

Pièce n° 2 : Rapport de présentation

Tome 3 - Justifications et explications des choix



Sommaire

1 – Justifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	p 1
1-1 Poursuivre la croissance	p 1
1-2 Maintenir la dynamique économique du territoire : allier intérêt communautaire et dynamique locale	p 13
1-3 Faire évoluer les équipements pour répondre aux besoins de la population	p 21
1-4 Mobilités et déplacements : Sécuriser / Limiter les déplacements motorisés	p 21
1-5 Préserver la richesse écologique du territoire / Préserver la ressource / Valoriser le cadre de vie	p 22
1-6 La prise en compte des risques prévisibles et des nuisances	p 23
1-7 Soutenir le développement des énergies renouvelables	p 23
1-8 S'inscrire d'ores et déjà dans une trajectoire Zéro Artificialisation Nette	p 23
2 – Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation	p 25
3 – Motifs des choix réglementaires (zonage et limites administratives – règlement)	p 28
3-1 Les différentes zones créées	p 28
3-2 Caractéristiques des zones (localisation, forme urbaine, fonction ...)	p 29
3-3 Motivations des principes réglementaires et de leurs limitations	p 42
3-4 Création de secteurs spécifiques / Mise en place de dispositions particulières	p 52
4 – Evolutions des règles	p 54
4-1 Evolutions liées aux évolutions réglementaires depuis l'approbation du PLU en 2004	p 54
4-2 Evolutions particulières issues de la volonté communale	p 55
5 – Un projet visant à s'inscrire dans une trajectoire de zéro artificialisation nette	p 56
6 – Le projet de PLU et les documents supra-communaux s'imposant à lui	p 57
7 – Quelques indicateurs destinés à assurer le suivi des projets	p 59
7-1 Objectifs démographiques	p 59
7-2 Objectifs d'accueil de logements	p 59
7-3 Dynamique économique	p 61
7-4 Emplacement réservé	p 61
Evolution du tableau des surfaces	p 62

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

Au travers de son projet, la commune d'Erbray souhaite organiser le développement de son territoire en intégrant

...

*... les choix qui ont pu être réalisés dans le cadre des documents supra-communaux,
... les contraintes « assainissement » auxquelles elle a dû faire face en cours de procédure,
... tout en préservant son cadre de vie.*

1-1 Poursuivre la croissance

- Concernant l'objectif retenu visant à envisager une croissance démographique de +0,58%/an

La collectivité souhaite poursuivre sa croissance démographique. Elle s'est fixée un objectif de croissance de + 0,58%/an correspondant à la fourchette haute des objectifs fixés par le SCOT établi à l'échelle de la communauté de communes Châteaubriant Derval approuvé en décembre 2018.

Cet objectif lui permet d'envisager une croissance démographique moyenne annuelle de l'ordre de 17 habitants complémentaires.

La commune d'Erbray pourrait ainsi atteindre une population de l'ordre de 3200 habitants à l'horizon 2032-2033, soit 10 ans après l'approbation du PLU révisé.

Ce rythme de croissance est proche de celui enregistré depuis 2013 (+ 0,5%/an entre 2013 et 2019 / INSEE). En revanche, cet accroissement annuel de 17 d'habitants complémentaires est légèrement inférieur à l'accueil moyen de population enregistré sur une plus longue période (+ 24 habitants en moyenne par an entre 1968 et 2019).

Atteindre une population de 3200 habitants à l'horizon 2032-2033 est une nécessité pour assurer le maintien de la dynamique communale au sens large, et préserver son attractivité.

Cet objectif est compatible avec l'objectif (fourchette haute) de croissance démographique déterminé dans le cadre du DOO du SCOT pour le secteur Sud-Est du territoire communautaire (entre +0,41% et 0,58%/an).

- Concernant l'objectif d'accueil de 120 nouveaux logements

Pour atteindre cet objectif démographique, la commune envisage l'accueil de 120 nouveaux logements.

Cet objectif est cohérent ...

... avec l'accroissement résidentiel enregistré sur la période 2012-2021 : la commune a accueilli 125 nouveaux logements sur cette période,

... avec l'objectif (fourchette haute) d'accueil de logements déterminé dans le cadre du DOO du SCOT pour la commune et qui a été repris dans le cadre du PLH 2020-2025 établi également à l'échelle de la communauté de communes Châteaubriant-Derval.

... avec la pression résidentielle enregistrée sur la commune qui s'explique, entre autres, par sa proximité de la Ville de Châteaubriant,

... avec les besoins croissants de logements nécessaires pour accueillir la main-d'œuvre dont les entreprises du territoire ont besoin, liés aux phénomènes de décohabitation, ... etc.

... et enfin avec les objectifs de croissance démographique retenus par la collectivité.

Pour rappel :

Dans le DOO du SCOT : Un objectif d'accueil compris entre 179 et 262 nouveaux logements a été fixé pour la commune d'Erbray à l'horizon 2040 (soit une moyenne comprise entre 8 et 12 logements par an).

Dans les Orientations du PLH : Un objectif d'accueil compris entre 49 et 71 nouveaux logements a été fixé pour la commune d'Erbray entre 2020 et 2025 (soit une moyenne comprise entre 8 et 12 logements par an).

- Concernant l'objectif de recentrage de l'accueil de population en centre-bourg

Cet objectif avait déjà été fixé dans le PLU approuvé en 2004 mais ce dernier n'avait pu être réellement atteint car des surfaces constructibles conséquentes avaient été ouvertes sur la partie Nord du territoire limitrophe de la Ville de Châteaubriant. La collectivité s'est à nouveau fixé cet objectif.

Cet objectif s'est trouvé renforcé. En effet, la collectivité qui imaginait pouvoir accueillir de nouveaux logements dans le cadre des enveloppes urbaines formées par les espaces urbanisés du Nord du territoire, s'est trouvée confrontée à une problématique « assainissement » l'obligeant à stopper toute urbanisation sur ces secteurs raccordés sur le site de traitement des eaux usées de Châteaubriant.

L'accueil de nouveaux logements neufs sera donc exclusivement recentré sur le centre-bourg.

En revanche, si cette problématique venait être levée, la collectivité ne s'interdit pas de changer de position même si cet accueil devra rester limité au remplissage des simples dents creuses de manière à ne pas aller à l'encontre de l'objectif principal de recentrage précédemment retenu.

L'accueil recentré sur le bourg est un moyen d'assurer le maintien voire le développement de sa dynamique générale. Ce choix géographique d'accueil participe à l'intégration des nouveaux habitants à la vie communale. Il incite à la fréquentation des commerces, services de proximité mais aussi des équipements (scolaires, culturels, sportifs, santé,...).

Il valorise les investissements réalisés par la collectivité pour la mise en place et le développement des différents équipements et des réseaux.

Cet objectif s'inscrit complètement dans la politique de développement urbain que s'est fixé le territoire communautaire et sa transcription dans le SCOT approuvé en 2018, document avec lequel le projet de PLU révisé doit être compatible ...

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

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

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

Le choix de ne plus permettre l'accueil de nouveaux logements sur la partie Nord du territoire communal, et ce malgré la pression foncière enregistrée permet, enfin, de tenir compte de la problématique « assainissement ». Cela permet de stopper l'accroissement des volumes d'eaux usées renvoyés vers la station de Châteaubriant, le temps de trouver une solution.

- Concernant le souhait de préserver la mixité de population

Même si la collectivité est très fortement contrainte dans ses choix de développement, elle a cherché à diversifier les possibilités d'accueil.

Au travers de son projet, elle propose :

- de développer une offre neuve au niveau de nouveaux quartiers (au cœur du centre-bourg, en extension),
- d'identifier, quand ce choix n'avait pas d'impacts directs sur les activités agricoles, des bâtiments ruraux pour leur permettre un changement de destination et ainsi pouvoir être transformés en logements,
- de favoriser le réinvestissement des logements vacants,
- de développer son offre sociale, même si elle n'a aucune obligation réglementaire à respecter,
- d'accueillir un projet d'hébergements répondant aux besoins des personnes âgées encore autonomes,
- de permettre l'évolution des logements existants, même en campagne, de façon à s'adapter aux besoins des populations qui évoluent au cours de leur vie ...etc.

Au travers de tous ces objectifs, la collectivité cherche à répondre aux besoins du plus grand nombre et ainsi maintenir une mixité de population.

Les élus ont conscience qu'une offre diversifiée de façon générale est nécessaire pour :
 ... assurer une rotation démographique nécessaire à la dynamique et à la croissance démographique,
 ... préserver le maintien de l'offre des équipements et de la dynamique associative (scolaires, sportifs, ...),
 ... maintenir la dynamique commerciale et la présence des professionnels de santé,
 ... répondre aux besoins résidentiels de la population dans son ensemble quel que soit son statut, ses revenus et son âge.

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

La collectivité, dans le cadre de son projet de PLU révisé, a cherché à limiter sa consommation d'espace. Rappelons, qu'entre 2012 et 2021, la collectivité pour accueillir 125 logements avaient consommé 12,5 hectares environ, soit une moyenne de l'ordre de 1000 m² par logement.

Dans le cadre de son projet, elle s'est fixée comme objectif le respect d'une densité moyenne de 17 logements par hectare au minimum, objectif qui avait été défini pour les communes de plus de 1500 habitants dans le DOO du SCOT approuvé en décembre 2018 à l'échelle de la communauté de communes de Châteaubriant-Derval.

Cela a conduit à réduire de façon très conséquente les surfaces qui avaient été identifiées en zones constructibles dans le PLU élaboré et approuvé en 2004. Alors qu'il restait plus de 20 hectares de surfaces constructibles lors de l'élaboration du diagnostic du PLU révisé (printemps 2019), le projet de PLU révisé envisage d'inscrire au maximum 7 hectares pour l'accueil résidentiel.

Accroître les densités dans le cadre des futurs projets est une nécessité pour limiter ...

... les phénomènes d'étalement urbain,

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

Accroître les densités dans le cadre des futurs projets va permettre d'être compatible avec les objectifs qui ont été fixés dans le cadre du DOO du SCOT approuvé fin 2018.

Limiter la consommation d'espace permet de s'inscrire dans une démarche visant à atteindre le ZAN à horizon 2050.

Rappelons que le CEREMA a défini une consommation d'espace de l'ordre de 21 ha sur la période 2011 – 2021 dont 16,5 ha pour un usage résidentiel.

En se fixant une consommation maximale de 7 hectares de NAF pour son projet d'accueil résidentiel, la collectivité réduit d'un peu plus de 50 % sa consommation d'espace.

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

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

- à l'évolution encadrée des logements existants (extensions : + 40 m² postérieurement à la date d'approbation du présent PLU),
- à la possibilité de changer la destination de quelques bâtiments préalablement identifiés,
- vise à favoriser le réinvestissement de logements vacants de longue date,
- à la création de logements de fonction agricoles dont la création est encadrée réglementairement.

La valorisation du « gisement immobilier » (résorption de la vacance, bâtiments identifiés pour permettre leur changement de destination vers un usage de résidentiel) et les possibilités d'évolutions offertes aux logements existants implantés au sein de l'espace rural permettent de ...

... préserver l'espace rural du mitage qui a été très important sur le territoire d'Erbray durant les dernières décennies, notamment sur les espaces Nord, limitrophes de la Ville de Châteaubriant.

... réhabiliter, valoriser un patrimoine bâti traditionnel souvent de qualité,

... autoriser des adaptations des logements existants aux besoins évolutifs des populations sans avoir recours systématiquement à la création de logements complémentaires, même si ces dernières restent encadrées.

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

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

... réduire certains déplacements motorisés entre les futurs quartiers et la centralité.

Cet objectif permet, enfin, d'être compatible avec les objectifs fixés dans le DOO du SCOT approuvé fin 2018 qui demandait à ce que le développement résidentiel privilégie les 26 centralités du territoire.

• Concernant le souhait d'autoriser le changement de destination de quelques bâtiments ruraux traditionnels préalablement identifiés au sein de l'espace rural :

Ce choix permet de :

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

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

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

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

- **la destination du bâtiment : le bâtiment identifié est-il un logement ou a-t'il été un logement ?**

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

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

- **L'état du bâtiment :** *les bâtiments identifiés ne doivent pas pouvoir être qualifiés de ruines.*

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

- **L'éloignement suffisant des bâtiments / installations agricoles en activité :** *les bâtiments identifiés sont tous à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation / installations agricoles en activité. Certains présentant un intérêt architectural n'ont pu être retenus car trop proches de bâtiments agricoles exploités.*



La Haie Besnou : exemple d'un bâtiment présentant l'essentiel des critères pour être identifié mais qui est implanté à proximité d'une exploitation agricole.

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

- **La desserte par les réseaux** : les bâtiments doivent être desservis par les réseaux d'eau, et d'électricité à minima.

Dans les hameaux desservis par l'assainissement collectif, ils doivent pouvoir se raccorder au réseau de collecte des eaux usées comme une construction neuve devrait l'être. Pour cette thématique des changements de destination, on se heurte également à la problématique « assainissement » avec laquelle on doit composer sur la partie Nord du territoire communal. L'impossibilité de pouvoir raccorder de nouvelles constructions a obligé la collectivité à écarter certaines bâtisses pourtant à enjeux de cette liste.

Bâtiments écartés car implantés dans des hameaux concernés par la problématique « assainissement »



La Bourgeoisie : plusieurs bâtiments n'ont pu être identifiés malgré leur intérêt ...

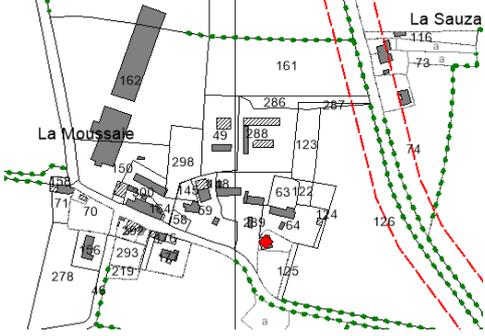
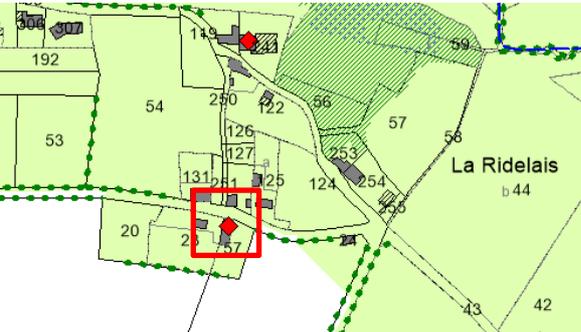
Dans les hameaux non desservis par un réseau de collecte des eaux usées, présenter une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif.

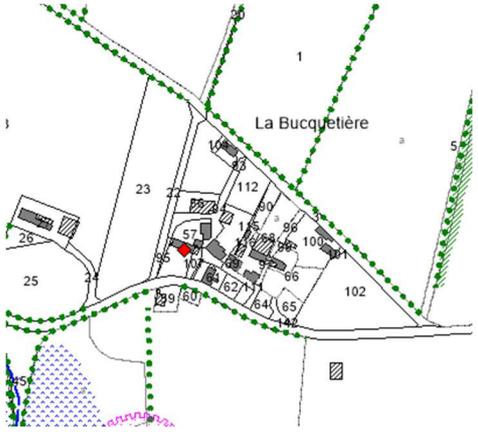
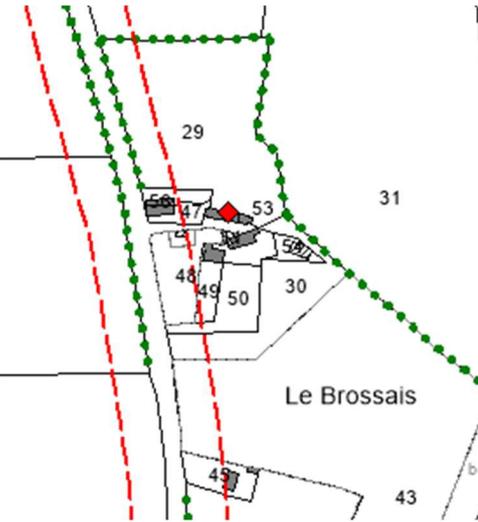
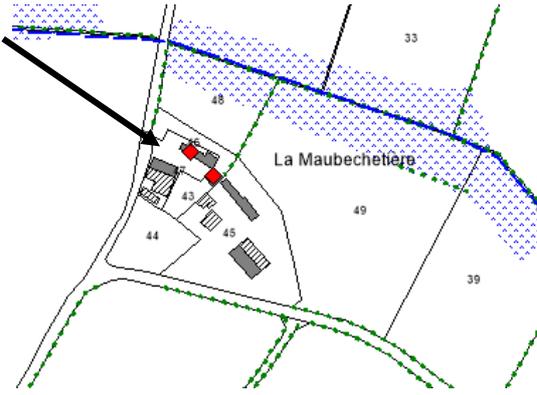
- **Les bâtiments identifiés ne doivent concerner des secteurs concernés des risques connus ou des sources de nuisances** (risque inondation, proximité des axes à grande circulation, proximité des canalisations de transport de gaz, ...).

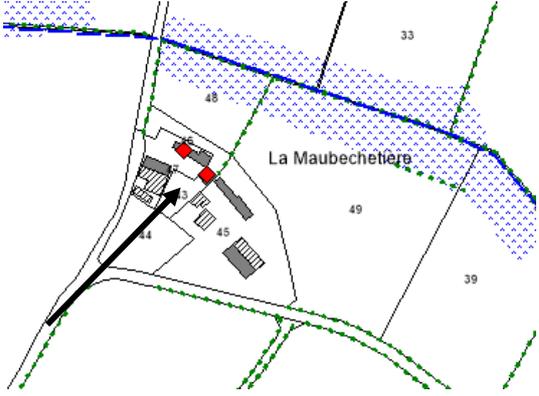
- **La possibilité de pouvoir préserver une intimité suffisante entre le logement qui pourrait être créé et les voisins proches** : des annexes, d'anciens bâtiments agricoles ont été écartés car trop imbriqués avec les logements dont ils dépendaient.

Les 8 bâtiments retenus répondant aux critères fixés et leur localisation :

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

Extrait du zonage / localisation des bâtiments identifiés	Photographies des bâtiments identifiés
 <p data-bbox="384 613 539 645">La Moussaie</p>	
 <p data-bbox="371 1021 552 1052">La Ridelaïs (1)</p>	
 <p data-bbox="371 1588 552 1619">La Ridelaïs (2)</p>	

Extrait du zonage / localisation des bâtiments identifiés	Photographies des bâtiments identifiés
 <p data-bbox="379 707 544 741">La Buquetière</p>	
 <p data-bbox="395 1308 528 1341">La Brossais</p>	
 <p data-bbox="336 1778 576 1812">La Maubechetière (1)</p>	

Extrait du zonage / localisation des bâtiments identifiés	Photographies des bâtiments identifiés
 <p>La Maubechetière (2)</p>	

• Concernant le choix de répartition des objectifs résidentiels : Logements neufs / offre issue de la valorisation du gisement immobilier

Dans le cadre du projet révisé, il a été retenu un objectif de 120 logements à créer ou à valoriser d'ici les prochaines années. Il est prévu que 10 des 120 logements (8%) qu'il est prévu d'accueillir dans les 10 prochaines années soient issus d'une valorisation du gisement immobilier (*logements créés suite à un changement de destination, réinvestissement d'un logement vacant de longue date*).

Cet objectif est cohérent avec le nombre des bâtiments identifiés pour permettre leur changement de destination (seulement 6) ainsi qu'avec la vacance de longue date enregistrée sur le territoire (28 logements vacants depuis plus de 5 ans identifiés dans le cadre du PLH / INSEE 2019 : 75 mais ce chiffre ne tient pas compte du type de vacance). La valorisation du gisement immobilier envisagée sur les 10 prochaines années a permis de réduire la consommation d'espace et ses impacts induits.

• Concernant le choix de limiter les possibilités de développement des logements existants au sein de l'espace rural ...

En dehors des possibilités ouvertes au niveau du centre-bourg, de la possibilité de créer des logements de fonction pour les exploitants agricoles, ou de changer la destination des 6 bâtiments identifiés, seule une évolution limitée des logements existants sera autorisée :

-- les extensions réalisables après l'approbation du PLU seront limitées à 40 m² d'emprises complémentaires à celle existante à cette date. Les extensions autorisées ne devront pas conduire à la création d'un nouveau logement. Si la construction existante est implantée à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole, le projet ne devra pas réduire l'interdistance existante avec ce bâtiment agricole.

-- la création d'1 annexe d'une emprise maximale de 40 m². S'il y a création d'annexe, elle devra être implantée au maximum à 20 mètres du bâtiment principal. Cette création ne devra pas conduire à la création d'un nouveau logement.

-- l'extension dans un bâtiment contiguë de caractère (sans création de nouveau logement) dans les mêmes conditions que pour une extension en construction neuve.

Ces choix permettent de garantir des possibilités d'évolutions pour les logements existants implantés au sein de l'espace rural sans en multiplier le nombre y étant déjà implantés, et sans conduire à d'avantage d'artificialisation.

En encadrant les possibilités d'évolutions, on limite les problématiques de mitage, et le risque de porter atteinte à l'activité agricole.

En permettant l'évolution des logements existants, on limite les risques de vacance, notamment du patrimoine bâti ancien.

Ouvrir des possibilités d'évolutions pour les logements existants permet d'adapter les logements aux besoins évolutifs des habitants et limite, de fait, le recours systématique à la construction neuve pour répondre à ces besoins.

- Concernant les choix de valoriser le gisement foncier / le potentiel de densification du bourg

Densification de l'espace formé par le centre-bourg



Les sites qu'il est prévu de valoriser au cœur de l'enveloppe urbaine du bourg

L'analyse des capacités de densification du tissu urbain formé par le centre-bourg a permis d'identifier des sites aujourd'hui non urbanisés ou faiblement urbanisés qui pourraient être support de projets d'un accueil résidentiel.

3 sites de projets ont ainsi pu être identifiés (*entourés en jaune sur la carte ci-contre*).

De manière à valoriser au mieux le potentiel sur ces 3 sites, des orientations d'aménagement et de programmation ou OAP ont été définies : elles visent notamment à définir un nombre de logements minimum à accueillir sur ces ensembles.

Ces 3 sites regroupent environ 7800 m² au total, surface légèrement supérieure à celle qui avait pu être initialement identifiée dans le cadre du diagnostic et du projet de PADD (6500 m²).

En plus de leur qualité de « dents creuses » ou d'espaces présentant des enjeux de densification, ces derniers ont la particularité, soit de ne plus présenter d'usage agricole (*parking d'un ancien garage*), ou de ne plus présenter d'intérêt agricole.

Au vu de leur positionnement au cœur de l'espace aggloméré un retour à un usage agricole est compromis (*trop de contraintes liées au contexte urbain*).

La valorisation de ces 3 sites va permettre la création à minima de 16 logements. Même si les surfaces valorisables ne vont pas permettre de répondre à l'objectif fixé d'accueil de 110 nouveaux logements, elles ont permis en revanche de limiter les surfaces envisagées en extension de l'enveloppe urbaine dans le projet de PLU révisé.

Il faut ajouter à ces 3 sites, celui s'inscrivant dans la continuité des équipements scolaires (*site hachuré en jaune / emprise d'environ 8000 m²*). Ce dernier va être valorisé progressivement de manière à permettre la création d'hébergements avec services adaptés aux personnes âgées encore autonomes ou en perte d'autonomie.

L'identification et la volonté affichée de valoriser le potentiel de densification qui avait été identifié dans le cadre du diagnostic permet de ...

... répondre aux objectifs de valorisation du potentiel de densification des enveloppes urbaines des centralités inscrites dans le DOO du SCOT approuvé en 2018,

... de limiter les surfaces inscrites en extension et donc les phénomènes d'étalement urbains ainsi que les impacts induits sur les espaces naturels, agricoles et forestiers mais aussi sur l'« Activité agricole » au sens large,

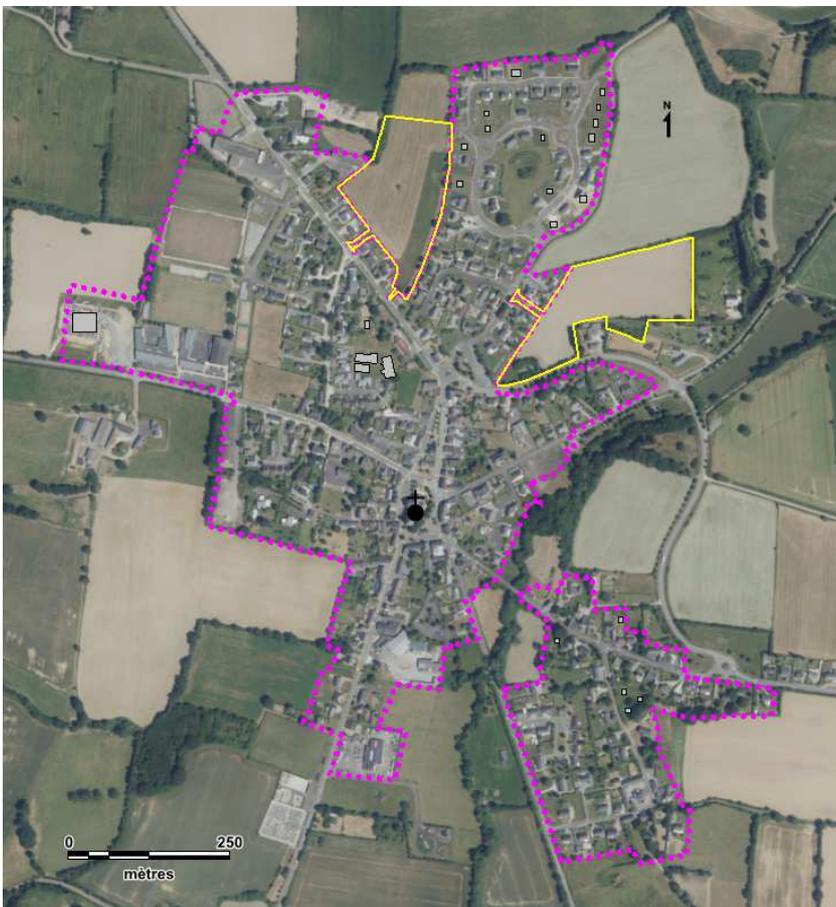
... de faire prendre conscience aux propriétaires du potentiel des surfaces qu'ils possèdent, et de leur donner des pistes d'aménagement et de valorisation dans le cadre des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

- Concernant le choix des sites de projets en extension du bourg

Les capacités d'accueil des 3 sites identifiés pour permettre la densification du centre-bourg ne présentant pas des capacités d'accueil suffisantes pour atteindre les objectifs d'accueil définis, la collectivité a donc choisi d'identifier des sites en extension.

C'est pourquoi, 2 sites ont été retenus de part et d'autre du lotissement communal du Carrousel au Nord du bourg : 1 site regroupant une surface d'environ 3 hectares en partie Est, et un autre regroupant environ 2,8 hectares en partie Ouest.

Les sites retenus ont cherché d'une part à veiller à la proximité des différents centres d'intérêts du bourg (équipements, services et commerces notamment), mais aussi à maintenir la cohérence de l'espace aggloméré (*rester sur un développement relativement « radioconcentrique »*) et qui tiennent compte des différentes « contraintes » (*présence d'une vallée, la présence d'une activité d'extraction et de transformation de carbonate de calcium en partie Est du bourg qui génère quelques nuisances notamment par le trafic poids-lourds qu'elle génère ...*).



Les sites qu'il est prévu d'urbaniser identifiés en complément des possibilités de densification dont les capacités ne sont pas suffisantes pour atteindre les objectifs d'accueil de logements fixés à horizon 2032 - 2033

Ainsi, dès le départ les espaces urbanisés séparés du reste du bourg par la vallée du Ruisseau de la Mare ont été écartés de tout projet de développement, et ce malgré l'existence de terrains appartenant à la collectivité.

En effet, les sites qui auraient pu être supports de développement auraient été relativement isolés du reste du bourg, et notamment de ses centres d'intérêt mais aussi trop proche du site d'extraction et de transformation de la MEAC.

Idéalement la collectivité aurait souhaité être plus proche des équipements scolaires et aurait souhaité rééquilibrer son enveloppe urbaine en redéployant un nouveau quartier en partie Sud-Ouest du bourg face au nouveau groupe scolaire. Cette option n'a pu être retenue à court terme pour des questions d'accessibilité et la présence d'un site agricole encore exploité au moment de la définition des orientations.

En revanche, pour la collectivité cette zone reste potentiellement intéressante à long terme mais nécessite une réflexion globale d'aménagement, des acquisitions et peut-être même des déconstructions pour la rendre plus accessible.

Sa valorisation ne peut donc être envisagée qu'à très long terme.

Les 2 sites identifiés sont donc ceux qui ont présentés les atouts les plus favorables. Ces 5 hectares vont permettre d'atteindre l'objectif d'accueil de 110 logements neufs inscrit dans le projet.

Néanmoins pour permettre un accueil progressif, il a été envisagé une ouverture à l'urbanisation en 2 temps. L'ensemble identifié en partie Nord-Est sera urbanisé en priorité et celui implanté en partie Nord-Ouest sera ouvert à l'urbanisation que lorsque les capacités d'accueil existantes au sein des zones urbaines et à urbaniser seront jugées insuffisantes.

La définition de ces 2 sites de projets a visé à limiter les phénomènes d'étalement urbain et de consommation d'espace ...

... les surfaces inscrites en extension ont pu être minimisées grâce à la valorisation en amont du potentiel de densification identifié au cœur du bourg.

... les projets urbains en extension de l'enveloppe urbaine ont privilégié des surfaces dans la continuité de l'enveloppe urbaine formée actuellement par la partie agglomérée du centre-bourg.

Ils permettent seulement d'apporter le complément de surface nécessaire pour répondre aux objectifs démographiques et résidentiels que la collectivité s'est fixée.

En identifiant plusieurs sites de projets, on intervient sur des propriétés différentes. On limite ainsi les risques de rétention foncière pouvant momentanément bloquer le développement urbain d'une commune.

Ce choix permet également de rester aux proches abords de la centralité marquée aujourd'hui par la place de l'église.

• Concernant le choix d'identifier des sites qui pourraient potentiellement être support d'un développement au-delà de la vie du PLU révisé

Même si la collectivité a bien conscience que la consommation d'espace devra être de plus en plus modérée, elle a souhaité identifier des sites aux abords du bourg de manière à les préserver de tout développement, même agricole.

C'est notamment le cas des abords Sud-Ouest du bourg qui présentent des enjeux de rééquilibrage de l'espace aggloméré mais qui aujourd'hui sont concernés par trop de contraintes pour imaginer un développement à court terme (*présence agricole, difficulté d'accès, ...*).

En bloquant l'urbanisation de ces sites même pour un usage agricole, la collectivité souhaite préserver les sites qui présentent des enjeux de développement à très long terme.

L'affichage de cette orientation, dès aujourd'hui, permet à la profession agricole de connaître les intentions de la collectivité et de s'organiser en conséquence.

Geler certains abords du bourg permet de préserver le potentiel de développement à long terme, même au-delà de la vie du PLU.

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

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

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

Elle souhaiterait que son territoire puisse combiner fonctions résidentielle et économique.

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

Malgré les importants développements que la commune a pu enregistrer sur le Nord de son territoire en limite de la Ville de Châteaubriant, le centre-bourg a conservé une offre commerciale et de services diversifiée permettant de satisfaire l'essentiel des besoins quotidiens des habitants (*supérette, plusieurs professionnels de santé, pharmacie, boulangerie, coiffeur, bar – restaurant, ...*).

Pour éviter que cette dynamique et cette diversité ne s'effrite, la collectivité a souhaité concentrer un maximum de ses projets d'accueil résidentiel en centre-bourg. Les 110 nouveaux logements programmés à horizon 2033 l'ont été au cœur ou proches abords du centre-bourg. Ce choix ne peut que participer au maintien et à la dynamique de la centralité.

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

Elle a notamment fait le choix d'identifier des « linéaires commerciaux à protéger ». Les linéaires ainsi identifiés peuvent bénéficier de mesures inscrites dans le cadre du règlement opposable aux pétitionnaires. Ainsi, les rez-de-chaussée commerciaux ne pourront être transformés en logement jusqu'à 5 ans après la fermeture de la surface commerciale concernée. Pour éviter des blocages, liés entre autres à des contraintes techniques, certaines exceptions ont été introduites. Enfin, au-delà de ce pas de temps, la collectivité pourra autoriser ce changement si elle le souhaite notamment si aucun repreneur n'a été trouvé.

Les élus ont également identifié un « périmètre de diversité commerciale » : il définit le secteur au niveau duquel peuvent s'implanter les nouvelles activités commerciales de proximité. Ce choix permet de limiter les éventuelles implantations d'opportunité, notamment le long des axes de dessertes de la commune. En dehors du périmètre défini, l'installation de nouvelles surfaces commerciales est interdite.

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

Une offre commerciale développée est un critère important et peut favoriser l'implantation des familles.

- Concernant le choix d'identifier des sites économiques de proximité réservés à l'implantation et / ou au développement d'activités locales

Plusieurs sites ont été identifiés en entrées Nord et Sud du Bourg.

Ils s'appuient et intègrent les emprises d'activités existantes. Des possibilités d'extensions ont en revanche été inscrites dans la continuité des activités existantes : 2,8 hectares à court terme (1AUe et UE) et 0,9 ha à long terme (en 2AUe). Suivant les enjeux, les emprises et le contexte le zonage a été identifié en zones urbaines ou à urbaniser.

Les zones de plus grande ampleur ont été classées en zones à urbaniser et des Orientations d'Aménagement et de Programmation y ont été définies de manière à encadrer leur aménagement.

Le classement de ce foncier a pour but de proposer une offre qui permette de répondre aux besoins d'activités essentiellement artisanales (*petites et très entreprises*) qui ne trouvent ni une offre foncière adaptée dans les zones structurantes d'intérêt communautaire dédiées davantage à des structures de plus grande ampleur, ni une offre adaptée dans le tissu urbain des zones urbanisées (*risques de nuisances vis-à-vis des résidences voisines*).

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

Le SCOT avait prévu que la commune puisse développer jusqu'à 5 hectares de secteurs réservés à l'accueil d'entreprises de rayonnement local.

Ce choix ...

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

... en proposant une offre foncière dédiée à l'accueil de structures économiques de faible ampleur n'excédant pas 3,7 hectares au total dont 0,9 hectare inscrit en zone de type 2AU, le projet est compatible avec les objectifs qui avaient été fixés par le DOO du SCOT approuvé en 2018 pour la commune d'Erbray (maximum 5 hectares),

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

... permet à des artisans ou des activités de services installés à leur domicile d'envisager une délocalisation plus adaptée au développement de leurs activités,

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

- **Concernant les choix définis à l'échelle de la Zone structurante du Bignon**

La commune d'Erbray accueille en partie Nord de son territoire une des 10 Zones Economiques Structurantes identifiées à l'échelle du territoire communautaire. 4 tranches ont déjà été aménagées et la poursuite de son développement planifié depuis sa création a été inscrite dans le DOO du SCOT approuvé en 2018 par la communauté de communes Châteaubriant-Derval.

... Les conclusions de l'analyse du potentiel d'optimisation foncière des zones économiques de la communauté de communes réalisée par Loire-Atlantique Développement en 2023 démontrant la faiblesse des réserves foncières permettant d'accueillir des structures économiques de grande ampleur sur l'ensemble du territoire communautaire,

... Les conclusions de l'analyse du potentiel d'optimisation foncière des zones économiques de la communauté de communes réalisée par Loire-Atlantique Développement en 2023 démontrant que seuls 4 sites économiques présentent des capacités d'extensions : 2 zones dont celle de Bergerie de Louisfert, et des Echos Derval sur lesquelles des projets d'extension peuvent être envisagés dans le cadre du périmètre des ZAC déjà créées, et 2 zones dont celles du Bignon à Erbray et celle du Mortier à Derval sur lesquelles des projets d'extensions des parcs existants sont d'ores et déjà inscrits dans les documents d'urbanisme en vigueur sous réserves (études techniques, environnementales, ...),

... Les terrains ayant été acquis par l'intercommunalité,

*... Les études environnementales ayant démontré que son urbanisation pouvait être envisagée avec un impact limité sous réserve du respect de quelques prescriptions (*prise en compte et protection des zones humides recensées, des haies bocagères les plus intéressantes, des espaces boisés, ...*),*

*... La zone étant desservie par des réseaux en capacités suffisante (*lagunages de 300 EH propre à la zone économique, gestion pluviales, desserte routières, ...*),*

La zone étant une des seules à disposer d'emprises foncières suffisantes pour répondre aux besoins d'entreprises de grande ampleur ayant des besoins fonciers conséquents, il a été retenu d'ouvrir à l'urbanisation la zone identifiée en 2AU dans le PLU approuvé en 2004 dans le projet de PLU révisé en adaptant son périmètre et son aménagement aux enjeux environnementaux relevés dans le cadre de l'étude Faune Flore menée par Safolia.

Ce choix ...

... est compatible avec les orientations du SCOT approuvé en 2018, et notamment celles envisageant l'évolution progressive de l'offre foncière des 9 zones structurantes du territoire communautaire,

...est compatible avec les conclusions du volet 2 de l'analyse du potentiel d'optimisation foncière réalisée par Loire-Atlantique développement à l'échelle du territoire communautaire sur les zones structurantes,

*... permettent de proposer une offre foncière adaptée à l'implantation de grandes ou moyennes entreprises (*industries, construction, transports, ...*), proches des voies structurantes du territoire,*

... permettent d'imaginer un potentiel développement économique en partie Ouest du territoire communautaire venant faire écho aux importantes surfaces déjà urbanisées sur le secteur de Derval,

... permettent d'imaginer un développement des emplois à l'échelle communautaire mais aussi communal.

- Concernant le choix de préserver une économie agricole forte ...

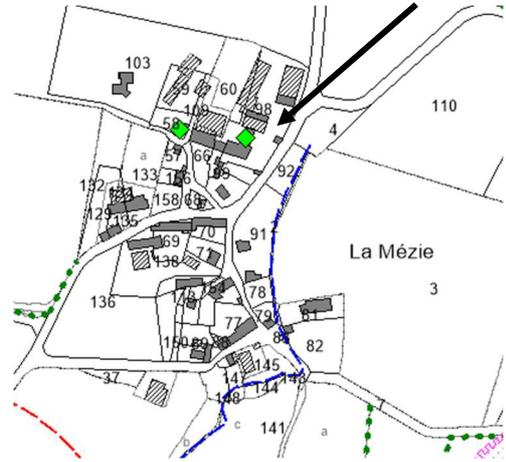
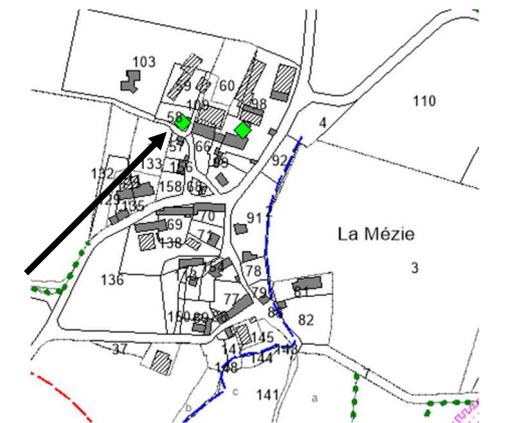
Pour arriver à maintenir la dynamique et la diversité agricole du territoire, il est prévu notamment de permettre le développement de cette activité au sein de la zone A qui lui est réservée, mais aussi de limiter les impacts générés par le projet de PLU révisé.

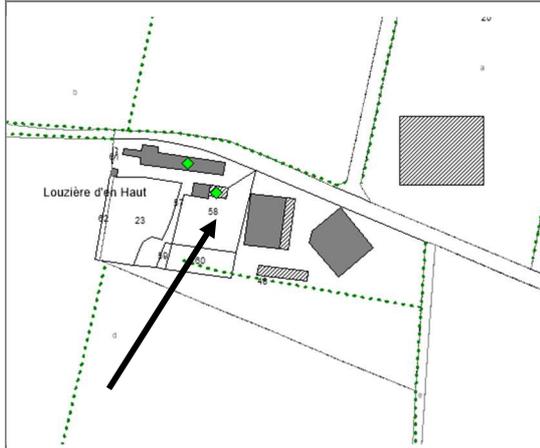
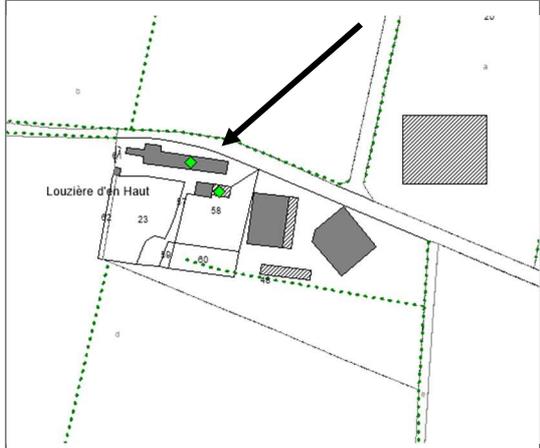
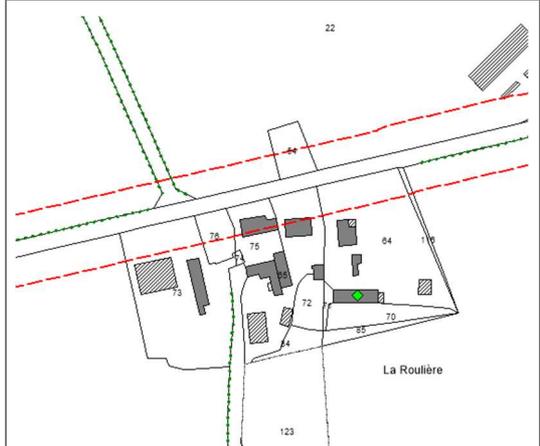
Il est notamment prévu ...

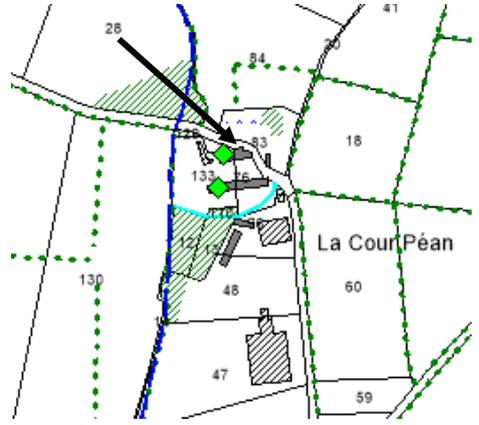
- de recentrer l'essentiel des projets de développement urbain des prochaines années au niveau du centre-bourg,
- de valoriser le potentiel de densification de ce dernier de limiter ainsi les surfaces constructibles inscrites en extension de l'enveloppe urbaine,
- d'organiser un développement en définissant des OAP au niveau desquelles un nombre minimum de logements à créer a été défini sur chaque zone de projet à vocation résidentielle,
- de n'autoriser que quelques changements de destination de bâtiments ruraux traditionnels en vue de la réalisation de logements pour les tiers dans l'espace agricole et en les choisissant systématiquement à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles existant en activité,
- de limiter également les évolutions du bâti existant au sein de l'espace rural (extensions et création d'annexes encadrées et limitées),
- de proposer la réalisation des extensions dans les bâtiments contigus présentant un caractère architectural, alternative possible aux projets d'extensions en construction neuve,
- de limiter le "mitage" de l'espace agricole par les exploitants eux-mêmes en encadrant les possibilités de créer des logements de fonction,
- de classer un peu plus de 70% du territoire en zones agricoles (A). On notera qu'en parallèle une partie de l'espace rural a également été classé en zone naturelle protégée (N : environ 25%) en raison notamment de sa richesse paysagère et ou environnementale. Rappelons, en revanche, que ce classement en zone naturelle n'exclut en aucun cas l'usage agricole des terres, seules les nouvelles constructions y seront interdites.
- d'ouvrir des possibilités de diversification pour les activités agricoles en place : quelques bâtiments seront étoilés au cœur ou aux proches abords des structures agricoles (voir bâtiments identifiés ci-après) de manière à permettre aux exploitants ce type de projets.

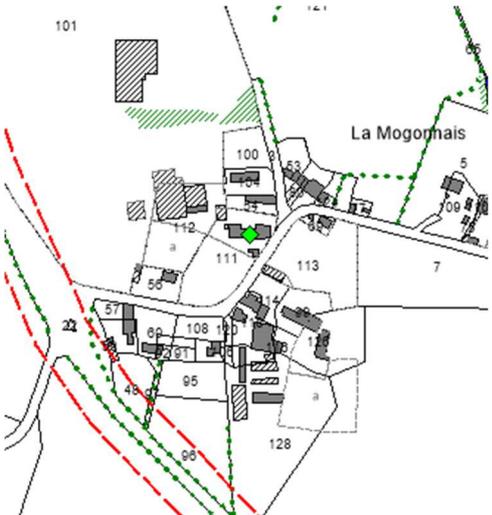
Cet « étoilage » des bâtiments permettra également leur transformation pour permettre la création d'un nouveau logement de fonction (respect des critères restent les mêmes que pour un logement neuf) et ainsi éviter là encore à un recours systématique à la création de logements neufs.

Les 11 bâtiments retenus et leur implantation :

Extrait du plan zonage / localisation des bâtiments identifiés	Photographies des bâtiments identifiés
 <p data-bbox="336 696 501 730">La Morivière</p>	
 <p data-bbox="336 1234 501 1267">La Mézie (1)</p>	
 <p data-bbox="336 1727 501 1760">La Mézie (2)</p>	

Extrait du plan zonage / localisation des bâtiments identifiés	Photographies des bâtiments identifiés
 <p>Louzière d'en Haut (1)</p>	
 <p>Louzière d'en Haut (2)</p>	
 <p>La Roulière</p>	

Extrait du plan zonage / localisation des bâtiments identifiés	Photographies des bâtiments identifiés
 <p data-bbox="327 672 478 705">La Joussais</p>	
 <p data-bbox="295 1205 502 1238">La Cour Péan (1)</p>	
 <p data-bbox="295 1751 502 1785">La Cour Péan (2)</p>	

Extrait du plan zonage / localisation des bâtiments identifiés	Photographies des bâtiments identifiés
 <p data-bbox="316 790 491 824">La Mogonnais</p>	
 <p data-bbox="316 1339 491 1373">La Bréjaudais</p>	

Les bâtiments identifiés correspondent tous à des bâtiments représentatifs de l'architecture traditionnelle du Pays de Châteaubriant.

Ils ont été identifiés dans des secteurs sur lesquels il n'existe pas de problématiques de risques ou de nuisances.

Une partie de ces bâtiments n'avaient pu être identifiés pour permettre à des tiers une transformation en logements car trop proches d'installations ou de bâtiments agricoles.

La transformation de ces bâtiments sera elle aussi soumise à un avis conforme de la CDPENAF. Cette commission pourra notamment vérifier que le projet concernant une exploitation agricole ne puisse pas pénaliser une exploitation voisine.

L'espace agricole, comme espace de production indispensable pour l'alimentation des êtres vivants se doit d'être le mieux préservé possible. En ce sens les actions précédentes y contribuent.

- Concernant le choix d'identifier des STECAL à vocation économique

Une partie du tissu économique est composée de structures implantées en dehors des zones d'activités ou du bourg.

C'est le cas notamment d'une Entreprise de Travaux Agricoles (ETA) implantée au lieu-dit Les 3 chênes le long de la RD 163. Elle est historiquement implantée sur ce site isolé et s'est développée progressivement. Cette dernière a encore des projets de développement pour les prochaines années (*extension de bâtiment de stockage et fermeture de ce dernier, création d'une station de lavage, création de clôtures*).

Ces différents projets restent en revanche circonscrits à l'emprise sur laquelle l'ETA est implantée et dont elle est propriétaire. C'est une activité qui est difficilement délocalisable (*volumes de bâtiments, type d'activités, ...*).

C'est le cas également d'une activité économique à vocation de loisirs (*discothèque*) implantée le long de la RD 41 non loin du lieu-dit de La Mogonnais. Cette activité est historiquement implantée sur ce site isolé. Ses exploitants souhaiteraient pouvoir diversifier leurs activités actuelles en organisant des concerts et des spectacles, et en proposant en accompagnement un service de restauration et d'hébergement de plein air.

Ces différents projets ne concernent qu'une partie de la propriété. C'est une activité qui est également difficilement délocalisable (*type d'activités : risques de nuisances ...*).

Enfin, juxtaposée au site d'extraction du carbonate de calcium, l'usine MEAC transforme les matériaux extraits. Cette activité présente depuis plusieurs décennies souhaite pouvoir développer ses capacités de stockage. C'est une activité qui est également difficilement délocalisable (*volumes de bâtiments, type d'activités : risques de nuisances, proximité de la zone d'extraction des matériaux transformés, ...*).

Les emprises concernées par ces projets feront l'objet d'un classement à titre exceptionnel en STECAL ou Secteurs de Taille et de Capacités Limitées afin de faciliter la mise en place des projets envisagés.

Cependant, la délimitation du STECAL et le règlement veilleront à ne pas permettre l'implantation de nouvelles activités. Il s'agit bien d'autoriser uniquement l'évolution / la diversification des activités existantes.

Les choix retenus ...

... permettent une évolution encadrée de certaines activités existantes tout en limitant les éventuels impacts,

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

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

- Concernant le choix d'intégrer le nouveau périmètre du site d'exploitation de carbonate de calcium...

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

Il s'agit d'une mise à jour. Le PLU approuvé en 2004 faisait apparaître l'ancien périmètre d'exploitation avant l'autorisation d'extension.

1-3 Faire évoluer les équipements répondant aux besoins de la population,

A ce jour la commune n'a pas de projet majeur concernant ses équipements. Elle dispose d'une offre adaptée aux besoins de sa population, que ce soit en termes d'équipements sportifs, culturels et de loisirs, scolaires, para et périscolaires ... etc.

De plus l'offre proposée à l'échelle communale est complétée par une offre communautaire, notamment sur la ville voisine de Châteaubriant.

La polarité d'équipements créée en partie Ouest du Bourg sera identifiée de manière à permettre si nécessaire l'évolution des équipements qui y sont déjà implantés ou la création de nouveaux.

La collectivité a également décidé de réserver dans la continuité Ouest de l'emprise du cimetière communal un ensemble d'environ 5900 m² de manière à permettre son évolution dans les prochaines années. Le terrain n'étant pas propriété communale, il a été doublé par un classement en emplacement réservé de manière à en faciliter l'acquisition foncière.

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

Enfin, des sites ont été identifiés en emplacements réservés de façon à permettre l'aménagement d'un nouveau site de traitement des eaux usées qui pourrait permettre de résoudre la problématique assainissement identifiée sur la partie Nord du territoire.

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

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

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

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

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

L'obligation de créer une desserte réservée aux déplacements non motorisés a été inscrite dans les OAP du quartier programmé sur le secteur de la Mouette (*partie Est du lotissement communal du Carroussel*). Il est important de raccorder ce nouveau quartier qui devrait accueillir, à terme plus de 50 logements, au reste du centre-bourg autrement que par des voiries classiques.

Des aménagements ont été réalisés de manière à partager les voiries départementales entre usages motorisés et usages non motorisés. A terme les aménagements devraient se poursuivre entre les « quartiers » implantés en partie Nord du territoire communal et le centre-bourg.

Enfin la poursuite de l'aménagement de la coulée verte en cœur de bourg s'appuyant sur la vallée du ruisseau de la Mare s'accompagnera de nouveaux cheminements dédiés aux déplacements non motorisés.

Ces choix visent ...

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

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

... à favoriser le lien entre les « quartiers Nord » du territoire et le centre-bourg.

- Concernant le choix d'évoquer le projet de contournement de La Touche sans traduction réglementaire ...

Le projet de contournement du village de La Touche (RD 163) a été étudié il y a plusieurs années : un tracé avait été retenu de principe. Aujourd'hui, ce projet ne trouvera certainement pas de traduction dans les prochaines années, mais il a semblé important pour les élus de pouvoir l'évoquer comme un projet potentiel.

Il n'a trouvé aucune traduction dans les documents réglementaire du PLU (*règlement graphique notamment*).

Ce choix a pour but de conserver la mémoire des études qui ont pu être réalisées sur cette thématique.

- Concernant le choix d'aménager l'entrée Sud du bourg ...

Cette entrée de bourg va progressivement se trouver modifiée avec les développements envisagés. Il est important qu'elle soit réaménagée pour des questions de sécurité mais aussi de lecture urbaine.

Accompagner par des aménagements l'évolution des entrées de bourg est nécessaire. Leur réaménagement permet de marquer les limites entre espace rural et urbain et inciter l'automobiliste à réduire sa vitesse, notamment sur les axes départementaux.

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

Le projet de PLU prévoit :

- de tenir compte des sensibilités paysagères et de les protéger,
- de protéger les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques recensés à l'échelle du SCOT et précisés à l'échelle communale dans le cadre de l'Etat initial de l'environnement les vallées et vallons, les zones humides identifiées et validées par la CLE du SAGE Vilaine, les massifs forestiers et la trame boisée, les secteurs présentant une densité bocagère, ...,
- en écartant des zones de développement les secteurs identifiés comme zones humides même si leur existence n'a pas encore été validée par le SAGE Vilaine (étude complémentaire menée sur les zones de projets),
- de protéger le réseau bocager (talus, haies), les bosquets recensés par le Syndicat du Don, les massifs forestiers, ... à l'aide d'une protection au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme,
- de protéger les abords des cours d'eau en définissant des marges de recul à respecter,
- d'identifier et de protéger la vallée du ruisseau de la mare en zone non constructible au cœur du bourg et ainsi former un véritable « coulée verte » venant former un poumon de respiration au cœur du bourg,
- d'autoriser le changement de destination de quelques représentative de l'architecture traditionnelle rurale du Pays de châteaubriant, et donc leur valorisation
- de limiter le mitage de l'espace rural en limitant la création de nouveaux logements ainsi que les possibilités d'évolutions des logements existants (extensions et création d'annexes encadrées),
- d'imposer un permis de démolir sur l'ensemble du territoire,
- d'identifier des éléments, des bâtiments ou encore des ensembles bâtis au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme afin d'imposer des règles architecturales plus strictes,
- de mentionner en annexes les zones faisant l'objet d'une protection au titre de l'archéologie définies et transmises par les services de la DRAC dans le cadre du Porter à connaissance de manière à alerter les futurs porteurs de projets,
- de tenir compte de la problématique assainissement s'imposant à la partie Nord du territoire communal et en n'y permettant que des évolutions limitées des logements et des activités déjà implantées ... etc.

Ces différentes mesures ...

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

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

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

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

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

Le projet de PLU révisé vise à limiter l'accroissement des personnes et des biens exposés. Le projet communal a été conçu de manière à éviter les projets de développement ...

*... dans les zones inondables définies dans l'Atlas des zones inondables des affluents de la Vilaine,
 ... dans les zones qui ont été inondées suite à des pluies orageuses très intense en juin 2018 (problématiques de ruissellements),
 ... dans les zones concernées par un risque moyen de retraits gonflements des argiles,
 ... aux abords des lignes de transport électrique à haute tension,
 ... aux abords des canalisations de transport de gaz,
 ... la proximité d'activités économiques susceptibles de générer des nuisances,
 ... la proximité des grands axes de circulation structurants dont les abords peuvent être considérés comme affectés par le bruit, parfois concernés par le transport de matières dangereuses, mais aussi aux abords de la déviation créée aux abords du bourg afin de dévier une partie du trafic lié à l'entreprise MEAC,
 ... la trop grande proximité des différentes structures agricoles, notamment celles qui regroupent des activités d'élevage susceptibles de générer des nuisances, ...*

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

- connaissance du risque inondation lié aux problématiques de ruissellement (étude menée par le bureau d'études DHI sous la conduite du SAGE Vilaine).*
- à prendre dans le cadre d'une zone de sismicité faible, ce qui est le cas de la commune.*
- au niveau des secteurs affectés par des problématiques de retraits gonflements des argiles, même si la commune n'est affectée que dans les pires situations que par des risques moyens,*
- et pour limiter les risques liés à un Radon considéré comme fort sur le territoire communal, ...etc.*

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

On répond également aux objectifs fixés dans le cadre du SCOT mais aussi du SAGE Vilaine.

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

1-7 Favoriser le développement des énergies renouvelables

Le projet de PLU n'empêche pas le développement de nouveaux projets à condition d'en maîtriser les impacts et de tenir des projets déjà existants.

Ce déploiement doit se faire dans le respect des enjeux environnementaux et de préservation des espaces dédiés à l'agriculture.

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

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

1-8 S'inscrire d'ores et déjà dans une trajectoire Zéro Artificialisation Nette

Le projet de PLU révisé a été établi de manière à s'inscrire dans une démarche visant à réduire sa consommation d'espace et être au plus proche des 13 hectares (soit environ 50% de la consommation d'espace enregistrée entre 2011 et 2021 sur la commune.

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

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

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

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

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

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

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

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles ont été définies sur les zones de projets à vocation résidentielle mais également sur celles à vocation économique.

Les différents secteurs concernés par des OAP ont été identifiés sur les plans de zonage.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies vont permettre ...

Sur les secteurs de projets à vocation résidentiel

... d'imposer des aménagements sous forme d'opérations d'ensemble, néanmoins dans certains cas, notamment sur le secteur 6 (« secteur des Mouettes »), la possibilité d'aménager l'ensemble en plusieurs tranches a été autorisée sur ce secteur de plus grande ampleur.

... d'imposer des principes généraux d'aménagement garant d'une gestion économe d'espace en définissant un nombre de logements minimum à créer par site. L'objectif est d'atteindre une densité moyenne à minima de 17 logements par hectare sur les zones de projets, objectif à atteindre retenu pour les communes regroupant plus de 1500 habitants dans le cadre du SCOT établi sur le territoire de la communauté de communes de Châteaubriant Derval approuvé en 2018.

...de définir les conditions d'urbanisation pour valoriser au mieux le potentiel de densification identifié au cœur du bourg.

... en identifiant les secteurs dont la configuration est adaptée à l'accueil de formes urbaines plus denses.

... de définir des accès et des dessertes sécurisés s'intégrant au mieux au plan général de circulation.

... de poursuivre le développement du réseau de déplacements non motorisés se raccordant aux aménagements déjà mis en place permettant de favoriser la réduction des déplacements motorisés au sein du centre-bourg, et ainsi réduire les rejets de gaz à effets de serre induits ...

... d'imposer des principes généraux permettant une bonne insertion aux paysages urbain et naturel environnants en imposant la création ou la préservation de certains éléments du paysage.

... enfin de tenir compte de l'existence de « risques / nuisances » (pollution potentielle du sol, problématique de stabilité du sous-sol) en imposant à l'aménageur, au porteur de projets ... soit de s'assurer en amont de la non présence de ces risques ou nuisances, ou de faire en sorte de réaliser les aménagements, les travaux nécessaires à leur gestion en amont des projets développés.

Sur les secteurs à vocation économique de type zone de proximité

... de définir des accès et des dessertes sécurisés et tenir compte des contraintes (ne pas condamner l'accès à la station de traitement des eaux usées sur la zone 4 par exemple, zone 1 : décaler l'accès existant).

... d'imposer des principes généraux permettant une bonne insertion aux paysages urbains (recul exigé au niveau de la zone 1 / en entrée Nord du bourg) et naturel environnants en imposant la création ou la préservation de certains éléments du paysage (protection des éléments boisés / proposition de création d'aménagements paysagers complémentaires).

... de ne pas compromettre le développement à plus long terme du site économique identifié en partie Sud du bourg (préserver une possibilité d'accès vers la zone 2AUe / zone 4),

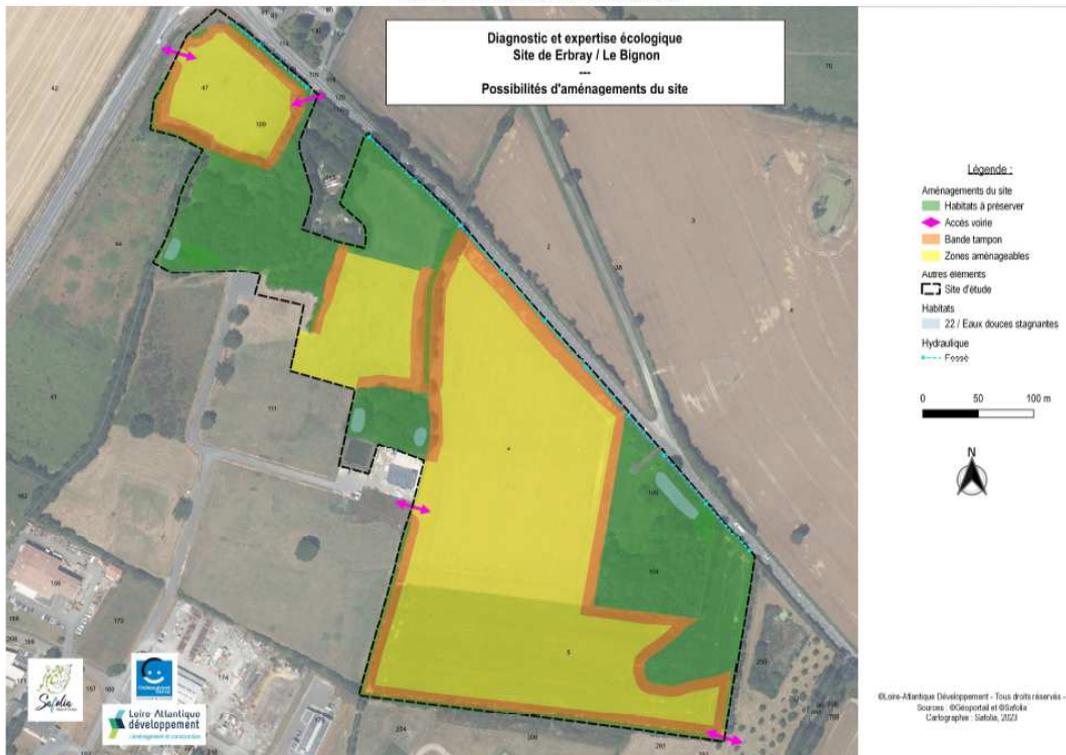
... d'intégrer à l'aménagement proposé des mesures visant à réduire une problématique de stationnement existante (zone 4) aux abords du cimetière ...etc.

Sur l'extension de la zone économique structurante du Bignon

... de se raccorder au réseau viaire existant et desservant déjà le reste de la zone économique,

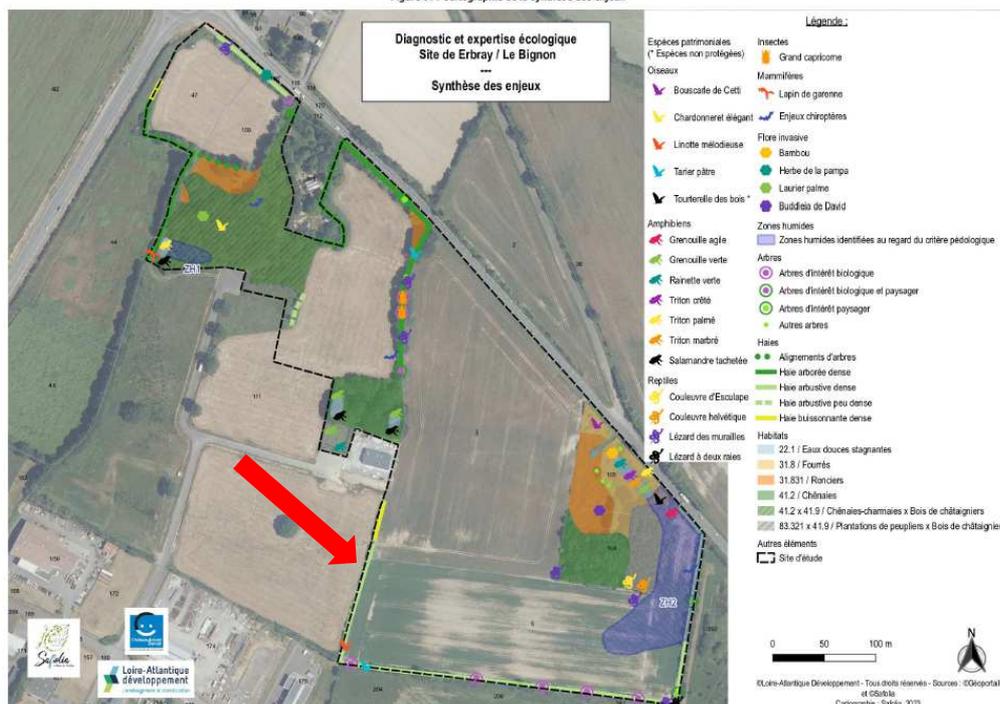
... de ne pas autoriser un accès vers ou depuis la RD 163 pour des questions de sécurité, mais aussi pour limiter les impacts sur les ensembles présentant des enjeux écologiques (zones humides, mare, boqueteaux, ...).

Figure 35 : Propositions d'aménagements du site d'étude



... de tenir compte des ensembles présentant des enjeux écologiques définis dans le cadre de l'étude faune flore réalisée par le Bureau d'études Safolia : les éléments identifiés dans le cadre de cette étude ont été protégés, les préconisations de recul vis-à-vis de cette trame ont été également été respectés de manière à limiter les impacts sur la biodiversité et les continuités écologiques.

Figure 34 : Cartographie de la synthèse des enjeux



Seule une haie qui avait été identifiée n'a pas fait l'objet de protection dans le cadre de l'OAP afin de préserver une vaste unité foncière en partie Sud de l'extension permettant ainsi de répondre aux besoins des structures économiques d'ampleur. Cette dernière avait été identifiée mais semble de moindre qualité biologique (voir carte jointe ci-avant : les espèces abritées sont moins nombreuses).

Les orientations d'aménagement et de programmation définies ont pour objectif d'appréhender le développement urbain qu'il soit à vocation résidentielle ou économique, en assurant une gestion plus durable du territoire, et en favorisant l'intégration des nouveaux projets.

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

3-1 Différentes zones créées

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

- **Les zones urbaines :**

La zone UA,
La zone UB,
La zone UE, et le secteur UBe
La zone UH, et son sous-secteur UHI
La zone UHe,
La zone UHrh,
La zone UL,

- **Les zones à urbaniser :**

La zone 1 AU,
La zone 1AUe, et le secteur 1AUeb,
La zone 1AUl,
La zone 2AU,
La zone 2AUe,

- **Les zones agricoles :**

La zone A,
La zone Ae1 (STECAL),
La zone Ae2 (STECAL),
La zone Ae3 (STECAL),

- **Les zones naturelles :**

La zone N et ses-secteurs NF

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

Les zones urbaines

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

La zone UA :

La zone UA correspond au centre historique du bourg d'Erbray.

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

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

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

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

En revanche, un périmètre de diversité commerciale y a été créé. Il s'agit de concentrer l'offre commerciale de proximité sur le cœur du bourg de manière à préserver la dynamique commerciale existante. En dehors de ce périmètre, les commerces de proximité ne pourront s'implanter.

Un outil de protection du linéaire commercial a également été mis en place de manière à protéger la transformation des rez-de-chaussée commerciaux en logements à minima sur une période de 5 ans maximum suivant la fermeture d'un établissement. Une exception pourra être tolérée si pétitionnaire arrive à démontrer que le local n'est pas réutilisable ou revalorisable pour une activité commerciale (*problématique d'accès ou de normes, surface non adaptée, délocalisation de l'activité sur un nouveau site, ...*). Le but de cet outil est de préserver la fonction commerciale des « vitrines » existantes et ainsi favoriser leur reprise plutôt que leur transformation en logements, ce qui peut être tentant pour les propriétaires des fonds de commerces dans un contexte de forte pression immobilière.

Cette zone est marquée par une organisation urbaine particulière. Le règlement a veillé à édicter des règles qui privilégie le respect de certains marqueurs (*privilégier l'implantation à l'alignement, permettre des hauteurs conséquentes, la densification, ...*).

La zone UB :

La zone UB correspond aux extensions contemporaines que le centre-bourg historique a enregistré sur les dernières décennies.

Cette zone de développement accueille une diversité de fonctions, moindre que celle rencontrée dans le cœur historique. Même si on y recense quelques activités économiques, la zone UB présente une fonction résidentielle prépondérante.

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

La zone UB est urbanisable immédiatement, mais les possibilités d'accueil y sont modérées car cette zone regroupe essentiellement des espaces déjà urbanisés. Les possibilités relevées correspondent essentiellement un potentiel de densification (*parcelles « faiblement urbanisées » qui pourraient être redivisées, quelques espaces de « dents creuses »*) et de renouvellement urbain.

Des Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) ont d'ailleurs été déterminées sur les secteurs identifiés comme présentant ces enjeux de manière à permettre la valorisation de ces secteurs.

Le périmètre de diversité commerciale y a été étendu notamment en partie Nord du bourg. Il s'agit sur ces espaces présentant plus de potentiel foncier que sur la zone UA, tout en restant proche de la centralité, de permettre l'implantation de nouvelles cellules commerciales.

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

La zone UE :

Les zones UE correspondent aux emprises urbanisées présentant une vocation économique. Elles correspondent à des zones économiques de proximité destinées à répondre aux besoins d'entreprises locales plutôt de type « petites » et « très petites entreprises » qui ne trouvent ni une offre foncière adaptée dans les zones structurantes, ni dans le tissu urbain du bourg présentant une vocation résidentielle majoritaire.

Les zones UE sont implantées aux entrées Nord et Sud du bourg. Ces espaces sont desservis par l'ensemble des réseaux, et notamment l'assainissement. Ces zones sont raccordées au système de traitement des eaux usées du bourg.

Ces espaces sont urbanisables immédiatement. Ils doivent permettre le développement des activités qui y sont implantées et/ou l'accueil de nouvelles activités.

Seul le développement du caractère commercial a été encadré. Même si une tolérance a été accordée pour permettre le développement d'espaces de vente en lien avec les activités (type show-rooms), ces zones restent dédiées à l'implantation d'activités économiques artisanales et / ou de production. Il n'est pas question d'y accueillir ni des activités commerciales, ni des activités de services dont la place est plutôt à réserver en centralité du bourg (*périmètre de diversité commercial*).

La zone UEb :

La zone UEb à l'emprise déjà aménagée de la zone économique structurante du Bignon. La définition de ce sous-secteur de la zone UE a permis d'adapter le règlement à la spécificité de cette zone qui n'est pas destinée à accueillir les mêmes structures économiques que les zones économiques de proximité.

Ces espaces sont desservis par l'ensemble des réseaux, et notamment l'assainissement. La zone du Bignon dispose de son propre site de traitement des eaux usées (*de type lagunage*). Contrairement aux autres espaces implantés en partie Nord du territoire communal, elle n'est donc pas soumise à la problématique « assainissement », les eaux usées issues de cette zone étant traitées de manière indépendante.

Ces espaces sont urbanisables immédiatement. Ils doivent permettre le développement des activités qui y sont implantées et l'accueil de nouvelles activités.

Seul le développement du caractère commercial a été encadré. Même si une tolérance a été accordée pour permettre le développement d'espaces de vente en lien avec les activités (type show-rooms), ces zones restent dédiées à l'implantation d'activités économiques artisanales et / ou de production. Il n'est pas question d'y accueillir ni des activités commerciales, ni des activités de services dont la place est plutôt à réserver en centralité du bourg (*périmètre de diversité commercial*).

Les zones « UH » : des zones à part entière dont le règlement tient compte de la « problématique assainissement »

...

A titre exceptionnel, et pour intégrer la problématique « assainissement », ont été classés en zones urbaines des emprises de hameaux, villages ou d'activités présents en partie Nord du territoire d'Erbray.

A l'exception du secteur UHL, les secteurs identifiés en « UH » sont desservis par les réseaux, en revanche les caractéristiques du réseau de collecte des eaux usées ne permettent plus le raccordement de nouveaux branchements.

Le développement de nouvelles constructions et les évolutions des constructions existantes dans ces secteurs ont donc été volontairement limités de manière à ne pas accroître le nombre des branchements et la problématique actuelle.

Des solutions sont en cours d'études. Si des solutions techniques étaient trouvées pour résoudre la problématique actuelle, ces contraintes pourraient être levées après une évolution du dossier de PLU.

La zone UH et son sous-secteur UHL :

La zone UH regroupe l'essentiel des écarts, hameaux, villages historiques implantés en partie Nord du territoire communal d'Erbray et qui se sont développés de manière conséquente durant les dernières décennies. Ce développement est essentiellement à relier à la proximité de la Ville de Châteaubriant.

Ils forment aujourd'hui de vastes espaces urbanisés dont les emprises sont plus conséquentes que celles formées par le centre-bourg.

Ces ensembles sont desservis par l'ensemble des réseaux, et notamment un réseau de collecte des eaux usées. Historiquement ces espaces limitrophes de Châteaubriant ont été raccordés au système de traitement des eaux usées de Châteaubriant via des réseaux sous pression. Une convention a été établie entre les 2 communes précisant un volume d'eaux usées pouvant être ainsi transféré. Ce volume étant aujourd'hui atteint, la ville de Châteaubriant ne souhaite plus que de nouveaux branchements puissent être raccordés à ce réseau.

Dans la configuration actuelle, il n'est plus envisageable de raccorder de nouveaux logements et / ou activités.

C'est pourquoi il est envisagé de ne pas permettre l'implantation de nouvelles constructions ou des évolutions des constructions existantes qui pourraient générer la création de nouveaux branchements ou un volume d'eaux usées trop conséquent. Il est donc simplement autorisé une évolution des logements et ou activités existantes. Des limites ont d'ailleurs été fixées en ce sens.

En revanche, une exception a été envisagée sur l'emprise d'un lotissement privé (sous-secteur « UHL ») sur lequel il reste quelques lots viabilisés mais qui n'ont pas encore pas été urbanisés. La création de nouveaux logements sera seule autorisée sur ces derniers lots libres.

La zone UHe

Au sein des espaces urbanisés implantés en partie Nord du territoire communal, on recense également 2 activités économiques (*aujourd'hui activité de travaux publics, et ancienne station-service*) implantées au cœur de ce tissu urbanisé.

Ces dernières étant soumises à la même problématique « assainissement », leur évolution a été également encadrée.

Pour permettre la mise en place d'aménagements visant à limiter les nuisances vis-à-vis des riverains, le règlement autorise les affouillements et exhaussements de sols liés aux activités autorisées dans la zone.

La zone UHrh :

Au sein des espaces urbanisés implantés en partie Nord du territoire communal, on recense également une activité regroupant des activités de restauration, d'hôtellerie et de salle de réception.

Cette dernière étant soumise à la même problématique assainissement, l'évolution de cette dernière sera également encadrée.

Cette activité ayant fait part de projets d'évolutions (*activités restauration et d'hôtellerie mais aussi besoin de stockage et de stationnement*), les possibilités d'évolutions ont été déterminées en ce sens.

Les zone UL :

La zone UL correspond aux emprises regroupant les principaux équipements publics présents en centre-bourg. Ces zones sont déjà urbanisées. Ces secteurs sont desservis par les réseaux, y compris le réseau de collecte des eaux usées.

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

Seul un secteur vierge de toute construction a été identifié en cœur de bourg (*ensemble foncier limitrophe des terrains de sports*). Il s'agit d'un espace de dent creuse sur lequel la collectivité souhaiterait développer un projet d'hébergement à destination des séniors.

C'est également pour cette raison que le règlement de cette zone a été ouvert pour permettre la création de constructions présentant une sous-destination Hébergement en plus des équipements collectifs ou d'intérêt collectif.

Les zones à urbaniser

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

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

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

La zone 1 AU :

Elle correspond à une des deux zones de projets à vocation résidentielle du centre-bourg identifiées en extension Nord de l'enveloppe urbaine formée par ce dernier.

Aujourd'hui, l'essentiel de l'emprise présente un usage agricole.

Il est prévu que cette zone soit urbanisée sous forme d'un aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence urbaine du développement. En revanche, son urbanisation pourra être réalisé en plusieurs tranches.

En termes de morphologie et d'organisation urbaines, l'objectif principal est de rechercher la meilleure intégration de ce futurs « quartier » à l'espace urbain existant, tout en favorisant la mise en place de projets plus « durables ».

La recherche de la densification de l'espace et de son optimisation, cohérente avec la gestion économe requise, seront appuyés par les compositions urbaines mise en œuvre.

Il est prévu que cette zones 1AU soit équipée progressivement des divers réseaux, et notamment de l'assainissement collectif.

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

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

La zone 1AUe :

Les 2 zones 1AUe correspondent aux secteurs de développement identifiées pour permettre le développement d'espaces à vocation économique de proximité. Elles permettant d'envisager un développement des activités déjà implantées ou l'implantation de nouvelles activités.

Ces zones seront urbanisées sous forme d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence urbaine du développement. Il est prévu que ces zones soient équipées des divers réseaux, et notamment de l'assainissement collectif.

La création de ces zones s'inscrit dans la continuité des zones UE : son règlement a été calé de manière à poursuivre les mêmes objectifs d'accueil et les mêmes contraintes.

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

La zone 1AUeb :

La zone 1AUeb correspond à la zone d'extension de la zone économique structurante du Bignon. Son aménagement et son urbanisation vont permettre d'envisager l'accueil de nouvelles structures économiques d'ampleur et ainsi répondre aux besoins fonciers recensés à l'échelle du territoire communautaire, la zone du Bignon a en effet été identifiée comme une zone à développer suite à l'étude de densification des zones d'activités qui a été réalisée en 2023 à l'échelle du territoire communautaire.

Il est prévu que cette extension soit raccordée aux réseaux déjà présents sur la zone aménagée voisine.

Le site de traitement des eaux usées dédié au traitement des eaux usées de la zone du Bignon avait été dimensionné en tenant compte de son projet de développement à long terme. La zone était déjà identifiée en zone de type 2AU dans le PLU approuvé en 2004.

La définition de la zone a néanmoins été adaptée par rapport à celle identifiée en 2004 pour tenir compte des enjeux environnementaux identifiés par le bureau d'études Safolia missionné par Loire Atlantique Développement (*présence de zones humides, de haies bocagères, ...*).

La création de cette zone s'inscrit dans la continuité des zones UEb : son règlement a été calé de manière à poursuivre les mêmes objectifs d'accueil et les mêmes contraintes.

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

La zone 1AUL :

Elle correspond au secteur de développement envisagé pour la polarité d'équipements implantée en entrée Ouest du bourg. Elle pourra être le support de nouveaux équipements publics.

Il est prévu que cette zone soit équipée des divers réseaux, et notamment de l'assainissement collectif.

Elle s'inscrit dans la continuité des zones UL : son règlement a été calé de manière à poursuivre les mêmes objectifs d'accueil et les mêmes contraintes.

Les zones 2AU

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

1 zones de type 2AU a été définie sur le territoire communal. Elle correspond à une des deux zones de projets à vocation résidentielle du centre-bourg identifiées en extension Nord de l'enveloppe urbaine formée par ce dernier.

Il s'agit d'un secteur qui n'est aujourd'hui pas urbanisable à la date d'approbation du PLU. Il est « mis en attente », le temps que les secteurs identifiés en UB et en 1AU, prioritaires, soient urbanisés ou leur urbanisation bien amorcée.

En classant une des deux zones de projets résidentiels en 2AU, on participe à un développement progressif de l'habitat sur le territoire, objectif que la collectivité s'était fixée dans le cadre de son PADD.

La zone 2AUe

Deux zones 2AUe ont été créées.

Une des zones a été inscrite en extension de la partie déjà aménagée de la Zone du Bignon, zone identifiée comme zone structurante à l'échelle du territoire communautaire dans le cadre du DOO du SCOT.

L'autre zone 2AUe, identifiée au Sud du bourg doit permettre de répondre aux besoins d'accueil pour des nouvelles activités économiques de proximité.

Il s'agit de secteurs qui ne sont aujourd'hui pas urbanisables à la date d'approbation du PLU. Ils sont « mis en attente », le temps que les secteurs identifiés en UE et 1AUe, prioritaires, soient urbanisés ou que leurs capacités d'accueil soient devenues insuffisantes.

Le classement de zones 2AUy permet de préparer l'avenir économique du territoire en identifiant les zones présentant des enjeux, notamment du fait de leur positionnement et de leur desserte.

Quelle que soit la vocation future de la zone 2AU (2AU ou 2AUe), le but de ce classement est de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation de ces secteurs. En l'attente d'une ouverture à l'urbanisation, il s'agit d'y interdire les occupations et utilisations du sol qui les rendraient impropres ultérieurement à l'urbanisation. Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de ces secteurs, et leurs conditions d'aménagement.

Les zones agricoles

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

La zone A :

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

Le tissu urbain potentiellement implantable en zone A (*bâtiments liés à l'activité agricole, logements de fonction des exploitants, extension des constructions existantes et annexes*) ne pourra être que limité. La zone agricole est avant tout réservée à l'activité agricole, à son développement, et à ses projets de diversification.

Plusieurs bâtiments ont été identifiés pour leur permettre un éventuel changement de destination vers une sous-destination logement. Ces bâtiments sont tous implantés à plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installations agricoles de manière à limiter les impacts induits de ces transformations sur l'« Activité agricole ». Ces projets seront soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (*Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers*) au moment du dépôt du permis de construire.

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

D'autres bâtiments ont été identifiés pour leur permettre un éventuel changement de destination. Contrairement aux 5 autres bâtiments, ces derniers sont implantés aux abords ou au cœur des installations agricoles en activité. Cette identification a pour but de permettre leur transformation de manière à permettre la création soit d'un logement de fonction ou de développer des activités d'accueil touristique s'inscrivant dans le cadre d'un projet de diversification en lien avec une activité agricole existante. Ces projets seront également soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (*Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers*) au moment du dépôt du permis de construire.

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

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

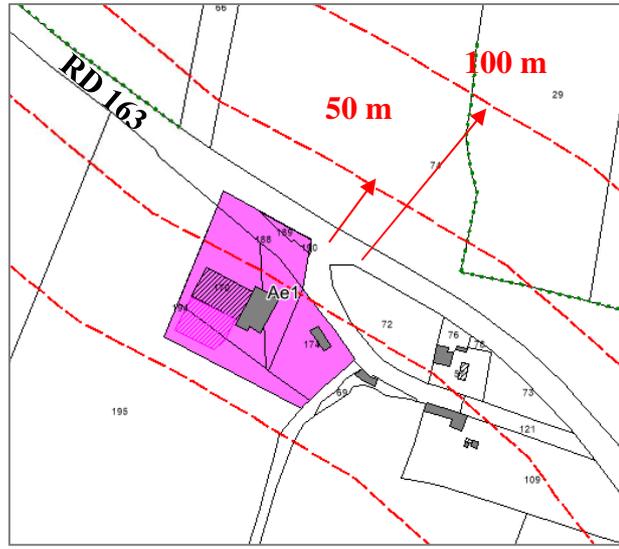
Enfin, des éléments, des bâtiments et des ensembles immobiliers ont été identifiés et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Des prescriptions architecturales particulières ont été définies de manière à tenter de préserver la richesse patrimoniale du territoire sans pour autant s'opposer à l'évolution du bâti.

Le STECAL Ae1

Il correspond à l'emprise d'une Entreprise de Travaux Agricoles (ETA) historiquement implantée de manière isolée le long de la RD 163 (route d'Angers). L'emprise de ce STECAL a été calée à la surface occupée par l'activité, soit une surface d'environ 1,32 hectare.



Couverture aérienne 2019



Extrait du projet de document graphique



Photographie du site / juin 2019 depuis RD 163 (Google / streetview)



Projets envisagés sur l'emprise de l'Entreprise de travaux agricoles

 Projet d'extension et de fermeture du hangar

 Création d'une aire de lavage

 Retrait à respecter vis-à-vis de la RD 163
(50 m de l'axe de la voie pour les activités)

Source : URBA Ouest Conseil d'près données de projet fournies par le gérant.

Il s'agit d'une entreprise créée en 1992 dont l'activité s'est progressivement étoffée sur site.

Cette identification en STECAL a pour but de permettre une nouvelle évolution de l'activité existante, en aucun la création de nouvelles activités. Cette activité a soumis plusieurs projets que la collectivité souhaite accompagner dans le cadre de son projet de PLU révisé : création d'une aire de lavage, une extension à l'avant du hangar à matériel et sa fermeture (*le projet est prévu à l'avant de l'espace ouvert du hangar actuel / voir photographie ci-avant*) et enfin le prolongement de la clôture.

Le règlement de ce STECAL va permettre d'accroître l'emprise bâtie existante dans la limite de 30% des emprises existantes (*l'emprise de référence est celle existante à la date d'approbation du PLU révisé*) et également autoriser l'aménagement de surfaces de parkings, de plateformes, de station de lavage, ... à condition que l'ensemble de nouvelles surfaces aménagées n'excèdent pas une emprise au sol de 1 000 m².

La création de ce STECAL n'a aucun impact sur des surfaces agricoles, naturelles ou forestières, les projets envisagés s'inscrivent au sein de l'emprise occupée par l'activité. De plus, l'emprise occupée par cette activité est déjà artificialisée sur la quasi-totalité.

Le STECAL Ae2

Il correspond à l'emprise élargie d'une activité isolée à vocation de loisirs (*discothèque*) existante dont l'activité a été développée depuis 1984, date d'acquisition du local et de son terrain d'assiette (1,38 ha) à la mairie d'Erbray.

En 1996, l'entreprise a acheté les terrains à l'arrière du bâtiment (*encadrés en jaune sur la cartographie de présentation ci-dessous / 5,32 ha*). Sur ces derniers, un théâtre de verdure de 5000 m² a été créé en 1999. L'achat de cette emprise a également permis de réaliser des travaux et des plantations destinées à limiter les nuisances pour les riverains dont les plus proches sont implantés entre 300 et 500 mètres à vol d'oiseaux.

L'activité a été desservie, à sa charge, par les réseaux électriques et télécom. Elle a également participé financièrement aux travaux nécessaires à l'aménagement d'un poteau incendie aux abords de l'établissement. Enfin, un système d'assainissement non collectif a été mis en place.



Couverture aérienne 2019



Extrait du projet de document graphique



Photographie du site / avril 2018 (Google / streetview)

Le STECAL Ae2, identifié de façon plus large dans un premier temps, a dû être réduit de manière à tenir compte de la présence de zones humides (*recensement réalisé sur les différentes zones de projets identifiées dans le cadre du projet de PLU / EF Etudes 2022*).

Il ne regroupe plus aujourd'hui que 2,28 hectares au lieu des 3,3 hectares identifiées à l'origine (*voir emprise d'origine et la zone concernée par la présence de zones humides ci-dessus*).



Figure 13. Localisation de la zone humide et des sondages pédologiques du secteur Ouest.

Cette entreprise souhaiterait pouvoir développer dans les prochaines années de nouvelles activités, et notamment organiser manifestations culturelles et événementielles (*spectacles, concerts, ...*). En plus des événements organisés, les gérants souhaiteraient pouvoir également développer des activités de restauration et d'hébergement (*plein air dans un premier temps*).

A terme, ils souhaiteraient pouvoir aménager / construire :

- un hall de concert (emprise nécessaire estimée à 2000 m²),
- une scène avec loges (400 m²),
- une salle de restauration (1000 m²),
- un local pour cuisine rapide (100 m²),
- des sanitaires extérieurs (150 m²)
- et des bâtiments de stockage (600 m²) pour pouvoir abriter le matériel.

Au total le porteur de projet souhaiterait pouvoir créer environ 4250 m² d'emprises bâties.



Photographie du site / avril 2018 (Google / streetview)

Le règlement de ce STECAL permet d'accroître l'emprise bâtie existante dans la limite de 4250 m² d'emprises bâties complémentaires à celles existantes (*date de référence est celle de la date d'approbation du PLU révisé / estimées à 700 m² environ*) de manière à permettre d'accompagner le développement envisagé par l'entreprise dans les prochaines années.



Positionnement des différents projets sur le site

De manière à permettre l'organisation d'hébergements temporaires sur le site, le règlement autorise également l'aménagement de surfaces dédiés à l'accueil d'aires de camping pendant moins de 3 mois par an (*consécutif ou non*) dans le cadre des activités autorisées dans la zone, ainsi que les installations et aménagements liés et nécessaires aux manifestations culturelles et événementielles du secteur dans la limite de 500 m² d'emprise au sol, à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement du site (*scène, équipements lumière et son, accueil, espace d'informations, ...*).

La création de ce STECAL n'a aucun impact sur des surfaces agricoles, naturelles ou forestières, les projets envisagés ayant pris en compte et délimités de façon à ne pas impacter les zones humides qui ont pu être identifiées sur ce site et les surfaces concernées par le projet ne correspondant plus, depuis 1996, à des surfaces agricoles (*seulement un entretien réalisé par un exploitant voisin*).

Enfin, les surfaces qui ont été délimitées en STECAL correspondent essentiellement à des surfaces déjà artificialisées : emprise occupée par l'activité de discothèque et son parking (1,38 ha), le théâtre de verdure (5000 m²), soit un peu plus de 80% de l'emprise totale du STECAL.

Le STECAL Ae3

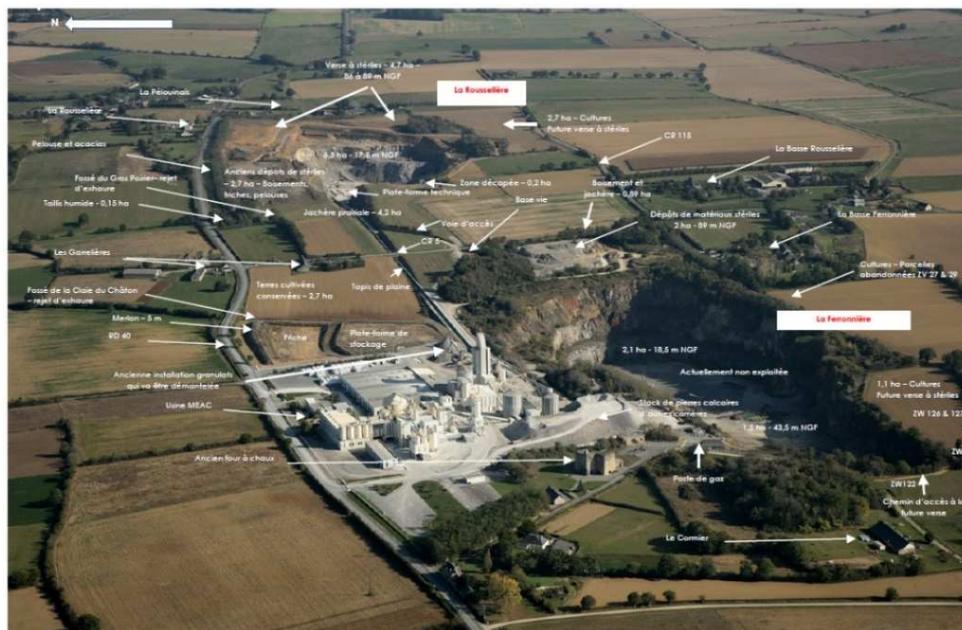
Le STECAL Ae3 correspond à l'emprise occupée par l'entreprise MEAC.



Extrait du projet de document graphique



Couverture aérienne 2019



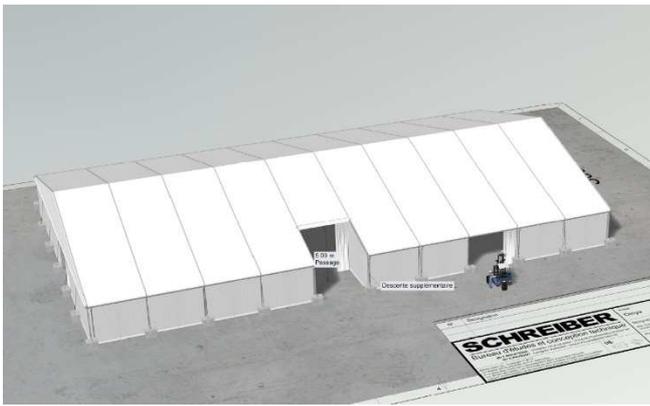
Vue aérienne extraite des résumés non techniques de l'Etude d'impacts et de dangers / Dossier de demande d'autorisation au titre des installations classées / Mars 2017.

Cette entreprise installée depuis 1953 sur le territoire d'Erbray, exploite des carrières de carbonate de calcium et commercialise un produit entièrement naturel qui, après des transformations complexes, trouve des applications dans les marchés agricoles et industriels.

L'identification du site en STECAL a pour but de répondre aux besoins actuels et futurs d'évolution de cette structure économique. Ce site a été développé au pied d'un des sites d'extraction dont le périmètre a été autorisé par arrêté préfectoral, a fait l'objet d'un classement spécifique dans le projet de PLU en secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R 151-34 2° du code de l'urbanisme.

Les limites de ce nouveau STECAL Ae3 s'appuient sur l'emprise sur laquelle est implantée actuellement l'usine de production de produits carbonatés de la MEAC. L'emprise définie regroupe au total 7,24 hectares. Ont néanmoins été ressorties de l'emprise identifiée en Ae3, l'emprise accueillant l'ancien four à Chaux et de l'eco-musée.

Il s'agit de permettre à cette usine créée dans les années 60 de poursuivre son développement et s'adapter aux nouvelles normes. En 2024, il est projeté la création d'un bâtiment de stockage pour les produits conditionnés de 1500 m² (30 x 50 m).



Projet de bâtiment de stockage fourni par la MEAC / 12/2023.

La vie de l'entreprise, employant à ce jour une soixantaine de salariés, nécessite des évolutions régulières de ses outils de production et de stockage, c'est pourquoi pour éviter de bloquer les projets qui pourraient émerger dans les prochaines années, la collectivité prévoit d'autoriser sur l'emprise du STECAL un accroissement des emprises bâties liées à l'activité existante de + 50% par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU (aujourd'hui 11 000 m² environ / emprise mesurée à partir des éléments du cadastre disponibles) mais aussi la possibilité d'aménager de nouvelles surfaces à hauteur de 3000 m² complémentaires (parkings, circulations, ...).

La création de ce STECAL n'a aucun impact sur des surfaces agricoles, naturelles ou forestières, les possibilités de développement s'inscrivant au sein de l'emprise occupée par l'activité déjà artificialisée sur la quasi-totalité.

Les constructions créées ne pourront présenter des hauteurs supérieures à celles des constructions existantes. Une exception sera accordée pour les éléments techniques particuliers tels que antennes, cheminées, ..., qui pourront présenter pour leur part des hauteurs plus importantes.

Les constructions devront respecter un retrait de 25 mètres par rapport à la RD 40 longeant le Nord du site. Par rapport aux limites séparatives les constructions pourront s'implanter en limites ou en retrait minimum de 3 mètres.

L'espace boisé planté en limite Ouest du site a été protégé au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme permettant de préserver cette bande boisée qui forme un écran.



Photographies du site / avril 2023 (Google / streetview)



Les zones naturelles

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

La zone N et sous-secteur NF :

Les zones identifiées en zones N couvrent des espaces très sensibles au niveau environnemental et paysager : ce sont des zones de protection stricte.

Sur ces zones, les possibilités d'urbaniser ou d'aménager seront limitées :

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

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

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

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

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

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

Enfin, des éléments, des bâtiments et des ensembles immobiliers ont été identifiés et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Des prescriptions architecturales particulières ont été définies de manière à tenter de préserver la richesse patrimoniale du territoire sans pour autant s'opposer à l'évolution du bâti.

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

3-3 Motivations des principes réglementaires et de leurs limitations

Objectifs généraux du règlement

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

Pour l'ensemble des zones :

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

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

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

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

• **La zone UB :**

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

• **La zone UE :**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Permettre le développement des activités existantes, l'accueil de nouvelles structures étant limitées. Cette zone ne pourra néanmoins pas accueillir d'activités commerciales, le but étant de favoriser leur implantation en centre-bourg. Une exception a été faite pour les show-rooms : cette possibilité est néanmoins encadrée de manière à éviter les débordements.	1,2
Interdire la création de logements quels qu'ils soient.	
limiter les obligations liées aux différents retraits pour éviter toute consommation intempestive d'espace.	3
Proposer des prescriptions visant à une meilleure intégration tout en s'adaptant aux besoins des entreprises.	4
limiter les phénomènes d'imperméabilisation. Gérer les eaux pluviales en amont au maximum. Respecter un taux d'imperméabilisation maximal défini par le zonage d'assainissement des eaux pluviales.	5, 8
Répondre aux besoins en stationnement	6
Imposer des accès et des dessertes sécurisés.	7
Imposer les modalités de desserte et de raccordement aux réseaux.	8
Favoriser l'accès aux communications numériques.	8

• **La zone UEb :**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Permettre le développement des activités existantes ainsi que l'accueil de nouvelles structures sur les zones qui ont déjà été aménagées.	1,2
Cette zone ne pourra néanmoins pas accueillir d'activités commerciales, le but étant de favoriser leur implantation en centre-bourg. Une exception a été faite pour les show-rooms : cette possibilité est néanmoins encadrée de manière à éviter les débordements.	
Interdire la création de logements quels qu'ils soient.	3
limiter les obligations liées aux différents retraits pour éviter toute consommation intempestive d'espace.	4
Proposer des prescriptions visant à une meilleure intégration tout en s'adaptant aux besoins des entreprises.	
limiter les phénomènes d'imperméabilisation. Gérer les eaux pluviales en amont au maximum. Respecter un taux d'imperméabilisation maximal défini par le zonage d'assainissement des eaux pluviales.	5, 8
Répondre aux besoins en stationnement	6
Imposer des accès et des dessertes sécurisés.	7
Imposer les modalités de desserte et de raccordement aux réseaux.	8
Favoriser l'accès aux communications numériques.	8

- **Les zones UH, UHe, UHrh :**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
<p> limiter les projets aux évolutions limitées des logements ou des activités existantes de manière à ne pas accroître le nombre des raccordements et une augmentation trop conséquente des volumes d'eaux usées de manière à tenir compte de la contrainte « assainissement ».</p>	1 et 8

- **Les zone UHL :**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
<p>Le règlement autorise, exceptionnellement sur ce sous-secteur, pourtant également concerné par la même problématique « assainissement », la création de logements neufs pour tenir compte de l'existence de quelques lots libres aménagés (lotissement accordé il y a plusieurs années) mais encore non urbanisés, et donc le raccordement était déjà prévu.</p>	1 et 8

- **La zone UL :**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Permettre uniquement le développement et/ou l'évolution des équipements sur cette polarité dédiée. Les autres destinations seront interdites.	1, 2
limiter les obligations liées aux différents retraits.	3
Ne pas imposer de contraintes fortes de hauteur (<i>projets qui seront nécessairement portés par la commune ou la communauté de communes</i>).	3
Rester sur des prescriptions architecturales souples.	4
limiter les phénomènes d'imperméabilisation. Gérer les eaux pluviales en amont au maximum.	5, 8
Répondre aux besoins en stationnement. Favoriser la mutualisation.	6
Imposer des accès et des dessertes sécurisés.	7
Imposer les modalités de desserte et de raccordement aux réseaux.	8

- **La zone 1 AU**

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

- **La zone 1AUe**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Permettre l'accueil de nouvelles structures économiques locales (petites et très petites entreprises). Les conditions seront les mêmes qu'au niveau de la zone Ue, cette zone s'inscrivant dans la continuité des zones d'activités existantes classées en Ue.	1 à 8

- **La zone 1AUeb**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
<p>Permettre l'accueil de nouvelles structures économiques d'ampleur (PME, activités industrielles, activités logistiques, ...).</p> <p>Les conditions seront les mêmes qu'au niveau de la zone Ueb, cette zone s'inscrivant dans la continuité des zones d'activités existantes classées en Ueb.</p>	1 à 8

- **La zone 1AU**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
<p>Permettre l'accueil de nouveaux équipements ou l'extension de ceux existants.</p> <p>Les conditions seront les mêmes qu'au niveau de la zone UI cette zone s'inscrivant dans la continuité du pôle d'équipements classé en UI</p>	1 à 8

- **Les zone 2AU et 2AUe**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
<p>Interdire toute urbanisation, construction ou utilisation du sol qui serait de nature à compromettre une urbanisation à plus long terme.</p> <p>Seules les constructions présentant Locaux techniques et industriel des administrations publiques et assimilées sont autorisées sous certaines conditions.</p>	1 à 8

• **La zone A :**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
<p>Préserver et valoriser les espaces présentant une vocation agricole. Permettre le développement de l'activité agricole (<i>création de nouvelles exploitations, de nouveaux bâtiments, de nouveaux logements de fonction, ...</i>).</p> <p>Permettre la diversification des activités agricoles. Quelques bâtiments ont été identifiés pour permettre leur transformation pour une sous-destination logement permettant ainsi de transformer d'anciens bâtiments en pierre pour créer de nouveaux logements de fonction nécessaires à la création ou l'évolution des structures existantes, soit le développement d'une offre d'hébergements touristiques (<i>gîtes, chambres d'hôtes</i>) venant en complément de l'activité principale.</p> <p>Eviter le mitage de l'espace agricole en encadrant la création des logements de fonction agricole (neufs / par changement de destination des bâtiments identifiés).</p> <p>Limiter l'installation de tiers en zone agricole et le mitage de cet espace en n'autorisant que quelques changements de destination préalablement identifiés de bâtiments pour les non agriculteurs (<i>respect d'une distance de + de 100 m de tout bâtiment ou installation agricole en activité</i>).</p> <p>Rappelons que chaque changement de destination ne sera autorisé qu'après avis conforme de la CDPENAF.</p> <p>Limiter les possibilités d'évolutions des logements de tiers existants implantés au sein de l'espace agricole (<i>annexes et extensions</i>). Faire en sorte que les possibilités d'évolutions du bâti existant occupé par des tiers ne nuisent pas aux activités agricoles en place (<i>ne pas réduire la distance avec les bâtiments agricoles notamment lorsque ces derniers sont à moins de 100 mètres</i>).</p> <p>Valoriser le patrimoine bâti traditionnel en permettant le changement de destination de bâtiments identifiés préalablement et l'extension dans les bâtiments contigus anciens.</p> <p>Prendre en compte l'existence de zones humides et édicter des règles limitant les risques de leur porter atteinte. Imposer des retraits vis-à-vis des cours d'eau.</p> <p>Prendre en compte les risques connus et notamment le risque inondations (Atlas des zones inondables / risques liés aux ruissellements en cas de pluies orageuses soutenues), retraits gonflements des argiles, ...etc.</p>	1 et 2
<p>Limiter la hauteur de l'habitat pour le mettre en cohérence avec celles de l'architecture traditionnelle.</p>	3, 4
<p>Limiter les retraits d'implantation sauf aux abords des RD. Ne pas réglementer les articles relatifs aux distances entre des bâtiments sur une même propriété de manière à optimiser l'espace.</p>	3
<p>Favoriser l'intégration architecturale et paysagère tout en restant ouvert à des formes architecturales novatrices.</p>	4
<p>Préserver les éléments de paysage les plus intéressants : autorisation préalable nécessaire pour toute modification de la trame bocagère, des massifs boisés et arbres isolés identifiés. Des évolutions peuvent être autorisées mais avec des mesures compensatoires.</p>	5
<p>Soumettre à autorisation préalable les démolitions de manière à préserver les éléments de patrimoine représentatif de l'architecture traditionnelle.</p>	4
<p>Gérer les eaux pluviales en amont. Limiter l'imperméabilisation des terrains.</p>	5, 8
<p>Répondre aux besoins en stationnement.</p>	6
<p>Garantir des dessertes et des accès adaptés et sécurisés.</p>	7
<p>Imposer les modalités de desserte et de raccordement aux réseaux.</p>	8

Imposer le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable sauf pour les constructions à vocation agricole qui peuvent être alimentées par un puits ou un forage.	8
Maîtriser les risques de pollution liés aux eaux usées en obligeant la création de système d'assainissement non collectif adapté au terrain et validé par les services du SPANC en amont pour les secteurs non desservis par un réseau de collecte des eaux usées.	8

- **La zone Ae1 (STECAL)**

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

- **La zone Ae2 (STECAL)**

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

- **La zone Ae3 (STECAL)**

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

- **La zone N**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Eviter le mitage de l'espace rural en encadrant la création l'évolution des logements existants, en limitant les hauteurs et les évolutions d'emprise au sol, ...etc.	1, 2 et 3
Faire en sorte que les possibilités d'évolutions du bâti existant occupé par des tiers ne nuisent pas aux activités agricoles en place, ni aux espaces naturels.	
Prendre en compte l'existence de zones humides et éditer des règles limitant les risques de leur porter atteinte.	
Prendre en compte les risques connus et notamment le risque inondations, retraits gonflements des argiles, ...etc.	
Valoriser le patrimoine bâti traditionnel en permettant le changement de destination de bâtiments identifiés préalablement et l'extension dans les bâtiments contigus anciens.	
Limiter les retraits d'implantation sauf aux abords des RD générateur indirect de consommation d'espace.	3
Favoriser l'intégration architecturale et paysagère tout en restant ouvert à des formes architecturales novatrices.	4
Préserver les éléments de paysage intéressants et notamment les éléments de bocage, les bosquets recensés par le Syndicat du Don et des massifs boisés. Des évolutions peuvent être autorisées mais avec des mesures compensatoires.	5
Préserver les éléments de patrimoine identifiés en imposant un permis de démolir.	4
Gérer les eaux pluviales en amont. Limiter les phénomènes d'imperméabilisation.	5, 8
Répondre aux besoins en stationnement.	
Garantir des dessertes et des accès adaptés et sécurisés.	6
Imposer les modalités de desserte et de raccordement aux réseaux.	7
Maîtriser les risques de pollution liés aux eaux usées en obligeant la création de système d'assainissement non collectif adapté au terrain et validé par les services du SPANC en amont.	8
Dans les secteurs non desservis par un réseau de collecte des eaux usées.	

- **La zone NF**

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

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

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

L'ensemble du réseau bocager (412 Km) a fait l'objet d'une protection souple en application des dispositions de l'article L-151.23 du code de l'urbanisme.

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

L'ensemble des massifs boisés regroupant près de 243 hectares au total sur le territoire ont fait l'objet de cette même protection. Les ensembles boisés compris dans des plans de gestion n'ont pas été identifiés de cette manière car déjà gérés.

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

Les éléments, bâtiments et ensembles immobiliers identifiés en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Plusieurs éléments et ensembles présentant une qualité architecturale ou représentative de l'architecture rurale du Pays de Châteaubriant ont été identifiés et protégés. Non seulement le permis de démolir leur a été appliqué mais ces éléments, bâtiments ou ensembles font l'objet de préconisations architecturales particulières définies dans le règlement écrit.

Pour ces derniers : Tous travaux ayant pour effet de détruire un bâtiment ou un élément identifié doit faire l'objet d'une autorisation préalable (permis de démolir) comme sur le reste du territoire. De plus en cas de travaux, ces derniers devront respecter les préconisations inscrites dans le règlement écrit.

4 emplacements réservés

4 emplacements réservés ont été inscrits dans le cadre du projet de PLU.

Ils ont tous pour but d'acquérir la maîtrise foncière d'espaces aujourd'hui privés. Un est destiné à acquérir une emprise à l'arrière du cimetière afin de permettre son extension, et 3 autres ont été définis sur des secteurs pressentis comme pouvant accueillir le(s) futur(s) site(s) de traitement des eaux usées qui pourraient être développé sur le territoire d'Erbray de façon à s'affranchir des contraintes actuellement rencontrées.

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

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

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

7 secteurs ont été identifiés.

Ils concernent des espaces aujourd'hui encore agricoles ou des espaces encore non urbanisés formant des espaces de « dents creuses » au sein du tissu urbain formé par le centre-bourg.

4 des secteurs identifiés ont pour but d'encadrer le développement résidentiel du centre-bourg pour les 10 prochaines années, 2 ont pour but d'encadrer le développement économique de proximité en entrées de bourg, et enfin 1 autre a pour but d'encadrer le développement de la zone économique structurante du Bignon.

Les orientations édictées se superposent au règlement.

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

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

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

Au total, 19 bâtiments ont été identifiés en zones agricole ou naturelle pour leur permettre un changement de destination et pouvoir ainsi être transformés pour une fonction de « logement ».

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

C'est pourquoi l'identification a été réalisée en tenant compte d'une grille de critères stricte.

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

Les 11 autres, implantés à moins de 100 mètres de bâtiments ou d'installations agricoles, ont été identifiés pour permettre aux exploitants de changer leur destination pour un usage en lien avec l'activité agricole. Ils peuvent en effet soit être transformés en logements de fonction sous conditions, soit en hébergements touristiques dans le cadre d'une diversification de leur activité principale (*gîtes ou chambres d'hôtes, ...*).

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

Rappels :

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

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

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

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

Un « secteur de diversité commerciale » et un « linéaire commercial » identifiés au titre de l'article L.151-16

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

Sur la commune d'Erbray, 1 périmètre regroupant un peu plus de 8 hectares a été délimité en centre-bourg.

Rappels : *L'implantation de nouveaux commerces de proximité ne pourra se faire qu'au sein du périmètre identifié, le but étant de préserver / dynamiser la dynamique commerciale du bourg. Elle a pour but d'éviter des implantations commerciales d'opportuniste (le long d'axes passants en entrée de bourg par exemple)*

Sur la commune d'Erbray, plusieurs linéaires commerciaux ont été identifiés en cœur de bourg.

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

4 - Evolutions des règles

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

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

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

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

Une nouvelle organisation plus claire et mieux ordonnée

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

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

Le règlement a évolué pour :

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

Moins de destinations et création des sous-destinations

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

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

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

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

Mixité fonctionnelle et sociale

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

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

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

4-2 Evolutions particulières issues de la volonté communale

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

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

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

5 – UN PROJET VISANT A S'INSCRIRE DANS UNE TRAJECTOIRE ZERO **ARTIFICIALISATION NETTE**

Rappelons que l'objectif affiché était que les différents projets inscrits dans le projet de PLU révisé ne génère pas une consommation d'espace supérieure à 13 hectares.

Consommation d'espace estimée dans le cadre du projet de PLU révisé :

	Consommation d'espace projetée dans la cadre de PLU révisé	Commentaires
Projet résidentiels	6,5 ha	/
Projets économiques d'intérêt communal	3,56 ha	/
Projets d'équipements	1,86 ha	/
Projets assainissement / terrains identifiés en emplacement pour faciliter la création de nouveaux sites de traitement des eaux usées pour répondre à la problématique enregistrée en partie Nord du territoire communal	9 ha environ	3 emplacements réservés ont été identifiés à la demande de la commune dans le cadre de l'enquête publique. Leur définition a été volontairement large car les besoins ne sont pas encore définis précisément. Il est vraisemblable que seule une faible part de ces surfaces soient réellement mobilisées.
Projets communaux inscrits dans le PLU révisés	20,9 ha	Entre 12 et 13 hectares, si on considère que les terrains identifiés en ER ont été très largement définis par prudence
Projet de développement de la zone économique structurante du Bignon	12,15 ha	Le projet d'extension de la zone structurante du Bignon est un projet d'intérêt communautaire. La consommation devra être intégrée à celle projetée à l'échelle de la CCCD.

6 – LE PROJET DE PLU ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX **S'IMPOSANT A LUI**

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

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

... en définissant un objectif d'accueil de 120 logements, sachant qu'un objectif d'accueil compris entre 179 et 262 logements avait été fixé pour la commune d'Erbray à l'horizon 2040, soit une moyenne comprise entre 8 et 12 logements par an.

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

... en intégrant dans une partie de l'objectif d'accueil de logements la mise en valeur du gisement immobilier : 10 sur les 120 qu'il est prévu d'accueillir à horizon 10 ans,

... en valorisant les possibilités de densification existantes au sein de l'enveloppe urbaine formé par l'espace aggloméré du bourg permettant un accueil potentiel estimé à minima à 16 logements, minimisant de fait les besoins d'accueil en extension,

... en respectant les densités bâties minimales imposées pour les communes de plus de 1500 habitants : 17 logements par hectare à l'échelle communale,

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

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

- création de zones de proximité dans la limite de 5 hectares pour répondre aux besoins des petites ou très petites structures,*
- prévoir l'étoffement de la zone du Bignon, identifiée comme zone structurante à l'échelle du territoire communautaire,*

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

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

... en faisant en sorte que les projets soient compatibles avec la capacité des équipements collectifs existants, et notamment l'assainissement des eaux usées ...etc.

... les orientations et les objectifs définis par le Programme Local de l'Habitat 2020 – 2025 également défini à l'échelle de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval qui prévoit un accueil compris entre 49 et 71 nouveaux logements a été fixé pour la commune d'Erbray entre 2020 et 2025 (soit une moyenne comprise entre 8 et 12 logements par an).

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

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

... en définissant un projet qui tienne compte de la présence de zones humides, même celles qui ont été délimitées lors d'investigations complémentaires menées sur les zones de projets potentielles,

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

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

... en prenant en compte le risque inondation (par débordements / Atlas des zones inondables des Affluents de La Vilaine + par ruissellements suite à des évènements orageux intenses / connaissance du risque suite aux évènements de juin 2018) de manière à ne pas accroître les biens et les personnes exposés à ce risque, ...

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

... le SRADDET

Notamment ...

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

7 - INDICATEURS DESTINES A ASSURER LE SUIVI DE QUELQUES PROJETS

7-1 Objectifs démographiques

Thématique / Suivi	Objectifs	Fréquence de suivi	Source de la donnée	Structure porteuse du suivi
Population	3200 habitants à l'horizon 2032 – 2033 Croissance +0,58%/an	Annuelle	INSEE	Commune

7-2 objectifs d'accueil de logements

Thématique / Suivi	Secteurs	Objectifs	Types de logements accueillis	Source de la donnée	Structure porteuse du suivi	Fréquence de suivi
Zones de projets résidentiels en centre-bourg faisant l'objet d'OAP ou orientations d'aménagement et de programmation	Zone 2 Rue du Rocher / rue du Pressoir	6 logements minimum Logements individuels pouvant être groupés. A partir de 2024	Total des logements : Type de logements : Logts en accession : Logts locatifs : Logts locatifs sociaux : Logts individuels : Logts collectifs : Logts intermédiaires : Autres types de logements :	futurs PA* / PC* / DP*	Commune / Service ADS	Annuelle
	Zone 3 Rue de la Gare	5 logements minimum Logements individuels pouvant être groupés. A partir de 2028	Total des logements : Type de logements : Logts en accession : Logts locatifs : Logts locatifs sociaux : Logts individuels : Logts collectifs : Logts intermédiaires : Autres types de logements :			
	Zone 5 Rue du Grée	5 logements minimum Logements intermédiaires ou collectifs à privilégier. A partir de 2024	Total des logements : Type de logements : Logts en accession : Logts locatifs : Logts locatifs sociaux : Logts individuels : Logts collectifs : Logts intermédiaires : Autres types de logements :			
	Zone 6 Secteur de la Mouette	52 logements minimum Logements intermédiaires ou collectifs : 6 Logements individuels pouvant être groupés : 46. A partir de 2024	Total des logements : Type de logements : Logts en accession : Logts locatifs : Logts locatifs sociaux : Logts individuels : Logts collectifs : Logts intermédiaires : Autres types de logements :			

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

Thématique / Suivi	Secteurs	Objectifs	Types de logements accueillis	Source de la donnée	Structure porteuse du suivi	Fréquence de suivi
En zones urbaines, en dehors des zones faisant l'objet d'OAP	UA, UB, UHL	Pas d'objectif fixé	<p>Total des logements :</p> <p>Type de logements : Logements en accession : Accession aidée : Logements locatifs : Locatifs sociaux : Logements individuels : Logements collectifs : Logements intermédiaires :</p>	futurs PC*/ DP*	Commune / Service ADS	
Hors zones urbaines	Espace rural	<p>Objectif :</p> <p>8 bâtiments par valorisation du gisement immobilier</p> <p>19 bâtiments identifiés pour permettre leur changement de destination.</p> <p>Pas d'objectif pour les logements de fonctions</p> <p>Pas d'objectif pour les extensions des logements existants</p>	<p>Nombre de logements vacants de longue date réinvestis :</p> <p>Nombre d'extensions réalisés sur des logements existants :</p> <p>Nombre de logements créés suite à un changement de destination : logement principal : logement de fonction agricole : hébergement touristique :</p>	futurs PC*/ DP* suivi des ventes immobilières	Commune / Service ADS	Annuelle

* PC : Permis de construire / DP : Déclaration préalable

7-3 Dynamique économique

Thématique / Suivi	Objectifs	Fréquence de suivi	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi	Fréquence de suivi
Emplois sur le territoire communal	Maintien de l'emploi	Annuelle	INSEE	559 emplois sur la commune d'Erbray en 2019 (INSEE)	Commune	Annuelle
Indicateur de concentration d'emploi	Maintien de l'emploi	Annuelle	INSEE	41,4 en 2019 (INSEE)	Commune	
Nombres d'entreprises (hors agriculture)	Maintien de la dynamique économique	Annuelle	INSEE	171 entreprises au 01/01/2022 (INSEE)	Commune	
Maintien de la dynamique et la diversité agricole	Maintien de la dynamique économique	A chaque RGA	RGA	RGA 2020 47 exploitations	Commune	
Maintien de la dynamique et la diversité agricole	Diversification des activités agricoles en place	Annuelle	futurs PC* / DP*	13 bâtiments identifiés au cœur des exploitations	Commune	
Maintien de la dynamique commerciale et de services présents en centre-bourg	Accueil de nouvelles activités	Annuelle	futurs PC* / DP*	2023 : Supérette, boulangerie, coiffeur, pharmacie, service postal (mairie), professionnels de santé, bar / restaurant, garage automobile	Commune	
Accueillir de nouvelles activités économiques	Nouveaux bâtiments présentant une vocation économique	Annuelle	futurs PC* / DP*	Type d'activités :	Commune / Service ADS	

* PC : Permis de construire / DP : Déclaration préalable

6-4 Emplacements réservés

Thématique / Suivi	Objectifs	Surface prévue	réalisé	Surface réellement acquise	Structure porteuse du suivi
ER n°1	Extension du cimetière	5920 m ²	Oui / non	en m ²	Commune d'Erbray
ER n°2	Création équipement de traitement des eaux usées	2,6 ha	Oui / non	en m ²	Commune d'Erbray
ER n°3	Création équipement de traitement des eaux usées	970 m ²	Oui / non	en m ²	Commune d'Erbray
ER n°4	Création équipement de traitement des eaux usées	6,3 ha	Oui / non	en m ²	Commune d'Erbray

Evolution du tableau des surfaces :

PLU en vigueur Approuvé le 22 avril 2004	Projet de PLU révisé (projet arrêté / 3 avril 2023)		Projet de PLU révisé (projet approuvé / 27 mai 2024)			
Aucune donnée jointe au dossier approuvé en 2004	UA	6,76 ha	UA	6,75 ha		
	UB	39,25 ha	UB	39,42 ha		
	UE	29,10 ha	UE	2,89 ha		
			UEb	25,54 ha		
	UH	88,57 ha	UH	88,57 ha		
	UHe	2,5 ha	UHe	3,37 ha		
	UHI	4,52 ha	UHI	4,52 ha		
	UHrh	1,89 ha	UHrh	1,89 ha		
	UL	11,54 ha	UL	11,39 ha		
	Zones urbaines	184,13 ha	3,15%	Zones urbaines	184,34 ha	3,2%
	1AU	3,13 ha		1AU	3,13 ha	
	1AUe	1,86 ha	1AUe	1,86 ha		
			1AUeb	12,15 ha		
	1AUI	1,53 ha	1AUI	1,53 ha		
	2AU	2,8 ha	2AU	2,8 ha		
	2AUe	18,39 ha	2AUe	0,9 ha		
	Zones à urbaniser	27,71 ha	0,47%	Zones à urbaniser	22,37 ha	0,4 %
	A	4222,13 ha		A	4319,14 ha	
	Ae1	1,32 ha		Ae1	1,32 ha	
	Ae2	2,28 ha		Ae2	2,28 ha	
	Aer	4,95 ha		Ae3	4,95 ha	
	AP	14,88 ha		/	/	
	Zones agricoles	4245,56 ha	72,58%	Zones agricoles	4327,69 ha	74%
	N	1184 ha		N	1107 ha	
	NF	208,6 ha		NF	208,6 ha	
	Zones naturelles	1392,6 ha	23,8%	Zones naturelles	1315,6 ha	22,4 %
Total commune	5850 ha					

ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 du code de l'urbanisme :

Haies bocagères / alignements / talus : 412 km

Espaces boisés : 243 hectares