



EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

* * * * *

L'an deux Mil vingt-six

Le 23 février à 20H00

Le Conseil Municipal de la commune de LE GRAND AUVERNE dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. Sébastien CROSSOUARD, maire,

Date de convocation : 18 février 2026

ETAIENT PRÉSENTS : Sébastien CROSSOUARD - Laurent VETU - Stéphanie BELOEIL - Dominique DAUFFY – Bérangère ROBIN - Marlène GEORGET - Clément BESSON - Nathalie TROCHU - Daisy BERANGER, formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTE : Marie-France JOLY

ABSENTS Excusés : David MENARD - Philippe RIGAUX a donné pouvoir – Guillaume GRIPPAY a donné pouvoir

Nombre de Conseillers : en exercice : 13 Présents : 9 Votants : 11

Mme Nathalie TROCHU a été désignée secrétaire de séance.

OBJET : Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme

26-02-01

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur a été approuvé par délibération du conseil municipal le 27 février 2004. Il a fait l'objet de plusieurs révisions simplifiées (2007, 2009) et d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU en 2022.

Par délibération n° 19-07-02 en date du 5 juillet 2019, le conseil municipal a **prescrit la révision** de ce PLU sur l'ensemble du territoire de la commune dans le but notamment de prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'élaboration du PLU, et de traduire à l'échelle communale les orientations définies dans les documents supra communaux.

Les objectifs de cette révision de PLU étaient les suivants :

- 1) Intégrer les dispositions contenues dans le SCoT de la communauté de communes de Châteaubriant-Derval approuvé le 18 décembre 2018, pour une mise en compatibilité.
- 2) Redéfinir le zonage et les rayons sanitaires en rapport avec l'activité agricole existante, mener une réflexion sur les hameaux en tenant compte de l'existence ou non des exploitations agricoles et des espaces qui leur sont dédiés,
- 3) Favoriser la valorisation, la réhabilitation, le changement de destination des bâtiments agricoles inexploités, sous réserve de ne pas engendrer de gêne à l'activité agricole,
- 4) Identifier, recenser les bâtiments ayant un intérêt patrimonial et architectural afin d'en assurer la préservation, la valorisation, la réhabilitation ou le changement de destination.
- 5) Intégrer les évolutions législatives notamment la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 dite Grenelle 2, la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010, les dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014, la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) du 13 octobre 2014.
- 6) Valoriser et encourager le potentiel touristique de la commune.



OBJET : Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme (suite)

26-02-01

- 7) Préserver, protéger et valoriser la qualité du cadre de vie, les espaces naturels, les zones humides et intégrer dans le projet d'aménagement la dimension paysagère (identification des haies à préserver),
- 8) Favoriser le maintien et le développement des activités commerciales, artisanales et de services afin de répondre aux besoins de la population, notamment en termes de proximité,
- 9) Actualiser et adapter le zonage et le règlement,
- 10) Engager toutes autres études et réflexions dans le but d'appréhender le développement de la commune pour les années à venir.
- 11) Maîtriser l'étalement urbain et l'organisation de l'espace communal afin de permettre un développement harmonieux de la commune en redéfinissant clairement l'affectation des sols.
- 12) Prendre en compte la capacité de développement des énergies renouvelables sur le territoire.

La première étape de la révision a consisté à réaliser des diagnostics du territoire, sur le volet environnemental, agricole et territorial. Ils ont permis ensuite d'élaborer le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD) qui a fait l'objet de débat au cours de la séance du conseil municipal du 17 octobre 2022 et du 16 janvier 2023.

Le Projet d'Aménagement et de développement durables (PADD) s'articule autour de 6 orientations :

- 1) Favoriser la dynamique du territoire : une priorité
 - Un projet de développement qui devrait favoriser le retour à croissance démographique
 - Le projet résidentiel
 - Favoriser le développement économique du territoire
- 2) 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
- 3) Mobilité et déplacement : sécuriser, limiter les déplacements motorisés et individuels
- 4) Un cadre de vie à préserver, une richesse écologique et des ressources à préserver
- 5) Prendre en compte les risques et nuisances connus de manière à ne pas accroître les biens et personnes exposés
- 6) Favoriser le développement des énergies sur le territoire communal

Les orientations générales déclinées dans le Projet d'Aménagement et de développement durables (PADD) ont permis de mettre en place les différents outils réglementaires :

- Le règlement graphique faisant notamment apparaître les limites des zones, pour lesquels des règles sont mises en place ;
- Le règlement écrit précisant pour chaque zone, les règles d'urbanisme qui s'y rattachent ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation permettant de planifier de façon sectorielle ou thématique les espaces urbanisés ou non.



OBJET : Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme (suite)

26-02-01

Il convient de préciser que depuis la prescription de la révision du PLU, et pendant toute la durée de la procédure, une concertation a été mise en œuvre. Ainsi, toutes les personnes intéressées ont eu la possibilité de s'exprimer à chaque étape de la procédure de révision du PLU.

Les modalités de concertation définies dans la délibération prescrivant la révision du PLU ont été réalisées de la manière suivante :

- Affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires.
- Article(s) dans la presse locale.
- Articles dans les bulletins municipaux et sur le site internet de la commune.
- Organisation de réunion(s) publique(s) d'échanges avec la population.
- Concertation avec les exploitants agricoles et les chambres consulaires.
- Dossier disponible en mairie aux jours et heures d'ouverture habituels du secrétariat,
- Mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure.

Le bilan de cette concertation a fait l'objet d'un rapport qui a été présenté au conseil municipal le 15 avril 2024.

Il en résulte que les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire. La démarche de concertation a été réalisée en toute transparence et en tenant compte des modalités définies lors de la prescription. L'implication des habitants et des acteurs locaux à travers les différentes rencontres a permis de recueillir leurs avis et remarques et s'assurer que la déclinaison des objectifs de la révision du PLU et des orientations du PADD était en phase avec les préoccupations du public.

Aussi, par délibération n°24-04-01 du 15 avril 2024, le conseil municipal a tiré le bilan de cette concertation et a arrêté le projet de PLU.

Ce projet a ensuite été transmis pour avis aux différentes personnes publiques associées et consultées, ainsi qu'à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et à l'Autorité Environnementale (MRAE) et ce, avant d'être présenté en enquête publique.

La commune a réceptionné les avis.

Monsieur le Maire a prescrit une enquête publique portant sur la procédure de révision générale du PLU. Cette enquête publique a été conduite du lundi 23 septembre 2024 au 22 octobre 2024.

Les modifications engendraient par les avis PPA, les contributions lors de l'enquête publique et le retour du commissaire enquêteur ont été apportées, cependant **la révision du PLU n'avait pas abouti, la commune y ayant renoncé pour cause d'incertitude juridique.**

Par conséquent, un nouveau débat du PADD a été organisé en conseil municipal le 28 avril 2025.

OBJET : Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme (suite)

26-02-01

Aussi par délibération n° 25-07-06 du 11 juillet 2025, le conseil municipal a tiré le bilan de cette concertation et a **arrêté le projet de PLU**.

La commune a réceptionné les avis suivants :

- La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a formulé des recommandations
- Le Préfet regroupant les différents services de l'Etat a émis un avis favorable avec réserves,
- La Chambre de Commerce et d'Industrie a formulé un avis favorable assorti d'une remarque,
- La Chambre d'agriculture a émis un avis favorable avec réserves,
- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable avec une réserve,
- Le Conseil Départemental de Loire-Atlantique a émis un avis favorable avec réserve,

Il est précisé que l'absence d'avis des personnes publiques associées vaut avis favorable et que tous les avis réceptionnés ont été inclus dans le dossier présenté à l'enquête publique.

Par arrêté du 20 octobre 2025, Monsieur le Maire a prescrit une enquête publique portant sur la procédure de révision générale du PLU. Cette enquête publique a été conduite du lundi 17 novembre à 14 h 00 au mardi 16 décembre 2025 à 12 h 00, puis prolongée jusqu'au mardi 30 décembre à 12 h 00 afin de prendre en considération l'avis reçu de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).

Dans son rapport, le commissaire enquêteur relève avoir rencontré 8 particuliers et la représentante d'une entreprise au cours des permanences en mairie.

Le commissaire a enregistré 11 contributions (9 en pratique, à cause de deux doublons).

Toutes ces observations ont été examinées une à une et retranscrites dans le rapport du commissaire enquêteur. La commune a répondu point par point à l'ensemble de ces éléments.

Au terme de la procédure, le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions, qui sont consultables à l'accueil de la mairie pendant une année. Il émet un **avis favorable** au projet de PLU révisé, cet avis est assorti de 4 réserves.

La commune tient compte de ces recommandations de la manière suivante :

- 1^{ère} réserve : Engagement de subordonner les ouvertures de zones AU à l'augmentation préalable des capacités de traitement des eaux usées issues de l'assainissement collectif
L'ouverture à l'urbanisation des zones du Clos de Vorajoux (OAP n°1) et des Ardoisières (OAP n°3) est désormais condition par la capacité suffisante de la station de traitement des eaux usées.
- 2^{ème} réserve : Modification du règlement écrit pour privilégier l'évitement et la réduction des dommages plutôt que la compensation de l'abattage des haies identifiées, en précisant les mesures compensatoires le cas échéant, et en retenant des critères de protection plus restrictifs pour les haies d'intérêt majeur.

OBJET : Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme (suite)**26-02-01**

Les dispositions générales du règlement écrit ont été modifiées afin de, dans un premier temps préserver les éléments naturels identifiés et donc de privilégier l'évidement, puis dans un second temps d'appliquer la logique de réduire et de compenser.

- 3^{ème} réserve : Evitement ou compensation de la zone humide du Clos des Vorajoux
Des compléments ont été ajoutés au sein du document 5A OAP sectorielles, à savoir des mesures de préservation et de compensation de la zone humide.
- 4^{ème} réserve : Modification du règlement graphique, conformément aux informations de la société SEGA sur l'emprise autorisée du projet de sablière / gravière des Communs.
Une modification a été apportée au règlement graphique, les éléments naturels identifiés par le PLU correspondent désormais à l'arrêté préfectoral.

Il est important de souligner que, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la modification du projet de PLU arrêté est autorisée uniquement pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public recueillies pendant l'enquête publique et du rapport du commissaire enquêteur.

Les modifications qui sont apportées au projet de PLU, en vue de son approbation, concernent différentes pièces du PLU et sont listées dans un document annexé à la présente délibération. Elles font suite aux avis formulés par les personnes publiques associées, aux observations du public et à l'avis du commissaire enquêteur. Il est précisé que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU arrêté.

Aussi, il convient désormais de procéder à l'approbation du projet de PLU, tel qu'annexé à la présente délibération.

DÉCISION

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L 103-2 et suivants, L 132-7, L 132-9, L 153-14 et suivants, L 153-21 et suivants, L 153-31 et suivants et R 153-2 et suivants,

VU le code de l'environnement et notamment les article L 123-1 et suivants, et R 123-1 et suivants,

VU la délibération du 5 juillet 2019 prescrivant la procédure de révision du PLU de la commune et définissant les modalités de concertation mises en place pendant toute la procédure de révision,

VU les délibérations concernant l'arrêt 1 du PLU,

VU la délibération du 28 avril 2025 prenant acte du débat organisé sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

VU la délibération en date du 11 juillet 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU,

VU l'arrêté du Maire 10 octobre 2025 prescrivant une enquête publique portant sur la procédure de révision générale du PLU,

VU les avis rendus par les personnes publiques associées,

OBJET : Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme (suite)

26-02-01

VU l'avis de l'Autorité Environnementale,

VU l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui s'est réunie le 21 octobre 2025,

VU l'enquête publique qui a eu lieu du lundi 17 novembre à 14 h 00 au mardi 16 décembre 2025 à 12 h 00, puis prolongée jusqu'au mardi 30 décembre à 12 h 00,

VU le rapport, les conclusions et l'avis rendu par le commissaire enquêteur,

VU la liste des modifications à apporter au projet de PLU, telle qu'annexée à la présente délibération,

VU le projet de PLU révisé annexé à la présente délibération,

CONSIDERANT que des modifications doivent être apportées au projet de PLU soumis à enquête publique, afin de tenir compte des avis rendus par les personnes publiques associées, des observations du public et des demandes du commissaire enquêteur,

CONSIDERANT que les modifications apportées au projet de PLU ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLU,

CONSIDERANT qu'il appartient désormais au conseil municipal d'approuver le projet de PLU, tel qu'annexé à la présente délibération,

Le conseil municipal, à l'unanimité
Après en avoir délibéré,

Article 1 : APPROUVE le Plan Local d'Urbanisme du Grand-Auverné révisé, modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, tel que présenté en annexe.

Article 2 : PRECISE que la présente délibération :

- sera notifiée au Préfet et affichée en mairie pendant un délai d'un mois
- qu'une mention de cet affichage sera insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département
- sera publiée sur le Géoportail de l'urbanisme

Article 3 : INDIQUE que le Plan Local d'Urbanisme révisé deviendra exécutoire dès l'accomplissement des formalités de publicité prévues par le code de l'urbanisme.

Article 4 : AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces et documents afférents à la présente délibération.

Fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.
Affiché le : 24 février 2026
Pour copie conforme

à Le Grand-Auverné, le 24 février 2026
Le Maire



Sébastien CROSSOUARD