**DEPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE**

# COMMUNE DE

# GRAND AUVERNE

*Elaboration du*

# PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

**OUEST-AMENAGEMENT**
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
☏ 02 40 94 92 40 Fax : 02 40 63 03 93
e mail : nantes@ouest-amenagement.fr

# Table des matières

**CHAPITRE 1 - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ..... 3**

I. – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ..... 4

*1.1. - QUELQUES DONNÉES PHYSIQUES..... 4*

*1.2. - LES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX, PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX..... 10*

**CHAPITRE 2 - LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION SOCIO-ECONOMIQUES ..... 17**

*2.1.- PERSPECTIVES ..... 18*

*2.2.- LA MOBILITE DE LA POPULATION ACTIVE COMMUNALE..... 22*

*2.3.- GRANDES CARACTERISTIQUES DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE ..... 23*

*2.4.- LES EQUIPEMENTS PUBLICS ..... 30*

*2.5.- LE LOGEMENT ..... 34*

*2.6.- CONCLUSION - PERSPECTIVES..... 37*

**CHAPITRE 3 - OBJECTIFS DE LA COMMUNE AU REGARD DES ATTENTES ET PREVISION D'EVOLUTION ..... 39**

*3.1.- LES OBJECTIFS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ..... 40*

*3.2.- LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ACCUEIL DE LA POPULATION : PREVOIR UNE CAPACITE D'ACCUEIL SUFFISANTE ET COHERENTE EN FONCTION DES EQUIPEMENTS..... 41*

*3.3. - COHERENCE AVEC L'AMENAGEMENT ET LE DEVELOPPEMENT DE L'AGGLOMERATION ..... 44*

*3.4. - LES OBJECTIFS EN TERME DE PAYSAGES ET D'ENVIRONNEMENT ..... 46*

*3.5. LA TRANSCRIPTION DES OBJECTIFS DANS LE PLU ..... 47*

**CHAPITRE 4 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DE L'ARTICLE L 121-1 DU CODE DE L'URBANISME ..... 55**

*4.1. - APPLICATION A GRAND AUVERNE ..... 56*

**CHAPITRE 5 - APPLICATION DE L'ARTICLE L 111.1.1 DU CODE DE L'URBANISME ..... 61**

*5.1.- COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL OU LES DIRECTIVES TERRITORIALES D'AMENAGEMENT..... 62*

**CHAPITRE 6 - TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES ..... 63**

*6.1.- TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DU P.L.U. ..... 64*

# CHAPITRE 1

# ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

# I. – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## 1.1. - QUELQUES DONNÉES PHYSIQUES

### *1.1.1 - Contexte géographique*

La commune de Grand-Auverné se situe au Nord du département de Loire-Atlantique, à une cinquantaine de kilomètres de Nantes. Son territoire s'étend sur 3 440 hectares.

Elle partage ses limites avec les communes du Petit-Auverné, de Moisdon-la-Rivière, de la Meilleraye-de-Bretagne, de Raillé et de Saint-Sulpice-des-Landes. Elle appartient à la Communauté de Communes de Châteaubriant.

Le réseau routier y est dense : un ensemble de routes départementales dessert le territoire:

- La RD 14 traverse le bourg selon un axe Nord / Sud.
- La RD 2 dessert le Nord du territoire et traverse le bourg.
- La RD 41 dessert le Sud-Ouest jusqu'au bourg.
- La RD 111 venant de Saint-Sulpice des Landes, traverse le territoire d'Est en Ouest, jusqu'au bourg ;
- La RD 120 parallèle à la RD 111, mais desservant le Sud de la commune.
- La RD 29 rejoint la RD 14 au Nord de la commune; elle ne dessert qu'une petite partie du territoire communal.
- La RD 178, à 7 km à l'Ouest du bourg, relie Nantes à Châteaubriant.

La commune est également dotée d'un ensemble de petites voies communales qui permet de desservir les différents villages.

Un Schéma Routier de Développement (SRD) pour les routes départementales dont l'objectif est de définir une politique d'investissement à l'horizon 2010, a été mis en place par le Conseil Général de Loire-Atlantique en Novembre 1992. Il prévoit une hiérarchisation des liaisons établies à partir de la fonction et de l'importance des voies intéressées.

A chaque catégories de voie correspond un niveau de service qui se traduit également par des prescriptions en matière d'urbanisme à observer hors agglomération:

- le développement de l'urbanisation le long des routes ;
- l'implantation des constructions ;
- les accès.

Le SRD a classé les routes départementales qui traversent la commune de Grand-Auverné comme suit: les RD 2, RD 14, RD 29, RD 41, RD 111, RD 120 assurent une desserte locale à partir du réseau majeure.

### *1.1.2 - La topographie*

La commune est caractérisée par deux secteurs séparés par une ligne de crête située au Sud du bourg, d'orientation Est / Ouest et culminant à 76 m d'altitude.

- Au Nord du territoire, l'altitude croit doucement de 50 m NGF à 76 m NGF du Don (au Nord-Ouest) vers le bourg (en direction de la ligne de crête précédemment citée). Ce relief est marqué par des points hauts culminant à 76 m NGF au village de la Bodelinière et au Moulin de Rochemort, qui constitue un point dominant dans toute la vallée.

- Le secteur Sud, marqué par un talweg au sein duquel s'écoule le ruisseau le Poisson, est compris entre la ligne de crête précédente et une autre de 87 m NGF longeant la limite Sud du territoire, en lisière de la forêt d'Ancenis. Ce relief plus élevé que le précédent est marqué par des points hauts près des villages des Huttes (87 m NGF) et des Grands Communs (86 m NGF) en bordure de la forêt d'Ancenis.

Ce plateau est découpé par les vallées, parfois transversales, de plusieurs ruisseaux (le ruisseau des Rinais, de la Vallée, du Poisson et de Launay). Il s'agit de vallées plates et peu profondes.

- Le bourg est construit sur le plateau situé au Sud de la Vallée du Don.

***Catastrophes naturelles*** : la commune fait l'objet de deux arrêtés ministériels portant constatation de l'état de catastrophe naturelle:

- 29 décembre 1993, suite à la tempête

- 12 mars 1998, suite à des inondations et coulées de boues consécutives à un orage survenu le 16 août 1997 sur la vallée du Cher.

### *1.1.3 - L'hydrographie*

L'ensemble du territoire communal appartient au bassin versant du ruisseau du Don.

- Le tiers Nord / Nord-Est appartient au bassin versant direct du Don. Cette rivière s'écoule en limite communale et se jette dans la Vilaine à une dizaine de kilomètres en amont de Redon.

  Le ruisseau du Nilan et son affluent le ruisseau de la Brèche alimentent le Nord-Est de la commune. Ils se rejoignent au lieu-dit la Rivière.

- Les deux tiers Sud / Sud-Ouest appartiennent aux bassins versants de ruisseaux affluents du Don.

  Le ruisseau du Petit Don coule en limite Ouest de commune; il est alimenté par le ruisseau du Poisson et le ruisseau des Rinais. Le premier prend sa source à l'Est du lieu-dit de Villeneuve et le second à la Coudrecière. Ils rejoignent le Petit Don au même endroit, au village de la Basse Rinais.

  Le ruisseau de Launay ( et son affluent la Haluchère) et le ruisseau de la Vallée, tous deux affluents du Rinais, alimentent le partie Sud-Ouest du territoire.

→ ***Qualité des milieux aquatiques.***

L'objectif de qualité des eaux, adopté en 1981 et complété en 1990 par l'Agence de l'Eau, était de bonne qualité pour le Don. Les chiffres donnés par les rapports des années 1997/98/99 montrent que cet objectif n'a pas été atteint : en 1997 la qualité globale du Don était mauvaise.

| ***Année*** | ***Qualité des Phosphores*** | ***Qualité des Nitrates*** |
|---|---|---|
| 1997 | Bonne qualité | Pollution excessive (hors classe) |
| 1998 | Qualité passable | Mauvaise qualité |
| 1998 | Mauvaise qualité | Mauvaise qualité |
| Bilan | La qualité des phosphores est de moins en moins bonne; elle a perdue un niveau par an. | La qualité s'est amélioré d'un niveau, mais reste stable. |

Les problèmes dus à la pollution diffuse (nitrate et phosphore) sont importants et les rejets domestiques s'ajoutent aux pollutions agricoles, causées par la présence quasi-exclusive de l'agriculture et de l'élevage sur le bassin versant. L'amélioration de la situation de l'assainissement doit contribuer à la reconquête de la qualité de l'eau.

L'objectif de qualité physico-chimique du Don reste une bonne qualité. L'objectif est moins exigeant en aval de Grand-Auverné (qualité moyenne).

## 1.1.4 - La géologie, l'hydrogéologie

→ ***Géologie***

Le sous-sol et le sol sont essentiellement composés de schistes et de grès.

La géologie du secteur est essentiellement formée de roches anciennes.

Le substrat du tiers Nord du territoire communal est composé de schistes datant de l'ère primaire. Caractéristiques du secteur, ils sont appelés "schistes du Grand-Auverné". Ils présentent un faciès ardoisier et furent exploités pour leurs qualités ardoisières.

On retrouve ces schistes en haut de la colline vers le hameau de Villechoux dans le tiers Sud de la commune. Certains présentent un faciès ampélitique (roche pulvérulent riche en graphite).

Une bande de schistes et arkoses de Bain plus récents (également datés de l'ère primaire) traverse le territoire communal d'Est en Ouest, au Sud des "schistes de Grand-Auverné "

Au Sud, des sables encore plus récents occupent les vallées des ruisseaux de Rinais, de Launay et du Poisson. Ils constituent un potentiel partiellement exploité par les carriers (sablière en exploitation à Lambrun).

Localement, des produits de solifluxion de l'ère quaternaire se sont déposés en bas des pentes.

La ligne de crête au Sud du territoire communal est formée de roches gréseuses de l'ère primaire, postérieure aux formations schisteuses du Nord.

→ ***Pédologie***[1]

Deux types de sol sont rencontrés sur la commune de Grand-Auverné:

- des sols sains mais peu profonds sur schistes ardoisiers ou gréseux, donc présentant de fortes contraintes d'épuration à travers un sol quasi-inexistant,

- des sols profonds mais hydromorphes donc présentant des problèmes de dispersion de l'eau à travers le sol (sol développé sur altérations argileuses du schiste ou sur sables argileux).

Les sols profonds et sains sont donc quasiment inexistants sur le territoire communal.

→ ***Hydrogéologie***

Il n'existe pas de captage pour l'eau potable en nappe souterraine sur la commune, et aucune zone du territoire n'est incluse dans un périmètre de protection de captage d'eau souterraine existant ou en projet.

De nombreux puits sont observés, dont beaucoup sont utilisés pour la consommation courante.

---

[1] *Source : Commune de Grand-Auverné – Zonage d'assainissement - Ouest Aménagement (Janvier 2000)*

# 1.2. - LES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX, PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

## *1.2.1 - Le patrimoine naturel protégé*

### a. Le patrimoine naturel

La commune de Grand-Auverné possède de nombreuses richesses écologiques inventoriées comme Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et de type 2.

---

Les inventaires ZNIEFF n'ont pas de caractère réglementaire et n'ont pour objet que de préciser l'ensemble des contraintes environnementales à intégrer dans les processus d'aménagement.

Selon les instructions du Secrétariat de la Faune et de la Flore du Muséum National d'Histoire Naturelle, les inventaires ZNIEFF sont réalisés par les équipes scientifiques régionales à deux niveaux :

- "D'abord à l'échelle régionale ou départementale, afin d'identifier les ensembles de milieux les plus riches ou "zones de type 2", dans lesquelles toute modification des conditions écologiques doit être évitée et dont l'exploitation éventuelle doit être limitée.

- Ensuite à l'échelle locale, pour définir les sous-ensembles ou "zones de type 1" inclus dans les précédents, correspondant à des types de milieu d'intérêt remarquable, notamment du fait de la présence d'espèces rares ou menacées, caractéristiques ou indicatrices, et nécessitant des mesures de protection renforcée. Ces zones de type 1 sont donc des sous-ensembles des zones de type 2, elles correspondent à un ou plusieurs secteurs écologiques de physionomie homogène, dont il est logique d'envisager la description et la protection renforcée d'un seul tenant." *(FORMULAIRE S.F.F - N°305 - Juin 1982)*.

Sur la commune, la prospection des naturalistes a permis de classer en ZNIEFF de type 1 "la forêt d'Ancenis et de Saint-Mars-la-Jaille" en raison de multiples paramètres aussi bien faunistiques que floristiques. Deux ZNIEFF de type 2 ont également été inventoriées: "les pelouses, landes et coteaux entre Moisdon-la-Rivière et l'étang la Forge" et la "Tourbière de Villeneuve".

| ZNIEFF | INTERET | DEGRADATIONS ET MENACES |
|---|---|---|
| **Pelouses, landes et coteaux entre Moisdon-la-Rivière et l'étang de la Forge (ZNIEFF de type 1**<br><br>**n° 1037 – 0000)** | Landes et pelouses des séries Atlantiques, séries des eaux douces, bords des eaux, série du chêne pédonculé.<br><br>Ce site a un intérêt paysager et botanique de part la présence de groupements et d'espèces rares en limite Nord-Ouest de répartition. Présence d'une espèce protégée au niveau régional. | Dégradation liée à l'urbanisation. |
| **Tourbière de Villeneuve**<br><br>**(ZNIEFF de type 1**<br><br>**n° 1088 – 0000)** | Tourbières, marais tourbeux, bosquets, plan d'eau et prairie humide.<br><br>Ensemble de milieux tourbeux et humides diversifiés intéressants en particulier sur le plan botanique: présence de plantes rares, dont deux espèces au niveau national. Le site présente également un intérêt sur le plan ornithologique et mammalogique du fait de la présence d'espèces peu communes. | Peu de menace à court terme. Le risque de mise en culture après drainage et défrichement n'est pas à exclure, de même que la création de plans d'eau artificiels à des fins de loisirs.<br><br>Un arrêté de biotope est souhaitable, de même que la communication de la valeur patrimoniale du site auprès des propriétaires et de la commune. |
| **Forêt d'Ancenis et Saint-Mars-la-Jaille**<br><br>**(ZNIEFF de type 2**<br><br>**N° 1042)** | Massifs forestiers de grand intérêt écologique.<br><br>Zones de feuillus intéressantes avec diverses espèces rares et diverses espèces de landes. A noter la présence de deux espèces rares en Loire-Atlantique: le Ciste à feuilles de sauge et la myrtille. Ceintures de végétations diversifiées autour de l'étang de la Poitevinère et flore mycologique intéressante.<br><br>Avifaune forestière caractéristique: rapaces, pics, passereaux sylvicoles. | Divers reboisements non conformes aux peuplements originels. |

**b. <u>Les sites</u>**

Deux sites sont protégés au titre de la loi du 2 mai 1930, en raison de leurs caractères historiques, légendaires et pittoresques :

- Le site du Val — site classé par arrêté du 28 juillet 1938
  L'étang de la Forge et la rivière le Don — site inscrit par arrêté du 4 mars 1943

## *1.2.2. - Le milieu naturel*

En dehors des éléments identifiés en Z.N.I.E.F.F., la commune dispose d'autres unités boisées de plus faible étendue :

- Le secteur de la Nantaie à l'est du bourg ; il s'agit d'un taillis qui s'est développé sur les délaissées d'une ancienne carrière.
- Le Sud de la cour (sud-ouest de la Commune) : boisement de feuillus également.
- Les rives du ruisseau de la Haluchère et leur prolongement vers le château de Launay.

Ces boisements épars constituent un support indéniable à la diversité des milieux naturels de la Commune où le parcellaire agricole est désormais très aéré. Le bocage est effectivement très ouvert, l'arasement des haies a été favorisé par un contexte de plateau lors de la restructuration foncière notamment.

## *1.2.3. - Les grandes unités paysagères*

### *a) Les paysages ruraux de la commune*

L'espace rural est occupé en quasi-totalité par l'agriculture. C'est un paysage de bocage ouvert qui s'offre à nous. Depuis les opérations de restructurations foncières le bocage s'est estompé, les mailles bocagères s'effilochent. Il occupe la majeure partie du territoire communal.

### *b) Les paysages urbains*

L'agglomération de Grand-Auverné constitue le principal noyau urbain du territoire communal. Elle s'est développée en deux temps.

- Le bourg est implanté sur une crête et constitue un des éléments dominants dans le paysage. L'automobiliste qui arrive à Grand-Auverné par le CD 2 est très sensible au relief marqué au niveau des virages du Val.

  L'urbanisation s'est développée autour de l'église. Les constructions sont serrées, les rues peuvent être étroites. Le schiste est partout présent : construction, murs de clôtures. Les clôtures des jardins sont constituées de dalles de schistes - le palis - très caractéristiques de toute la région du Castelbriantais.

- L'habitat s'est ensuite systématiquement étiré de manière discontinue le long des voies de communications, sur les routes de Châteaubriant et de Petit-Auverné (lotissement communal de Varajoux), sous forme de constructions pavillonnaires. Ce développement a essentiellement été guidé par la présence des réseaux.

  Sur le plan des paysages, il a contribué à atténuer l'unité et l'identité du bourg.

  Les villages sont dispersés sur le territoire communal. Il en existe cependant d'importants comme la Sablonnière, Villechoux, Villeneuve, la Grande Haie qui regroupent plus d'une dizaine de foyers.

  Peu de constructions nouvelles se sont implantées dans les villages anciens, au profit des restaurations de constructions anciennes.

### *c) Les paysages naturels*

La commune se situe dans un contexte paysager de qualité avec la proximité de massifs boisés importants:

- La forêt d'Ancenis, les étangs de la Poitevinère et de la Provostière sont respectivement à 1 et 2 km au sud du territoire (situés sur la commune de Raillé).

- Le massif forestier du Vioreau, avec le grand réservoir de Vioreau, se situe également à quelques kilomètres au Sud-Est de la commune (situés sur la commune de Joué-sur-Erdre).

Les massifs boisés situés au sud de la commune et qui présentent un intérêt sur le plan des milieux naturels constituent aussi des supports d'intérêt paysager qui contrastent avec le bocage ouvert.

Ces boisements sont soit associés à une bâtisse d'intérêt, soit à un cours d'eau. Ces ensembles présentent une sensibilité certaine du point de vue paysager.

- Massif boisé de la petite Bauche.

- Massif boisé au Sud de la Cour.

- Quelques massifs boisés au Sud de Villeneuve, de part et d'autre du ruisseau de la Haluchère, du Petit Don et à l'Ouest autour du Don et de l'étang de la Forge.

- L'étang du Grand-Auvais : la queue de l'étang est boisée et quelques haies le ceinturent.

- L'étang de la Haluchère : des bosquets et des haies entourent également cet étang.

➔ Le Conseil Général a mis en place un droit de préemption (délibérations du 10 septembre et du 1er décembre 1999), délimité au titre des Espaces Naturels Sensibles. A l'intérieur de ce périmètre et par substitution, la commune dispose également de ce droit de préemption.

D'une superficie de 120 ha, cette zone s'étend sur le secteur des Forges, le Val, Les Grands Ponts, le long du Don.

➔ La commune est par ailleurs traversée par plusieurs sentiers de randonnée inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée dont l'objectif est à la fois de préserver et de promouvoir ces itinéraires.

### *1.2.4. - Le patrimoine culturel et bâti inventorié et protégé*

Parmi le patrimoine de la commune, un monument est inscrit (9 novembre 1984) au titre des Monuments Historiques: "le manoir de la Petite Haie" : les façades et les toitures des deux corps de bâtiement y compris la chapelle et le pigeonnier, l'escalier extérieur, avec sa loggia de cette demeure du 15ème et 16ème siècle sont effectivement protégés.

Certains villages ont conservé quelques vestiges du passé :

- la chapelle de Grand Auvais ;
- la demeure de la Nantaie avec sa tourelle et son porche en schiste ;
- le château de Launay ;
- le moulin à vent du Val ;
- deux autres moulins à vent datant du 19ème siècle ;
- l'église construite au 19ème siècle ;
- de nombreuses maisons anciennes.

L'architecture traditionnelle locale est caractérisée par l'utilisation du schiste bleu qui était autrefois exploité aux carrières de la Nantaie et qui confère à de nombreuses demeures anciennes ou villages un charme certain et une harmonie d'ensemble.

Les clôtures de lauze de schistes (palis) qui ceinturaient les parcelles ont peu à peu disparu avec la mécanisation agricole. Quelques unes subsistent autour des jardins et des zones de landes.

### *1.2.5. - Conclusions*

Les ensembles boisés, quelque soit leur étendu et leur statut de protection actuel, présentent un intérêt environnemental et paysager notable à l'échelle de la Commune. Cet intérêt est conforté par le contraste avec le paysage agricole dominant.

Concernant le patrimoine bâti, la faible pression foncière a facilité la conservation des caractéristiques architecturales traditionnelles dans les villages. Seuls les bâtiments d'exploitation agricoles rompent la grande homogénéité du bâti.

La pression sur les milieux naturels et les paysages reste faible. Seule l'activité agricole et l'extraction de sable sont susceptibles de faire évoluer ces paysages. Rappelons que l'ensemble des villages en dehors de l'agglomération étaient classés en zone N.C. au P.O.S. en vigueur : aucune construction nouvelle en dehors de celles liées à l'activité agricole ne sont admises.

# CHAPITRE 2

# LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION SOCIO-ECONOMIQUES

## 2.1.- PERSPECTIVES

La commune de Grand-Auverné se situe au Nord du département de Loire-Atlantique, à une cinquantaine de kilomètres de Nantes. Son territoire s'étend sur 3 440 hectares.

### *2.1.1 - Evolution de la population depuis 1975*

La population de la commune de Grand-Auverné s'élevait à 754 habitants au recensement de 1990, contre 684 en 1999.

| *Taux de variation par an*<br>Population totale en nombre d'habitants | | **CANTON de Moisdon la Rivière** | **DEPARTEMENT** |
|---|---|---|---|
| **Pop totale 1975** | **905** | **6 307** | |
| *évolution 75/82* | *- 0.45* | *+ 0.25* | + 1.76 |
| **Pop totale 1982** | **879** | **6 420** | |
| *évolution 82/90* | *-1.87* | *- 0.24* | + 0.93 |
| **Pop totale 1990** | **754** | **6 299** | |
| *évolution 90/99* | *- 1.08* | *- 0.51* | *+0.84* |
| **pop totale 1999** | **684** | **6 016** | |

Entre 1975 et 1982, la diminution de population ralentit notablement. La chute a repris entre 1982 et 1990 pour connaître à nouveau un tassement sur la dernière période. La population communale a diminué d'un quart en 25 ans (- 9% pour les dix dernières années).

La perte importante de population est en majeure partie due à l'exode rural continu. Ce phénomène est quasiment général sur tout le secteur Nord-Est du département de la Loire-Atlantique. A l'échelle du canton, ce phénomène s'est globalement accéléré depuis 25 ans.

➔ ***Les paramètres de l'évolution de la population*** (valeur en % par an)

| | Grand-Auverné | CANTON de Moisdon la Rivière | le DEPARTEMENT |
|---|---|---|---|
| **Taux de variation annuel en %** | | | |
| 75 - 82 | **- 0.45** | + 0.25 | + 1.76 |
| 82 - 90 | **- 1.87** | - 0.24 | + 0.93 |
| 90 - 99 | **- 1.08** | - 0.51 | + 0.84 |
| • dû au mouvement naturel en % | | | |
| 75 - 82 | **+ 0.03** | + 0.40 | + 0.65 |
| 82 - 90 | **- 1.52** | + 0.29 | + 0.53 |
| 90 - 99 | **- 1** | + 0.18 | + 0.44 |
| • dû au solde migratoire en % | | | |
| 75 - 82 | **- 0.48** | - 0.15 | + 0.26 |
| 82 - 90 | **- 0.35** | - 0.53 | + 0.17 |
| 90 - 99 | **- 0.08** | - 0.69 | + 0.40 |

Cette diminution de population sur la commune s'explique :

- par une diminution régulière du solde naturel au fur et à mesure des années. Le nombre de naissances est largement inférieur au nombre des décès, même si le taux de variation du au mouvement naturel gagne 0.5% entre 1990 et 1999 ;

- par un solde migratoire négatif. Le nombre des départs est supérieur au nombre des arrivants. Ce phénomène d'exode rural a été particulièrement violent entre 1968 et 1975, mais il s'atténue notablement depuis pour arriver en 1999 à un quasi équilibre entre départs et arrivées.

Le comportement du canton est inverse à celui de la commune : le mouvement naturel reste toujours positif, mais diminue régulièrement. Le solde migratoire est constamment négatif et diminue également, confirmant le poids de l'exode rural.

***Evolution des taux de natalité (N) et mortalité (M) depuis 1975***
***(pour mille habitants)***

| | Grand-Auverné | | CANTON de Moisdon la Rivière | | DEPARTEMENT | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1975-1982 | **N : 13.4** | ***M : 13.1*** | N : 15.2 | *M : 11.1* | N :16.1 | *M : 9.7* |
| 1982-1990 | **N : 9.3** | ***M : 12.8*** | N : 14.0 | *M : 11.1* | N :14.3 | *M : 9.0* |
| 1990-1999 | **N : 10.2** | ***M : 10.8*** | N : 11.9 | *M : 10.3* | N :12.8 | *M : 8.4* |

Le taux de la natalité communale avait décru entre 1982 et 1990 pour croître à nouveau sur les dix dernières années. Il reste cependant faible par rapport à la moyenne cantonale. Cette moyenne connaît également une chute significative depuis 1990. Mais l'écart avec la moyenne départementale se réduit.

Le taux de mortalité décroît régulièrement mais les chiffres communaux sont au-dessus des chiffres du canton et du département révélant un vieillissement probable de la population.

### *2.1.2 - Répartition par classe d'âges (en % par rapport à la population totale).*

| | Grand Auverné 1990 | *1999* | CANTON de Moisdon la Rivière 1999 | DEPARTEMENT 1999 |
|---|---|---|---|---|
| • 0 – 19 ans | **27.4** | **22.3** | 25.4 | 25.7 |
| • 20 – 39 ans | **30.4** | **24.5** | 24.5 | 28.7 |
| • 40 – 59 ans | **29.8** | **25.4** | 24.6 | 25.8 |
| • 60 ans et plus | **25.4** | **27.7** | 25.4 | 19.9 |
| Indice de vieillissement[2] | **0.84** | ***1.2*** | 1 | 0.77 |

En 1999, 46.8% de la population a moins de 40 ans contre 57.8 % en 1990 : la commune du Grand Auverné possède une population vieillissante, phénomène confirmé par l'indice de vieillissement au-dessus de 1.

Ce vieillissement est à corroborer avec l'évolution du solde migratoire : la différence de variation brute entre les départs et les arrivées s'équilibre dans la période 90-99. Malgré cela, la représentation des classes jeunes continue de diminuer au profit essentiellement de la classe la plus âgée. Celle-ci a gagné 17 habitants entre 1990 et 1999 alors que la classe des moins de 20 ans notamment en a perdu 53.

Pour conforter ce point, on mentionnera que pour 46% des ménages, la personne de référence a plus de 60 ans.

2 Indice de vieillissement = part des + de 60 ans sur les moins de 19 ans.
Plus l'indice est inférieur à 1, plus la population est qualifiée de jeune. Plus il est supérieur à 1, plus la population est qualifiée d'âgée.

### *2.1.3. - Mobilité au lieu de résidence*

| | |
|---|---|
| **Population résident dans le même logement au 01/01/82 et RP90** | **63,1%** |
| **Population résident dans le même logement au 01/01/90 et RP 99** | **63,6%** |

La mobilité identique sur les deux dernières périodes de recensement est à corroborer avec l'âge des ménages (ci-dessus).

## 2.2.- LA MOBILITE DE LA POPULATION ACTIVE COMMUNALE

### *2.2.1 - Population active*

La population active de Grand-Auverné s'élevait à 42,5 % de la population totale en 1990, ce qui représente 292 actifs contre 47.5% en 1999 soit 272. Le vieillissement de la population explique l'augmentation du taux d'activité, puisque la population active a augmenté en poids par rapport à la population totale.

***Chômage***: en 1999, la commune comptabilisait 28 chômeurs soit 10.3 % de la population active.

### *2.2.2 - Migration alternante*

| Actifs ayant un emploi | 1999<br>Nombre | % | 1990<br>Nombre | % |
|---|---|---|---|---|
| Ensemble | 272 | | 292 | |
| Résidant et travaillant | | | | |
| • dans la même commune | 105 | 38.6% | 155 | 53.1% |

Dans la mesure où la population active diminue, en valeur absolue, l'évolution de la part des actifs ayant un emploi sur la commune traduit une réelle diminution du nombre d'emplois offerts sur son territoire.

Les principales migrations vers les pôles d'emplois s'opèrent sur Châteaubriant et quelques communes avoisinantes.

L'éloignement de Nantes ne favorise pas trop les migrations vers l'agglomération nantaise.

Les pôles d'emploi locaux (Grand-Auverné, Châteaubriant) ne peuvent satisfaire la demande locale et expliquent un taux de chômage important (cf. ci-dessus).

## 2.3.- GRANDES CARACTERISTIQUES DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

### *2.3.1 - L'activité agricole*

➢ *Evolution du nombre des exploitants*

| ***Exploitations*** | ***Nombre*** |
|---|---|
| 1965 | 130 |
| 1969 | 109 |
| 1974 | 111 |
| 1979 | 101 |
| 1988 | 79 |
| 2000 | 60 |
| SAU totale en 1988 | 2833 |
| SAU moyenne en 1988 | 35,9 |
| **SAU totale en 2000** | **2456** |
| **SAU moyenne en 2000** | **44.6** |

➢ *Répartition des exploitations selon leur taille en 1988*

| | **Nombre Total** | **%** |
|---|---|---|
| - de 5 ha | 5 | 6,3 |
| 5 à 10 ha | 2 | 2,5 |
| 10 à 20 ha | 7 | 8,9 |
| 20 à 35 ha | 27 | 34,2 |
| 35 à 50 ha | 28 | 35,4 |
| 50 ha et + | 10 | 12,7 |
| TOTAL | 79 | 100,00 |
| dont G.A.E.C. | 4 | 5,0 |

- Taille et orientation économique sont très liées : les productions végétales intensives se pratiquent souvent sur des surfaces réduites, les exploitations en élevage nécessitent des surfaces plus importantes.

- Les exploitations associatives (G.A.E.C. et Sociétés de fait- représentent 7,4 % de l'ensemble du nombre des exploitations du département et couvrent 13,8 % de la S.A.U.).

➢ *Répartition des exploitations selon leur taille en 1988*

| | Nombre d'exploitations | | Superficie (ha) | |
|---|---|---|---|---|
| | **1979** | **1988** | **1979** | **1888** |
| Céréales | 88 | 71 | 533 | 777 |
| Cultures industrielles | 1 | 15 | S | 73 |
| Légumes secs | 0 | 7 | 0 | 39 |
| Fourrages en culture principale | 96 | 74 | 1 579 | 1 389 |
| Superficie Toujours en Herbe | 90 | 71 | 639 | 543 |
| Légumes frais + pommes de terre | 18 | 0 | 2 | 0 |
| Cultures florales | S | S | S | S |
| Vignes | S | S | S | S |
| Autres cultures permanentes | 0 | 13 | 0 | 4 |
| Jachères + jardins familiaux | 91 | 66 | 8 | 8 |
| Superficie agricole utilisée | 104 | 79 | 2 762 | 2 833 |
| Terres labourables | 99 | 75 | 2 116 | 2 280 |
| Superficie en faire-valoir direct | 74 | 62 | 38,0 % | 34,8 % |
| Blé tendre | 75 | 62 | 227 | 331 |
| MaÏs fourrage (y c. ensilage) | 74 | 62 | 479 | 440 |
| Prairies temporaires | 85 | 73 | 796 | 905 |
| Serres florales et lég. (ares) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Vignes A.O.C. et V.D.O.S. | | | | |

➢ *Cheptel*

| | Nombre d'exploitations | | Effectif | |
|---|---|---|---|---|
| | **1979** | **1988** | **1979** | **1888** |
| Vaches laitières | 67 | 62 | 1 301 | 1 178 |
| Vaches nourrices | 38 | 36 | 344 | 532 |
| TOTAL BOVINS | 93 | 71 | 4 446 | 4 224 |
| TOTAL EQUIDES | 8 | 3 | 23 | 15 |
| TOTAL CAPRINS | 16 | 7 | 52 | 8 |
| Brebis mères | 5 | 7 | 434 | 448 |
| TOTAL OVINS | 5 | 7 | 835 | 549 |
| Truies mères | S | S | S | S |
| Porcs à l'engrais | 22 | 8 | 214 | 138 |
| TOTAL PORCINS | 26 | 8 | 427 | 155 |
| TOTAL VOLAILLES | 83 | 59 | 114 804 | 106 925 |
| Bovins mâles de 2 ans et plus | 43 | 38 | 246 | 171 |
| Lapins mères | 71 | 34 | 365 | 116 |
| Poules pondeuses | | 53 | | 487 |
| Poulets de chair et coqs | 31 | 20 | 90 436 | 55 270 |

➢ *Les exploitants agricoles de 55 ans et plus en 1984*

| | **Nombre** | **S.A.U.** |
|---|---|---|
| ➔ modes purs | | |
| • propriété | 12 | 239 |
| • fermage | 36 | 1 180 |
| • métayage | - | - |
| ➔ modes mixtes | 40 | 11 439 |

Les exploitations sont mises en valeur en mode pur ou en mode mixte.

➢ *Etat du parcellaire en 1984*

| | **Nombre** |
|---|---|
| • Très bon | 10 |
| • Bon | 75 |
| • Passable | 3 |
| • Mauvais | - |

Le parcellaire des exploitations est très bon quand il ne forme qu'un seul îlot.

➢ *Population active agricole en 1984*

| | Nombre |
|---|---|
| *CONJOINTS* | |
| Actifs s/l'exploitation | 59 |
| *AIDES FAMILIAUX* | |
| Total | 13 |
| dont femmes | 1 |
| *SALARIES PERMANENTS* | |
| Total | 4 |
| dont femmes | - |
| **POPULATION ACTIVE** | |
| **Total** | **167** |

➢ *Répartition des exploitants selon leur âge en 1988*

| Age au 31 décembre | Effectif | |
|---|---|---|
| | **1979** | **1988** |
| moins de 35 ans | 14 | 12 |
| 35 à 49 ans | 52 | 23 |
| 50 à 54 ans | 13 | 15 |
| 55 à 59 ans | 16 | 20 |
| 60 à 64 ans | S | S |
| 65 ans et plus | S | S |
| **Total** | **104** | **79** |

En Loire-Atlantique, en 1984, l'âge moyen :

- de l'ensemble des exploitants : 49,2 ans
- des exploitants individuels : 50,4 ans.

Un agriculteur sur 10 est double-actif dans le département.

➢ *Les exploitants agricoles de 55 ans et plus en 1984*

| | Nombre | S.A.U. |
|---|---|---|
| Reprise assurée | 3 | 138 |
| Reprise non assurée | 11 | 265 |
| Reprise non spécifiée | 2 | 80 |
| **Total** | **16** | **483** |

Parmi les reprises non assurées, des terres iront à l'agrandissement, d'autres à l'installation des jeunes.

➢ *Les installations 1979 - 1984*

| | Nombre |
|---|---|
| Nouvelles exploitants | |
| 1ère installation | 11 |
| plein-temps - de 35 ans | 8 |

Les installations constituent des emplois nouveaux permanents sur la commune.

Les productions dominantes sont l'élevage laitier et l'élevage à viande. Mais, d'autres types d'élevage sont également présents : volaille, veaux, cochons, moutons, biches, …

16 exploitations relèvent du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ; 6 bâtiments sont soumis à autorisation.

L'activité agricole occupe 73 % du territoire communal environ. Les productions dominantes d'élevage génèrent des contraintes en terme d'environnement qui justifient les procédures «installations classées», mais desquelles résultent également les plans d'épandages.

Les 46 exploitations professionnelles recensées sont réparties sur l'ensemble du territoire communal. 4 sièges sont situés dans l'agglomération en périphérie immédiate et possèdent des bâtiments d'élevage.

La plupart des autres exploitations sont implantées dans des villages où résident également des non agriculteurs.

### 2.3.2 - Le parc d'activités artisanales et industrielles

La commune de Grand-Auverné dispose des commerces de première nécessité : boulangeries, supérette, cafés-restaurants, etc...

Ces commerces sont tous implantés dans le bourg et plus particulièrement sur la place de l'église.

- 1 boulangerie-pâtisserie ;
- 3 restaurants avec quelques chambres d'hôtel ;
- 1 épicerie.

A noter le domaine de la Coutancière, à l'est du bourg qui assure également une activité de restaurant traiteur pour les manifestations familiales le week-end essentiellement. Cette structure utilise les chambres d'hôtels de la Commune et des environs. Elle est demandeuse de pérenniser une structure d'hébergement pour sa clientèle.

La plupart des ateliers artisanaux ou entreprises de transport sont également situés sur l'agglomération de même qu'une coopérative agricole d'approvisionnement, et un silo de stockage.

- 2 maçons ;
- 1 plâtrier ;
- 3 électriciens – chauffage – plomberie ;
- 1 couvreur
- 1 ferronnerie – serrurerie ;
- 1 coopérative agricole
- 1 entreprise de mécanique agricole ;
- 1 entreprise de travaux agricoles ;
- 1 carrière (extraction de sable à Lambrun).

Parmi les établissements artisanaux présents sur la Commune dans l'agglomération, 3 sont étroitement liés à l'agriculture :

- réparateur de machines agricoles ;
- C.A.V.A.C. ;
- silo de stockage.

Toutefois, la zone artisanale au nord, route de Châteaubriant, outre les ateliers municipaux, accueille une crêperie, …

L'économie agricole s'étend largement à l'échelle locale, au-delà des seules exploitations agricoles, à travers la C.A.V.A.C. et les 2 autres établissements cités page ci-avant. Ils sont tous situés dans le bourg ou à sa périphérie immédiate.

Cela peut générer des difficultés à terme :

- incompatibilité du passage des engins agricoles avec le gabarit des voies dans le bourg ;
- risque de nuisances autres liées au silo essentiellement.

### *2.3.3 - Les activités commerciales et de services privés*

★ **Commerces de services**

- 1 coiffeur à domicile ;
- 4 restaurants dont 3 avec café, dont 1 assure le repas du midi des enfants de l'école moyennant convention avec la Commune ;
- 2 hôtels ;
- 1 bureau de tabac ;
- 1 location de bungalows (siège social).

★ **Activités annexes aux activités agricoles**

- 1 commerce de porcs

Les pôles attractifs du point de vue commercial sont en premier lieu Châteaubriant puis Nantes. La Commune est largement dépendante de l'extérieur pour un certain nombre de commerces.

## 2.4.- LES EQUIPEMENTS PUBLICS

★ **Services publics ou collectifs privés**

- mairie ;
- église ;
- 1 bureau de poste ;
- 1 salle des fêtes installée dans le bourg ;
- les anciens locaux scolaires accueillent une halte garderie et la bibliothèque.

### *2.4.1 - Equipements scolaires*

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ecole privée | : | école pré-élémentaire | : | 1 classe de 37 enfants |
| | | école élémentaire | : | 3 classes de 63 élèves. |

Après l'école primaire, les enfants sont dirigés sur les collèges ou lycées de CHATEAUBRIANT. Quelques enfants peuvent aussi être dirigés vers les écoles publiques environnantes.

### *2.4.2 - Equipements touristiques, sportifs, culturels et de loisirs*

Un ensemble sportif implanté à l'Est du bourg sur la route de Petit-Auverné comprend des terrains de football et de tennis.

### 2.4.3 - Equipements médicaux et socio-sanitaires

La Commune dispose d'une permanence d'une assistance sociale et d'un service de soins à domicile des personnes âgées et pour tous.

En ce qui concerne les services de santé, ce sont les communes de Châteaubriant, La Meilleraye-de-Bretagne ou de Moisdon-la-Rivière qui sont sollicités pour le médecin, la pharmacie, ainsi que le dentiste, kinésithérapeute, …

La structure de la population communale ne permet pas de maintenir des services médicaux et sociaux de première nécessité du type médecin, infirmière notamment.

### 2.4.4 - Assainissement

La gestion de l'assainissement (et de l'eau potable) est confiée à la SAUR.

***Le réseau de collecte des eaux pluviales*** est composé de fossés à ciel ouvert (non busés), seuls quelques courts tronçons sont busés. Sur certains hameaux (le Val) , présentant de fortes pentes, l'écoulement des eaux pluviales n'est pas canalisé (absence de fossé). De nombreux hameaux sont construits à proximité immédiate de ruisseaux qui servent d'exutoire aux fossés.

En revanche, la quasi totalité de la voirie du bourg est desservie par un réseau busé de collecte des eaux pluviales.

***Un système d'assainissement collectif*** dessert le bourg, concernant ainsi 128 logements (à raison de 2,56 habitants par logements : 328 habitants) pour l'année 2000. La topographie du secteur a entraîné l'installation de deux postes de refoulement.

La station de traitement, implantée au Nord du bourg, en bordure de la RD 14, fonctionne selon le principe du lagunage naturel. Elle a une capacité de traitement de 400 éq.hab.

*La station d'épuration* a, selon le bilan de fonctionnement du 23 juillet 2001, une charge hydraulique fluctuante: le rapport annuel 2000 fait état d'un volume de 40 $m^3$/j pour le plus faible et de 228 $m^3$/j pour le plus fort, et ceci en moyenne mensuelle.

Les rendements de l'ensemble des paramètres sont satisfaisants, et l'ouvrage possède un bon fonctionnement.

- Station en sous charge hydraulique.
- La totalité des effluents reçues est traitée.
- Station en sous charge organique.
- La concentration des effluents est normale.
- Bon état des berges de lagunage.
- Effluents traités de bonne qualité.

Lors du bilan 2000, la charge organique n'était que de 29% de la capacité nominale de l'installation.

***L'assainissement non collectif*** s'inscrit dans le contexte réglementaire de l'arrêté modifié du 6 mai 1996. Cet arrêté précise les prescriptions techniques, les caractéristiques techniques et les conditions de réalisation des dispositifs.

La situation des assainissements autonomes en 2000 était la suivante :

- Les assainissements sont insuffisants pour 70 % des installations existantes.
- 45% des habitants rejettent leurs eaux usées dans le milieu, sans aucun traitement.
- 71% des habitations rejettent leurs eaux ménagères dans le milieu sans traitement préalable.

Plusieurs installations récentes répondent aux prescriptions réglementaires de l'arrêté de 3 mars 1982 (abrogé par l'arrêté du 6 mai 1996). Elles concernent 24 % des habitations.

### 2.4.5 - Circulation

La commune et notamment l'agglomération sont traversées par des routes départementales.

En tant que gestionnaire des principales voies de communication de la commune, le Conseil Général souhaite que soient certaines de ses motivations quant à la gestion des routes départementales :

« Le Conseil Général de Loire Atlantique a, le 24 novembre 1992, approuvé un Schéma Routier de Développement (SRD) pour les routes départementales dont l'objectif est de définir une politique d'investissements pour les 20 années à venir.

Le SRD répond également à des préoccupations majeures :

- Offrir à l'usager un parcours dans les meilleures conditions de sécurité et de fluidité,
- Garantir aux riverains une qualité de vie satisfaisante en luttant contre les nuisances (le bruit notamment) créées par le développement du trafic routier,
- Préserver l'environnement des collectivités concernées,
- Protéger l'environnement de la route,
- Lutter contre le développement linéaire de l'urbanisation.

Le Schéma Routier de Développement prévoit une hiérarchisation des liaisons établie à partir de la fonction et de l'importance des voies intéressées.

A chaque catégorie de voie correspond un niveau de service qui se traduit également par des prescriptions en matière d'urbanisme à observer hors agglomération concernant :

- Le développement de l'urbanisation le long des routes,
- L'implantation des constructions,
- Les accès.

A ce titre, le réseau communal est classé dans le réseau des Routes de Desserte Locale (R.D.L.).

Sur la période 1997-2005 (5 ans) , un seul accident corporel a été recensé faisant 1 tué sur le territoire communal.

## 2.5.- LE LOGEMENT

### *2.5.1 - Composition et évolution des logements*

| | | Résidences principales | | | | Résidences secondaires | | Logements vacants | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Années** | **Evolution brute de la population** | **Nombre total de logements** | **Nombre** | **Evolution moyenne** | **Nombre moyen d'occupants** | **Nombre** | **% par rapport au total** | **Nombre** | **% par rapport au total** |
| 1962 | | | 278 | | 3,73 | 13 | | | |
| 1968 | | 289 | 271 | - 1,1 | 3,86 | 3 | 1 % | 15 | 5,2 % |
| 1975 | | 311 | 276 | + 0,7 | 3,98 | 20 | 6,4 % | 15 | 4,8 % |
| | - 2,9 | | | | | | | | |
| 1982 | | 342 | 283 | + 1,0 | 3,05 | 38 | 11,1 % | 21 | 6,1 % |
| | - 14,2 | | | | | | | | |
| 1990 | | 337 | 272 | - 1,4 | 2,77 | 32 | 9,5 % | 33 | 9,8 % |
| | - 9,3 | | | | | | | | |
| 1999 | | 335 | 265 | - 2,57 | 2,56 | 38 | 11,3 % | 32 | 9,5 % |

- La composition du parc de logements a évolué au cours des années. On constate une augmentation du nombre total de logements jusqu'en 1982, puis une diminution significative. Cette évolution ne trouve aucun parallèle avec l'évolution brute de la population beaucoup plus accusée.
- Le nombre de résidences principales diminue à raison d'une dizaine d'unités par période intercensitaire, soit un logement en moins par année environ. Ce phénomène est le résultat de l'abandon de certains logements devenus ruines, mais aussi de la transformation de petits logements anciens en plus grands.
- Le parc de logements vacants évolue. La partie du parc la plus affectée par la vacance correspond aux villages isolés. La vacance n'est pas perceptible dans le bourg. Le taux de vacance est passé de 5 % à presque 10 % en 30 ans. L'augmentation du taux de vacance est bien-sûr révélatrice d'une certaine « déprise ». Mais, il s'agit cependant d'une forme d'offre en logements loin d'être négligeable pour le Grand-Auverné. Une bonne partie de ces logements vacants a été transformée en résidences secondaires.
- Le nombre de résidences secondaires varie de façon sensible depuis 1968. Un certain nombre de logements autrefois affectés aux résidences principales sont devenus aujourd'hui des résidences secondaires, témoignant d'un intérêt pour le paysage et le cadre de vie local.
- Le phénomène de desserrement *(nombre moyen d'occupants par logement en baisse)* est un phénomène général observé au niveau national. On peut sans doute dire qu'à l'avenir il tendra à diminuer. Toutefois, le nombre moyen d'occupants par logement est peu élevé.

### 2.5.2 - Evolution du nombre de logements terminés

Il s'est construit en moyenne 2,5 logements par an sur les 30 dernières années étudiées et 2 par an depuis 20 ans.

La demande de logements neufs est peu importante et correspond :

- d'une part, au développement du bourg où des personnes s'installent bien que travaillant sur une autre commune,
- d'autre part, à la construction d'habitations d'agriculteurs.

Un lotissement communal complété par une opération de locatifs a vu le jour depuis 1990 et regroupe la majorité des constructions neuves sur les dix dernières années.

### 2.5.3 - Perspective d'évolution de l'habitat et P.O.S. en vigueur

Le rythme d'évolution de la population dépend principalement de nouveaux habitants venant s'installer à Grand-Auverné. Cette population est attirée par le cadre de vie et par un coût du foncier bâti très concurrentiel, tout en étant proche de Châteaubriant où les services non disponibles sur la Commune sont présents.

Les disponibilités identifiés dans le P.O.S. en vigueur sont les suivantes :

➡ ***Zone U :*** Secteur du Pâtis don Georges :

- ➥ est de la Route de Châteaubriant : une parcelle bordée d'un écoulement permanent susceptible d'accueillir 4 lots (moyennant un découpage) ;
- ➥ ouest de la Route de Châteaubriant : secteur très morcelé de jardins mais encadré par des voies, non totalement desservi par l'assainissement. Susceptible d'accueillir en théorie 4 à 5 lots.

➡ ***Zone NAb :***

- Secteur du plan d'eau (ancienne carrière entre la Rue du Stade et la Rue de la Nantaie) non constructible en raison du caractère inondable du secteur. La présence du silo à l'est n'est pas compatible avec l'accueil de construction.
- Secteur au sud de la Rue de la Nantaie. La moitié du secteur est occupée par des logements locatifs et un lotissement communal. Seule la frange mitoyenne avec la zone NAf qui accueille la CANA reste disponible. La partie haute, qui borde la Rue de la Nantaie est partiellement inondable. Le secteur ne peut donc tout au plus accueillir que 7 lots.

➡ ***Zone NAa :***

- Secteur d'extension sud du bourg, de part et d'autre du cimetière. Seule la parcelle la plus à l'est est maîtrisée par la Commune. Ce qui empêche de prévoir à court terme une viabilisation du secteur en continuité.

Au total, le P.O.S. en vigueur offre 15 lots environ dans l'hypothèse d'une optimisation de l'urbanisation sur les surfaces disponibles particulièrement en zone U.

Mais la rétention foncière est importante pour une commune telle que le Grand Auverné en raison de la faible pression foncière :

- Le coût de viabilisation dissuade les propriétaires privés de réaliser une opération d'ensemble sur leur terrain, même si les surfaces le permettent. On appliquera donc un coefficient de rétention de 3 (hypothèses d'une forte rétention). Ce qui signifie que pour 15 lots encore envisageables, on peut estimer à 15/3 soit 5 lots effectifs, les potentialités du P.O.S. en vigueur.

La forte rétention foncière impose à la Commune de prendre l'initiative de créer l'offre en logement :

- La Commune a réalisé deux opérations sur les quinze dernières années qui ont abouti à la création de 11 locatifs et 6 logements neufs.

  Cependant, un lotissement de 3 lots vient de voir le jour sur le reliquat de zone UB Rue des Vorajoux, soit une vingtaine de logements.

  Ces opérations n'ont connu aucune difficulté à être commercialisées et la Commune enregistre toujours des demandes qu'elle ne peut satisfaire actuellement.

Les disponibilités du P.O.S. en vigueur sont devenues insuffisantes et, pour certaines, inopérantes.

## 2.6.- CONCLUSION - PERSPECTIVES

### *2.6.1 - Rappel des grandes caractéristiques socio-économiques*

- ⋆ Le Grand Auverné a perdu des habitants essentiellement en raison du départ des classes d'âges actives, ce qui entraîne le vieillissement de sa population. Mais la Commune continue d'attirer de nouveaux foyers ce qui permet au mouvement naturel de progresser (évolution de 1982 à 1990).

  Ces nouvelles familles ont notamment pu être accueillies dans les locatifs.

  Les effectifs de l'école ont pu être maintenus, ce qui confirme la dynamique démographique.

- ⋆ La Commune dispose des commerces et services de proximité.

  Son économie repose essentiellement sur l'activité agricole à travers plus de 40 exploitations professionnelles et 3 entreprises agricoles.

  Elle possède un tissu de petites entreprises artisanales dans la B.T.P. et vers d'autres secteurs.

  Mais il y a évidemment déficit d'emplois sur la Commune.

  Les perspectives d'accueil de nouvelles entreprises sont maintenant étroitement liées à la démarche intercommunale. Le Grand Auverné se situe de plus sur des voies de desserte locale. Ses potentialités résident essentiellement dans l'accueil d'établissements d'envergure locale.

  L'activité d'extraction de sable reste également un débouché en raison de l'importance de la ressource dans la moitié sud de la Commune.

### *2.6.2 - Les perspectives d'évolution*

La Commune ne peut prétendre à offrir une mixité des fonctions qui puisse lui permettre d'accueillir une population diversifiée et notamment les classes d'âges actifs.

Toutefois, elle présente des atouts sur le plan du cadre de vie qui, associés à une faible pression foncière, la rendent attractive soit pour des familles modestes, soit pour des populations à la recherche de ce type d'environnement, mais qui consomment et travaillent à l'extérieur.

Parallèlement, les services et activités existantes (publics, collectifs et privés) doivent se maintenir voire se développer.

# CHAPITRE 3

# OBJECTIFS DE LA COMMUNE AU REGARD DES ATTENTES ET PREVISION D'EVOLUTION

## 3.1.- LES OBJECTIFS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le tissu économique local s'appuie sur l'agriculture et les petites entreprises. Même si la commune ne peut prétendre à trouver un équilibre entre poids de population et emplois sur place, il est vital qu'elle conserve un tissu d'activités pour préserver la dynamique de son centre bourg. Elle possède notamment trois restaurants qui vivent essentiellement des repas ouvriers.

Les objectifs sont donc de deux ordres :

- Maintenir et permettre aux activités existantes (artisanales et agricoles) de se développer sur place ou tout le moins sur le territoire communal, qu'elles soient implantées dans le bourg ou dans les écarts.
- Conserver la possibilité d'accueillir de nouvelles unités, de taille petite à moyenne dans une zone artisanale mais aussi dans les écarts, dont certains sont vacants. Ces écarts ont été abandonnés depuis peu. Ils sont éloignés de pôles d'habitat importants et ils possèdent souvent un logement et des locaux annexes conséquents utilisables comme local d'activité. Cette possibilité de diversifier l'utilisation du bâti désaffecté constitue une réponse au risque de « désertification » de la campagne castelbriantaise.

Considérant que les besoins en gros établissements sont de compétence intercommunale et qu'ils impliquent une réflexion plus globale quant à leur intégration dans l'environnement, quant à leur desserte, il n'est pas prévu de dispositions particulières pour ce cas.

* <u>Le cas particulier de l'activité agricole.</u>

Le maintien et le développement des activités agricoles, à l'échelle du PLU, repose aussi sur les perspectives d'évolution de l'utilisation de l'espace. Les enjeux de développement du territoire communal ne sont pas soumis à des projets d'envergure supra-communale. Dans ces conditions, les objectifs de développement de l'activité agricole sont uniquement « tributaires » des besoins de la commune en terrains susceptibles d'accueillir les nouveaux logements et équipements collectifs, sachant que l'objectif principal est de faciliter le maintien des exploitations.

* <u>Le cas particulier de l'activité d'extraction de sable</u>

Dans la mesure où il existe déjà une activité de ce type sur la commune, et où le gisement est disponible, son maintien et son développement doivent être rendus possibles par le PLU, sous réserve que l'exploitant prenne toutes les mesures de préservation de l'environnement et du cadre de vie des riverains.

## 3.2.- LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ACCUEIL DE LA POPULATION : PREVOIR UNE CAPACITE D'ACCUEIL SUFFISANTE ET COHERENTE EN FONCTION DES EQUIPEMENTS

### *3.2.1 - Accueil de la population : aspects quantitatifs*

La commune a perdu des habitants cependant elle en accueille de nouveaux qui s'installent soient dans des logements neufs, rénovés ou dans son parc de locatifs. L'évolution récente des effectifs scolaires en témoigne.

L'objectif majeur est de maintenir une population dans le bourg mais aussi dans l'espace agricole qui a tendance à se désertifier.

Son profil démographique et sa situation géographique ne favorisent pas une grande diversification de sa population. Compte tenu du profil essentiellement accueilli de familles, des efforts sont déjà engagés dans le domaine de l'accueil scolaire (besoins en locaux de l'école et circulation autour de l'établissement et périscolaire (cantine, garderie, bibliothèque). Les objectifs de développement doivent être cohérents avec ces orientations.

L'objectif de la commune est avant tout de poursuivre le renouvellement de sa population ; si ce n'est sa progression. On posera l'hypothèse de retrouver, à terme, la population de 1990 soit 750 habitants environ.

A l'appui, la commune a choisi de maintenir et de développer une offre diversifiée en terrains constructibles uniquement sur son bourg. L'offre diversifiée s'appuie sur des terrains déjà partiellement équipés le long de voies, en continuité de l'agglomération, et sur des terrains qui imposeront une viabilisation préalable. Dans les villages, seule la rénovation, voire le changement de destination sont possibles dans la continuité du POS et afin de favoriser la reprise du bâti existant. Enfin, la commune ne souhaite pas investir dans des extensions de réseau hors du bourg.

- ✓ *Les besoins en logements individuels (privatifs ou locatifs) à usage de résidence principale peuvent donc être estimés à :*

*Pour une population de 750 habitants,*

*Le nombre moyen d'occupants par logements est fixé à 2.5 (en 1999 il est de 2.56, il devrait se stabiliser dorénavant).*

*Le nombre de résidences principales devrait dont être de 750/2.5 soit 300 résidences principales, soit une progression de 13 % du parc de résidences principales.*

✓ *Estimation de l'évolution du parc sur les bases du RGP 1999 :*

*Le taux de renouvellement du parc actuel est fixé à 0.5% en raison de l'importance du parc de logements vacants et de sa stabilité depuis 1990. Pour 265 résidences principales, on aura donc, à 10 ans, 265x0.5/100x10 soit – 13 logements disparus.*

*Dans le même temps, le maintien du rythme de la construction neuve à 2.5 logements par an, soit 25 logements à 10 ans permet tout juste de maintenir le parc au niveau actuel.*

La poursuite de l'évolution actuelle en terme de logements ne permettra pas de retrouver un niveau de population équivalent à celui de 1990. Il convient donc de faciliter l'accueil de nouveaux logements, tout en ayant conscience que de multiples paramètres entrent en jeux dans la production de logements (maîtrise foncière, coût des aménagements, …) mais aussi dans la demande de (concurrence, conjoncture, attractivité).

✓ *Les potentialités du PLU*

Au regard des hypothèses ci dessus, il convient donc de faciliter l'accueil de nouveaux logements, tout en ayant conscience que de multiples paramètres entrent en jeux dans la production de logements (maitrise foncière, coût de viabilisation, adéquation avec les équipements,…) mais aussi dans la demande (concurrence des communes voisines, conjoncture, attractivité,…).

Le PLU prévoit 10 ha de zones 1 AU (immédiatement viabilisables) et 18 ha de zone 2 AU (réserves foncières à urbaniser).

Les zones 1 AU sont au nombre de deux, situées au nord est du bourg. A raison de 8 logements à l'hectare, leur potentiel est donc de 80 logements.

En outre, le PLU étend la zone U vers la route de Joué et offre ainsi des possibilités sur une longueur de 200 m de part et d'autre de la voie, soit 10 lots environ. On peut estimer tout au plus à 10 logements les autres possibilités en zone U.

La capacité d'accueil du PLU est donc d'une petite centaine de logements. Or, tous les paramètres identifiés ci-dessus attestent d'une rétention foncière importante. A cette capacité théorique du PLU, on affectera donc un coefficient de rétention de 3. Les potentialités permettraient donc environ 30 lots effectifs. Ce qui correspond tout juste aux besoins appréhendés plus haut.

Malgré l'importance des superficies en zones 1AU et 2AU, au regard du rythme antérieur d'évolution de la population et de la construction, la mise en place des zones 2AU est un outil supplémentaire pour parer à la rétention foncière.

En outre, plutôt qu'une capacité d'accueil, le zonage du PLU s'inscrit plutôt comme **un schéma directeur** en vue de gérer pour le long terme les enjeux urbains dans le bourg. En effet, le développement de la construction se fait et continuera de se faire à travers des opérations de petite envergure. La dimension réduite des opérations groupées risque de nuire à un développement cohérent du bourg.

Il s'agit à travers notamment les principes d'aménagement des zones 1 AU de rechercher cette cohérence et d'anticiper sur un schéma de circulation essentiellement au cas où le besoin de développement s'accélèrerait. Le schéma de circulation constitue le préliminaire à un développement cohérent avec les objectifs suivants :

- Dimension réduite de l'agglomération à l'origine : épaisseur du bourg à développer et étirement le long des voies à stopper.

- Gestion de la sécurité dans les traversées d'agglomération.

- Mise en place d'un plan de circulation qui facilite l'accessibilité des équipements structurants de la communes : école, commerces et services du bourg, salle polyvalente

- Développement d'un tissu urbain diversifié en prévoyant de nouveaux espaces publics : espaces verts, pôle d'équipement assurant aussi le rééquilibrage du bourg : l'essentiel du développement court terme est situé au nord.

## 3.3. - COHERENCE AVEC L'AMENAGEMENT ET LE DEVELOPPEMENT DE L'AGGLOMERATION

L'objectif est d'obtenir un développement cohérent de l'agglomération notamment à travers :

- ✓ la desserte existante et future en réseaux ;
- ✓ en appui sur les voies structurantes du bourg les plus attractives : essentiellement la route de Châteaubriant ;
- ✓ et dans le respect des activités artisanales et agricoles en place lorsqu'elles n'interfèrent pas avec les besoins de la collectivité.

Cela implique l'arrêt de l'étirement de l'agglomération et sa confortation dans le sens d'un « épaississement » du tissu bâti.

La partie traditionnelle et centrale du bourg est étroite et ne dispose pas d'espaces importants pour accueillir de nouveaux équipements collectifs en son sein. Les extensions urbaines à prévoir devront pouvoir accueillir les équipements nécessaires pour accompagner l'évolution de la population.

Les équipements dont la fréquentation évolue et qui nécessitent parfois des actions à court terme et qui devront satisfaire à de nouveaux besoins en fonction de l'évolution de la population sont :

- ✓ l'école qui souffre déjà de son enclavement,
- ✓ la restauration scolaire qui fonctionne avec un restaurant de la commune,
- ✓ la salle polyvalente qui dispose d'une faible superficie de stationnement,
- ✓ la station d'épuration (lagune) dont la capacité est de 400 équivalents habitants et qui peut donc aujourd'hui absorber 70 habitants supplémentaires environ.

La réalisation des équipements est à la charge de la commune et il est difficile de prévoir son évolution future. Sa démographie actuelle l'incite à intervenir avec prudence. Aussi le PLU doit prévoir les besoins à long terme, au fur et à mesure de son évolution (cf. une population permanente de 750 habitants nécessiterait de l'ordre de 300 résidences principales contre 265 en 1999).

Enfin, la révision du PLU est l'occasion de revoir l'affectation des sols prévue au POS en fonction de leur intérêt pour l'agriculture, pour le développement urbain notamment et en fonction des secteurs plus ou moins délaissés d'anciennes carrières aux abords immédiats du bourg et d'anticiper sur son aménagement à long terme.

## 3.4. -LES OBJECTIFS EN TERME DE PAYSAGES ET D'ENVIRONNEMENT

### *3.4.1. La préservation des paysages et des milieux naturels*

- ✓ La vallée du Don, le Val et l'étang de la Forge sites protégés au titre de la loi de 1930 constituent un support d'animation touristique en appui sur le réseau de sentiers pédestres qu'il convient de préserver.

- ✓ La gestion des entrées de bourg doit être prévue dans le souci d'identifier le Grand Auverné mais aussi avec pour objectif de sécuriser les traversées de l'agglomération où se trouvent maintenant de nombreux accès d'habitations.

- ✓ L'identité architecturale forte de la commune et notamment de son bourg et de ses villages doit être conservée dans les évolutions du bâti autorisées par le futur PLU. Une attention particulière est portée aux ensembles bâtis les plus remarquables et protégés : la Petite Haie, le Val, Launay (non protégé).

- ✓ Les milieux naturels d'intérêt notamment les ZNIEFF sont essentiellement représentés par les masses boisées et une zone de tourbières qui ne sont pas l'objet d'enjeux agricoles. Leur protection stricte est envisageable dans la mesure où elle ne présente pas de risque majeur de conflit d'usage.

- ✓ La possibilité de développer l'activité d'extraction du sable au sud de la commune, dans la mesure où elle est souhaitable pour l'économie locale, doit, conformément à la légalisation dont elle dépend mettre en œuvre toutes les dispositions en vue de ne pas altérer les milieux naturels et les paysages d'intérêt du secteur dont ceux qui sont identifiés par le présent document.

# 3.5. LA TRANSCRIPTION DES OBJECTIFS DANS LE PLU

## *3.5.1. Dispositions relatives aux zones urbaines*

Les zones urbaines correspondent grosso-modo à la zone urbaine de l'ancien POS, et sont des zones équipées, ou en voie de l'être par la collectivité (assainissement notamment). Les zones non équipées ne peuvent donc pas être qualifiées de zones urbaines, et les zones urbaines non entièrement équipées devront l'être totalement pendant la "durée de vie" du P.L.U.

La première lettre des zones urbaines est invariablement le U. La seconde lettre indique la densité du bâti souhaité dans les zones (du U.A. le plus dense, au U.C. la plus faible densité des constructions).

### ZONE UA

*La zone U.A. est une zone urbaine dense correspondant au centre traditionnel de l'agglomération.*

*Le caractère essentiel de la zone UA est sa centralité, existante ou projetée par la mise en oeuvre du P.L.U. : constructions à l'alignement de l'emprise publique, et en continuité d'une limite séparative à l'autre, fronts urbains affirmés et implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines.*

*Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.*

L'ensemble de la zone UA est desservi par l'assainissement collectif.

Une attention particulière devra être portée au traitement architectural des constructions nouvelles mais aussi des restaurations qui devront respecter les caractéristiques de l'architecture locale traditionnelle.

La possibilité de réaliser des constructions nouvelles est résiduelle dans la zone UA, par contre il existe un potentiel de rénovation important à l'appui d'anciens locaux d'activités et de dépendances.

## ZONE UB

*Cette zone correspond aux différentes vagues d'extension urbaine sous forme de « faubourg » ou de tissu pavillonnaire récent.*

*Le paysage urbain de la zone UB est nettement moins dense que celui de la zone UA : implantations des bâtiments à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important qu'en UA, volumes bâtis moins importants.*

*Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, artisanat spécialisé, bureaux, services ...) liées aux habitations, y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas nuisantes et polluantes.*

Toute la zone UB n'est pas actuellement desservie par l'assainissement collectif, mais son extension est prévue par la commune.

*En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les Dispositions réglementaires en vigueur, et notamment le règlement sanitaire départemental.*

*Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :*

- *toute construction nouvelle devra s'y raccorder ;*
- *toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.*

Les terrains disponibles en zone UB constituent l'essentiel de l'offre en terrains constructibles supplémentaires à venir de la commune. La capacité d'accueil supplémentaire est de 8 à 10 logements.

### 3.5.2. Dispositions relatives aux zones à urbaniser

Les zones urbanisées A.U. correspondent grosso-modo aux zones NA de l'ancien POS, mais elles englobent également de nouveaux secteurs. Ce sont des zones naturelles non-équipées destinées à être ouvertes à l'urbanisation. La délimitation des zones 1 AU et 2 AU est destinée à prévoir le développement urbain à long terme de la commune, afin, au fur et à mesure des aménagements, de pouvoir les organiser entre eux sur le plan des réseaux et de la circulation auto et piétons notamment :

## ZONE 1 AU

*La zone 1 A.U.. est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.*

*Les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.*

*Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.*

*La zone 1 A.U. se décline en plusieurs secteurs :*

- *Le secteur 1 A.U. à vocation principale d'habitat ;*
- *Le secteur A.U.f à vocation exclusive d'activités,*

Les zones 1 AU sont exclusivement situées au nord et à l'est du bourg afin de permettre au fur et à mesure de leur aménagement la confortation du bourg. Le traitement de son entrée principale et la sécurisation de la route de Châteaubriant pourront être prévus dans le cadre de leur aménagement. Des dispositions dans ce sens sont prévues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ainsi qu'avec l'emplacement réservé qui recouvre toute la façade sur cette voie au plus près du bourg. Le secteur 1AU situé le plus au nord qui présente donc un caractère d'extension de l'agglomération ne permet la réalisation que d'un seul débouché sur la départementale. Un retrait des constructions de 25 m y est par ailleurs inscrit dans les principes d'aménagement. Ces dispositions visent à gérer les problèmes de sécurité en entrée d'agglomération future et à intégrer également ces extensions dans le paysage urbain.

La vocation de cet emplacement réservé n° 4 qui porte sur une zone classée UB (anciennement U) est aussi d'accueillir un équipement structurant tel qu'une nouvelle école, salle polyvalente, espace vert public,…qui puisse marquer l'entrée du bourg, mais aussi se situer à proximité immédiate du principal pôle de développement de l'habitat de la commune.

## ZONE 2 AU

La zone 2 A.U a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

La zone 2 A.U.. est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement n'existent pas et ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

De ce fait, la zone 2 A.U. est fermée à l'urbanisation.

Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en oeuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune et nécessitant une enquête publique :

- la modification du P.L.U. ;
- la révision du P.L.U.

Dans la mesure où le PLU aboutit à terme, à décaler le « centre de gravité » de la commune vers la route de Châteaubriant et vers le nord, l'exploitation agricole située immédiatement au nord du bourg et qui possède un bâtiment d'élevage occupé (doté d'un périmètre de protection de 100 m postérieurement à l'existence de la zone U riveraine) ne peut être maintenue sur ce site à long terme. Dans l'immédiat, le PLU prévoit la mise en place d'une réserve foncière en zone 2 AU sur ce secteur dont l'objectif est le maintien sans développement sur ce site du bâtiment d'exploitation. Ce choix a été rendu possible en raison de l'antériorité des zones U immédiatement riveraine et en raison de l'existence d'un autre site dégagé de telles contraintes également exploité par l'agriculteur, dont la jeunesse interdit de mettre en péril l'activité.

Le développement cohérent du bourg prévoit également un développement vers le sud en continuité de l'agglomération, de la route de Joué à l'ouest jusqu'à la CAVAC à l'est. Ce secteur accueillera à court terme l'extension de l'école et le plan de circulation nouveau qui permettra de la désenclaver, zone 1 AU et emplacement réservé) ainsi que des constructions au coup par coup sur le route de Joué (zone UB). Une réserve à long terme (2 AU) permettra de finaliser le développement de l'agglomération à l'arrière de

l'école et de part et d'autre du cimetière. Ces dispositions détaillées dans le PADD sont transcrites sous forme d'un emplacement réservé n°4.

### *3.5.3. Dispositions relatives à la zone agricole*

Les zones agricoles correspondent grosso-modo aux zones NC de l'ancien POS, et sont des zones exclusivement réservées à l'activité agricole.

## ZONE A

*Les zones agricoles sont dites zones « A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.*

La commune possède de nombreuses constructions non liées aux exploitations au sein de son espace agricole, pour lesquelles la vocation de la zone A ne permet aucune évolution. Ces constructions sont essentiellement des habitations de tiers et des constructions vacantes qui n'intéressent plus la profession agricole. Ces constructions ont été identifiées et exclues de la zone A pour leur permettre d'évoluer.

### *3.5.4. Dispositions relatives à la zone naturelle*

Les zones naturelles correspondent grosso-modo aux zones ND de l'ancien POS, et recouvrent les 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.

## ZONE N

*La zone N comprend les 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 réfection et l'extension des habitations existantes ainsi que la construction d'annexes à ces habitations y est autorisée sous réserve du respect des dispositions du plan de prévention des risques d'inondations joint en annexe au dossier de PLU.*

*La zone naturelle comprend :*

- *La zone N proprement dite de protection des paysages et des milieux naturels, ou les installations de carrières sont admises.*

- *Le secteur NL à vocation d'espaces naturels et de loisirs destinés à accueillir du public.*

- *Le secteur Nh destiné à recevoir des constructions sur des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.*

Ce dernier secteur Nh correspond aux zones bâties situées dans la zone agricole A dont l'évolution, la rénovation, l'extension doit être permise à condition de ne pas compromettre l'exercice des activités agricoles. :

- ✓ pour maintenir une population dans la zone agricole qui connaît une déprise certaine,
- ✓ pour conserver le bâti traditionnel et lui permettre d'être entretenu

La délimitation des zones Nh a été vue dans ce sens : la création de nouveaux logements non liés à une exploitation agricole n'est permise qu'à travers le changement de destination de bâtiments qui sont situés en dehors des périmètres de protection des bâtiments d'élevage classés notamment.

*Il comprend lui –même trois sous secteurs :*

- *Nh1 où seule l'extension, la rénovation et le changement de destination à usage d'habitation sont admis. Aucune création d'activité n'y est permise. Elle s'appuie sur des zones bâties dépourvues d'activités. Il n'est pas prévu de permettre des installations d'activités non agricoles sans limitation hors bourg et zone artisanale. Seule la zone Nh3 offre cette possibilité.*

- *Nh2 où l'extension, la rénovation et le changement de destination à usage d'habitation, mais aussi à usage d'activité sont admis.*

- *Nh3 qui concerne des établissements de restauration existants, dont l'évolution est permise notamment vers une activité d'hôtellerie.*

La zone Nh doit donc en outre permettre de manière localisée le maintien et le développement d'autres activités que celles liées à l'agriculture.

Concernant les villages de Villechoux, Villeneuve et la Courdecière : ces villages comprennent des exploitations et des logements de tiers imbriqués.

Il sera mentionné dans le règlement de la zone Nh que toutes les évolutions bâties permises dans ces zones sont soumises à la règle de réciprocité par rapport aux bâtiments d'exploitation existants, afin que les dispositions du code rural puissent être mises en œuvre sans ambiguïté.

Les superficies des zones N retenues dans le PLU comprennent la nécessaire préservation des paysages des sites et monuments protégés du Val, de l'étang de la Forge et du Don, du massif forestier de la forêt d'Ancenis, de la ZNIEFF à l'est de Villeneuve et du manoir de la Petite Haie. Ces paysages s'apprécient essentiellement à partir des voies de communication. Le risque d'altération est réduit au Grand Auverné et porte uniquement sur d'éventuelles installations de bâtiments agricoles dont la connotation perturberait la volonté de conserver un paysage naturel aux abords de ces sites.

D'autre part, il apparaît cohérent de chercher un regroupement des bâtiments quels qu'ils soient dans l'espace rural, en vue de conserver l'intégrité des terroirs agricoles.

Enfin, la commune se caractérise par un sous sol sableux qui intéresse les carriers. Le PLU retient la possibilité de pérenniser et de développer ce type d'activité. La commune retient d'affecter un zonage particulier Nc aux secteurs bénéficiant d'une autorisation d'exploiter et au secteur d'extension possible en vue de ne pas considérer l'ensemble de la zone N comme pouvant accueillir sur sa totalité et potentiellement des activités de carrières.

Concernant l'exploitation des Petits Communs proche de la zone Nc nouvelle, il est également retenu de préserver l'exploitation et notamment de permettre, si nécessaire des possibilités de nouveaux bâtiments qui préservent aussi les villages voisins : le zonage A est notablement étendu autour de ce village.

Concernant l'exploitation de Lambrun, celle-ci est aujourd'hui enclavée dans la zone Nc et ses possibilités d'évolution sur place sont faibles. Malgré tout et en vue de permettre des éventuelles mises aux normes ou extensions sur place, tant que l'exploitation agricole existe, elle est identifiée en zone A et présente donc une enclave dans la zone Nc.

D'autre part, le PLU est l'occasion de fixer les conditions de cohabitation entre exploitations agricoles et urbanisation sur la périphérie du bourg : le choix du PLU est bien de ne pas favoriser la pérennisation d'une exploitation trop proche du bourg, ce qui ne rend service ni à l'exploitant, ni aux habitants en place et futurs.

# CHAPITRE 4

# JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DE L'ARTICLE L 121-1 DU CODE DE L'URBANISME

***Rappel***

***Art. L. 121-1*** *(L. n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 1er-II) Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :*

*1° - L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.*

*2° - La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*

*3° - Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

## 4.1. - APPLICATION A GRAND AUVERNE

➜ La Commune dispose d'un P.O.S. auquel le P.L.U. fait suite. La recherche d'un équilibre entre les différentes formes d'occupation du sol, la réponse aux différents besoins et le souci de préservation des espaces à protéger, des conditions d'exercice des différents usages ou activités se traduit à travers :

- une offre en nouveau logement presque exclusivement assurée par la construction neuve dans le bourg ; mais aussi par la reprise du bâti ancien dans les villages où aucune construction neuve n'est admise ;

- une offre en nouveaux logements qui, de ce fait, repose essentiellement sur des opérations d'ensemble. Les terrains disponibles immédiatement constructibles car desservis en réseau sont devenus très rares ;

- une évolution limitée des zonages à vocation urbaine justifiée par les contraintes paysagères patrimoniales, par la gestion des limites entre zone d'habitat et zone d'activité, zone agricole, par les possibilités de raccordement au réseau d'assainissement et par la nécessité de préserver les paysages des abords du bourg;

- la préservation des abords des sièges d'exploitation d'installations nouvelles de tiers en y interdisant les constructions nouvelles tout en permettant l'évolution du bâti éloigné des bâtiments d'élevage à travers les zones Nh ; la délimitation des zones N,Nc tenant compte également de leur potentialités d'évolution et ayant contribué, après enquête publique à mettre en place ou à étendre les zones A autour de Lambrun et des Petits Communs.

- la réservation d'espaces en vue de permettre l'évolution des équipements et services publics (équipements scolaires et culturels, …).

- L'identification d'un espace voué à l'exercice des activités de carrière en vue d'en canaliser l'implantation d'une part pour bien identifier les secteurs d'extraction de sable, au regard des potentialités importantes sur le territoire communal, d'autre part pour limiter les perturbations sur le foncier agricole. En effet, les gisements de sables sont peu nombreux et nécessaires par rapport aux besoins du BTP, l'identification d'un site bien défini, est un outil de maîtrise de la pression sur le gisement qui donne aussi une plus grande lisibilité sur l'avenir des exploitations agricole. La gestion des contraintes environnementales liées aux activités de carrières susceptibles de s'implanter dans la zone NC est soumise à la réglementation sur les carrières et les installations classées pour la protection de l'environnement. Ces procédures génèrent des enquêtes publiques qui seront l'occasion de démontrer à la population les mesures d'accompagnement visant à minimiser les effets de ces installations sur l'environnement et le cadre de vie.

➜ La diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale dans l'habitat urbain et rurale est prévue à travers :

- une offre en terrains constructibles pour réaliser des logements nouveaux qui constituent le principal potentiel pour développer de l'habitat conforme à la demande locale et aux spécificités de la Commune quant à son patrimoine bâti existant ;

- une identification des espaces réservés à l'accueil des équipements publics, scolaires et de loisirs qui permet de manière cohérente leur création, maintien, voire extension en accompagnement des potentialité d'accueil de nouvelles populations permises par le PLU ;

- le maintien des espaces à vocation d'activités économiques permettant l'évolution de l'existant et l'accueil de nouvelles installations non compatibles avec la proximité de l'habitat ;

- des dispositions d'aménagement directives en ce qui concerne la mise en place de continuités de voirie/piétons/vélos entre les futurs nouveaux quartiers et les équipements scolaires et sportifs et vers le bourg qui regroupe les commerces et services.

➜ Le projet d'aménagement et de développement durable de Grand Auverné s'inscrit dans une démarche d'utilisation économe de l'espace, de préservation de l'environnement, de gestion des différents risques.

Les extensions urbaines prévues offrent des potentialités d'accueil tout à fait raisonnables en terme de nouveaux logements car le projet tient compte :

- D'un contexte géographique et de circulation, d'entrées de bourg à sécuriser :

- Du potentiel agronomique des terres agricoles:

  - Le devenir des sièges d'exploitation a été apprécié au cas par cas en vue de cerner les possibilité d'installation de tiers et d'évolution du bâti existant dans la zone agricole qui a été confirmée sur les deux tiers nord de la commune.

- De la qualité paysagère et patrimoniale du bâti, des vallées et des abords de la forêt d'Ancenis:

- Par la limitation des possibilités de construire à la lisière de la forêt, comme dans les perspectives des monuments d'intérêt et des sites protégés.

- Les projets susceptibles de provoquer des risques de pollutions

  - Les projets susceptibles de provoquer des nuisances sonores sont situés en périphérie d'agglomération (zone d'activité, salle de loisirs).

    Dans le cadre de la mise en œuvre de loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit et de ses textes d'application, il a été procédé au classement des infrastructures de transport terrestre. Celui-ci a donné lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolement sont imposées aux constructions.

    La commune du Grand Auverné ne possède pas de voie classée voie bruyante.

  - Les problèmes locaux de pollution des eaux correspondent essentiellement à une pollution d'origine agricole (élevage notamment) et d'origine domestique.

    La modification de l'occupation des sols à tendance à aggraver les effets du ruissellement et de l'érosion.

    D'autres enjeux dépassent le cadre strictement local.

    Toutes les dispositions ont été prises pour préserver la qualité de l'eau en limitant notamment les possibilités de construction et donc de rejets dans les secteurs sensibles : zones humides des vallées et secteurs non desservis par l'assainissement collectif.

    Les choix d'urbanisation des élus ont donc pris en considération ces données et sont compatibles avec ces enjeux.

    De plus, les réflexions sur la révision du Plan Local d'Urbanisme, ont conformément aux dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, intégré les problématiques de la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement des eaux usées.

Cette loi a complété le Code de l'Urbanisme d'un alinéa supplémentaire qui offre au Plan Locaux d'Urbanisme la possibilité de délimiter les zones d'assainissement.

Ainsi, une étude et un schéma d'assainissement ont été réalisés parallèlement à la révision du P.O.S. sur l'ensemble du territoire de la commune. La synthèse de l'étude figure dans les pièces annexes du dossier du PLU (annexes sanitaires).

Sur la base de l'étude d'assainissement, la commune a défini :

- la politique en matière de création ou d'extension des réseaux dans les années à venir ; après extension de la station d'épuration. Une étude diagnostic est en cours de réalisation.

- le raccordement obligatoire aux réseaux de toutes les zones urbaines ou d'urbanisation future du bourg.

Les objectifs de la loi sur l'air sont de rationaliser la demande de déplacements, de diminuer les pollutions et les nuisances de toute nature, de préserver la qualité de l'air des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, en prenant en compte les impacts et nuisances induits par les déplacements et en intégrant les orientations des plans de déplacements urbains quand ils existent.

La commune de Grand Auverné ne fait pas l'objet d'un plan de déplacement.

Néanmoins, le Plan Local d'Urbanisme respecte l'esprit de la loi en favorisant un développement urbain le plus aggloméré et en renforçant le réseau de circulations piétonnes, les nécessités d'utilisation des véhicules particuliers sont limitées.

# CHAPITRE 5

# APPLICATION DE L'ARTICLE L 111.1.1 DU CODE DE L'URBANISME

## 5.1.- COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL OU LES DIRECTIVES TERRITORIALES D'AMENAGEMENT

Aucun schéma de cohérence territorial n'est en vigueur dans le secteur.

La commune n'est pas soumise à ces dispositions.

# CHAPITRE 6

# TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES

## 6.1.- TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DU P.L.U.

| ANCIEN P.O.S. | | ZONES URBAINES | | |
|---|---|---|---|---|
| **Zone** | **Surface** | | | |
| **U** | **15 ha** | **UA** | zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération | **7,97 ha** |
| | | **UB** | zone urbaine correspondant aux zones d'extension pavillonnaires en continuité du bourg | **21,53 ha** |
| | | | **ZONES à URBANISER** | |
| **NAb** | **2 ha** | **1AU** | Urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble à usage d'habitat | **9,68 ha** |
| **NAa** | **13 ha** | **2AU** | Réserve d'urbanisation future | **18,29 ha** |
| **NAf** | **14 ha** | **AUf** | Urbanisation future à usage d'activités | **13,49 ha** |
| | | | **ZONES AGRICOLES** | |
| **NC** | **3.300 ha** | **A** | Zone agricole | **2228.57 ha** |
| | | | **ZONES NATURELLES** | |
| | | **Nh1** | Zone naturelle où l'extension et le changement de destination à usage d'habitation sont admis. | **41,47 ha** |
| | | **Nh2** | Zone naturelle où l'extension et le changement de destination à usage d'activité. | **3,23 ha** |
| | | **Nh3** | Zone naturelle ou le maintien et la confrontation des activités de restauration existantes sont admises ; | **1,71 HA** |
| **Ncc** | | **Nc** | Secteur de la zone naturelle où sont admises les activités de carrière autorisées | |
| **NAL** | **6,5 ha** | **NL** | Zone naturelle réservée aux constructions et installations liées et nécessaires aux activités de tourisme et de loisirs de plein air | **14,96 ha** |
| **ND** | **90 ha** | **N** | Zone naturelle strictement protégée | **1079,06 ha** |
| | **292,30 ha** | **TOTAL** | | **3 291,46ha** |
| **Dont espaces boisés classés** | **72 ha** | **Dont espaces boisés classés** | | **108,62 ha** |

# ANNEXE

## *Liste des emplacements réservés*

| N° | Objet | Superficie | Collectivité |
|---|---|---|---|
| 1. | Traitement de l'entrée de bourg, route de Joué-sur-Erdre. | 40 m2 | Commune |
| 2. | Désenclavement de la zone 2 AU à partir de la route de Joué-sur-Erdre. | 450 m2 | Commune |
| 3. | Réserve pour équipements publics (extension de l'école, circulation, stationnement, logement social). | 1,28 ha | Commune |
| 4. | Réserve pour équipements publics (extension de la salle polyvalente, circulation, stationnement, accès à la zone 1 AU, réserve pour un équipement public supplémentaire. | 1,31 ha | Commune |
| 5. | Désenclavement de la zone 1 AU. | 1000 m2 | Commune |
| 6. | Gestion de l'accès commun zone 1 AU et AUf. | 2 090 m2 | Commune |
| 7. | Extension du cimetière, stationnement, entrée de bourg. | 8 700 m2 | Commune |