

Pièce n°3 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables



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

<i>Contexte réglementaire du PADD</i>	<i>p 2</i>
<i>Contexte de la révision du PLU</i>	<i>p 3</i>
<i>Les grands objectifs retenus pour la révision du PLU</i>	<i>p 4</i>
Favoriser la dynamique du territoire : une priorité	p 4
<i>Un projet de développement qui devrait favoriser le retour à croissance démographique</i>	<i>p 4</i>
<i>Le projet résidentiel</i>	<i>p 5</i>
<i>Favoriser la dynamique économique du territoire</i>	<i>p 9</i>
Faire évoluer l'offre d'équipements pour qu'elle reste compatible avec les besoins de la population actuelle et celle qu'il est prévu d'accueillir	p 12
Mobilité et déplacements : Sécuriser / Limiter les déplacements motorisés et individuels	p 13
Un cadre de vie à préserver / une richesse écologique et des ressources à préserver	p 14
Prendre en compte les risques et nuisances connus de manière à ne pas accroître les biens et personnes exposés	p 18
Favoriser le développement des énergies sur le territoire communal	p 18

Contexte réglementaire du PADD

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme précise :

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.»

Source : [Legifrance.gouv.fr](https://www.legifrance.gouv.fr/) / article en vigueur depuis le 12 mars 2023.

Contexte de la révision du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur a été approuvé en février 2004. Le conseil municipal a décidé la prescription de sa révision, lors de sa séance du 5 juillet 2019.

Cette révision a pour but d'élaborer un nouveau document d'urbanisme conforme avec le nouveau cadre juridique (Grenelle 2, ALUR, LAAAF, loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi Macron, ELAN, Climat et Résilience, ...) qui invite notamment à un développement raisonné, concerté, durable au sens large du terme, à un développement soucieux des générations futures, et de leur Environnement.

Elle a également pour but d'élaborer un nouveau document d'urbanisme compatible avec les documents supra-communaux, et notamment le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) établi à l'échelle de la communauté de communes Châteaubriant-Derval et approuvé en décembre 2018.

Depuis l'approbation du PLU en 2004, en plus du SCOT, de nouveaux documents « cadres » ont été élaborés ou sont en cours d'élaboration et/ou de révision (SRCE, SRCAE, SDAGE, SAGE, PLH, PCAET, SRADDET, ...) aux échelles de la Région, de la Communauté de communes Chateaubriant Derval et des Bassins versants.

Leur prise en compte, nécessaire, est également pour la collectivité, la garantie d'une meilleure insertion dans des bassins de vie plus importants, indispensable pour s'assurer d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux, et ainsi limiter les impacts et son empreinte écologique.

Les grands objectifs qui ont guidé la révision du PLU ...

En révisant le document d'urbanisme, les élus souhaitent véritablement s'inscrire dans un projet favorisant la dynamique de leur territoire implanté à mi-chemin entre Châteaubriant et Ancenis, tout en valorisant la richesse de leur cadre de vie.

Favoriser la dynamique du territoire : une priorité

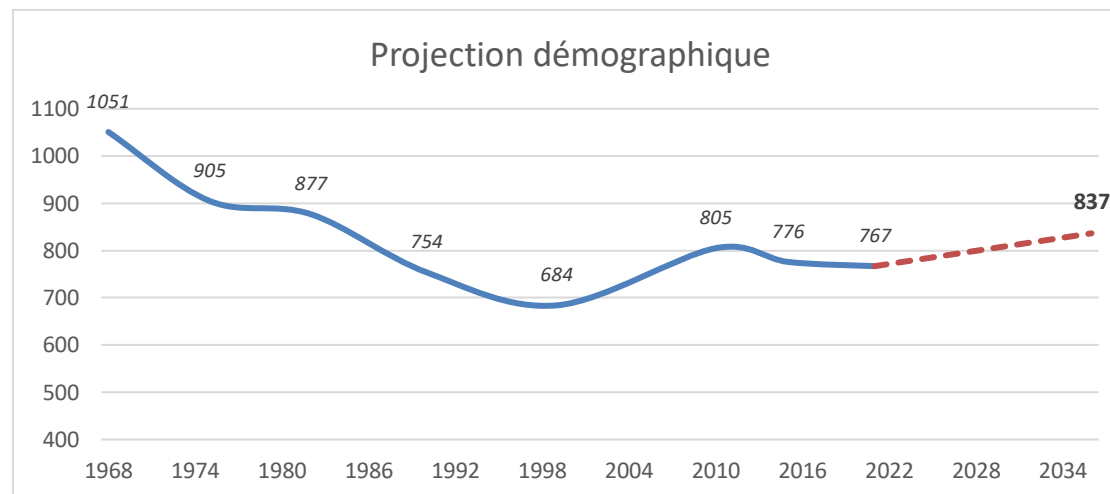
Un projet de développement qui devrait favoriser le retour à une croissance démographique

Accueillir durablement de nouveaux habitants

En 2021, la commune compte 767 habitants

Entre 2010 et 2015, il est observé une légère diminution de sa population puis une stabilisation entre 2015 à 2021. Cela s'explique par des départs d'habitants plus nombreux que des installations. En revanche, le solde naturel (différence entre les naissances et les décès) est, quant à lui, positif. Entre 2010 et 2021, le taux de croissance annuelle moyen est négatif (-0,4%).

Les élus souhaitent augmenter la population, avec un taux moyen de variation de +0,55%/an, soit l'accueil d'environ 70 habitants d'ici 2035 pour atteindre environ 840 habitants.



Conserver la mixité de la population

En proposant une offre de logements variée (*aménagement de nouveaux quartiers pour permettre l'accueil de logements neufs, possibilité de mettre en valeur le patrimoine immobilier existant, création de logements à vocation sociale, création de logements adaptés aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap, ...*), les élus souhaitent répondre aux besoins résidentiels du plus grand nombre, et ce tout au long de leur parcours résidentiel, et ainsi préserver la mixité de la population communale.

15 logements locatifs à vocation sociale sont déjà à la disposition sur le territoire de Grand-Auverné. 5 logements locatifs sociaux à destination des personnes âgées sont programmés dans le cadre du projet quartier de la Censive suite à la transformation d'une ancienne grange.

Enfin, un projet d'habitat partagé regroupant 10 jeunes adultes handicapés doit être créé en sortie sud-est du bourg. Ces 2 projets seront certainement créés avant la finalisation de la procédure de révision du PLU. Même si la commune ne souhaite pas forcément afficher un objectif chiffré, les élus envisagent de poursuivre cette dynamique.

Le maintien de l'offre d'équipements et les évolutions envisagées devraient également participer à la réalisation de cet objectif.

Le projet résidentiel

Proposer un projet résidentiel adapté

En 2021, la commune comptait 433 logements.

La taille des ménages est en diminution depuis 1968, mais reste tout de même légèrement supérieure à la moyenne de la CC Châteaubriant-Derval. En 2021, on recensait 2,34 personnes par ménage au Grand-Auverné. Il est estimé que la taille des ménages diminuera légèrement en corrélation avec les évolutions sociétales, pour se stabiliser à **2,25 personnes par ménage**, considérant les projections définies par le SCoT.

Pour stabiliser la population au niveau enregistré en 2021 (soit 767 habitants), il est nécessaire d'augmenter le nombre de résidences principales pour prendre en compte le desserrement des ménages, (de 2,34 en 2022 à 2,25 en 2036), il est estimé **un besoin d'environ 15 logements**.

Pour atteindre 840 habitants (soit une augmentation de 70 habitants par rapport à 2021, la commune a besoin d'environ **30 résidences principales supplémentaires** (entre 2021 et 2036).

Afin de répondre aux objectifs fixés, et en prenant en considération l'ensemble des éléments présentés ci-dessus, il est estimé un besoin d'environ **45 résidences principales**, soit 3 par an entre 2021 et 2036.

Un projet qui combine la valorisation du patrimoine bâti existant et une offre neuve

De manière générale, il est envisagé :

- la valorisation du « gisement immobilier » (*logements vacants inoccupés depuis des années, bâtiments ruraux traditionnels notamment d'anciennes granges, étables, dépendances, ... qui n'ont pas ou plus d'usage agricole et qui pourraient être réinvestis et / ou valorisés, et ce sur l'ensemble du territoire communal*)
- la densification du bourg, en encourageant la construction de nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbanisée (dent creuse, division parcellaire)
- l'ouverture à l'urbanisation de secteur(s) dédié(s), si nécessaire.

Rappelons que les autorisations d'urbanisme déposées sur les 10 dernières années ont fait une large place aux réhabilitations et aux changements de destination (environ 30%).

En 2021, selon l'INSEE, la commune recensait 69 logements vacants, soit 15,9% du parc de logements. Ce nombre de logements vacants ne reflète pas une réalité observée sur la commune en 2025. Les élus ont effectué un recensement en avril 2025, une vingtaine de logements vacants ont été identifiés. La part de logements vacants est d'environ 5 à 6% du parc, la remise sur le marché de logements vacants pourraient permettre d'aboutir à la création de quelques résidences principales.

En 2018, on recense 37 résidences secondaires ou occasionnels, soit 8,5% du parc de logements. Ainsi, l'objectif démographique peut s'appuyer de manière très modérée sur la mobilisation de résidences secondaires, il est estimé que quelques résidences pourraient être remise sur le marché.

En termes d'objectifs, il est prévu que ...

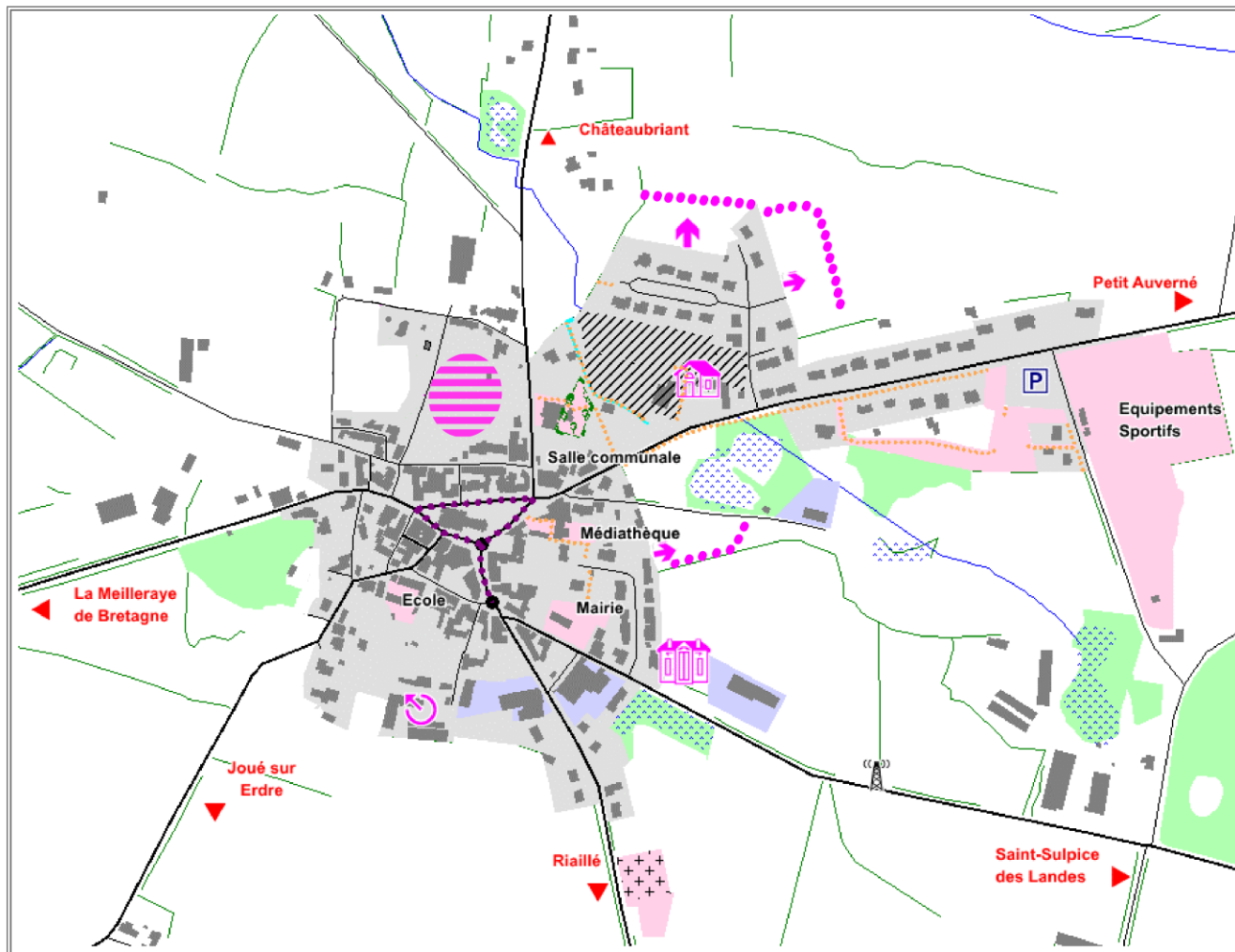
-- environ 30 % des logements accueillis / créés puissent être issus de la valorisation et la réappropriation de logements / bâtiments existants sur l'ensemble du territoire,

-- environ 70 % correspondent à l'accueil de logements neufs, à la fois en densification et en extension de l'enveloppe bâtie.

Il est également prévu d'autoriser des possibilités d'évolutions pour l'ensemble des logements existants, même si elles resteront encadrées au niveau de l'espace rural. Ces possibilités permettront d'adapter les logements existants aux besoins évolutifs des familles les occupant, mais également de faciliter l'évolution des logements vacants pour faciliter leur réinvestissement.

Ce projet permet de valoriser les possibilités existantes sur l'ensemble du territoire.

Un projet résidentiel recentré sur le bourg ...



Légende :

Le contexte ...

- Enveloppe urbaine formée par le centre-bourg
- Espaces regroupant les principaux équipements publics
- Emprises accueillant des activités économiques
- Centralité commerciale
- Espaces boisés
- Alignements / haies bocagères

Des projets actés en cours de développement ...

- Quartier de La Censive : accueil de 14 logements
- Développement d'une offre de logements adaptée aux besoins des séniors
- Développement d'une offre de logements adaptée à des adultes en situation de handicap

Les projets ...

- Emprise constituée de jardins à valoriser pour permettre l'accueil de nouveaux logements au coeur du bourg
- Secteur(s) de développement prévu(s) dans la continuité de l'existant
- Ancienne emprise agricole abandonnée qui pourrait être mise en valeur à terme

Une offre neuve recentrée sur le bourg, qui privilégie la densification de l'espace urbanisé

Le développement urbain des dernières décennies a eu tendance à étirer les limites du centre-bourg, notamment le long des principaux axes de desserte. Aujourd'hui, le souhait est de recentrer l'accueil des nouveaux logements aux abords de la centralité marquée par l'église et sa place commerçante.

Le quartier de La Censive, en cours d'aménagement, s'inscrit déjà dans cette démarche. L'aménagement de ce quartier a permis de valoriser une ancienne emprise agricole mais aussi un espace encore non urbanisé compris au sein de l'espace aggloméré. Le temps de la constitution du PLU, les 14 lots aménagés seront en cours de construction, et / ou construits.

Pour compléter l'offre permettre de répondre aux objectifs d'accueil de nouveaux logements fixé pour les 10 prochaines années, il est envisagé

- *La finalisation du lotissement en partie Nord-Est du bourg : deux sites sont envisagés.*
- *La réalisation du lotissement en partie Est du bourg.*

Des objectifs de moindre consommation d'espace ...

Un outil a été mis en place par plusieurs acteurs du territoire, appelé Conso ZAN 44. Ce dernier met en évidence une consommation de 3 ha entre 2011 et 2021.

La collectivité, consciente des enjeux en matière de réduction de consommation d'espace entend modérer sa consommation d'environ 50% sur la période 2021 à 2031 et de 50% supplémentaire sur la période 2031-2035 (au prorata du nombre d'années). L'enveloppe, pour toute vocation confondue, est d'approximativement 1,9 ha entre 2021 et 2035.

Les zones de projets, supports des futurs logements accueillis, respecteront à minima une densité moyenne de 15 logements par hectare de manière à rester cohérent avec les objectifs qui ont été fixés par le SCOT à l'échelle de la communauté de communes.

Des objectifs pour limiter les phénomènes d'étalement urbain et de mitage ...

Pour répondre à ces 2 objectifs, le projet communal a cherché ...

... à valoriser le potentiel de densification (secteurs de jardins),

... à 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, extensions limitées),

... à valoriser d'anciennes bâtisses préalablement identifiées pour leur permettre un changement de destination.

... à encadrer les règles de création des nouveaux logements de fonction agricole.

Favoriser la dynamique économique du territoire

Maintenir et développer l'emploi sur le territoire

La volonté de maintenir et développer l'emploi, tous secteurs d'activités confondus, reste l'une des priorités essentielles des acteurs de la vie locale.

Préserver la dynamique et la diversité de l'activité agricole

Locomotive de la dynamique territoriale, elle se décline sous de multiples facettes (*polyculture/élevage, élevage, céréaliculture, ...*). Sa préservation, sa mise en valeur, sa diversification et son développement tous secteurs confondus, constituent un axe important de la politique économique communale, d'autant que ce secteur reste pourvoyeur d'un nombre non négligeable d'emplois directs et indirects.

A cet égard, des objectifs stratégiques ont été précisés :

-- **Donner une parfaite lisibilité des espaces de production et des structures d'exploitations au sein du document d'urbanisme.**

Une identification appropriée de ces derniers par une zone agricole « exclusive » sera proposée dans le cadre de la mise en œuvre du PLU. Ce classement s'appuiera sur les données recueillies auprès de chacune des structures ayant participé au recensement agricole organisé en début de procédure.

-- **La partition entre les zones dites « agricoles et naturelles » intégrera au mieux les enjeux environnementaux et agricoles de chaque secteur. Un juste équilibre sera recherché entre la nécessité de préserver, mettre en valeur l'Environnement et les besoins réels d'une agriculture en mutation.**

-- **Proposer une politique d'urbanisation visant une moindre consommation d'espaces et intégrant les nouveaux enjeux agricoles.** *Ainsi, la collectivité souhaite favoriser la reprise des outils de production existants et l'installation de jeunes exploitants.*

Par sa politique de développement, elle souhaite aller dans ce sens ou faire en sorte de porter atteinte le moins possible à des exploitations existantes. Le choix des sites de développement urbains et l'identification des bâtiments pour leur permettre un changement de destination pour les dix prochaines années intègre largement ces derniers enjeux.

-- **Offrir de réelles possibilités de diversification de l'activité agricole et favoriser lorsque cela est envisageable son orientation vers des circuits plus courts.**

Le règlement veillera à favoriser les activités de diversification (vente directe, magasins de producteurs, camping à la ferme, gîtes et chambres d'hôtes...).

-- **Permettre une ouverture de l'agriculture vers des productions en lien avec une gestion économe de nos énergies, avec la valorisation de certains effluents,** *(production de biomasse, création d'unités de méthanisation, projets agri-photovoltaïque, ...).*

-- **Accompagner l'installation de petites structures tournées vers des productions spécialisées** *(maraîchage, arboriculture, culture fruitière, culture biologique, ...).* *En ce sens, lorsque certains sites de production de petite ou de taille moyenne sont amenés à cesser, parfois sans repreneur (du moins pour le corps d'exploitation) un maintien en zone agricole pourra néanmoins être proposé.*

Garder une agriculture forte, en limitant les dysfonctionnements et les conflits d'usage, c'est aussi limiter ... :

- *les projets de développement urbain et les réserves foncières constructibles en extension des espaces urbanisés au strict nécessaire,*
- *l'identification d'anciennes bâtisses pour permettre leur transformation en logements aux abords des structures agricoles en activité,*
- *les possibilités d'évolutions du bâti des tiers au sein de l'espace rural, afin de ne pas amplifier le risque de multiplication du nombre des logements dans un espace dédié à la production.*
- *enfin, proposer que les règles de création de nouveaux logements de fonction pour les exploitants agricoles soient également établies dans un souci de modération de consommation de l'espace, de moindres impacts sur l'activité agricole (respect des exploitations voisines) et de l'Environnement.*

Soutenir l'offre de commerces et services de proximité

Pour la collectivité, soutenir l'appareillage commercial et de services est une nécessité, c'est pourquoi il est prévu sur la prochaine décennie de déployer les projets résidentiels en centre-bourg. Elle réfléchit également à la mise en place d'outils (« protection des linéaires commerciaux, « périmètre de diversité commerciale »).

Il est également acté que le règlement interdira l'implantation de commerces de proximité sur la zone d'activités. Seule la création de show-rooms sera tolérée pour les artisans souhaitant exposer et mettre en valeur leur savoir-faire. Néanmoins cette possibilité restera encadrée de manière à éviter toute dérive.

Développer la zone d'activités de proximité

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).

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

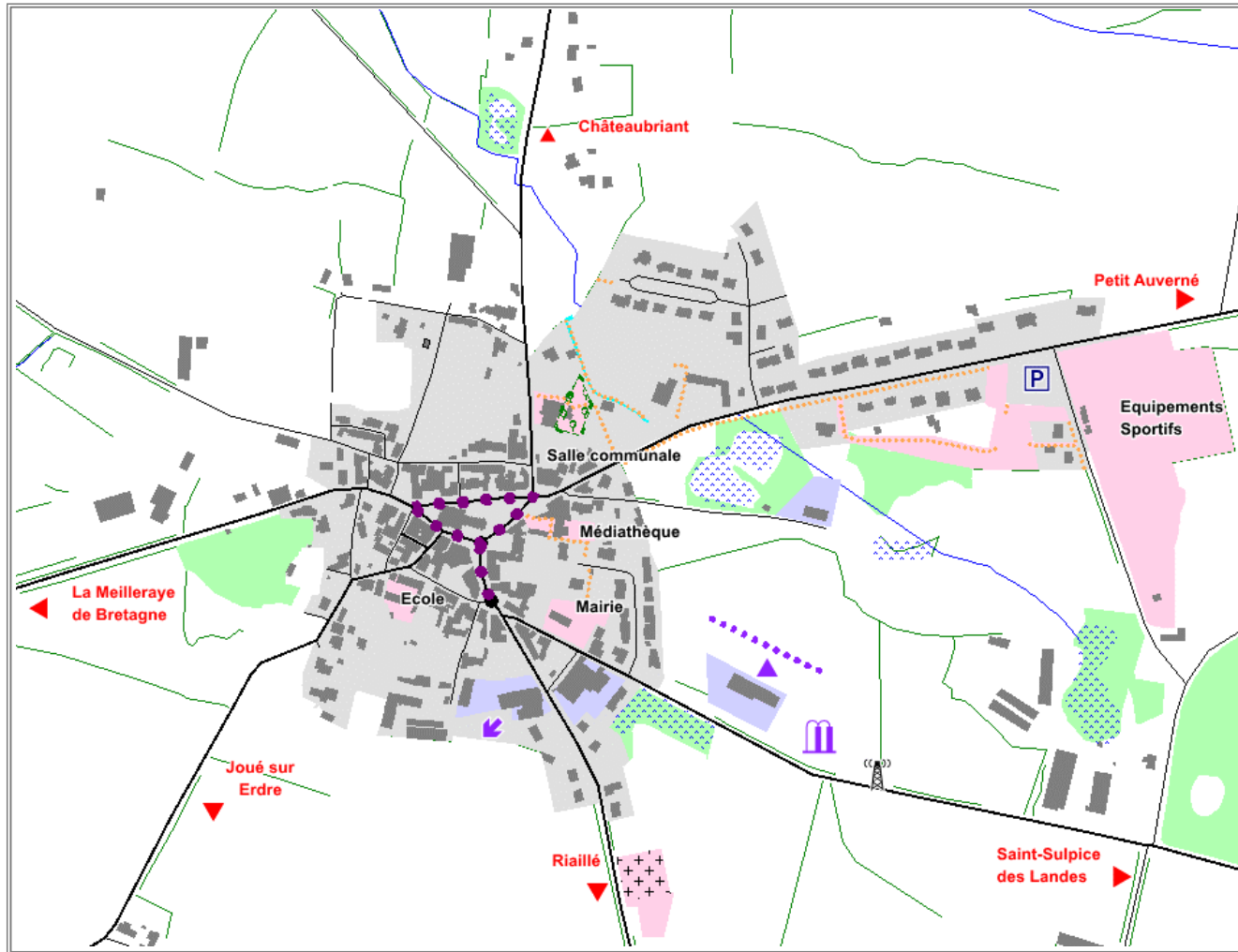
Il est envisagé d'ouvrir quelques possibilités d'évolutions aux abords d'une activité de vente et de réparation de machines agricoles implantée au Sud du bourg le long de la route de Riaillé, mais également d'une entreprise de travaux agricoles implantée au sein de l'espace rural, aujourd'hui bloquées dans leurs possibilités d'évolutions.

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

Une activité de salle de réception et d'hébergement (gîte et tentes) est implantée sur le site du Moulin de la Coutancière. La collectivité envisage d'accompagner le développement de cette activité, en tenant compte des attentes de la loi







Insérer un projet de sablière autorisé par arrêté préfectoral au Sud du territoire communal

Le projet économique à l'échelle du centre-bourg




Légende :




Le contexte ...

-  Enveloppe urbaine formée par le centre-bourg
-  Espaces regroupant les principaux équipements publics
-  Emprises accueillant des activités économiques
-  Centralité commerciale
-  Espaces boisés
-  Alignements / haies bocagères

Des projets actés en cours de développement ...

-  Relocalisation des bâtiments de la CUMA sur un site dédié à l'accueil d'activités économiques

Les projets ...

-  Prévoir le développement du site à vocation économique en sortie de bourg, route de Saint-Sulpice des Landes : L'inscrire comme une des zones de proximité du territoire communautaire
-  Mettre en place des outils pour tenter de préserver la dynamique commerciale du cœur de bourg
-  Permettre le développement d'une activité implantée en sortie de bourg

Faire évoluer l'offre d'équipements pour qu'elle soit compatible avec les besoins de la population actuelle, et celle qu'il est prévu d'accueillir

Envisager l'évolution du système de traitement des eaux usées : une priorité avant le futur transfert de compétence vers l'intercommunalité

Le système de traitement des eaux usées du bourg est aujourd'hui proche de la saturation. Une étude a été lancée de manière à définir les évolutions à apporter à cet équipement pour accroître ses capacités actuelles (400 EH).

Suivant les conclusions de cette étude, soit l'équipement sera remplacé par un nouveau système plus performant, soit l'équipement fera l'objet de travaux de façon à accroître ses capacités. Quel que soit l'option retenue, une réserve foncière sera identifiée en continuité de l'équipement actuel, de manière à faciliter les évolutions nécessaires.

Un projet de nouvelle école à terme

Si l'accueil d'un tel équipement devenait envisageable, la collectivité estime disposer d'un foncier suffisant, notamment aux abords du pôle sportif, pour permettre son implantation. Aucune réserve foncière spécifique ne sera identifiée.

Permettre l'évolution des ateliers communaux

Même si la commune n'envisage pas à court terme d'évolution du site des ateliers communaux, elle préfère identifier son emprise de façon à ne pas compromettre les possibilités de développement, ou une future mise aux normes de cet équipement implanté de manière isolée au sein de l'espace rural.

Une mise en valeur des abords de la salle multifonctions l'Asphodèle

Des espaces ont été récemment acquis par la collectivité rue du stade de manière à développer l'offre de stationnement aux abords de cet équipement. Un lien sécurisé piétonnier sera assuré entre la salle et le parking.

La couverture des terrains de tennis

La commune ne dispose pas de salle de sports. Elle souhaiterait pouvoir couvrir les actuels terrains de tennis de manière à disposer de terrains de sports à l'abri des intempéries. Le règlement du PLU devra intégrer la possibilité de mettre en œuvre un tel projet.

Un projet Petite enfance

Une maison d'assistante maternelle a été réalisée et permet d'accueillir des jeunes enfants depuis début 2024.

Si une extension est souhaitée, elle sera possible, sans acquisition de foncier.

Favoriser le développement des réseaux de communication

L'ensemble du territoire communal est desservi par la fibre. Concernant, les secteurs destinés à la mise en place des projets, ils seront tous desservis au fur et à mesure de l'avancement de la viabilisation par les réseaux de communication à haut débit, ou tout au moins prés équipés pour accueillir ces derniers.

Des projets liés à l'évolution des équipements là encore soucieux d'une moindre consommation d'espace

Hormis les emprises foncières qui pourront être réservées pour permettre l'évolution du système de traitement des eaux usées, aucun autre projet ne devrait conduire à l'artificialisation de nouvelles surfaces.

Mobilité et déplacements : Sécuriser / Limiter les déplacements motorisés et individuels

La commune de Grand-Auverné est le théâtre de nombreux déplacements : internes à la commune, car une part non négligeable de la population habite en dehors du bourg, mais aussi vers l'extérieur notamment pour les déplacements à vocation économique (*achats, travail, ...*) ou permettant l'accès à certains services ou équipements. La plupart de ces déplacements se font vers les villes de Châteaubriant, d'Ancenis, Nort-sur-Erdre ou encore la métropole nantaise.

S'il est impossible de s'affranchir de tout déplacement, pour autant, la collectivité peut faire en sorte de mener une politique visant à tendre vers « moins de déplacements motorisés », et vers « moins de déplacements individualisés », afin notamment de limiter son empreinte écologique.

Pour les années à venir, il est prévu de proroger la politique d'aménagement et de développement favorisant la réduction des déplacements motorisés ...

... en recentrant l'essentiel des développements résidentiels, l'offre commerciale et de services, les équipements en centre-bourg, on favorise les déplacements non motorisés qui sont plus faciles à entrevoir à l'échelle du centre-bourg, qu'à l'échelle communale.

... en ne remettant pas en cause les cheminements existants, notamment en centre-bourg.

... en intégrant dans la réflexion d'aménagement de chaque site de projet la thématique « déplacements doux ». Ainsi s'il y a un intérêt, la création de cheminements, de liaisons pourra être imposée dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation qui seront définies sur les différentes zones de projets et qui s'imposeront en matière de compatibilité aux aménageurs, qu'ils soient publics ou privés.

... en favorisant les échanges parcellaires entre les agriculteurs, pour réduire la circulation des engins agricoles, notamment dans le bourg.

Un cadre de vie à préserver / une richesse écologique et des ressources à préserver

Grand-Auverné souhaite, au travers de son PLU, permettre un développement nécessaire à la dynamique communale, mais aussi affirmer son souhait de préservation des espaces naturels qu'ils soient d'intérêt patrimonial ou local, de la ressource en eau, et de son patrimoine tant paysager que bâti.

Préserver l'organisation générale du paysage

D'une manière générale, en intégrant parfaitement les différentes composantes du paysage communal dans ses futurs choix de zonage, la commune souhaite s'assurer une préservation du paysage général de son territoire.

Ainsi, les espaces de production agricole et les structures qui les animent conserveront un zonage agricole. A contrario, les vallées (*Le Don, Les Ruisseaux du Poisson et du Petit Don, ...*), les espaces de pelouses, de landes et de coteaux aux abords du Don et de l'Etang de La Forge, les secteurs bocagers denses, les secteurs de tourbières et de prés tourbeux, les massifs boisés ... dépourvus d'urbanisation seront identifiés comme des espaces naturels à préserver.

Préserver les zones sources de biodiversité et maintenir les continuités écologiques

Les principaux corridors écologiques reposent essentiellement sur le réseau hydrographique, le réseau bocager, le réseau regroupant les espaces naturels de qualité comme les massifs boisés et les bosquets, les espaces de landes, de pelouses et de tourbières.

En protégeant *les abords des cours d'eau, les éléments de la trame boisée (boisements, réseau bocager, landes ...), ... les zones humides et les espaces d'intérêt écologique (ENS, ZNIEFF, ...)*, on assure le maintien des principales continuités.

Préserver la ressource en eau

La protection et la valorisation de la ressource en eau, tant du point de vue qualitatif que quantitatif constituent un des objectifs majeurs de la stratégie de protection de l'Environnement.

En parallèle des grands programmes de protection de cette ressource (*Directive Cadre sur l'Eau, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, ...*), plusieurs types d'actions vont être menées (*ou favorisées*) au niveau de la révision du PLU pour améliorer la qualité de l'eau et la gestion de cette ressource :

- en préservant les zones humides et réseau bocager tant dans leurs rôles fonctionnels que pour leurs qualités écologiques,
- en préservant les cours d'eau et leurs abords,
- en s'assurant que soit le site de traitement des eaux usées dispose de capacités résiduelles suffisantes pour traiter les eaux usées issus des nouveaux logements accueillis dans le cadre du projet de PLU, ou d'anticiper le besoin d'évolution du système de traitement avant qu'il ne soit problématique ...

Préserver la trame boisée

Support même de la trame verte, le couvert boisé, le réseau bocager, les alignements d'arbres et arbres isolés constituent des éléments essentiels tant au niveau de la structuration du paysage, de la qualité du cadre de vie, des échanges biologiques et écologiques. Ils jouent également un rôle anti érosif, participent à l'amélioration de la qualité des eaux, servent de lieux d'habitat, de lieux d'alimentation,

Dans le cadre du PLU, il est notamment prévu d'identifier et de protéger l'ensemble de ce réseau. Une protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sera privilégiée.

Préserver le cadre de vie du bourg en préservant certains espaces de toute urbanisation

Pour accompagner le projet urbain qui vise à densifier les espaces urbanisés, il est prévu de protéger et /ou permettre la valorisation de certains espaces qui participent à la qualité du cadre de vie du bourg.

Ainsi seront protégés de toute urbanisation le vallon marquant l'entrée Nord du bourg, 2 parcs clos de murs (*un premier au carrefour des rue Molière et Tartifume, une deuxième route de La Meilleraye*), et le parc à l'arrière de la salle de l'Asphodèle.

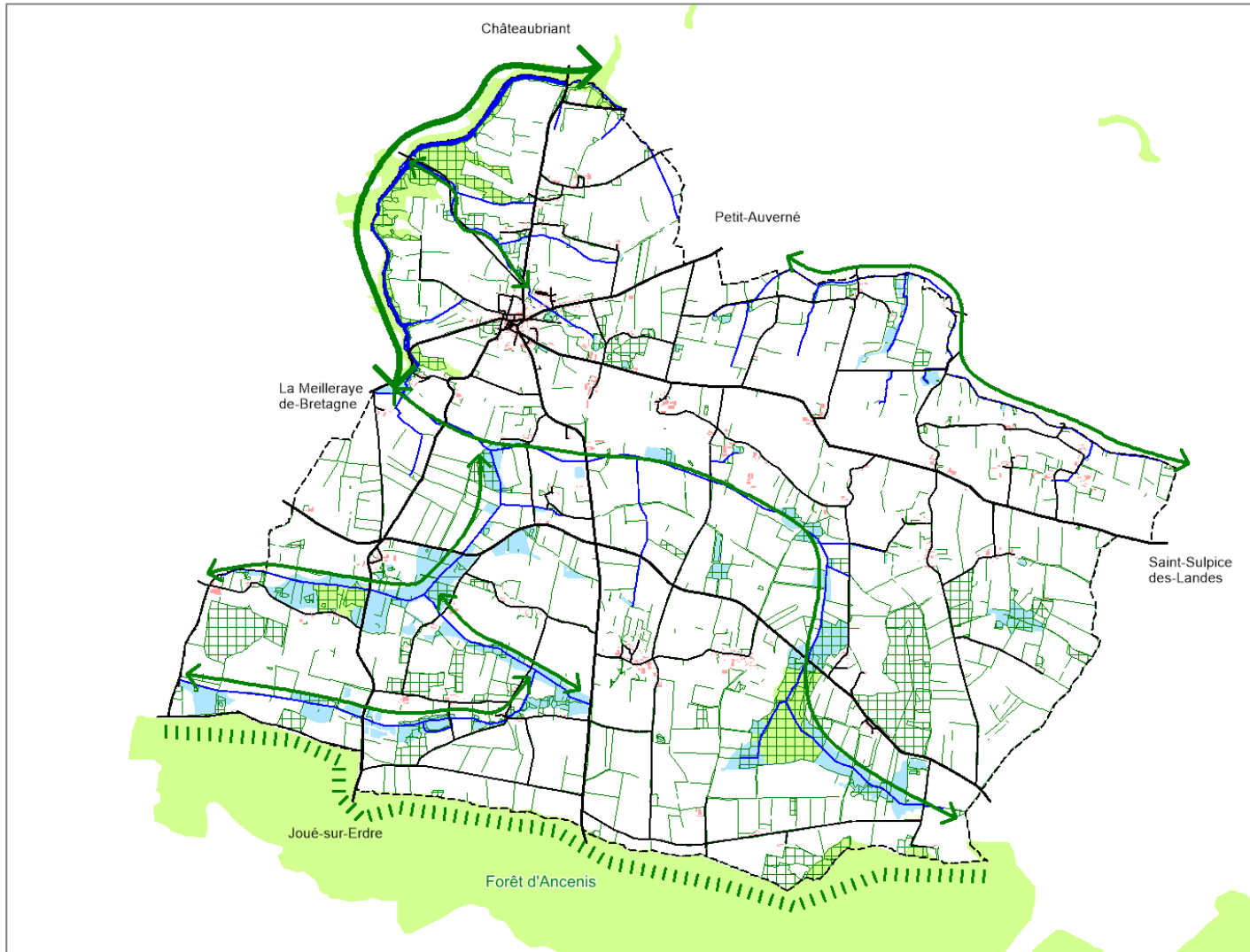
Enfin, les anciens sites d'exploitation minière implantés au cœur du Bourg seront non seulement protégés de toute urbanisation, mais il est également prévu que le règlement y permette certains aménagements légers (*cheminements, ...*) en vue de valoriser à terme cet espace en zone de loisirs ouverte au public assurant le lien entre le cœur du bourg et les équipements sportifs.

Préserver le patrimoine et l'histoire locale

Dans le cadre du projet communal, il est notamment prévu :

- *de protéger de toute urbanisation les sites présentant un intérêt archéologique identifiés par les services de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles),*
- *d'identifier et de valoriser le patrimoine identitaire de la commune (manoir, château, etc.)*
- *de protéger le site inscrit du Val et des Forges de Moisdon.*

Cadre de vie : Une richesse écologique et paysagère à préserver



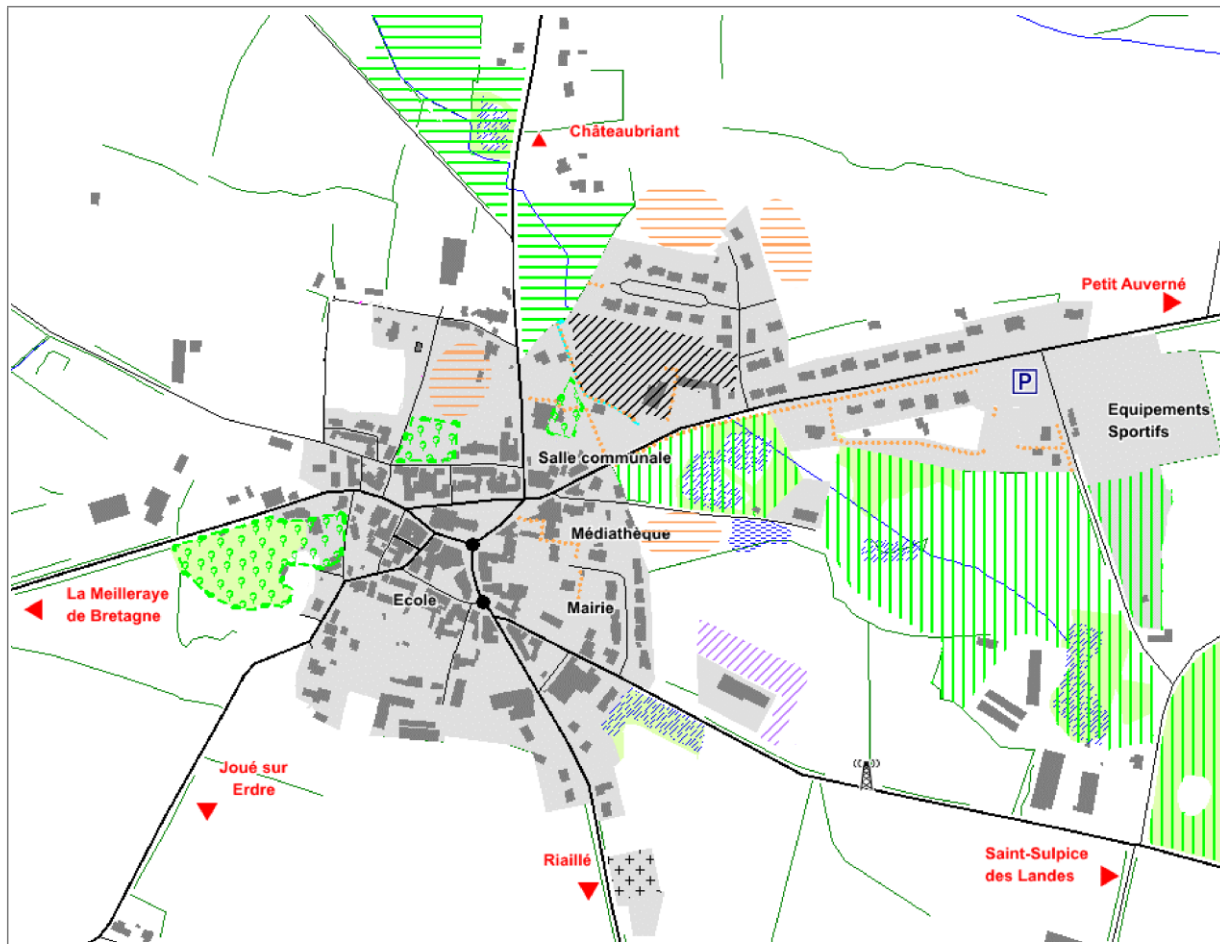
Légende :





Les éléments déjà identifiés et protégés ...

- Les sites présentant un intérêt environnemental / paysager reconnu officiellement (ZNIEFF, site inscrit, ...)
- Espaces boisés
- Alignements / haies bocagères
- Les zones humides recensées et validées par la CLE
- Les cours d'eau recensés et validés par la CLE









Les enjeux de protection ...

- Les zones "source de biodiversité" d'intérêt local à préserver (anciens sites de carrières, vallée du Don, ...)
- Les principaux "corridors écologiques" à préserver

Cadre de vie : des enjeux de préservation au cœur du bourg**Légende :****Le contexte ...**

-  Enveloppe urbaine formée par le centre-bourg
-  Quartier de la Censive en cours de développement
-  Secteur(s) de développement à caractère résidentiel envisagé(s)
-  Secteurs de développement à caractère économique identifié

Les enjeux de protection ...

-  Les anciens sites de carrières
-  Vallon à préserver marquant l'entrée de bourg
-  Les secteurs à préserver de toute urbanisation (parcs arborés, parc clos de mur, espace boisé à l'arrière de la salle communale, ...)
-  Secteurs boisés à préserver
-  Les haies et alignements à protéger
-  Les zones humides recensées et validées par la CLE
-  Les zones humides recensées dans le cadre des investigations menées en complément sur les zones de projets et leurs abords
-  Les cours d'eau recensés et validés par la CLE

Prendre en compte les risques et nuisances connus de manière à ne pas accroître les biens et personnes exposés

Au niveau territorial, un certain nombre de risques sont présents avec un degré d'importance et d'incidences variables (*risques inondations, sismicité, retrait et gonflement des argiles, radon, industriel, transport de matières dangereuses, ...*).

Dans le cadre du projet communal, il est notamment prévu :

- *D'éviter la mise en place ou le développement de projets dans les zones les plus sensibles aux risques (notamment en zones inondables, à proximité des canalisations de transport de gaz, dans la zone de risques définis aux abords de l'activité Titanobel implantée sur la commune voisine de Riaillé, ...) ou proches des sources de nuisances,*
- *D'informer les pétitionnaires concernés sur la nature des risques existants, leur dangerosité, et les dispositions particulières à prendre en cas de projet.*

Enfin, la définition des « zones de projets », mais aussi la liste des bâtiments ruraux identifiés pour permettre leur changement de destination pour une vocation résidentielle a été établie de manière à respecter systématiquement des distances de plus de 100 mètres par rapport aux bâtiments ou installations présentant des usages agricoles (*activités existantes ou susceptibles d'être reprises*), ces activités pouvant potentiellement générer des nuisances pour leur voisinage (*bruit, odeurs, ...*).

Favoriser le développement des énergies renouvelables

Consciente des enjeux liés aux problématiques de pollution, d'émissions de gaz à effet de serre et de réchauffement climatique, la collectivité souhaite pouvoir favoriser le développement de projets de production d'énergies renouvelables sur son territoire.

Elle souhaite que le projet de PLU révisé permette la mise en place de tels projets (*éolien, photovoltaïque notamment*), notamment quand ces derniers ne remettent pas en cause un usage agricole des sites ou qu'ils concernent des sites considérés comme « dégradés ».