer un projet de développement qui devrait favoriser le retour à une croissance démographique

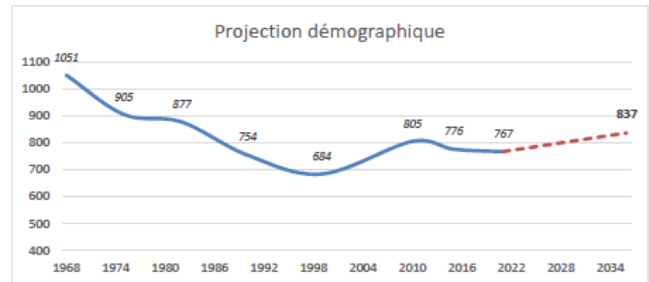
Les élus se sont fixés comme objectif d'accueillir durablement de nouveaux habitants, 70 habitants d'ici 2035 pour atteindre 840 habitants (+0,55%/an).

Cet objectif est cohérent ...

... avec l'accroissement de la population enregistrée entre 1999 et 2021 (0,52%/an, l'équivalent d'environ 80 habitants supplémentaires en 20 ans),

... avec l'objectif d'accueil de population défini par le DOO du SCoT de Châteaubriant Derval, à savoir un accueil modéré au Sud-Est du territoire (dont la commune de Grand-Auverné en fait partie), avec une croissance annuelle moyenne de +0,41%/an à 0,58%/an.

Plusieurs scénarios ont été étudiés, tous compatibles avec les orientations du SCoT.



- Concernant l'objectif de proposer un projet résidentiel adapté

Afin de répondre aux objectifs démographiques et en prenant en compte les évolutions sociétales, il est estimé un besoin d'environ 45 résidences principales, soit 3 par an entre 2021 et 2035.

Cet objectif est cohérent ...

... avec la production de logements observée entre 1999 et 2021 à Grand-Auverné, avec environ 4,8 logements supplémentaires par an.

... avec le DOO du SCoT et le PLH dont le besoin est estimé à 2,5 à 3,7 par an pour la commune.

Pour rappel :

Dans le DOO du SCOT : Un objectif d'accueil compris entre 56 et 82 nouveaux logements a été fixé pour la commune de Grand-Auverné à l'horizon 2040 (soit une moyenne comprise entre 2,5 et 3,7 logements par an).

Dans les Orientations du PLH : Un objectif d'accueil compris entre 15 et 22 nouveaux logements a été fixé pour la commune de Grand-Auverné entre 2020 et 2025 (soit une moyenne comprise entre 2,5 et 3,7 logements par an).

Cet objectif communal a été défini en prenant en compte les éléments suivants :

- un desserrement des ménages : 2,34 personnes par ménage en 2021, et une estimation à 2,25 personnes par ménage à horizon 2036 => soit un besoin d'environ 15 logements pour maintenir la population à son niveau actuelle (767 habitants). 2,25 personnes par ménage est cohérent avec l'estimation réalisée par le SCoT et avec les tendances observées sur la commune : une légère diminution du nombre de personnes par ménage, en 2014, 2,37 et en 2021 2,34.

- une augmentation de 70 habitants pour atteindre 840 habitants, avec 2,25 personnes par ménage, soit un besoin de 30 résidences principales (70/2,25).

La somme de deux (15 et 30 logements) permet d'aboutir à un besoin total d'environ 45 logements entre 2021 et 2035 sur la commune, soit environ 3 logements par an.

Depuis 1999, près de 5 logements par an ont été produits, les objectifs du PADD traduisent un ralentissement du rythme de production des logements.

➤ **La traduction réglementaire**

Entre 2021 et 2025, 15 logements ont été construits sur le territoire communal, notamment une dizaine dans le lotissement rue des Camélias.

Le projet de PLU révisé permet la production de ...

... 8 logements au sein de l'enveloppe urbaine (cf. document 1A diagnostic territorial, chapitre 4-5 analyse des possibilités de reconstruire la ville sur elle-même : estimation des potentiels fonciers)

... 2 logements en changement de destination au sein des bâtiments identifiés au plan de zonage (17 logements, un taux de réalisation de 10%. Au cours de la dernière décennie, seuls 2 bâtiments ont fait l'objet d'un changement de destination)

... 5 logements en transformation de résidences secondaires et de logements vacants en résidences principales : 26 logements vacants ont été identifiés, dont 11 dans le bourg et 15 dans les hameaux => des problématiques de confort énergétique, de confort d'habité, de succession sont à prendre en compte.

... 19 logements au sein des zones AU à vocation d'habitat dont 12 au Clos du Vorajoux et 7 à la Nantaie

Soit un total de 35 logements permis par le PLU révisé

Au total, 49 logements sont possibles entre 2021 et 2035. La production en logements est compatible avec le besoin en logements énoncés dans le PADD.

- **Concernant la volonté de combiner la valorisation du patrimoine bâti existant et une offre neuve**

La production de logements est envisagée par :

- la valorisation du gisement immobilier : logements vacants, changement de destination de bâtiments agricoles n'ayant plus d'usage agricole
- la densification du bourg (au sein de l'enveloppe urbaine)
- l'ouverture à l'urbanisation

En résumé, le projet prévoit un accueil résidentiel basé sur une offre neuve, mais il est également envisagé de faire une place non négligeable à la valorisation du gisement immobilier. Ce choix n'est pas artificiel car l'analyse des autorisations d'urbanisme délivrées ces dernières années démontre que la rénovation du patrimoine immobilier ancien représente une part non négligeable (*12 logements sur 51 logements soit un peu plus de 23% des logements autorisés entre 2014 et 2023*).

Dans le projet de PLU révisé, pour favoriser cette valorisation du gisement immobilier, plusieurs anciennes constructions agricoles en pierre ont été identifiées pour permettre leur changement de destination.

Le recensement des logements vacants par l'équipe municipale met en évidence une vingtaine de logements vacants (environ 5 à 6% du parc), quelques logements vacants pourraient être réinvestis, et transformés en résidences principales.

Seules 37 résidences secondaires sont recensées par l'INSEE, quelques résidences pourraient être transformées en résidences principales.

Objectif fixé : environ 30% des logements puissent être issus de la valorisation des bâtiments existants (*réinvestissement des logements vacants de longue date, valorisation des bâtiments identifiés pour permettre le changement de destination*).

Faire une place non négligeable à la valorisation du bâti existant permet ...

... permet de limiter les surfaces réservées au développement résidentiel inscrites en extension de l'enveloppe urbaine dans le projet de PLU révisé,

... permet de résorber le phénomène de vacance de longue date observé sur le territoire communal,

... permet de valoriser le patrimoine bâti existant et notamment un patrimoine rural représentatif de l'architecture traditionnelle du Pays de Châteaubriant.

➤ **La traduction réglementaire**

Le projet de PLU révisé permet la production de ...

... 2 logements en changement de destination au sein des bâtiments identifiés au plan de zonage (17 logements, un taux de réalisation de 10%)

... 5 logements en transformation de résidences secondaires et de logements vacants en résidences principales

Au total, environ 7 logements possibles en valorisation des bâtiments existants, soit 15% de la production. Bien qu'inférieur à l'objectif énoncé, la production en logements en valorisation des bâtiments existants est compatible avec l'objectif affiché dans le PADD.

• **Concernant l'objectif de recentrage l'offre résidentielle neuve en centre-bourg**

Le projet repose sur un recentrage de l'offre résidentielle neuve en centre-bourg.

➤ **La traduction réglementaire**

L'accueil de logements neufs est projeté dans le projet révisé au niveau du centre-bourg :

- il est envisagé de densifier le bourg, 8 logements sont envisageables en densification (parcelles mutables et dents creuses)

- il est prévu d'étendre l'enveloppe urbaine en partie Nord des lotissements développés durant les dernières décennies (secteur 1 sur la carte ci-dessous), pour accueillir minimum 12 logements sur une surface totale de 7 750 m²

- il est envisagé d'étendre le bourg par l'est (secteur 2 sur la carte ci-dessous), pour 7 logements minimum sur une surface totale de 5 080 m².

- aucun hameau est identifié comme densifiable.



L'accueil recentré sur le bourg est un moyen d'assurer le maintien voire le développement de sa dynamique générale. Ce choix géographique d'accueil participe à l'intégration des nouveaux habitants à la vie communale. Il incite à la fréquentation des commerces, services de proximité mais aussi des équipements (scolaires, culturels, sportifs, ...). Il valorise les investissements réalisés par la collectivité pour la mise en place et le développement des différents équipements et des réseaux. Ce choix va également permettre de valoriser les futurs investissements mis en œuvre pour faire évoluer le site de traitement des eaux usées (études en cours). Cet objectif respecte complètement les objectifs de développement urbain que s'est fixé le territoire communautaire et qui ont été inscrits comme objectifs dans le DOO du SCOT approuvé en 2018, document avec lequel le projet de PLU révisé doit être compatible ...

Rappel de l'objectif inscrit dans le DOO du SCOT : « L'accueil des nouveaux habitants doit prioritairement renforcer le poids démographique des villes et bourgs. Ainsi, l'accueil des nouveaux logements s'effectue en priorité et essentiellement au cœur et en continuité des centralités. Toutes les communes disposent d'une centralité à renforcer ! »

En limitant les développements en dehors du bourg, on limite également les impacts et la pression sur le milieu naturel, sur le paysage, mais aussi sur l'Activité agricole au sens large.

Ce choix va favoriser la réduction de certains déplacements motorisés, notamment ceux enregistrés entre les espaces à vocation résidentielle et les espaces regroupant les équipements, les services et commerces.

- Concernant le souhait de limiter la consommation d'espace induite par les projets de développement, notamment ceux à vocation résidentielle

La collectivité, dans le cadre de son projet de PLU révisé, a cherché à limiter sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier. Rappelons, qu'entre 2014 et 2023, la collectivité pour accueillir les 39 logements neufs a

consommé 2,4 hectares environ, soit une moyenne de l'ordre de 626 m² par logement (*même si ce chiffre doit être relativisé car une opération de 11 logements à destination de jeunes personnes en situation de handicap de « type habitat inclusif » très dense tend à minimiser la consommation d'espace induite par logement*).

En parallèle, 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.

Dans le cadre de son projet, elle s'est fixé un objectif de consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers d'environ de 50% sur la période 2021-2031 et de 50% supplémentaires sur la période 2021-2035 (au prorata du nombre d'années). **L'enveloppe est approximativement de 1,9 ha entre 2021 et 2035.**

Une densité de 15 logements par ha est attendue sur les secteurs en extensions de l'enveloppe urbaine.

Réduire la consommation moyenne par logement est une nécessité pour ...

... limiter les phénomènes d'étalement urbain,

... limiter la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers ou ENAF,

... limiter les impacts et la pression exercée sur les ENAF,

... respecter les densités minimales qui ont été fixées dans le cadre du DOO du SCOT approuvé fin 2018 pour les communes de moins de 1500 habitants (minimum de 15 logements par hectare)

... s'inscrire dans une démarche visant à atteindre le ZAN à horizon 2050.

➤ **La traduction réglementaire**

Entre 2021 et 2025, aucune consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) n'a été recensée sur le territoire. L'opération de lotissement rue des Camélias est réalisée en densification de l'enveloppe urbaine, et n'est pas comptabilisée dans la consommation d'ENAF (confirmé par le DDTM44 lors d'une réunion de présentation aux Personnes publiques associées).

Entre 2025 et 2035, la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers est estimée à ...

... 7 750 m² pour le secteur AU à vocation d'habitat au nord (Les Clos Vorajoux)

... 5 080 m² pour le secteur AU à vocation d'habitat à l'est (La Nantaie)

... 5 270 m² pour le secteur AU à vocation économique au sud-est (Les Ardoisières)

... 1 400 m² pour les deux permis de construire accordés au sud-ouest du bourg, rue du bois

... 740 m² pour le STECAL At (moulin de la Coutancière)

Soit un total de 2,02 ha entre 2021 et 2035, soit environ 1 000 m² de plus que l'enveloppe approximative.



La traduction réglementaire du PLU est compatible avec les objectifs de modération de consommation ENAF affichés dans le PADD (enveloppe approximative de 1,9 ha) et ceux de production de logements.

Il est précisé que les objectifs et les moyens de parvenir à la réduction de l'artificialisation promue par la loi climat et résilience à partir de 2031 ne sont, à l'aube de l'approbation de la révision, pas disponibles. A ce titre, le projet a été confectionné en prenant en appliquant des réductions progressives de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) :

- *Pour 2021 à 2031 : -50% de la consommation entre 2011 et 2021,*
- *Pour 2031 à 3035 : -50% de la consommation entre 2021 et 2031, reporté au prorata du nombre d'années.*

- **Concernant le choix de limiter les projets de développement résidentiel au sein de l'espace rural**

Un des objectifs du PADD est de limiter les projets résidentiels au sein de l'espace rural à une valorisation du patrimoine immobilier existant :

- évolution encadrée des logements existants (création d'annexes et extensions limitées)
- à encadrer les règles de création des nouveaux logements de fonction agricole
- à valoriser d'anciennes bâtisses préalablement identifiées pour leur permettre un changement de destination

Limiter les projets résidentiels envisageable au sein de l'espace rural à une valorisation du « gisement immobilier » permet de ...

... préserver l'espace rural du mitage,

... de privilégier la réhabilitation, la valorisation du patrimoine bâti existant et notamment du patrimoine bâti traditionnel souvent de qualité,

... d'éviter le recours systématique d'une offre neuve,

... limiter la pression exercée sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.

... limiter le développement de nouvelles contraintes à prendre en compte pour le monde agricole (réciprocité, accroissement des impacts sur les plans d'épandage, ...).

Cet objectif permet, enfin, d'être compatible avec les objectifs fixés dans le DOO du SCOT approuvé fin 2018 qui demandait à ce que le développement résidentiel privilégie les centralités du territoire.

➤ **La traduction réglementaire**

Les projets résidentiels autorisés au sein de l'espace rural sont limités ...

... à l'évolution encadrée des logements existants (extensions : + 40 m² par rapport à l'emprise existante et annexes + 40 m² d'emprise postérieurement à la date d'approbation du présent PLU),

... à la possibilité de changer la destination de quelques bâtiments préalablement identifiés (cf. précision pages suivantes).

... à la création de logements de fonction agricoles dont la création est encadrée réglementairement (extrait du règlement écrit)- conditions cumulatives :

- *que la présence permanente de l'exploitant soit nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole,*
- *que la construction de l'habitation ne précède pas celle des bâtiments d'activité qui la justifie, en cas de création d'un siège d'activité.*
- *que l'habitation soit implantée dans un rayon de 50 m des bâtiments ou installations qui justifie sa création et ce en tout point.*
- *qu'elle respecte une distance de plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole exploité par un tiers.*
- *que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement sur le site d'exploitation,*
- *que le nombre de logements par site de production soit limité à un seul,*

- que l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux besoins et à la nature des sols soit possible sur le terrain,
et que la parcelle détachée de l'espace cultivé ne dépasse pas 1000 m².

Ce choix permet de :

- diversifier l'offre résidentielle potentielle en ouvrant des possibilités au sein de l'espace rural même si elle reste limitée aux bâtiments préalablement identifiés,
- d'offrir une alternative à la construction neuve,
- de sauvegarder et valoriser le patrimoine rural représentatif des campagnes du Pays de Châteaubriant et participant à sa richesse et à son identité, ... etc.

• Concernant le choix des bâtiments retenus comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ouvert à tous :

Même si les élus ont souhaité identifier le plus grand nombre de bâtiments pouvant changer de destination de manière à favoriser la valorisation de ce patrimoine bâti traditionnel, pour arrêter cette liste, plusieurs critères ont été retenus. Cette sélection doit appréhender en amont les éventuels impacts négatifs que le changement de destination des bâtiments identifiés pourrait générer (*contraintes pour le monde agricole, impacts pour les finances locales liés à la nécessité de créer une desserte par les réseaux ou leur renforcement, ...*).

Ce choix permet de :

- diversifier l'offre résidentielle potentielle en ouvrant des possibilités au sein de l'espace rural même si elle reste limitée aux bâtiments préalablement identifiés,
- d'offrir une alternative à la construction neuve,
- de sauvegarder et valoriser le patrimoine rural représentatif des campagnes du Pays de Châteaubriant et participant à sa richesse et à son identité, ... etc.

➤ **La traduction réglementaire**

Pour qu'un bâtiment puisse être retenu, il faut que l'ensemble des critères puissent être respectés :

- **la destination du bâtiment : le bâtiment identifié est-il un logement ou a-t-il été un logement ?**

Si oui, l'identification n'est pas forcément nécessaire, sa réhabilitation ne correspond pas à un changement de destination mais à une simple rénovation. On peut éventuellement avoir recours à une identification en cas de doute ou quand aucun élu n'est capable d'assurer que le bâtiment en question a bien été utilisé en logement par le passé.

- **Le caractère « architectural » du bâtiment** : les bâtiments identifiés sont tous des bâtiments anciens en pierre caractéristiques de l'architecture rurale locale. Ainsi, les anciens bâtiments agricoles en parpaings et ou en tôle ne peuvent être identifiés.

- **l'état du bâtiment** : les bâtiments identifiés ne doivent pas pouvoir être qualifiés de ruines. Ils doivent conserver l'essentiel de leurs murs porteurs.

- **Les bâtiments doivent présenter une surface suffisante** car le changement de destination ne peut pas s'accompagner d'extension (du moins dans un premier temps : pas tant que le bâtiment n'a pas acquis une sous destination logement). Ainsi certains bâtiments traditionnels de petite taille n'ont pas été retenus (soies, remises, ...).

- **L'éloignement suffisant des bâtiments / installations agricoles en activité** : les bâtiments identifiés sont tous à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation / installations agricoles en activité quel que soit leur statut ou leur usage (ICPE ou pas, stockage ou élevage, ...). Ainsi plusieurs bâtiments présentant un intérêt architectural n'ont pu être retenus car trop proches d'activités agricoles.

*L'Ecuèche**La Coudrecière*

Exemple d'un bâtiment présentant l'essentiel des critères pour être identifié mais qui est implanté à proximité d'une exploitation agricole.



Cette mesure a pour objectif de limiter l'accueil de nouveaux tiers auprès des structures agricoles pouvant s'imposer comme de nouvelles contraintes dans le cadre d'un futur développement de l'outil de production ou être source de conflits de voisinage ultérieurement.

*Les Petits Communs*

Exemple d'un bâtiment écarté car implanté en limite du périmètre d'un projet de sablière dont l'exploitation a été autorisée par arrêté préfectoral en décembre 2023

- Les éventuels impacts sur le monde agricole, et notamment sur les plans d'épandage : les bâtiments identifiés ne doivent pas correspondre à des bâtiments complètement isolés dont la transformation pourrait avoir des impacts trop importants sur les plans d'épandage.

*La Grée**La Haute Rinais*

*Exemple d'un bâtiment écarté car jugé trop isolé
Sa transformation en logement aurait un impact trop conséquent sur les plans d'épandage.*



- La desserte par les réseaux : les bâtiments doivent être desservis par les réseaux d'eau, et d'électricité à minima. Certains bâtiments, présentant pourtant un réel intérêt architectural, ont été écartés car non desservis par le réseau d'alimentation en eau potable.



Les Communs et Les Grands Communs



Exemple de bâtiments écartés car non desservis par le réseau d'alimentation en eau potable.



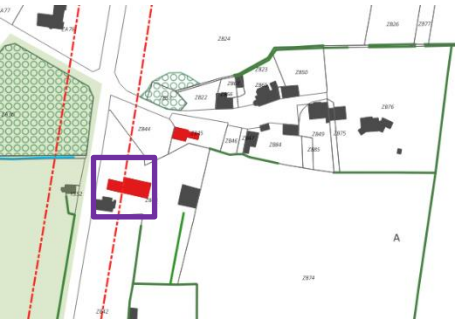

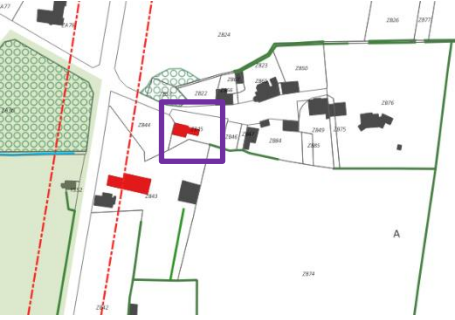



Dans les secteurs non desservis par un réseau de collecte des eaux usées, présenter une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif.

- Les bâtiments identifiés ne doivent pas concerner au niveau desquels on recense des sources de risques ou de nuisances (risque inondation, proximité de canalisations de transport de gaz, zones concernées par un risque technologique ...).



- La possibilité de pouvoir préserver une intimité suffisante entre le logement qui pourrait être créé et les voisins proches : des annexes, d'anciens bâtiments agricoles ont été écartés car trop imbriqués avec les logements dont ils dépendaient.



Les 17 bâtiments retenus répondant aux critères fixés et leur localisation :

Extrait du zonage / localisation des bâtiments identifiés	Photographies des bâtiments identifiés
 <p data-bbox="391 1641 531 1675">La Grée (1)</p>	

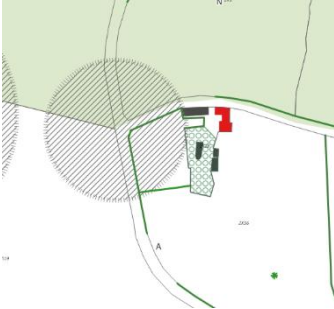

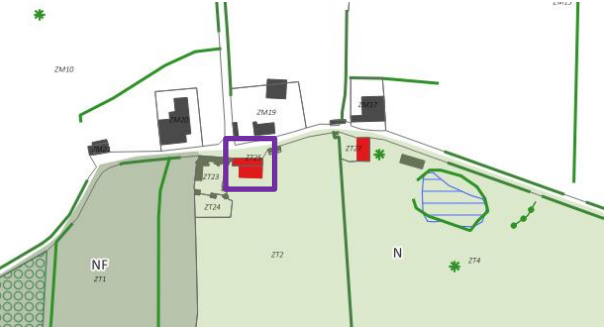

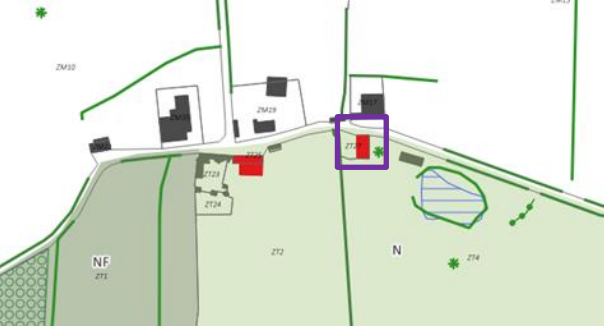

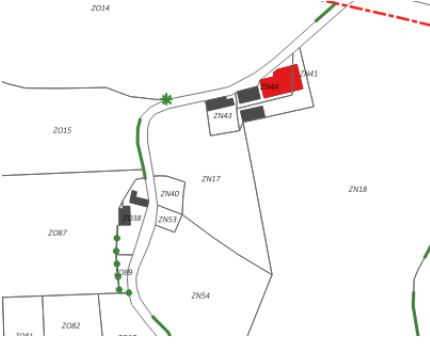

Extrait du zonage / localisation des bâtiments identifiés	Photographies des bâtiments identifiés
 <p data-bbox="391 611 533 645">La Grée (2)</p>	
 <p data-bbox="368 1032 560 1066">La Jumelais (1)</p>	
 <p data-bbox="368 1447 560 1480">La Jumelais (2)</p>	
 <p data-bbox="360 1850 563 1883">Château-Gaillard</p>	



Extrait du zonage / localisation des bâtiments identifiés	Photographies des bâtiments identifiés
 <p data-bbox="368 663 555 696">La Feuvais (1)</p>	
 <p data-bbox="368 1099 555 1133">La Feuvais (2)</p>	
 <p data-bbox="421 1503 504 1536">Le Val</p>	
 <p data-bbox="379 1989 544 2022">La Sablonnière</p>	

Extrait du zonage / localisation des bâtiments identifiés	Photographies des bâtiments identifiés
 <p data-bbox="347 683 580 719">Le Grand Auvais (1)</p>	

Extrait du zonage / localisation des bâtiments identifiés	Photographies des bâtiments identifiés
 <p data-bbox="347 1308 580 1344">Le Grand Auvais (2)</p>	

 <p data-bbox="379 1697 550 1733">Le Petit Auvais</p>	
--	--

Extrait du zonage / localisation des bâtiments identifiés	Photographies des bâtiments identifiés
 <p data-bbox="391 586 534 622">La Goudière</p>	
 <p data-bbox="359 990 566 1025">La Petite Haie (1)</p>	
 <p data-bbox="359 1393 566 1429">La Petite Haie (2)</p>	
 <p data-bbox="359 1809 566 1845">La Grée Quenette</p>	

Extrait du zonage / localisation des bâtiments identifiés	Photographies des bâtiments identifiés
 <p>Villeneuve</p>	

1-2 Maintenir la dynamique économique du territoire : allier intérêt communautaire et dynamique locale

Les élus souhaitent, au travers de leur projet de PLU révisé, favoriser la dynamique économique de leur territoire, créatrice d'emplois et de dynamique générale.

Les élus souhaitent, au travers des choix retenus, faire en sorte que le nombre des emplois puisse à minima être maintenu sur le territoire, voire développé.

Elle souhaiterait que son territoire ne puisse être assimilé qu'à une simple commune dortoir.

- Concernant les choix visant à soutenir la dynamique commerciale et de services du centre-bourg :

Le projet repose sur le soutien de l'appareillage commercial et des services.

➤ La traduction réglementaire

Pour éviter que l'offre commerciale existante ne disparaisse, la collectivité a souhaité concentrer un maximum de ses projets d'accueil résidentiel en centre-bourg.

Ce choix ne peut que participer au maintien et à la dynamique de la centralité et accompagner toutes les mesures déjà entreprises par la collectivité pour soutenir l'offre commerciale de proximité.

Pour compléter ce choix, la collectivité a souhaité utiliser les outils mis à la disposition des collectivités dans le cadre des projets de PLU pour protéger le commerce de proximité.

Elle a notamment fait le choix d'identifier un « linéaire commercial à protéger ». Au niveau d'une ancienne supérette, le rez-de-chaussée commercial ne pourra être transformé en logement jusqu'à 5 ans après sa fermeture. Au-delà de ce délai, la collectivité pourra autoriser ce changement si elle le souhaite notamment si aucun repreneur n'a été trouvé.

Ces choix ont pour but de préserver la dynamique du centre-bourg, de préserver la centralité commerciale existante voire même de l'étoffer.

Une offre commerciale développée est un critère important et peut favoriser l'implantation de nouveaux habitants.

Elle permet un maintien plus aisé des personnes âgées du bourg dans leurs domiciles.

Enfin, le règlement permet en zone Ua, les sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, etc. Cette réglementation permet donc l'implantation de nouvelles activités économiques dans le centre-bourg de Grand-Auverné.

- Préserver la dynamique et la diversité de l'activité agricole

Pour arriver à maintenir la dynamique et la diversité agricole du territoire, il est prévu notamment de permettre le développement de cette activité au sein de la zone A qui lui est réservée, mais aussi de limiter les impacts générés par le projet de PLU révisé.

➤ La traduction réglementaire

Il est notamment prévu ...

-- de recentrer l'essentiel des projets de développement urbain des prochaines années au niveau du centre-bourg,

-- de valoriser le potentiel de densification de ce dernier et ainsi de limiter ainsi les surfaces constructibles inscrites en extension de l'enveloppe urbaine,

-- d'organiser un développement en définissant des OAP au niveau desquelles un nombre minimum de logements à créer a été défini,

-- de n'autoriser que quelques changements de destination de bâtiments ruraux traditionnels en vue de la réalisation de logements pour les tiers dans l'espace agricole et en les choisissant systématiquement à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles existant en activité,

-- de limiter également les évolutions du bâti existant au sein de l'espace rural (extensions et création d'annexes encadrées et limitées) pour limiter les impacts sur l'Activité agricole au sens large,

-- d'autoriser la réalisation d'extensions dans les bâtiments contigus présentant un caractère architectural, alternatives possibles aux projets d'extensions en construction neuve,

-- de limiter le "mitage" de l'espace agricole par les exploitants eux-mêmes en encadrant les possibilités de créer des logements de fonction,

-- de classer un peu plus de 66% du territoire en zones agricoles (A). On notera qu'en parallèle une partie de l'espace rural a également été classé en zone naturelle protégée (N : environ 33%) en raison notamment de sa richesse paysagère et / ou environnementale. Rappelons, en revanche, que ce classement en zone naturelle n'exclut en aucun cas l'usage agricole des terres, seules les nouvelles constructions y seront interdites.

Permettre l'étoffement d'activités en lien avec l'activité agricole

Une Entreprise de Travaux Agricoles (ETA) est implantée au lieu-dit Le Porche le long de la RD 111 (route de Saint-Sulpice). Elle est historiquement implantée sur ce site isolé et s'est développée progressivement.

L'activité de cette entreprise poursuivant sa croissance, les gérants réfléchissent à développer le potentiel de stockage de ce site qui regroupe l'ensemble du matériel nécessaire à leurs interventions (*création de nouvelles surfaces bâties, aménagement de surfaces de plateformes, ...*). C'est une activité qui est difficilement délocalisable.

L'emprise dédiée dans son format actuel ne permet pas le développement envisagé, c'est pourquoi il est envisagé un classement plus large que le site occupé actuellement par cette activité.

➤ La traduction réglementaire

La délimitation du STECAL au niveau du règlement graphique et la définition des règles dans le règlement écrit veillent à ne permettre qu'une évolution de l'activité en place. Il ne s'agit pas de créer une zone d'activité en campagne.



Surface de 1,4 ha

C'est également le cas d'une entreprise de mécanique agricole implantée en sortie Sud du bourg. Cette dernière ayant des projets de développement, il a été retenu de l'identifier de la même manière que la zone d'activité économique. Cette activité économique disposant en plus de son activité de mécanique agricole une partie commerciale (vente de matériel), le règlement écrit concernant cette zone a été adapté de manière à permettre le développement des 2 activités.

Les choix retenus ...

... permettent une évolution encadrée d'activités existantes implantée historiquement de manière plus isolée soit en sortie de bourg soit au sein de l'espace rural mais dont l'activité s'inscrit dans la continuité de l'activité agricole même si du point de vue de l'urbanisme ces 2 activités ne sont pas considérées comme des activités agricoles,

... évitent que ces sites économiques puissent être abandonnés faute d'évolutions possibles et ne devienne à terme des friches,

... permettent d'accompagner le développement économique du territoire en s'adaptant à certaines de ses spécificités.

- Développer la zone d'activités de proximité : la ZA des Ardoisières.

En sortie Est du bourg, sur la route de Saint-Sulpice des Landes, il est prévu d'étoffer à plus long terme le site économique actuel (accueillant plusieurs activités et les nouveaux locaux de la CUMA dont la délocalisation a permis de réaliser le quartier de la Censive). Une réserve d'un peu plus d'1 hectare pourrait être ouverte à l'urbanisation en complément du site actuel.

Cette zone de projet a pour vocation à terme de pouvoir répondre aux besoins fonciers des artisans locaux (création ou délocalisation d'activités existantes qui pourraient être bloquées dans leurs possibilités d'évolutions).

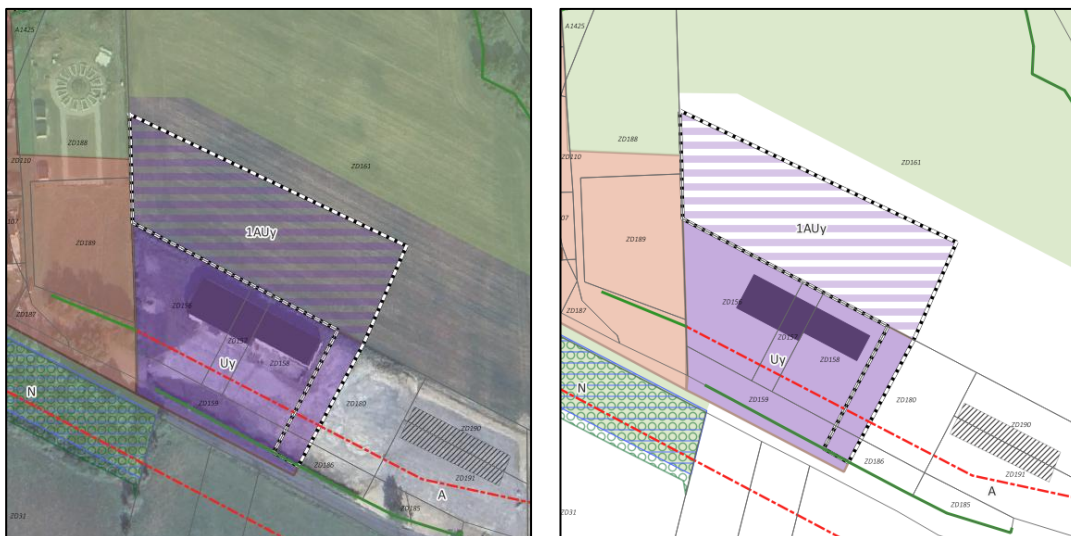
Ce site a fait l'objet d'un véritable projet de « renouvellement urbain » ces dernières années. Il forme aujourd'hui la zone d'activités des Ardoisières. Le bâtiment est progressivement découpé et loué permettant ainsi de répondre aux besoins d'activités essentiellement artisanales (petites et très entreprises) qui ne trouvent pas forcément une offre foncière adaptée dans les zones structurantes d'intérêt communautaire dédiées davantage à des structures de plus grande ampleur.

Le foncier débarrassé d'anciens silos accueille les nouveaux bâtiments et installations de la CUMA. Cette activité implantée historiquement au cœur du bourg s'est délocalisée sur la ZA des Ardoisières permettant de libérer une emprise foncière en cœur de bourg sur laquelle a été aménagé le quartier de La Censive.

Grand-Auverné est l'une des 20 communes ayant été identifiées dans le SCOT pour accueillir ce type de zones.

➤ La traduction réglementaire

Une zone d'extension classée en AUy a été inscrite pour permettre son développement à terme. Elle s'inscrit à l'arrière de l'actuelle ZA des Ardoisières. 6000 m² pourraient ainsi être aménagés en extension du site existant.



Surface : 6 000m²

Ces choix ...

... est compatible avec les orientations concernant le développement économique, et notamment, la création de zones de proximité retenues à l'échelle du SCOT pour 20 communes du territoire communautaire,

... permettent de proposer des opportunités foncières de faible emprise, relativement peu coûteuses à aménager, répondant aux besoins des activités dont la proximité n'est en revanche pas toujours compatible avec une vocation résidentielle,

... permettent d'imaginer un potentiel développement économique et la création d'emplois complémentaires sur le territoire communal.

- Permettre le maintien et le développement de l'activité au Moulin de la Coutancière

Le Moulin de la Coutancière est un espace dédié aux réceptions, telles que des mariages. 1 ha est aménagé et utilisé dans le cadre des réceptions : salle de réception, hébergements dans l Moulin et un espace dédié pour des tentes, des aires des stationnement imperméables et perméables et un espace extérieur.

Au regard des évolutions réglementaires notamment accessibilité personnes à mobilité réduite, des aménagements sont nécessaires, notamment sur le module sanitaire.

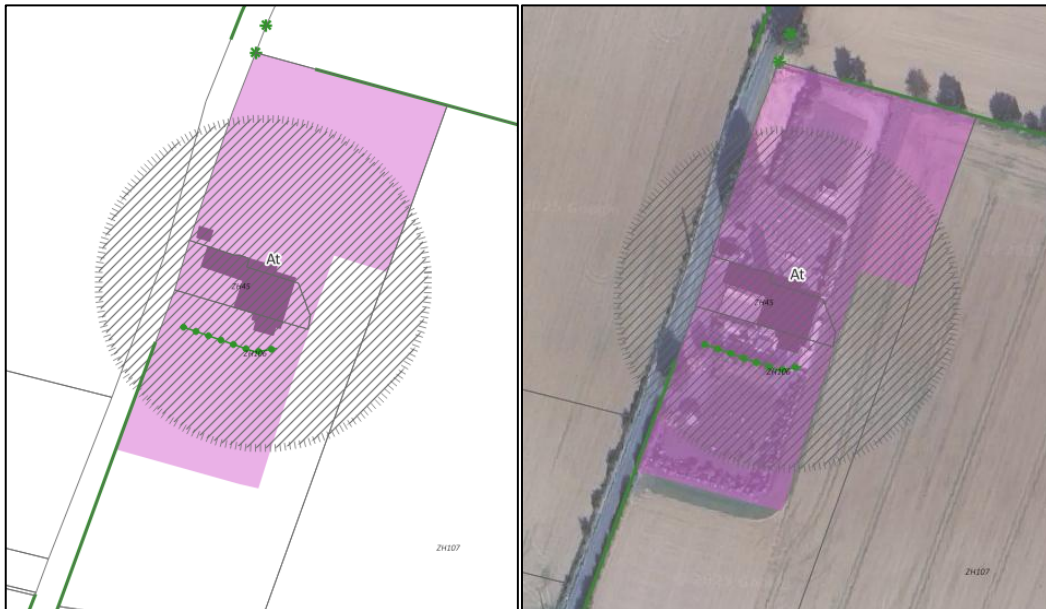
Une augmentation de la capacité d'accueil est en projet, avec l'installation d'habitation légères et de loisirs (tonneaux par exemple).

➤ **La traduction réglementaire**

Un STECAL a été mis en place pour répondre aux besoins évoqués par les propriétaires du site.

Il s'agit du STECAL dont la superficie est de 9 250 m². La délimitation du STECAL permet de réaliser les projets évoqués par les propriétaires, à savoir accueillir des habitations légères et de loisirs.

Un chapitre du règlement écrit est proposé pour encadrer les constructions sur ce secteur.



Surface totale du STECAL At : 9 250 m² dont 1 300 en extension

- Concernant le choix d'intégrer le projet de sablière aujourd'hui autorisé par arrêté préfectoral

Le nouveau périmètre d'exploitation, validé par arrêté préfectoral, a été précisé sur les plans de zonage. Cette inscription permet à l'exploitant de pouvoir réaliser toutes les installations, constructions et aménagements rendus nécessaires par l'exploitation de ce matériau, et ce, dans les limites fixées par l'arrêté.

1-3 Faire évoluer les équipements pour répondre aux besoins de la population

- Un projet essentiel : l'évolution du site de traitement des eaux usées

Le site de traitement des eaux usées, dans sa configuration actuelle, commence à ne plus répondre aux normes tant quantitativement que qualitativement. Conscients de cette problématique, les élus ont souhaité lancer une étude permettant de définir les évolutions qui seront nécessaires pour adapter cet équipement aux nouvelles obligations mais aussi aux besoins générés par les projets de développement envisagés.

Si les études ne sont pas suffisamment avancées, à ce stade 2 hypothèses peuvent être envisagées : soit la création d'un nouveau site de traitement, soit l'adaptation de celui existant.

N'ayant pas une entière lisibilité à ce stade, par prudence, il a été envisagé la création d'un STECAL sur le site de traitement. La définition de ce STECAL a été élargi de manière à tenir compte d'éventuels besoins fonciers pour mettre en place la solution qui sera retenue.

Ce choix permet non seulement d'anticiper les besoins fonciers qui pourraient être induits par l'évolution du site de traitement des eaux usées, mais aussi de répondre aux enjeux de qualité de la ressource en eau.

- **Des équipements en place qui devront évoluer pour répondre aux besoins de la population**

A ce jour la commune n'a pas de projet majeur concernant ses autres équipements. La plupart des évolutions envisagées peuvent être mises en place soit sur leurs emprises actuelles soit au cœur de l'enveloppe formée par le centre-bourg sans en étendre les limites et la plupart du temps sur des emprises appartenant déjà à la collectivité (*couverture des terrains de tennis, maison de la petite enfance, parkings de la Salle Asphodèle, ...*).

➤ **La traduction réglementaire**

Seule l'évolution des ateliers communaux nécessite du fait de leur positionnement à l'extérieur du bourg une identification en STECAL. En revanche, la définition de l'emprise du STECAL s'appuie sur les emprises déjà artificialisées du site.



Surface du STECAL Ne : 4 750 m²

Un chapitre du règlement écrit est dédié au secteur Ne et permet d'encadrer l'évolution du secteur.

Les besoins en foncier liés à ces évolutions restent limités.

L'accueil de population ou d'activités économiques génèrent de fait de nouveaux besoins en équipements ou leur évolution. Anticiper les besoins en équipements est indispensable au bon équilibre sur la commune, et nécessaire pour rester attractif.

Même si elle n'est pas forcément maîtresse du déploiement de la Fibre sur son territoire, la collectivité souhaite pouvoir favoriser l'accès aux moyens de communications numériques indispensables pour les acteurs économiques tout comme pour le reste de la population.

L'accès aux communications numériques est impératif au regard de l'évolution du monde moderne actuel que ce soit pour les entreprises, mais aussi pour le citoyen de façon plus générale.

1-4 Mobilités et déplacements : Sécuriser / Limiter les déplacements motorisés

• Concernant le choix visant à limiter les déplacements motorisés systématiques ...

En recentrant l'essentiel du développement urbain en centre-bourg, la collectivité espère minimiser le recours systématique aux déplacements motorisés pour les déplacements quotidiens de ses habitants à minima vers les équipements, commerces et services.

Des aménagements ont été réalisés de manière à sécuriser les déplacements non motorisés au cœur du bourg. L'objectif est de poursuivre les aménagements réalisés.

Ces choix visent ...

... à limiter certains déplacements motorisés individuels, favorisant ainsi la réduction de la production de gaz à effet de serre.

... à inciter les populations à marcher, à faire de l'exercice favorisant une meilleure santé.

1-5 Préserver la richesse écologique du territoire / Préserver la ressource / Valoriser le cadre de vie

Le projet de PLU prévoit :

-- de tenir compte des sensibilités paysagères et de les protéger,

-- de protéger les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques recensés à l'échelle du SCOT et précisés à l'échelle communale dans le cadre de l'Etat initial de l'environnement. Les vallées et vallons, les zones humides identifiées et validées par la CLE du SAGE Vilaine, les massifs forestiers et la trame boisée, les secteurs présentant une densité bocagère, ..., ont été identifiés et protégés.

-- en écartant des zones de développement les secteurs identifiés comme zones humides même si leur existence n'a pas encore été validée par le SAGE Vilaine (étude complémentaire menée sur les zones de projets),

-- de protéger le réseau bocager (talus, haies), les bosquets recensés par le Syndicat du Don Chère Isaac, les massifs forestiers, ... à l'aide d'une protection au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme,

-- de préserver le patrimoine bâti, en application du L.151-19 du code de l'urbanisme,

-- de protéger les abords des cours d'eau en définissant des marges de recul à respecter,

-- d'autoriser le changement de destination de quelques bâtiments ruraux représentatifs de l'architecture traditionnelle rurale du Pays de Châteaubriant, et donc de favoriser leur valorisation

-- de limiter le mitage de l'espace rural en limitant la création de nouveaux logements ainsi que les possibilités d'évolutions des logements existants (extensions et création d'annexes encadrées),

-- d'imposer un permis de démolir sur l'ensemble du territoire,

-- de mentionner en annexes les zones faisant l'objet d'une protection au titre de l'archéologie définies et transmises par les services de la DRAC dans le cadre du Porter à connaissance de manière à alerter les futurs porteurs de projets,

-- d'anticiper les évolutions nécessaires à apporter au site de traitement des eaux usées,

-- en écartant de tout développement les anciens sites d'exploitation d'ardoisières au cœur du bourg, en réfléchissant à leur acquisition de manière à valoriser cet ensemble en cœur de bourg faisant le lien entre centralité et équipements sportifs ... etc.

-- la réalisation d'une OAP trame verte et bleue, applicable sur l'ensemble du territoire communal.

Ces différentes mesures ...

... permettent de préserver l'intérêt paysager et patrimonial du territoire,

... permettent de mettre en avant et valoriser l'histoire « minière » du territoire,

... participent également à la protection des éléments constituant la Trame Verte et Bleue, et permettent le maintien des continuités écologiques : en ce sens les choix de la collectivité sont cohérents avec les orientations du Grenelle de l'Environnement, aux objectifs du SRADDET des Pays de la Loire, du SCOT approuvé fin 2018, du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vilaine.

... permettent de limiter les impacts sur les ressources naturelles.

Ces choix de valorisation du cadre de vie représentent des atouts complémentaires pour le développement touristique du territoire.

Les diverses protections instaurées participent à la préservation du cadre de vie des habitants de façon plus générale.

1-6 La prise en compte des risques prévisibles et des nuisances

Le projet de PLU révisé vise à limiter l'accroissement des personnes et des biens exposés voire même à interdire tout projet de développement. Le projet communal a été conçu de manière à ...

... interdire tout développement urbain dans les zones inondables définies dans l'atlas des zones inondables des affluents de la Vilaine, ces espaces n'étant aujourd'hui pas urbanisés,

... informer le public des risques de retraits gonflements des argiles,

... limiter les développement et changement de destination aux abords des canalisations de transport de gaz,

... d'écarter les nouvelles constructions des axes de circulation les plus fréquentés, et notamment les routes départementales supports de trafics de transit départementaux et interdépartementaux,

... éviter la trop grande proximité des différentes structures économiques qui peuvent générer des nuisances, notamment les activités agricoles qui regroupent des activités d'élevage, l'activité de sablière, ou encore de l'activité Titanobel implantée sur la commune voisine mais concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques

...prendre en compte le risque de nuisances sonores,

...

Le projet de PLU intègre, au niveau de ses annexes, de nombreux conseils et informations sur les différents risques ou nuisances relevés sur le territoire et notamment les précautions :

-- à prendre dans le cadre d'une zone de sismicité faible, ce qui est le cas de la commune.

-- au niveau des secteurs affectés par des problématiques de retraits gonflements des argiles, une partie non négligeable du territoire communal étant affecté par un risque moyen,

-- et pour limiter les risques liés à un Radon considéré comme important sur le territoire communal, ...etc.

Ces différentes précautions (choix des projets de développement / précisions concernant la prise en compte de certains risques, ...) visent à limiter l'accroissement des personnes et des biens exposés aux risques et aux nuisances connus.

On répond également aux objectifs fixés dans le cadre du SCOT.

Rappelons que le SCOT approuvé en 2018 demande que les projets urbains s'effectuent préférentiellement en dehors des zones concernées par des risques naturels ou technologiques, et évitent la proximité des sources de nuisances.

1-7 Soutenir le développement des énergies renouvelables

Le projet de PLU soutient le développement des projets de production d'énergies renouvelable. En revanche, ce déploiement doit se faire sans porter atteintes aux activités et à l'intérêt agricole et naturel des sites.

Un projet a déjà été autorisé sur un ancien site d'exploitation au Sud de la commune. Le projet, tel qu'il a été autorisé, a donc été intégré dans le projet de PLU révisé.

Les emprises supports de ces projets feront l'objet d'une identification en STECAL de manière à permettre leur création.

Enfin sur le reste du territoire le projet de PLU révisé ouvre la possibilité de déployer des projets qui ne seraient pas encore identifiés et notamment ceux venant en complément d'une activité agricole ou compatibles avec une activité agricoles (projets agri-photovoltaïques).

Il est impératif, au regard des problématiques de réchauffement climatique, que les collectivités permettent au travers de leur PLU le déploiement de projets de production d'énergies renouvelables.

Ces projets vont dans le sens d'une réduction de la dépendance aux énergies fossiles, mais aussi des émissions de gaz à effet de serre.

En conclusion, le PADD, tout comme le document d'urbanisme dans son ensemble, a été établi en étroite partenariat avec les Services de l'Etat.

Le développement proposé a été défini de manière contenue en cohérence avec la dimension communale et ses capacités générales à assumer cette évolution du territoire. Les actions proposées vont dans le sens d'une prise en compte de l'« Environnement » au sens large, et de la nécessité urgente de le préserver.

Le PADD est également compatible, ou cohérent avec les projets et documents extra-communautaires (SDAGE, SAGE, SCOT, PLH 2020 - 2025, SRADDET, ...), les lois en vigueur, mais également avec la logique de développement durable.

Il va notamment dans le sens d'une gestion économe des espaces agricoles et naturels, et anticipe autant que faire se peut l'impact, quel qu'il soit de l'évolution de la commune sur les équipements, les réseaux, l'environnement, ...etc.

Par là même, il est compatible avec un développement durable et raisonné.

Le PADD, tout comme sa traduction en général, va aussi dans le sens des prérogatives du Grenelle de l'environnement. Il en respecte les principes et suit les règles d'application connues à ce jour.

Les orientations inscrites dans le PADD ont été traduites réglementairement (délimitation du zonage, prescriptions, règles écrites, OAP...).

2 - Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Cette partie vise à démontrer la compatibilité des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Aussi, il est proposé d'étudier sous forme de tableau la manière dont les objectifs du PADD trouve une traduction à travers les OAP.

Ne sont à chaque fois indiqués que les objectifs du PADD concernant réellement chaque OAP en fonction de sa vocation. a zone de projet identifiée pour permettre une partie du développement résidentiel de la commune. La zone est ouverte à l'urbanisation.

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles ont été définies sur les zones à urbaniser :

- OAP n°1 : Le Clos de Vorajoux
- OAP n°2 : La Nantaie
- OAP n°3 : Les Ardoisières

2-1 - OAP sectorielles – échéancier d'ouverture à l'urbanisation

En application de l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser est le suivant :

N°	Nom	Vocation	Zone du PLU	Echéancier prévisionnel
1	Clos des Vorajoux	Habitat	A urbaniser (AU)	Sous réserve de capacité suffisante de la station de traitement des eaux usées.
2	La Nantaie	Habitat	A urbaniser (AU)	Dès l'entrée en vigueur du PLU révisé
3	Les Ardoisières	Activités économiques	A urbaniser (AU)	Sous réserve de capacité suffisante de la station de traitement des eaux usées.

L'échéancier a été défini en fonction de la capacité épuratoire de la station de traitement des eaux usées.

2-2 - OAP n°1 : Le Clos de Vorajoux

Le secteur d'OAP est situé au nord du bourg, dans le prolongement de la rue des Lys.

Il s'agit d'une parcelle aujourd'hui utilisée à des fins agricoles venant s'inscrire en continuité de quartiers récemment créés.


Pour répondre à l'objectif démographique et sa traduction en logements, il a été nécessaire d'ouvrir cette zone à l'urbanisation. En effet, le potentiel de logements en densification et des capacités au sein des constructions existantes (changement de destination) ne permettaient pas d'atteindre complètement l'objectif démographique fixé.

Sa superficie est de 7 750 m².




 Périmètre d'OAP


Organisation et vocation de l'espace

 Secteur à dominante d'habitat

Qualité environnementale, urbaine et paysagère


 Espace naturel ou de jardin à préserver

 Zones humides identifiées

 Haie à préserver

Desserte par les voies

 Sente piétonne à créer

 Accès double sens à créer

Orientations du PADD qui concernent l'OAP	Traduction à travers l'OAP
<p>Favoriser la dynamique du territoire : une priorité</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accueillir durablement de nouveaux habitants • Conserver la mixité de la population • Proposer un projet résidentiel adapté • Un projet qui combine la valorisation du patrimoine bâti existant et une offre neuve • Un projet résidentiel centré sur le bourg • Des objectifs de moindre consommation d'espace 	<ul style="list-style-type: none"> • Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de la commune à horizon 2035, il est attendu sur ce secteur un minimum de 12 logements. L'offre vient compléter les logements construits en densification et les logements produits au sein de l'OAP n°2. • Afin d'optimiser le foncier et en accord avec les objectifs du SCoT, une densité moyenne de 15 logements par hectare est attendue pour les nouvelles opérations. (12 logements pour 7 750 m² : 15,5 logements par hectare). • Ce secteur d'OAP constitue un développement cohérent en lien avec les constructions récentes proche de l'OAP. Celle-ci répond aux attentes du PADD en permettant d'urbaniser en priorité au niveau du centre-bourg plutôt que dans les hameaux. • L'urbanisation de ce secteur engendre une consommation de terres agricoles qui est comptabilisée dans l'enveloppe octroyée par le PADD.

Orientations du PADD qui concernent l'OAP	Traduction à travers l'OAP
Mobilité et déplacements : Sécuriser / Limiter les déplacements motorisés et individuels	<ul style="list-style-type: none"> • Les futures constructions seront desservies par un accès double sens depuis la rue des Lys à l'est du secteur. L'aménagement du site nécessite la création d'une voirie interne. • Un cheminement piéton vers la route de Chateaubriant sera à prévoir.
Un cadre de vie à préserver / une richesse écologique et des ressources à préserver <ul style="list-style-type: none"> • Préserver l'organisation générale du paysage • Préserver les zones sources de biodiversité et maintenir les continuités écologiques • Préserver la ressource en eau • Préserver la trame boisée 	<ul style="list-style-type: none"> • Les haies bocagères existantes (répertoriées dans l'inventaire bocager et sur le règlement graphique, situées à l'ouest site d'OAP sont à préserver. • Au nord, une haie bocagère ou une bande boisée est à planter, tel que reporté au schéma d'aménagement. • La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles est attendue au nord de l'opération pour faciliter le passage de la petite faune sauvage et pour participer à la préservation paysagère. • L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée : Sous réserve de capacité suffisante de la station de traitement des eaux usées. • La zone humide présente sur le site a été reportée.
Prendre en compte les risques et nuisances connus de manière à ne pas accroître les biens et personnes exposés	<ul style="list-style-type: none"> • Au nord-ouest du site, la zone humide est à préserver, il est attendu un espace naturel ou de jardin, tel que reporté sur le schéma d'aménagement. • L'OAP définit des principes pour une meilleure adaptation au changement climatique et une bonne gestion des eaux pluviales et de la ressource en eau.

2-3 - OAP n°2 : La Nantaie

Le secteur d'OAP est situé à l'est du bourg, au sud de la rue de la Nantaie.

Il s'agit d'une parcelle non exploitée et non valorisée par l'agriculture. Ce secteur est en continuité du bourg. Le terrain est situé en contrebas de la rue de la Nantaie.

Pour répondre à l'objectif démographique et sa traduction en logements, il a été nécessaire d'ouvrir cette zone à l'urbanisation. En effet, le potentiel de logements en densification et des capacités au sein des constructions existantes (changement de destination) ne permettaient pas d'atteindre complètement l'objectif démographique fixé.

Sa superficie est de 5 800 m².




 Périmètre d'OAP


Organisation et vocation de l'espace


 Secteur à dominante d'habitat

Qualité environnementale, urbaine et paysagère

 Espace naturel ou de jardin à préserver


 Zones humides identifiées

 Haie à préserver

 Arbre à maintenir

Desserte par les voies

 Sente piétonne à préserver

 Accès double sens à créer

Orientations du PADD qui concernent l'OAP	Traduction à travers l'OAP
<p>Favoriser la dynamique du territoire : une priorité</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accueillir durablement de nouveaux habitants • Conserver la mixité de la population • Proposer un projet résidentiel adapté • Un projet qui combine la valorisation du patrimoine bâti existant et une offre neuve • Un projet résidentiel centré sur le bourg • Des objectifs de moindre consommation d'espace 	<ul style="list-style-type: none"> • Le secteur est à dominante d'habitat. Afin de répondre à l'objectif démographique de la commune à horizon 2035, il est attendu sur ce secteur un minimum de 7 logements. L'offre vient compléter les logements construits en densification et les logements produits au sein de l'OAP n°1. • Afin d'optimiser le foncier et en accord avec les objectifs du SCoT, une densité moyenne de 15 logements par hectare est attendue pour les nouvelles opérations. (7 logements pour 5 080 m² : 13,8 logements par hectare). • Ce secteur d'OAP constitue un développement cohérent en lien avec les constructions récentes proche de l'OAP. Celle-ci répond aux attentes du PADD en permettant d'urbaniser en priorité au niveau du centre-bourg plutôt que dans les hameaux. • L'urbanisation de ce secteur engendre une consommation de terres agricoles qui est comptabilisée dans l'enveloppe octroyée par le PADD.
<p>Mobilité et déplacements : Sécuriser / Limiter les déplacements motorisés et individuels</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les futures constructions seront desservies par un accès double sens depuis la rue de la Nantaie au nord et/ou depuis le lotissement des ardoisières au sud-ouest du secteur. L'aménagement du site nécessite la création d'une voirie interne. • Une sente piétonne existante est à préserver en bordure ouest du site.
<p>Un cadre de vie à préserver / une richesse écologique et des ressources à préserver</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver l'organisation générale du paysage • Préserver les zones sources de biodiversité et maintenir les continuités écologiques • Préserver la ressource en eau • Préserver la trame boisée 	<ul style="list-style-type: none"> • Les haies bocagères existantes (répertoriées dans l'inventaire bocager et sur le règlement graphique), situées au sud du site d'OAP sont à préserver. • Au nord, un arbre isolé est à préserver (identifié sur le règlement graphique). • La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles est attendue au nord de l'opération pour faciliter le passage de la petite faune sauvage et pour participer à la préservation paysagère. • La zone humide située à proximité a été reportée sur le schéma d'aménagement.
<p>Prendre en compte les risques et nuisances connus de manière à ne pas accroître les biens et personnes exposés</p>	<ul style="list-style-type: none"> • A l'est du site, la zone humide est à préserver, il est attendu un espace naturel ou de jardin, tel que reporté sur le schéma d'aménagement. • L'OAP définit des principes pour une meilleure adaptation au changement climatique et une bonne gestion des eaux pluviales et de la ressource en eau.

2-4 - OAP n°3 : Les Ardoisières

Le secteur d'OAP est situé à l'est du bourg, en continuité de la zone artisanale des Ardoisières.

Il s'agit d'une parcelle aujourd'hui utilisée à des fins agricoles venant s'inscrire en continuité de la ZA existante.


Ce secteur a pour objectif de permettre l'accueil de nouvelles activités sur le territoire.

Sa superficie est de 6 000 m².




 Périmètre d'OAP


Organisation et vocation de l'espace

 secteur à dominante d'activités économiques

Qualité environnementale, urbaine et paysagère

 Haie d'essences locales à planter

Desserte par les voies

 Accès double sens à créer

Orientations du PADD qui concernent l'OAP	Traduction à travers l'OAP
<p>Favoriser la dynamique du territoire : une priorité</p> <ul style="list-style-type: none"> Des objectifs de moindre consommation d'espace 	<ul style="list-style-type: none"> L'urbanisation de ce secteur engendre une consommation de terres agricoles qui est comptabilisée dans l'enveloppe octroyée par le PADD.
<p>Favoriser la dynamique économique du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le secteur est voué à accueillir l'installation d'activités économiques afin de répondre aux objectifs inscrits dans le PADD et le SCoT.
<p>Mobilité et déplacements : Sécuriser / Limiter les déplacements motorisés et individuels</p>	<ul style="list-style-type: none"> Les futures constructions seront desservies par un accès double sens depuis la route de Saint Sulpice.

Orientations du PADD qui concernent l'OAP	Traduction à travers l'OAP
<p>Un cadre de vie à préserver / une richesse écologique et des ressources à préserver</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver les zones sources de biodiversité et maintenir les continuités écologiques • Préserver la ressource en eau • Préserver la trame boisée 	<ul style="list-style-type: none"> • Les haies bocagères sont à planter sur le pourtour du site, tel que reporté au schéma d'aménagement. • La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles est attendue au nord de l'opération pour faciliter le passage de la petite faune sauvage et pour participer à la préservation paysagère. • L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée : Sous réserve de capacité suffisante de la station de traitement des eaux usées.
<p>Prendre en compte les risques et nuisances connus de manière à ne pas accroître les biens et personnes exposés</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'OAP définit des principes pour une meilleure adaptation au changement climatique et une bonne gestion des eaux pluviales et de la ressource en eau.

2-5 L'OAP trame verte et bleue

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Trame Verte et Bleue (l'OAP TVB) a pour vocation, dans le respect des orientations définies par le PADD, de renforcer la place de la nature, du bocage et de l'eau au sein de la commune. Elle est ainsi porteuse d'un projet de territoire qui favorise le développement d'un milieu environnant de qualité pour les espèces végétales et animales, tout en dessinant un cadre de vie et de bien-être pour l'homme et vient édicter des principes applicables sur l'ensemble du territoire communal. Elle traduit les grandes orientations définies dans le PADD et décline les objectifs et orientations d'aménagement à mettre en œuvre par tout projet pour valoriser la trame verte et bleue.

Elle comprend plusieurs objectifs déclinés ci-après :

Axe du PADD	Traduction à travers l'OAP
<p>Un cadre de vie à préserver / une richesse écologique et des ressources à préserver</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver l'organisation générale du paysage • Préserver les zones sources de biodiversité et maintenir les continuités écologiques • Préserver la ressource en eau • Préserver la trame boisée 	<ul style="list-style-type: none"> - L'OAP donne les prescriptions et recommandations générales à respecter pour préserver et entretenir le bocage communal. - L'OAP mentionne que les haies identifiées au règlement graphique sont protégées au titre de la Loi Paysage et leur suppression est soumise à déclaration préalable. L'OAP définit les différentes modalités concernant l'éventuelle suppression d'une haie bocagère identifiée ou d'un talus en inscrivant les conditions de compensation ou de renouvellement. - L'OAP identifie pour l'administré un parcours pour l'arrachage d'une haie afin d'informer celui-ci sur une éventuelle déclaration préalable ou une compensation. - L'OAP définit les différents types de haies en fonction de leur intérêt (hydraulique, agricole, biologique ou paysager). - L'OAP regroupe une liste d'essences locales recommandés en cas de plantation. - L'OAP démontre également l'importance de la préservation des zones humides, des mares et plans d'eau, des cours d'eau ainsi que leur ripisylve. Elle fixe le règlement pour l'entretien et la gestion de ces lieux. - L'OAP recommande de préserver et créer des éléments de paysage afin d'intégrer les éléments bâtis des hameaux dans leur environnement naturel ou agricole (clôtures, haies, plantations, etc.). - L'OAP entame enfin une réflexion sur la prise en compte de l'écoulement des eaux pluviales au niveau des surfaces imperméabilisées et dresse une liste de recommandations.

3 - Motifs des Choix Réglementaires (Zonage et Limites administratives – règlement)

3-1 Différentes zones créées

Sur l'ensemble du territoire communal sur lequel s'applique le zonage du Plan Local d'Urbanisme, quatre types de zones ont été arrêtées. Certaines sont sectorisées pour leur fonction spécifique.

- **Les zones urbaines :**

La zone UA,
La zone UB,
La zone UE,
La zone UY, et son sous-secteur UYc,

- **Les zones à urbaniser :**

La zone 1 AU,
La zone 1 AUy,

- **Les zones agricoles :**

La zone A et ses sous-secteurs Ap,
La zone At (STECAL),
La zone Ay (STECAL),

- **Les zones naturelles :**

La zone N et ses secteurs NF
La zones NE (STECAL),
La zone Nén (STECAL),
La zones NS (STECAL).

3-2 Caractéristiques des zones (localisation, forme urbaine, fonction...)

Les zones urbaines

Sont classés en zones urbaines les secteurs déjà urbanisés, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA :

La zone UA correspond au centre historique du bourg de Grand-Auverné.

La zone UA accueille des fonctions variées qui s'organisent autour de l'église et de sa place. Cette dernière regroupe à la fois un usage résidentiel, mais également quelques commerces et équipements (*Bar-restaurant, boulangerie-supérette, coiffeur, mairie*).

La zone UA est desservie par l'ensemble des réseaux, et notamment un réseau de collecte des eaux usées.

La zone UA est urbanisable immédiatement, mais les possibilités d'accueil y sont peu nombreuses car son tissu urbain est caractérisé par une importante densité.

Le règlement de cette zone a été volontairement ouvert de manière à maintenir cette diversité de fonctions qui participe à sa dynamique.

Un outil de protection du linéaire commercial a également été mis en place de manière à protéger la transformation d'un rez-de-chaussée commercial ou d'un restaurant en logement(s) à minima sur une période de 5 ans maximum suivant la fermeture d'un établissement. Après 5 ans, l'autorisation de transformation pourra être accordée notamment si aucun repreneur ne s'est manifesté. Le but de cet outil est de préserver la fonction commerciale des « vitrines » existantes et ainsi favoriser leur reprise plutôt que leur transformation en logements, ce qui peut être tentant pour les propriétaires des fonds de commerces dans un contexte de pression immobilière.

Cette zone est marquée par une organisation urbaine de centre historique.

Le règlement a veillé à édicter des règles qui privilégie le respect de certains marqueurs (*privilégier l'implantation à l'alignement, permettre des hauteurs conséquentes, la densification, ...*).

La zone UB :

La zone UB correspond aux extensions contemporaines que le centre-bourg historique a enregistré sur les dernières décennies. Contrairement au centre historique, cette zone de développement présente une fonction résidentielle quasi-exclusive.

La zone UB est desservie par l'ensemble des réseaux, et notamment un réseau de collecte des eaux usées.

La zone UB est urbanisable immédiatement, mais les possibilités d'accueil y sont très modérées car cette zone regroupe des espaces déjà urbanisés dont le potentiel de densification est très limité et qui a dans certains cas été limité volontairement pour éviter une succession de divisions peu cohérentes et conduisant forcément à une extension du tissu urbain. C'est notamment le cas sur les axes d'entrées de bourg (route de Petit-Auverné, route d'Erbray, ...).

La zone UB intègre au sud-ouest du bourg deux projets de constructions individuelles ayant obtenu des demandes d'urbanisme favorables (rue des Bois).

De manière à ne pas faire de ces espaces urbanisés de simples quartiers résidentiels, une ouverture réglementaire a été envisagée sur l'ensemble de la zone concernant les bureaux et les activités services accueillant où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Elles pourront être développées sur cette zone à condition que cette installation soit réalisée au sein de logements existants, qu'elles restent compatibles avec la fonction résidentielle, et ne génère pas de problématique de stationnement.

Les zone UE :

La zone UE correspond aux emprises regroupant les principaux équipements publics (salle municipale de l'asphodèle, terrains de sports) ou d'intérêt public (école privée) présents en centre-bourg. Ces zones sont déjà urbanisées. Ces secteurs sont desservis par les réseaux, y compris le réseau de collecte des eaux usées.

Elles sont urbanisables immédiatement. De nouveaux équipements publics et l'évolution de ceux existants y sont possibles.

La zone UY :

La zone UY correspond à la zone économique (ZA des Ardoisières) présente en sortie de Bourg, route de Saint-Sulpice (le long RD111). Il s'agit de l'emprise d'un ancien site de coopérative (Terrena) qui a fait l'objet d'un projet de « renouvellement urbain » : les silos ont été déconstruits et le bâtiment existant est réaménagé progressivement pour permettre l'installation d'activités économiques (sous forme d'« ateliers relais »).



Zone artisanale des Ardoisières

Seul le développement du caractère commercial a été encadré. Même si une tolérance a été accordée pour permettre le développement d'espaces de vente en lien avec les activités (type show-rooms), ces zones restent dédiées à l'implantation d'activités économiques artisanales et / ou de production.

Il n'est pas question d'y accueillir ni des activités commerciales, ni des activités de services dont la place est plutôt à réserver en centralité du bourg (*périmètre de diversité commerciale*).

Sur cette emprise, les locaux de la CUMA délocalisés sont en cours de construction.

Cet espace est desservi par l'ensemble des réseaux, et notamment l'assainissement.

Le sous-secteur UYc :

Un sous-secteur spécifique UYc a été créé sur l'emprise occupée par une activité de vente et réparation de matériel agricole rue de la Corne de cerf. Cette activité ayant en plus de son atelier une partie dédiée à la vente, il a été décidé non seulement de permettre à cette activité d'évoluer sur la partie atelier mais également sur la partie commerciale, ce qui n'est possible que de façon plus anecdotique sur la zone UY des Ardoisières.

Les zones à urbaniser

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate des zones sont en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU.

Les zones 2AU correspondent aux secteurs, non bâtis et non équipés (au moment de l'élaboration du PLU), destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble, et après une procédure d'évolution du PLU.

La zone 1 AU :

Elle correspond à deux zones de projets à vocation résidentielle du centre-bourg :

- une en extension Nord de l'enveloppe urbaine formée par le bourg.
- une en extension à l'est du bourg, un permis d'aménager déposé en octobre 2024 a été déposé sur ce secteur et accepté.

Il est prévu que ces zones soient urbanisées sous forme d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence urbaine du développement. En revanche, leur urbanisation pourra être réalisée en plusieurs tranches si nécessaire.

Elles ont pour vocation d'accueillir de nouveaux logements. Néanmoins le règlement n'a pas fermé la porte à la création d'« activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », de « bureaux » sous réserve que ces activités soient intégrées au logement et qu'elles restent compatibles avec la fonction résidentielle (capacité de stationnement compatible).

Des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) ont été définies sur ces deux zones de manière à optimiser son aménagement tant du point de vue urbain, des déplacements, et du paysage.

Extrait du PA à l'est du bourg, la Nantaie

PERMIS D'AMENAGER

Département : LOIRE-ATLANTIQUE Dossier : CH.033.2024 - 232902
 Commune : GRAND-AUVERNE Date : Octobre 2024
 Adresse : Rue de la Nantaie Fichier : CH033.2024_232902-PA-ind_A.dwg



PA 1 PLAN DE SITUATION

MAITRE D'OUVRAGE SIDO EXPERT 94 Boulevard Ernest Dalby 44000 NANTES +33 9 86 67 76 15 contact@sidoexpert.com	ARCHITECTE SARL Philippe Misériaux, Architecte 31 Rue de Couéré 44110 CHÂTEAUBRIANT 02 40 55 26 41 miseriaux@architectes.org	GÉOMETRE-EXPERT AIRGEO CHÂTEAUBRIANT 6 Rue Gabriel Delatour 44110 CHÂTEAUBRIANT 02 40 81 10 88 chateaubriant@airgeo.fr
--	---	--


 BUREAU D'ETUDES / MAITRISE D'ŒUVRE
 AIRGEO CHÂTEAUBRIANT
 6 Rue Gabriel Delatour
 44110 CHÂTEAUBRIANT
 02 40 81 10 88
 chateaubriant@airgeo.fr
AIRGEO
 Géomètres-Experts Associés


 BUREAU D'ETUDES ENVIRONNEMENT
 CADEGEAU
 5 rue du Carrefour Rouge
 49450 SEVREMOINE
 02 41 49 07 74
 accueil@cadegeau.fr
CADEGEAU
 Etudes environnementales et géotechniques


 Géomètres-Experts Associés

Édité le 24/10/2024




La zone 1AUy

Une 1AUy a été définie. Cette dernière a pour objectif de permettre à le développement de la ZA des Ardoisières.

L'objectif est d'accueillir de nouvelles activités économiques.

Afin de faciliter la compréhension des règles et la continuité des règles, la réglementation de la zone 1AUy est identique à celle de la zone Uy (ZA les Ardoisières).

Une OAP couvre le secteur .

Les zones agricoles

La zone agricole est une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A :

Elle correspond aux terrains sur lesquels se sont développés les activités agricoles. Elle se caractérise par la présence de terrains cultivés ou non, et de constructions, liées ou non à l'exploitation agricole.

Le tissu urbain potentiellement implantable en zone A (*bâtiments liés à l'activité agricole, logements de fonction des exploitants, extension des constructions existantes et annexes*) ne pourra être que limité.

La zone agricole est avant tout réservée à l'activité agricole, à son développement, et à ses projets de diversification.

Plusieurs bâtiments (16) ont été identifiés pour leur permettre un éventuel changement de destination vers une sous-destination logement. Ces bâtiments sont tous implantés à plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installations agricoles de manière à limiter les impacts induits de ces transformations sur l'« Activité agricole ».

Les futures autorisations d'urbanisme seront soumises en amont à l'avis conforme de la CDPENAF (*Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers*) au moment du dépôt du permis de construire.

Les logements existants implantés au sein de la zone A, même ceux non liés à une installation agricole pourront connaître des évolutions, mais limitées (*extensions, et annexes*).

Dans les zones agricoles, les zones humides et les cours d'eau recensés et validés par la CLE du SAGE Vilaine ont été identifiés au niveau du zonage de PLU.

Un règlement spécifique leur est attribué de manière à limiter les impacts, voire la disparition de ces dernières.

L'ensemble du réseau bocager, l'ensemble des espaces boisés, quels que soient leurs longueurs ou leurs surfaces ont été protégés de manière « souple » de façon à préserver cet ensemble tout en laissant des adaptations mineures possibles (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme).

Rappel :

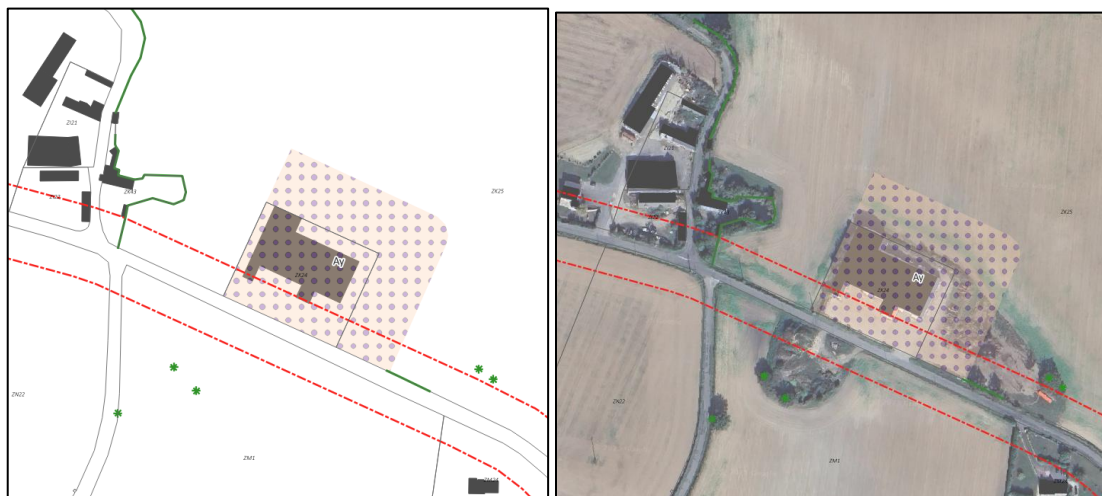
Pour les éléments protégés au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme, tout projet de défrichement doit faire l'objet d'une déclaration préalable qui sera analysée par une commission communale.

Le défrichement pourra être autorisé sous condition de la mise en place de mesures compensatoire de replantation.

Le STECAL Ay

Il correspond à l'emprise d'une Entreprise de Travaux Agricoles (ETA) historiquement implantée de manière isolée le long de la RD 111 (*route de Saint-Sulpice / lieu-dit « Le Porche »*).

L'emprise de ce STECAL intègre l'emprise de l'activité qui a volontairement été élargie. Au total il regroupe une emprise d'environ 1,41 hectare.



Surface de 1,4 ha



Photographie du site / avril 2023 depuis RD 111 (Google / streetview)



Vue sur site – travaux de terrain 2020

Il s'agit d'une entreprise créée en 2015 dont l'activité s'est progressivement étoffée sur site. Elle emploie aujourd'hui plusieurs salariés (entre 3 et 5 salariés).

Cette identification en STECAL a pour but de permettre à cette activité de poursuivre son développement : création de nouveaux bâtiments permettant d'abriter le matériel lorsque cela est nécessaire, mais aussi de plateformes permettant de stationner le matériel qui à l'inverse peut rester en extérieur.

La collectivité souhaite accompagner le développement de cette activité travaillant en lien avec le monde agricole dans le cadre de son projet de PLU.

En aucun cas, la création de nouvelles activités n'est autorisée.

Le règlement de ce STECAL va permettre d'accroître l'emprise bâtie existante dans la limite de 50% des emprises existantes (*l'emprise de référence est celle existante à la date d'approbation du PLU révisé : l'emprise du bâtiment actuel est d'environ 2570 m² - référence du cadastre en vigueur / surface SIG*) et également autoriser l'aménagement de surfaces de parkings, de plateformes, de station de lavage, ... à condition que l'ensemble de nouvelles surfaces aménagées n'excèdent pas une emprise au sol de 1 000 m².

La création de ce STECAL impacte une bande de 40 mètres de terrain agricole sur les parties Nord et Est de l'emprise de l'activité telle qu'elle est définie actuellement (*6170 m² environ*). En revanche, l'impact est moindre car les terrains qui entourent cette activité sont exploitées par le gérant de cette activité également exploitant agricole.

L'évolution de la structure sur l'emprise actuelle est d'autant plus contrainte que les nouvelles constructions sont soumises à un recul de 25 mètres à respecter par rapport à l'axe de la RD 111.

Le STECAL At

Il correspond à l'emprise du Moulin de la Coutancière et permet une extension limitée au nord-est du site. Le STECAL recouvre une surface totale de 8 660m², dont 700 m² en extension au nord-est.



Surface totale du STECAL At : 8 660 m² dont 700 m² en extension



Le stationnement perméable



L'espace dédié à l'hébergement en tente



Le secteur en extension, pour accueillir des habitations légères et de loisirs

La collectivité souhaite accompagner le développement de cette activité travaillant en lien avec le monde agricole dans le cadre de son projet de PLU.

Le règlement de ce STECAL va permettre d'accroître l'emprise bâtie existante dans la limite de 20% des emprises existantes (*l'emprise de référence est celle existante à la date d'approbation du PLU révisé*) et définit une emprise au sol des habitations légères et de loisirs (limitée à 20 m² unitaire et à 120 m² au total sur le secteur At).

Les zones naturelles

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N et sous-secteur NF :

Les zones identifiées en zones N couvrent des espaces très sensibles au niveau environnemental et paysager : ce sont des zones de protection stricte. Sur ces zones, les possibilités d'urbaniser ou d'aménager seront limitées :

- aux installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'établissements d'intérêt collectif,
- et à une évolution encadrée des logements existants implantés au sein de la zone naturelle.

Dans ces zones naturelles, les zones humides et les cours d'eau recensés et validés par la CLE du SAGE Vilaine ont été identifiées au niveau du zonage de PLU. Un règlement spécifique leur est attribué de manière à limiter les impacts, voire la disparition de ces derniers.

Tout comme en zone agricole, le réseau bocager et d'espaces boisés ont été identifiés et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Plusieurs bâtiments ont été identifiés pour leur permettre un éventuel changement de destination vers une sous-destination logement. Ces bâtiments sont tous implantés à plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installations agricoles de manière à limiter les impacts induits de ces transformations sur l'« Activité agricole ».

Ces projets seront soumis à avis conforme de la CDPNS (*Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites*) au moment du dépôt du permis de construire.

Un sous-secteur NF a été créé de manière à identifier les massifs forestiers faisant l'objet d'une gestion durable et encadrée. Dans ces secteurs, sont admis les installations et aménagements liés et nécessaires à l'exploitation forestière sous certaines conditions.

Le STECAL Ne

Ce STECAL Ne correspond à l'emprise foncière regroupant les ateliers municipaux et l'espace de stockage.

Cette emprise est implantée à un peu plus de 500 m au Nord du bourg. Cet espace regroupe non seulement les ateliers mais également une vaste esplanade artificialisée.

Au total, l'équipement occupe une emprise de 4745 m² au total dont 280 m² sont constitués d'emprises bâties.



Surface du STECAL Ne : 4 750 m²

Cette identification en STECAL a pour but de permettre l'évolution de l'équipement à répondre à des besoins d'extension et / ou de mises aux normes.

Le règlement de ce STECAL va permettre d'accroître l'emprise bâtie existante dans la limite de 50% des emprises existantes (*l'emprise de référence est celle existante à la date d'approbation du PLU révisé : l'emprise du bâtiment actuel est d'environ 280 m² - référence du cadastre en vigueur / surface SIG*) soit la possibilité de créer 140 m² d'emprise bâties complémentaires, et également autoriser l'aménagement de surfaces de parkings, de plateformes, ... à condition que l'ensemble de nouvelles surfaces aménagées n'excèdent pas une emprise au sol de 500 m².

La création de ce STECAL n'impacte pas d'ENAF ou d'espaces naturels agricoles et forestiers, l'emprise identifiée correspondant presque entièrement à une emprise déjà artificialisée.

La zone NS (STECAL) :

Ce STECAL Ns correspond à l'emprise foncière élargie du site de traitement des eaux usées du bourg. La parcelle voisine (n°78) a été intégrée à l'emprise de ce STECAL, soit une surface supplémentaire de 4500 m² environ.

Au total, le STECAL regroupe 1,33 ha.

Des études sont actuellement en cours pour déterminer le devenir de cet équipement. Des travaux seront très certainement nécessaires pour ce site dont les capacités de traitement sont proches de la saturation.



Il est vraisemblable que ces études concluent soit à l'intérêt de créer un nouveau site de traitement répondant d'avantage aux nouveaux enjeux de traitement, soit à l'adaptation du site de traitement actuel.

Pour éviter de se retrouver bloqué à terme, il a été retenu d'élargir le zonage du STECAL dédié spécifiquement à l'évolution de l'équipement. Il n'y aura donc impact sur les ENAF que si les études concluent à de telles obligations.

La zone Nén (STECAL) :

Ce STECAL Nén correspond à l'emprise d'un projet de champ photovoltaïque qu'il est prévu d'aménager sur une partie de l'emprise d'un ancien site de sablière : la carrière de Lambrun, site qualifié de terrain dégradé au sens de la loi APER. Il est situé en partie Sud du territoire communal.

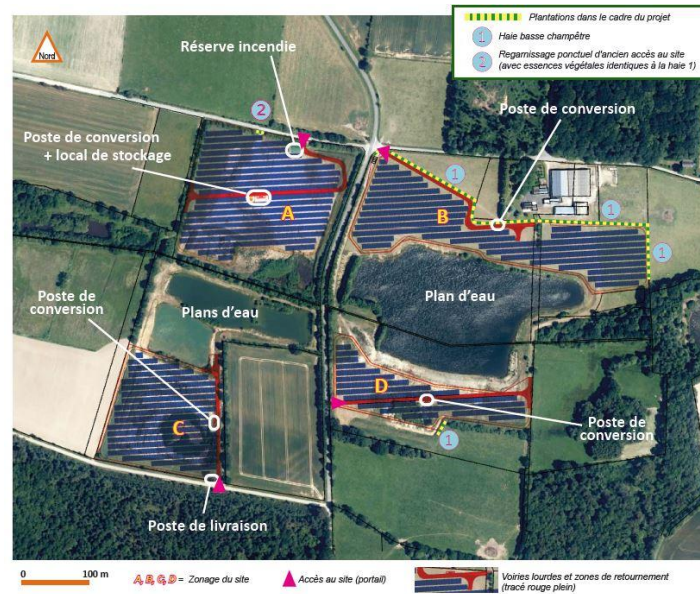
Au total le zonage Nén regroupe une surface d'un peu plus de 18 hectares au total.

Le PLU approuvé en 2004 a déjà fait l'objet d'une « modification » de type déclaration de projet valant mise en compatibilité du projet du PLU en 2022 pour permettre le déploiement de ce projet, et ce après de nombreuses études (*étude d'impacts, étude agricole, étude paysage et patrimoine, ...*). Le projet avait reçu un avis favorable de la CDPENAF en juillet 2022.

Ce projet n'ayant pas encore été concrétisé, un STECAL a été inscrit dans le projet de PLU révisé.



Pour rappel, ce projet de parc développé par la société NEONEN disposera d'une puissance d'environ 13,56 MWc. Il est prévu que ce dernier produise 14,82 GWh chaque année correspondant la consommation électrique d'un peu moins de 6000 personnes.



Carte du projet extraite de l'étude Paysage / Ouest Aménagement / janvier 2022

La définition du STECAL a été calée au plus proche du projet envisagé par le porteur de projet et validé. Le zonage Nén couvre les 4 sites où il est prévu de déployer le projet.



Projection du projet une fois l'installation réalisée extraite de l'étude Paysage / Ouest Aménagement / janvier 2022

3-3 Motivations des principes réglementaires et de leurs limitations

Objectifs généraux du règlement

Certaines règles, s'appliquant aux différentes zones créées, constituent des limitations au droit de propriété et des contraintes de constructions. Les différentes zones créées répondent au projet d'aménagement et de développement durable, et visent à satisfaire des besoins d'intérêt général que ce dernier organise.

Pour l'ensemble des zones :

Certains principes réglementaires s'appliquant à toutes les zones visent les objectifs généraux suivants :

Objectifs principaux...	... exprimés dans les articles suivants
Se conformer aux lois dernières lois et textes édictées en matière d'urbanisme (<i>lois ALUR, modernisation de l'agriculture, Macron, décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, ELAN, Climat et Résilience ...</i>).	1 à 8
Rappeler les risques connus sur chacun des secteurs	
Favoriser un développement durable et inviter à la mise en place de constructions plus écologiques, plus respectueuses de l'environnement.	4, 5
Prendre en compte le recensement des zones humides, des cours d'eau validé par le SAGE	1, 2
Garantir la mise en place des réseaux nécessaires et assurer une cohérence avec les possibilités d'assainissement et les choix d'assainissement prévus (<i>validés dans le cadre du zonage d'assainissement des eaux usées</i>).	8
Respecter les règles minimales de desserte (<i>défense contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...</i>),	7
Aller dans le sens d'une dissimulation progressive des réseaux.	8
Favoriser une gestion amont et plus naturelle des eaux pluviales.	5 et 8
Offrir une certaine souplesse dans les retraits d'implantation suivant les contextes urbanistiques, pour aller dans le sens d'une moindre consommation d'espaces naturels ou agricoles.	3
Préserver le patrimoine représentatif de l'architecture locale, les éléments de paysage tels les éléments du réseau bocager (<i>haies, talus</i>), bosquets, espaces boisés dont certains ont de plus un intérêt écologique (<i>TVB + continuités</i>)	4 et 5
Imposer des retraits suffisants, et adaptés aux contextes (<i>espaces urbains/milieux naturels et agricoles</i>), aux abords des départementales.	3
Introduire des dispositions générales permettant d'éviter toute dégradation irréversible des sites et des paysages et garantissant une certaine harmonie dans les formes d'urbanisation. Soumettre à autorisation préalable les démolitions.	4 et 5
Favoriser l'insertion urbanistique et paysagère des dispositifs permettant la régulation de la consommation des énergies ou la régulation des eaux pluviales.	4
Garantir la mise en place de stationnements adaptés aux opérations projetées.	6
Inciter à une gestion plus naturelle des espaces libres afin de limiter les surfaces imperméabilisées.	5, 8
Définir lorsque cela est nécessaire des taux d'imperméabilisation maximum	5, 8
Définir des obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	8
Garantir une cohérence et une continuité réglementaire globale	1 à 8

Sur chacune des zones :• **La zone UA :**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Maintenir un cœur de bourg dynamique regroupant des fonctions variées participant à son attractivité. Garantir une certaine mixité des fonctions urbaines dans le respect du site, de ses caractéristiques et de son environnement.	1 et 2
Mettre en place des outils en faveur du maintien et ou développement de la centralité commerciale en maîtrisant le changement de destination des surfaces commerciales pendant plusieurs années.	1 et 2
Conduire à un développement plus durable en limitant les consommations d'espaces induites par des règles d'implantations ou d'emprise au sol maximum trop contraignantes.	3
Permettre des hauteurs assez importantes compatibles avec celles que l'on trouve déjà au niveau de cette partie historique du bourg.	
Eviter la mise en place de projets architecturaux et clôtures discordants tout en restant ouvert à de nouvelles formes. Soumettre à autorisation préalable les démolitions.	4
Veiller à ce que les projets ne conduisent pas une imperméabilisation trop importante. Gérer au maximum les eaux pluviales en amont.	5, 8
Préserver le contexte paysager en préservant les éléments de bocage / bosquets identifiés.	5
Imposer un nombre de place minimum par logement créé de manière à limiter les problématiques de stationnement sur le domaine public. L'évolution des logements ne doit pas conduire à une réduction du nombre de places existantes en amont du projet.	6
Garantir une desserte adaptée sécurisée.	7
Prévoir les conditions de raccordement à tous les réseaux.	8
Obliger la création d'infrastructures dans les opérations d'ensemble pour permettre un raccordement par la fibre dès que possible.	8

• **La zone UB :**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
<p>Maintenir un cœur de bourg dynamique regroupant des fonctions variées participant à son attractivité. Garantir une certaine mixité des fonctions urbaines dans le respect du site, de ses caractéristiques et de son environnement ...</p> <p><i>en autorisant les nouvelles activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve que l'activité reste compatible avec la fonction résidentielle et les capacités de stationnement.</i></p> <p><i>en autorisant les activités de bureaux à condition qu'elles s'intègrent au sein d'une construction présentant une sous-destination logement.</i></p>	1 et 2
<p>Conduire à un développement plus durable en limitant les consommations d'espaces induites par des règles d'implantations ou d'emprise au sol maximum trop contraignantes.</p>	1 à 8
<p>Permettre des hauteurs assez importantes compatibles avec celles que l'on trouve déjà au niveau du centre-bourg notamment dans le centre historique permettant d'envisager la création de logements intermédiaires et /ou collectifs, permettant de densifier le tissu urbain actuel assez lâche.</p>	3
<p>Eviter la mise en place de projets architecturaux et clôtures discordants tout en restant ouvert à de nouvelles formes. Soumettre à autorisation préalable les démolitions.</p>	4
<p>Veiller à ce que les projets ne conduisent pas une imperméabilisation trop importante. Gérer au maximum les eaux pluviales en amont.</p>	5, 8
<p>Préserver le contexte paysager identifiés.</p>	5
<p>Imposer un nombre de place minimum par logement créé de manière à limiter les problématiques de stationnement sur le domaine public. L'évolution des logements ne doit pas conduire à une réduction du nombre de places existantes en amont du projet.</p>	6
<p>Garantir une desserte adaptée sécurisée.</p>	7
<p>Prévoir les conditions de raccordement à tous les réseaux.</p>	8
<p>Obliger la création d'infrastructures dans les opérations d'ensemble pour permettre un raccordement par la fibre dès que possible.</p>	8

• **La zone UY et le sous-secteur UYc :**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Permettre la valorisation des anciens bâtiments Terrena et ainsi permettre l'accueil de nouvelles activités.	1,2
Cette zone ne pourra néanmoins pas accueillir d'activités commerciales, le but étant de favoriser leur implantation en centre-bourg. Une exception a été faite pour les show-rooms : cette possibilité est néanmoins encadrée de manière à éviter les débordements.	
Interdire la création de logements quels qu'ils soient.	3
Limiter les obligations liées aux différents retraits pour éviter toute consommation intempestive d'espace.	4
Limiter les phénomènes d'imperméabilisation. Gérer les eaux pluviales en amont au maximum. Respecter un taux d'imperméabilisation maximal défini par le zonage d'assainissement des eaux pluviales.	5, 8
Répondre aux besoins en stationnement	6
Imposer des accès et des dessertes sécurisés.	7
Imposer les modalités de desserte et de raccordement aux réseaux.	8
Favoriser l'accès aux communications numériques.	8
Dans le secteur UYc , ouvrir la possibilité sur un site déterminé en périphérie proche du bourg et correspondant à une activité existante la possibilité d'y développer la partie commerciale de son activité.	1 à 8

• **La zone UE :**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Permettre sur ces sites accueillant déjà des équipements publics ou d'intérêt public uniquement le développement et/ou l'évolution de ces derniers. Les autres destinations seront interdites.	1, 2
Limiter les obligations liées aux différents retraits.	3
Ne pas imposer de contraintes fortes de hauteur.	3
Rester sur des prescriptions architecturales souples.	4
Limiter les phénomènes d'imperméabilisation. Gérer les eaux pluviales en amont au maximum.	5, 8
Répondre aux besoins en stationnement. Favoriser la mutualisation.	6
Imposer des accès et des dessertes sécurisés.	7
Imposer les modalités de desserte et de raccordement aux réseaux.	8

• **La zone 1 AU**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Zones de projets destinées à accueillir prioritairement des constructions à vocation résidentielle. Une exception a été faite pour les activités de services accueillant une clientèle et de bureaux sous réserve que les activités accueillies soient intégrées au logement, et que leurs activités soient compatibles avec une fonction résidentielle.	1 et 2
Conduire à un développement plus durable en limitant les consommations d'espaces induites par des règles de retraits minimums par rapport aux voies et aux limites séparatives, des règles d'emprise, des règles de distance à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété.	3
Permettre des hauteurs assez importantes afin de permettre des formes urbaines variées (<i>habitat intermédiaire notamment ...</i>).	3
Proposer des prescriptions visant à une meilleure intégration. Rester ouvert aux formes architecturales contemporaines.	4
Favoriser la mise en place d'un cadre paysager agréable, cohérent avec le contexte local et préserver, valoriser le cadre de vie. Eviter la mise en place de projets architecturaux et clôtures discordants.	4
Veiller à ce que les projets ne conduisent pas une imperméabilisation trop importante. Gérer au maximum les eaux pluviales en amont. Respecter un taux d'imperméabilisation maximum fixé par le zonage d'assainissement des eaux pluviales.	5, 8
Répondre aux besoins en stationnement et éviter de réduire les capacités existantes dans le cadre de projets d'évolution / de transformation.	6
Obligation de créer un local à vélos pour les logements collectifs.	
Garantir des dessertes et des accès adaptés et sécurisés.	7
Imposer les modalités de desserte et de raccordement aux réseaux, et notamment au réseau de collecte des eaux usées.	8
Favoriser l'accès aux communications numériques ou Pré-équiper les futurs quartiers pour anticiper la desserte par la fibre	8

• **La zone AUy**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Permettre l'accueil de nouvelles activités.	1,2
Cette zone ne pourra néanmoins pas accueillir d'activités commerciales, le but étant de favoriser leur implantation en centre-bourg. Une exception a été faite pour les show-rooms : cette possibilité est néanmoins encadrée de manière à éviter les débordements.	
Interdire la création de logements quels qu'ils soient.	3
Limiter les obligations liées aux différents retraits pour éviter toute consommation intempestive d'espace.	4
Limiter les phénomènes d'imperméabilisation. Gérer les eaux pluviales en amont au maximum. Respecter un taux d'imperméabilisation maximal défini par le zonage d'assainissement des eaux pluviales.	5, 8
Répondre aux besoins en stationnement	

Imposer des accès et des dessertes sécurisés.	6
Imposer les modalités de desserte et de raccordement aux réseaux.	7
Favoriser l'accès aux communications numériques.	8
	8

• **La zone A :**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
<p>Préserver et valoriser les espaces présentant une vocation agricole. Permettre le développement de l'activité agricole (<i>création de nouvelles exploitations, de nouveaux bâtiments, de nouveaux logements de fonction, ...</i>).</p> <p>Permettre la diversification des activités agricoles. Quelques bâtiments ont été identifié pour permettre leur transformation pour une sous-destination logement permettant ainsi de transformer d'anciens bâtiments en pierre pour créer de nouveaux logements de fonction nécessaires à la création ou l'évolution des structures existantes, soit le développement d'une offre d'hébergements touristiques (<i>gîtes, chambres d'hôtes</i>) venant en complément de l'activité principale.</p> <p>Eviter le mitage de l'espace agricole en encadrant la création des logements de fonction agricole neufs ou par changement de destination des bâtiments identifiés.</p> <p>Limiter l'installation de tiers en zone agricole et le mitage de cet espace en n'autorisant que quelques changements de destination préalablement identifiés de bâtiments pour les non agriculteurs (<i>respect d'une distance de + de 100 m de tout bâtiment ou installation agricole en activité</i>).</p> <p>Rappelons que chaque changement de destination ne sera autorisé qu'après avis conforme de la CDPENAF.</p> <p>Limiter les possibilités d'évolutions des logements de tiers existants implantés au sein de l'espace agricole (<i>annexes et extensions</i>). Faire en sorte que les possibilités d'évolutions du bâti existant occupé par des tiers ne nuisent pas aux activités agricoles en place (<i>ne pas réduire la distance avec les bâtiments agricoles notamment lorsque ces derniers sont à moins de 100 mètres</i>).</p> <p>Valoriser le patrimoine bâti traditionnel en permettant le changement de destination de bâtiments identifiés préalablement et l'extension dans les bâtiments contigus anciens.</p> <p>Prendre en compte l'existence de zones humides et édicter des règles limitant les risques de leur porter atteinte. Imposer des retraits vis-à-vis des cours d'eau.</p> <p>Prendre en compte les risques connus et notamment le risque inondations, retraits gonflements des argiles, ...etc.</p> <p>Limiter la hauteur de l'habitat pour le mettre en cohérence avec celles de l'architecture traditionnelle.</p>	1 et 2
<p>Limiter les retraits d'implantation sauf aux abords des RD. Ne pas réglementer les articles relatifs aux distances entre des bâtiments sur une même propriété de manière à optimiser l'espace.</p>	3, 4
<p>Favoriser l'intégration architecturale et paysagère tout en restant ouvert à des formes architecturales novatrices.</p>	3
<p>Préserver les éléments de paysage les plus intéressants : autorisation préalable nécessaire pour toute modification de la trame bocagère, des massifs boisés et arbres isolés identifiés. Des évolutions peuvent être autorisées mais avec des mesures compensatoires.</p>	4

Soumettre à autorisation préalable les démolitions de manière à préserver les éléments de patrimoine représentatif de l'architecture traditionnelle.	5
Gérer les eaux pluviales en amont. Limiter l'imperméabilisation des terrains.	5, 8
Répondre aux besoins en stationnement.	6
Garantir des dessertes et des accès adaptés et sécurisés.	7
Imposer les modalités de desserte et de raccordement aux réseaux.	8
Imposer le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable sauf pour les constructions à vocation agricole qui peuvent être alimentées par un puits ou un forage.	8
Maîtriser les risques de pollution liés aux eaux usées en obligeant la création de système d'assainissement non collectif adapté au terrain et validé par les services du SPANC en amont pour les secteurs non desservis par un réseau de collecte des eaux usées.	8

- **La zone At (STECAL)**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Permettre une évolution encadrée de l'activité existante. Faire en sorte que les règles édictées ne permettent pas l'implantation d'une nouvelle activité.	1 et 8

- **La zone Ay (STECAL)**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Permettre une évolution encadrée de l'activité existante. Faire en sorte que les règles édictées ne permettent pas l'implantation d'une nouvelle activité.	2 et 8

- **La zone N**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Eviter le mitage de l'espace rural en encadrant la création l'évolution des logements existants (ampleur des extensions, hauteurs, ...).	1, 2 et 3
Faire en sorte que les possibilités d'évolutions du bâti existant occupé par des tiers ne nuisent pas aux activités agricoles en place, ni aux espaces naturels.	
Prendre en compte l'existence de zones humides et éditer des règles limitant les risques de leur porter atteinte.	
Prendre en compte les risques connus et notamment le risque inondations, retraits gonflements des argiles, ...etc.	
Valoriser le patrimoine bâti traditionnel en permettant le changement de destination de bâtiments identifiés préalablement et l'extension dans les bâtiments contigus anciens.	
Limiter les retraits d'implantation sauf aux abords des RD générateur indirect de consommation d'espace.	3

Favoriser l'intégration architecturale et paysagère tout en restant ouvert à des formes architecturales novatrices.	4
Préserver les éléments de paysage intéressants et notamment les éléments de bocage, les bosquets recensés par le Syndicat du Don et des massifs boisés. Des évolutions peuvent être autorisées mais avec des mesures compensatoires.	5
Préserver les éléments de patrimoine identifiés en imposant un permis de démolir.	4
Gérer les eaux pluviales en amont. Limiter les phénomènes d'imperméabilisation.	5, 8
Répondre aux besoins en stationnement.	6
Garantir des dessertes et des accès adaptés et sécurisés.	7
Imposer les modalités de desserte et de raccordement aux réseaux.	8
Maîtriser les risques de pollution liés aux eaux usées en obligeant la création de système d'assainissement non collectif adapté au terrain et validé par les services du SPANC en amont. Dans les secteurs non desservis par un réseau de collecte des eaux usées.	8

- **La zone NF**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Permettre les aménagements qui seraient rendus nécessaires dans le cadre de l'exploitation forestière.	1 à 8

- **La zone NE**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Permettre l'évolution et la mise aux normes des ateliers municipaux.	1 à 8

- **Les zones Nén**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Permettre le déploiement de projets de production d'énergies renouvelables et notamment des projets photovoltaïques.	1 à 8

- **La zone NS**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Permettre la mise aux normes de l'équipement de traitement des eaux usées ou permettre son remplacement par un nouveau système.	1 à 8

3-4 Création de secteurs spécifiques / Mise en place de dispositions particulières

Les éléments de la trame boisée identifiés en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments identifiés par le syndicat Chère Don Isaac ont été reportés et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

4,6 km d'alignements,

231 km de haies bocagères,

296,7 ha d'espaces boisés,

451 arbres isolés,

1518 m² de parcs intra-urbain.

Des ajustements ont été réalisés au cas par cas et à la marge, notamment sur le secteur de la Sablière, au sud du territoire, conformément à l'arrêté préfectoral.

Cette identification oblige les pétitionnaires souhaitant défricher une partie de ce réseau ou de ces éléments à demander une autorisation préalable à la collectivité. La demande pourra être acceptée mais sous conditions. Suivant les cas, des mesures compensatoires de replantation pourront alors être exigées.

Pour ces derniers : Tous travaux ayant pour effet de les détruire doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès des services de la commune. La demande pourra être acceptée mais sous conditions. Des mesures compensatoires de replantation seront alors exigées.

Les éléments du patrimoine bâti à préserver en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

22 éléments bâtis ont été identifiés et préservés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme. Se référer au diagnostic territorial (Tome A du rapport de présentation, aux pages 109 à 114).

Ces éléments sont regroupés en deux catégories :

- Le patrimoine religieux, comprenant chapelle et calvaire
- Le patrimoine rural traditionnel, comprenant puits, four, sous, pressoir et manoir.

Des prescriptions pour assurer leur préservation ont été définies par catégorie d'élément, et sont annexées au règlement écrit.

1 emplacement réservé

1 emplacement réservé a été inscrit dans le cadre du projet de PLU.

Il a pour but d'acquérir la maîtrise foncière d'espaces aujourd'hui privés. Il a pour but d'acquérir l'emprise d'un ancien site d'exploitation minière et de la mettre en valeur en espace de loisirs.

Rappels : L'établissement d'un emplacement réservé est possible au sein des différentes zones du PLU. La liste des emplacements réservés est reportée en légende des documents graphiques ainsi qu'en annexes du PLU (Annexe 7D), et donne des précisions sur les destinations de chacun des emplacements, leurs superficies, et la collectivité bénéficiaire.

Ces emplacements sont réservés afin d'éviter qu'ils ne soient occupés par une utilisation incompatible avec leurs futures destinations, ces terrains sont soumis à une servitude d'urbanisme particulière qui interdit toute construction. Le classement peut concerner des terrains bâtis ou non.

Secteurs soumis à OAP ou Orientations d'Aménagement et de Programmation

3 secteurs ont été identifiés.

Les orientations édictées se superposent au règlement.

Les orientations d'aménagement et de programmation et règles peuvent ainsi être utilisées de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Rappels : *Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de « compatibilité ».*

Bâtiments identifiés pour leur permettre un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme

Au total, 17 bâtiments ont été identifiés en zones agricole ou naturelle pour leur permettre un changement de destination et pouvoir ainsi être transformés pour une fonction de « logement ».

Le règlement du PLU peut, en effet, désigner tous les bâtiments pouvant bénéficier de ce dispositif. Néanmoins, leur identification ne doit ni compromettre l'activité agricole, ni la qualité paysagère.

C'est pourquoi l'identification a été réalisée en tenant compte d'une grille de critères stricte (présenté aux pages 16 à 20 du présent document).

Il été identifiés à plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole permettant ainsi à n'importe quel pétitionnaire, quel que soit son statut, de transformer le bâtiment identifié en logement.

Quel que soit le type de changement de destination, l'autorisation pour cette transformation ne pourra être accordée qu'après **avis conforme** de la CDPENAF en zone agricole et de la CDPNS en zone naturelle.

Rappels :

Au titre du code de l'urbanisme, la CDPENAF (délai 1 mois) ou la CDNPS (délai 2 mois) émettent un avis conforme au moment de l'autorisation d'urbanisme pour les bâtiments changeant de destination.

Ces bâtiments doivent préalablement être inscrit dans un inventaire adossé au PLU. Leur silence vaut avis favorable (R423- 59 ou 60 du code de l'urbanisme).

« CDPENAF » : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

« CDPNS » : Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites

Un « linéaire commercial » identifiés au titre de l'article L.151-16

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif (article L 151-16 du code de l'urbanisme).

Sur la commune de Grand-Auverné, 1 linéaire commercial a été identifiés en cœur de bourg de manière à protéger la transformation en logement d'une ancienne supérette.

Rappels : *La transformation du local commercial en logement sera interdite pendant à minima 5 ans (date de référence : cessation de la dernière activité) sauf contraintes particulières. Si le commerce restait vacant plus de 5 ans sa transformation peut- être admise.*


Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol au titre de l'article R 151-34 2° du code de l'urbanisme

Le règlement peut délimiter les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (article R 151-34.2° du code de l'urbanisme).

Sur la commune de Grand-Auverné, un périmètre de ce type a été identifié par arrêté préfectoral : Il concerne le projet d'une sablière.

Par un arrêté préfectoral du 18 décembre 2023 valant autorisation environnementale et complété par un arrêté complémentaire du 20 mai 2025, la Société d'exploitation du Grand Auverné est autorisée à exploiter une sablière et des installations de traitement des matériaux au lieu-dit « Les Communs », et ce pour une durée de 30 ans.

Extrait de l'arrêté préfectoral



**PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Préfecture de la Loire-Atlantique
Direction de la coordination des politiques publiques
et de l'appui territorial
Bureau des procédures environnementales et foncières

Arrêté préfectoral n°2023/ICPE/314 autorisant la société Société d'exploitation du Grand-Auverné à exploiter une sablière et des installations de traitement des matériaux au lieu-dit « Les Communs » à Grand-Auverné

LE PREFET DE LA LOIRE ATLANTIQUE
Chevalier de la Légion d'honneur ,
Chevalier de l'ordre national du mérite

Périmètre validé :



Figure 1: localisation du projet
(source : dossier de demande page 102)

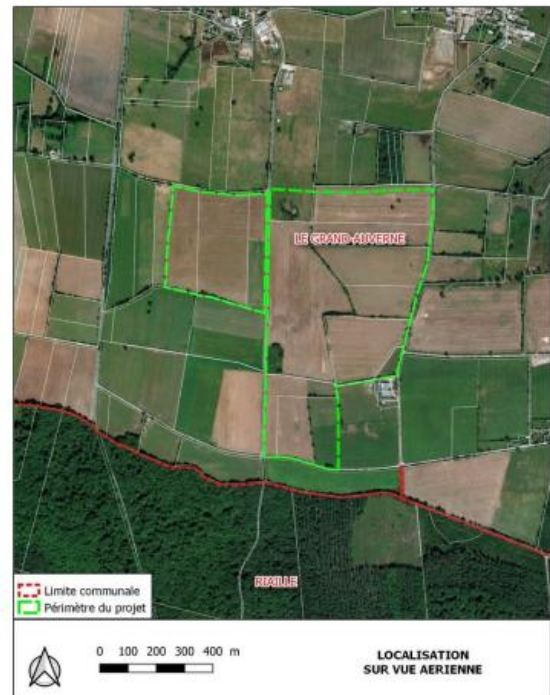


Figure 2: localisation du projet
(source : dossier de demande page 103)

Rappels : A l'intérieur de ce périmètre, seules les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles seront autorisées.

4 - Evolutions des règles

4-1 Evolutions liées aux évolutions réglementaires depuis l'approbation du PLU approuvée en février 2011

Les lois ALUR, LAAF, Macron, ... ont beaucoup modifié les dispositions réglementaires qui peuvent être inscrites au sein de l'espace rural (*possibilités ouvertes aux logements existants et aux activités isolées, obligation de créer des STECAL ...*), mais la modification la plus importante pour le règlement écrit tient à l'obligation de revoir le fond et la forme de ce dernier suite à un décret visant à moderniser son contenu.

En effet, le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, outre une nouvelle recodification à droit constant de la partie règlementaire du Code de l'urbanisme, a procédé à une modernisation du contenu du règlement du PLU.

Ce règlement, qui n'avait pas connu de réelles évolutions depuis 50 ans, est le fruit d'une concertation menée avec les professionnels et les collectivités entre octobre 2014 et mars 2015. Ce dernier doit permettre de répondre aux enjeux actuels en matière d'aménagement des territoires.

Une nouvelle organisation plus claire et mieux ordonnée

Applicable dès le 1^{er} janvier 2016, il est désormais "plus lisible" en étant structuré en 3 grands chapitres :

- l'affectation des zones et la destination des constructions ;
- les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères ;
- les équipements et les réseaux.

Le règlement a évolué pour :

- redonner du sens et de la lisibilité aux projets d'aménagement ;
- sécuriser certaines pratiques innovantes ;
- enrichir la palette d'outils à la disposition des collectivités et leur apporter plus de souplesse ;
- et créer de nouvelles dispositions, notamment pour répondre aux enjeux de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain.

Moins de destinations et création des sous-destinations

Le code de l'urbanisme prévoyait jusqu'à présent 9 destinations : *habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Le décret du 28 décembre 2015 réduit le nombre de destinations à 5 catégories : *habitation, commerce et activités de service, équipement d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire.*

En revanche 20 sous-destinations ont été créées. Celles-ci sont détaillées à l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme. Par exemple la destination « *commerce et activités de service* » comprend les sous-destinations suivantes : « *artisanat et commerce de détail* », « *restauration* », « *commerce de gros* », « *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », « *hébergement hôtelier et touristique* », et « *cinéma* ».

Comme avant, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Mixité fonctionnelle et sociale

Les outils pour asseoir la mixité fonctionnelle et sociale sont également renforcés.

Le règlement pourra ainsi permettre d'imposer une mixité des destinations ou des sous-destinations au sein d'une même construction ou d'une unité foncière (art. R. 151-37 du C. urb.).

Il pourra également définir des règles différentes entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions. Il sera également possible de définir pour certaines destinations ou sous destinations, des majorations de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur.

4-2 Evolutions particulières issues de la volonté communale

Comparer et justifier les évolutions entre deux approches réglementaires issues de deux documents d'urbanisme ne répondant pas aux mêmes exigences est assez délicat (*fond et forme des zones sont assez différents*).

Aussi, seules sont rappelées et justifiées les quelques évolutions suivantes :

Objectifs communaux...	Evolutions réglementaires réalisés notamment dans les articles
Se conformer notamment aux lois validées depuis l'approbation du PLU en février 2011 : Lois LAAF (ou loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt), la loi Macron , la loi ELAN et à la profonde refonte du code de l'urbanisme faisant suite au décret du 28 décembre 2015, ...	1 à 8
Favoriser un développement durable et inviter à la mise en place de constructions plus écologiques, plus respectueuses de l'environnement.	1 à 8
Assurer une meilleure mixité de l'habitat et donc de population,	
Maintenir la dynamique économique du territoire en permettant le développement et la diversification des activités déjà existantes (<i>agricoles, activités touristiques et de loisirs, ...</i>), l'implantation de nouvelles activités, ...etc.	1 et 2
Limiter les consommations d'espace induites par des marges de recul imposées systématiquement par rapport aux voies et emprises publiques (<i>sauf aux abords des RD</i>) ou encore par rapport aux limites séparatives, par rapport à des emprises au sol maximale imposées, (<i>sauf en zone agricole ou naturelle où il existe des enjeux de protection de l'activité agricole, de l'environnement au sens large</i>) ...	3
Ne pas imposer des hauteurs de constructions trop restrictives qui limiteraient la mise en place de formes d'habitat variées, participant à plus de densité bâtie notamment en zones urbaines, ... etc.	3
Mieux gérer les eaux pluviales en imposant une gestion à l'échelle du projet	5, 8
Définir des coefficients d'imperméabilisation maximum lorsque cela est nécessaire	5
Ne pas avoir de règles trop contraignantes par rapport aux aspects extérieurs pour éviter les impossibilités de mettre en œuvre des constructions dont la conception permet de limiter la consommation d'énergie, de mettre en place des systèmes destinés à produire des énergies renouvelables, d'utiliser des matériaux novateurs, ...etc.	4
Préserver les éléments intéressants du point de vue écologique ou non, représentatifs ou participants à la richesse paysagère du territoire (<i>zones humides, espaces boisés, réseau bocager, arbres isolés, cours d'eau et leurs abords</i>) de manière à préserver le paysage communal.	4
Préserver le patrimoine bâti traditionnel en imposant le permis de démolir sur l'ensemble du territoire.	4
Inciter sans contraindre systématiquement.	1 à 8
Favoriser l'accès aux communications numériques	8
Simplifier certaines dispositions réglementaires, ou ne pas réglementer certains articles pour rendre le document le plus lisible possible, et surtout faciliter son application.	1 à 8

5 – Le projet de PLU et les documents supra-communaux s'imposant à lui

Le projet de Plan Local d'Urbanisme établi par la commune de Grand-Auverné est compatible avec ...

... les orientations et les objectifs définis par le SCOT de la communauté de communes de Châteaubriant-Derval approuvé le 18 décembre 2018,

... en définissant un objectif d'accueil d'environ 45 logements entre 2021 et 2035 (3,2 logements par an), sachant qu'un objectif d'accueil compris entre 56 et 82 logements avait été fixé pour la commune de Grand-Auverné entre 2018 et 2040 (22 ans), soit une moyenne comprise entre 2,5 et 3,7 logements par an.

... en recentrant l'accueil de logements et donc de population sur le centre-bourg correspondant à une des 26 centralités du territoire,

... en intégrant dans une partie de l'objectif d'accueil de logements la mise en valeur du gisement immobilier : 7 logements à horizon 10 ans,

... en définissant un projet de développement visant à limiter tout phénomène d'étalement urbain,

... en respectant les densités bâties minimales imposées pour les communes de moins de 1500 habitants : minimum de 15 logements par hectare à l'échelle communale,

... en veillant à proposer un projet de développement s'insérant dans le paysage bâti et naturel,

... en prévoyant un développement économique s'inscrivant dans les objectifs fixés par le SCOT :

L'extension de la zone de proximité limitée à 6 000m² (inscrite en 1AUy) + création d'1 STECAL pour une activité économique de 1,4 ha (entreprise de travaux agricoles).

... en veillant à prendre en compte les risques et nuisances affectant le territoire,

... en prenant en compte les zones source de biodiversité et corridors écologiques identifiés à l'échelle du territoire communautaire,

... en lançant une étude pour définir l'évolution du site de traitement des eaux usées (aménagement du site existant ou création d'un nouveau site de traitement).

... les orientations et les objectifs définis par le Programme Local de l'Habitat 2020 – 2025 également défini à l'échelle de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval qui prévoit un accueil compris entre 15 et 22 nouveaux logements a été fixé pour la commune de Grand-Auverné entre 2020 et 2025 (soit une moyenne comprise entre 2,5 et 3,6 logements par an).

... le SDAGE Loire Bretagne, le SAGE Vilaine, et le PGRI

... en préservant les zones humides identifiées par le SAGE Vilaine à l'aide d'un zonage et un règlement adapté de manière à limiter les impacts sur ces zones et même leur éventuelle disparition,

... en vérifiant la non présence de zones humides sur les zones de projets,

... en protégeant en zones naturelles protégées comme les abords des principaux cours d'eau dans un souci de préservation de la qualité des eaux,

... en déterminant une distance à respecter aux abords des cours d'eau identifiés au plan de zonage,

... en prenant en compte le risque inondation de manière à ne pas accroître les biens et les personnes exposées à ce risque, ...

Le projet de Plan Local d'Urbanisme établi par commune de Grand-Auverné a pris en compte les documents supra communaux suivants ...

... *le SRADDET*

Notamment ...

... en proposant un développement urbain majoritairement recentré sur le bourg limitant ainsi la consommation d'espace, les phénomènes d'étalement urbain, les impacts sur l'Environnement, mais permettant aussi de limiter les déplacements motorisés systématiques gage d'une réduction progressive de la production des gaz à effet de serre ...etc.

6 - Indicateurs destinés à assurer le suivi de quelques projets

6-1 Objectifs démographiques

Thématique / Suivi	Objectifs	Fréquence de suivi	Source de la donnée	Structure porteuse du suivi
Population	840 habitants à horizon 2035	Annuelle	INSEE	Commune

6-2 objectifs d'accueil de logements

Thématique / Suivi	Source de la donnée	Structure porteuse du suivi	Fréquence de suivi
Zones de projets résidentiels en centre-bourg en extension (zone AU)	futurs PA* / PC*/ DP*	Commune / Service ADS	Annuelle

* PA : Permis d'aménager / * PC : Permis de construire / DP : Déclaration préalable

Thématique / Suivi	Secteurs	Objectifs	Types de logements accueillis	Source de la donnée	Structure porteuse du suivi	Fréquence de suivi
En zones urbaines, en dehors des zones faisant l'objet d'OAP	UA, UB	Pas d'objectif fixé	Total des logements : Type de logements : Logements en accession : Accession aidée : Logements locatifs : Locatifs sociaux : Logements individuels : Logements collectifs : Logements intermédiaires :	futurs PC*/ DP*	Commune / Service ADS	Annuelle

Thématique / Suivi	Secteurs	Objectifs	Types de logements accueillis	Source de la donnée	Structure porteuse du suivi	Fréquence de suivi
Hors zones urbaines	Espace rural	<p>Objectif : 10 / 15 bâtiments par valorisation du gisement immobilier</p> <p>16 bâtiments identifiés pour permettre leur changement de destination.</p> <p>Pas d'objectif pour les logements de fonctions</p> <p>Pas d'objectif pour les extensions des logements existants</p>	<p>Nombre de logements vacants de longue date réinvestis :</p> <p>Nombre d'extensions réalisés sur des logements existants :</p> <p>Nombre de logements créés suite à un changement de destination :</p> <p>logement principal :</p> <p>logement de fonction agricole :</p>	futurs PC*/ DP* suivi des ventes immobilières	Commune / Service ADS	

* PC : Permis de construire / DP : Déclaration préalable

6-3 Dynamique économique

Thématique / Suivi	Objectifs	Fréquence de suivi	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi	Fréquence de suivi
Emplois sur le territoire communal	Maintien de l'emploi	Annuelle	INSEE	127 emplois sur la commune de Grand-Auverné en 2020 (INSEE)	Commune	Annuelle
Indicateur de concentration d'emploi	Maintien de l'emploi	Annuelle	INSEE	40,9 en 2019 (INSEE)	Commune	
Nombres d'entreprises (hors agriculture)	Maintien de la dynamique économique	Annuelle	INSEE	45 entreprises au 01/01/2022 (INSEE)	Commune	
Maintien de la dynamique et la diversité agricole	Maintien de la dynamique économique	A chaque RGA	RGA	RGA 2020 28 exploitations	Commune	
Maintien de la dynamique et la diversité agricole	Diversification des activités agricoles en place	Annuelle	futurs PC* / DP*	2 bâtiments identifiés au cœur des exploitations	Commune	
Maintien de la dynamique commerciale et de services présents en centre-bourg	Accueil de nouvelles activités	Annuelle	futurs PC* / DP*	2024 : Bar-restaurant, Supérette- boulangerie, coiffeur	Commune	
Accueillir de nouvelles activités économiques	Nouveaux bâtiments présentant une vocation économique	Annuelle	futurs PC* / DP*	Type d'activités :	Commune / Service ADS	

* PC : Permis de construire / DP : Déclaration préalable

6-4 Emplacement réservé

Thématique / Suivi	Objectifs	Surface prévue	réalisé	Surface réellement acquise	Structure porteuse du suivi
ER n°1	Valorisation d'un ancien site d'exploitation minière pour un usage de loisirs	1,53 ha	Oui / non	En ha	Commune de Grand-Auverné

Evolution du tableau des surfaces des zones

Plan Local d'Urbanisme précédent Dont la dernière procédure a été approuvée en 2023		PLU approuvé en 2026		
UA	7,97 ha	UA	9,82 ha	
UB	22,13 ha	UB	12,05 ha	
		UE	3,17 ha	
		UY	0,6 ha	
		UYc	0,64 ha	
Zones urbaines	30,09 ha	Zones urbaines	26,28 ha	0,75 %
1AU	12,22 ha	1AU	1,33 ha	
2AU	15,80 ha	1AUy	0,53 ha	
AUf	13,51 ha			
Zones à urbaniser	41,52 ha	Zones à urbaniser	1,86 ha	0,08 %
A	2 273,27 ha	A	2328,48 ha	
		At	0,86 ha	
		Ay	1,41 ha	
Zones agricoles	2 273,27 ha	Zones agricoles	2 330,75 ha	66,5%
N	1 029,44 ha	N	1 034,92 ha	
Ne	37,50 ha	NF	75,74 ha	
Nh1	39,92 ha	Ne	0,47 ha	
Nh2	3,61 ha	Nén	18,62 ha	
Nh3	1,71 ha	Ns	1,33 ha	
NI	14,40 ha			
Npv	13,52 ha			
Zones naturelles	1 140,10 ha	Zones naturelles	1126,08 ha	32,67 %
Surfaces classées en EBC : 108,62 ha		<p><i>Eléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :</i></p> <p>4,6 km d'alignements, 231 km de haies bocagères, 296,7 ha d'espaces boisés, 451 arbres isolés, 1518 m² de parcs intra-urbain.</p>		
Surface totale commune : 3485 ha				

