



Le 8 août 2023

PLU « arrêté » d'Erbray

Objet : annexe technique à l'avis des services de l'État

Enveloppe urbaine

La définition des limites de l'enveloppe urbaine, travail préalable et important, permet d'analyser le potentiel de densification et de mutation du foncier. Or, le rapport de Présentation ne développe pas la méthode utilisée pour établir l'enveloppe urbaine. Il doit, *a minima*, reprendre les critères définis dans les deux encarts p 11 du DOO du SCoT et les adapter au contexte communal.

Pour rappel, les règles définies par le SCoT sont les suivantes :

- Lorsque le terrain jouxte les espaces naturels et agricoles :
 - si 3 limites latérales du gisement sont bordées par des parcelles urbanisées, il pourra être inclus dans l'enveloppe urbaine,
 - sauf si la continuité sur rue (ou entre le(s) fond(s) de jardin) dépasse la profondeur : il sera alors exclu de l'enveloppe urbaine ;
- Lorsque le terrain est inclus dans le tissu urbain :
 - si sa taille est inférieure à 1 ha, il est inclus dans l'enveloppe urbaine,
 - si sa taille est comprise entre 1 et 3 ha, il est considéré hors enveloppe urbaine, sauf justification spécifique au regard du contexte local et de l'absence d'intérêt agricole, naturel et paysager,
 - si sa taille est supérieure à 3 ha, il est exclu de l'enveloppe urbaine.

Production de logements

Le diagnostic du territoire a permis de recenser les zones potentiellement exploitables pour la construction de logements, en tenant compte des dents creuses, enclaves, du tissu mutable et des sites pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain. Sur la base d'une densité de construction de 17 logements par hectare, le potentiel d'accueil a été estimé à 30 logements.

Toutefois, les raisons pour lesquelles la totalité du potentiel n'a pas pu être mobilisée ne sont pas clairement précisées dans le rapport de présentation. Les OAP indiquent seulement que deux enclaves et un site propice à un projet de renouvellement urbain seront exploitées dans le cadre du futur PLU. Il serait nécessaire de fournir davantage de détails à ce sujet, notamment concernant la rétention foncière et les projets communaux.

Sur le sujet de la mobilisation des logements vacants, il aurait été pertinent que la commune présente un plan d'action portant sur les leviers qu'elle envisage de mobiliser.

Aucune information n'est donnée quant au nombre de logements attendus suite à l'ouverture future de la zone 2AU.

De manière générale, les justifications gagneraient en clarté via l'ajout d'un tableau récapitulatif indiquant la provenance des logements attendus.

Le projet de PLU mentionne à plusieurs reprises la construction d'une résidence autonomie pour personnes âgées sans détails supplémentaires, ce qui porte à croire que le projet n'est pas pleinement inclus dans les projets de développement de la commune. Or, cette initiative, qui vise à diversifier l'offre de logements dans un parc principalement composé de grands logements, favorisera le parcours résidentiel et intégrera les futurs résidents à la population d'Erbray. Il est recommandé de fournir davantage de détails sur cette résidence autonomie, tels que la localisation précise du site, le nombre de logements prévus, son périmètre (communal ou intercommunal), les possibles collaborations prévues et les éventuelles contraintes.

Consommation d'espaces

Objectifs

Les objectifs de consommation d'espace ne sont pas clairement définis et cohérents entre les différentes pièces du PLU.

Ainsi en p.4 le PADD indique une volonté de modérer la consommation d'espace en n'attribuant pas plus de 7 ha en zone de projet. Sa localisation dans l'objectif de production de logement sous entend que cette enveloppe est dédiée au développement de l'habitat, constat corroboré par le tableau récapitulatif p.5. Concomitamment, 17 ha sont alloués à la zone du Bignon et 2 à 3 ha aux zones structurantes. Les équipements sont traités dans une orientation à part, p.13, sans évoquer d'enveloppe foncière.

Bien que les justifications du rapport de présentation confirment p.3 la vocation résidentielle de l'objectif de consommation maximale, l'évaluation environnementale est bien moins claire. Elle a en effet tendance à agglomérer les différentes destinations (habitat, activité, équipement...) à l'origine de la consommation d'espace en se référant au PADD alors que celui-ci les distingue bien.

Ainsi, le paragraphe p.62 est particulièrement maladroit. Il considère uniquement les surfaces 1AU pour la consommation, négligeant la consommation à plus long terme des zones 2AU susceptibles d'être ouvertes pendant la durée du PLU.

De plus, il mentionne que la commune « a fait le choix de se fixer un objectif de consommation d'espace limité à 7 ha au projet de PLU révisé » mais procède ensuite à un bilan des zones 1AU, 1AUI et 1AUE, en omettant les surfaces consacrées aux zones d'activités établies par le PADD, qui s'élèvent à 20 hectares. Il serait opportun de préciser les échéances attendues de consommation.

Il est également contradictoire de préciser p.83 que l'objectif de 6,5 ha concerne la production de logements.

Je vous invite donc à clarifier et mettre en cohérence les différentes pièces du PLU.

Bilan des surfaces consommées

Un bilan des surfaces consommées à vocation habitat entre 2012 et 2021 a été réalisé dans le cadre

de la révision générale du PLU (p. 33 de l'état initial du territoire). Toutefois, il manque le bilan des surfaces consommées par l'activité ou les équipements. Les seuls chiffres de la consommation globale dans le diagnostic sont ceux issus de l'observatoire national de l'artificialisation qui présentent plusieurs biais et ne sont pas suffisamment pertinents à l'échelle communale. Pourtant, un recensement des surfaces impactées par le développement de l'activité a bien été effectué (p.72 du même document), sans que de données chiffrées n'en ressortent.

Il conviendrait donc de compléter ce bilan en examinant toutes les destinations.

Ce travail pourrait également participer à la clarification et la correction d'autres paragraphes du PLU. Ainsi, en p.64 de l'évaluation environnementale il est indiqué que la commune n'a consommé que 12,5 ha entre 2012 et 2021. Ce chiffre prend en compte seulement la consommation liée à l'habitat, alors que le chapitre traite des impacts du PADD sur la consommation foncière dans son ensemble.

Échéancier prévisionnel d'ouverture

Comme indiqué dans le corps principal de l'avis, il est nécessaire que les OAP définissent, en cohérence avec le PADD, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

Ainsi, les OAP doivent pouvoir permettre de préciser les temporalités d'urbanisation des différentes zones, précisant de fait les projets de développement communaux. Le code de l'urbanisme ne précise pas les modalités de mise en place de cet échéancier, ce qui laisse le choix aux collectivités entre plusieurs solutions techniques mais le document gagnerait en lisibilité, pour les habitants, comme pour l'équipe municipale, à choisir un phasage relativement précis, exprimé en années. Les termes « court, moyen et long termes » peuvent bien entendu être employés, mais il serait préférable de les assortir d'un pas de temps donné.

Afin de répondre à l'enjeu de réduction de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers et en cohérence avec la volonté de modération de cette même consommation affichée dans le PADD, il serait pertinent de donner, dans la mesure du possible, la priorité aux projets situés en enclave ou en renouvellement urbain.

Trame verte et bleue

D'une manière générale, la thématique TVB est bien prise en compte. En effet, elle s'appuie à la fois sur les milieux bocagers, boisés, le réseau hydrographique avec l'intégration de l'inventaire des zones humides.

De plus, des objectifs réglementaires relatifs aux continuités écologiques sont intégrés dans les différentes pièces du PLU. Ainsi, plusieurs inventaires ont permis de préciser la TVB identifiée par le SRCE des Pays de la Loire et le SCoT. Les grands réservoirs de biodiversité et les corridors structurants liés aux vallées des cours d'eaux sont classés, et donc protégés, en zonage N. Les boisements et une grande partie du bocage sont repérés au plan de zonage et protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ou via la mise en place d'EBC. Les cours d'eaux sont eux aussi repérés au plan de zonage et protégés par la mise en place au règlement d'une bande de recul.

Bois et Bocage

Le PLU a pris le parti de protéger la quasi-totalité du bois et du bocage. Pour ce faire, la plupart des éléments sont repérés au plan de zonage et protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de

l'urbanisme ou via la mise en place d'EBC. Le règlement comporte une annexe claire introduisant des mesures compensatoires précises et appropriées.

Néanmoins la création d'accès à une parcelle n'est pas soumise à compensation. Le PLU fixe pour limite une largeur de 15 m. La mise en place d'un tel palier semble excessive aux seules fins de créer un simple accès. En effet, pour rappel, une 2x2 voie a en général une largeur totale de 20 m et une route départementale de 8 m, bandes d'arrêt d'urgence et accotements inclus.

Concernant les espaces boisés, la plupart des surfaces sont protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Or les forêts de Pavée et de Juigné sont toutes deux soumises à un Plan de Gestion. Le PLU a déjà mis en place un zonage Nf, adapté à l'agroforesterie, il n'a pas lieu de doubler cette mesure avec la protection au titre de la loi paysage, inappropriée pour ce type d'activité.

Les différentes pièces du PLU mentionnent les surfaces et linéaires de bois et haies recensés et protégés. Cependant il arrive qu'il y ait des contradictions d'un document à l'autre.

Zones Humides

Des inventaires zones humides complémentaires ont été effectués sur les zones de projet le 28 septembre 2022. Cette démarche vertueuse permet de s'assurer de leur opérationnalité. Les sondages semblent avoir été réalisés conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié en oct 2009 qui encadre la définition et la délimitation des zones humides. Néanmoins, les saisons préconisées pour les effectuer sont l'hiver ou le printemps. La période choisie ici n'est donc pas optimale, constat renforcé par le contexte de forte sécheresse observé l'été 2022.

De plus la zone du Bignon n'a été que partiellement couverte par ces inventaires. Il conviendra de compléter ultérieurement les investigations et d'y ajouter un inventaire faune-flore. L'enjeu est particulièrement important pour les grandes surfaces possédant un milieu propice au développement de la biodiversité (friches, boisements...).

Pour rappel, la destruction de zones humides n'est pas autorisée par le SAGE Vilaine dans sa disposition 1 complétée dans l'article 1 du règlement. Des dérogations liées seulement à des enjeux de sécurité ou à des enjeux technico-économiques sont possibles. Dans ce cas, s'il y a destruction de zones humides, le SAGE Vilaine prévoit dans sa disposition 2 des mesures de compensation lorsqu'aucune autre solution alternative n'est envisageable. La restauration de zones humides doit être réalisée afin que le bilan global soit positif pour le milieu tant en termes de surface qu'en termes de fonctions (hydrologique, bio-géochimique et écologique). Cette restauration doit être au plus près de la zone humide impactée au pire dans le même sous-bassin versant. Ensuite pour évaluer l'état initial avant et après la mise en place des mesures de compensation c'est la méthode nationale d'évaluation des fonctionnalités des zones humides qui devra être utilisée afin de démontrer correctement le gain de fonctionnalités exigé par le SAGE Vilaine. De plus, les mesures de compensations devront être mises en place en même temps voir avant le démarrage des travaux.

Énergies renouvelables

Le règlement de la zone A permet les nouvelles constructions présentant une sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition notamment qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux, ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels.

Or, la notion d'ouvrage ponctuel non définie réglementairement pose des difficultés d'application

lors de l'instruction des demandes d'urbanisme. Ainsi, le caractère ponctuel de certains ouvrages tels que les centrales photovoltaïques ou les champs d'éoliennes peut être interrogé.

Il faudrait donc préciser dans les dispositions générales ce qui est entendu par ouvrages ponctuels via une liste exhaustive ou alors enlever la condition "qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ...".

Pour rappel, il n'est pas possible d'interdire la construction d'éoliennes sur l'ensemble du zonage.

Risques et nuisances

Le projet de PLU aborde la thématique et traite certains de ces aspects de manière pertinente. Ainsi, l'impact de la canalisation de gaz a été décrit dans le rapport de présentation et repris en annexe, de même, le risque sismique et celui concernant le retrait-gonflement des argiles sont correctement décrits dans le rapport de présentation et des cahiers de préconisations complètent judicieusement ces sujets en pièce 7-C du dossier. Enfin, le risque « remontées de nappes » est également présenté dans le dossier de manière satisfaisante. Toutefois, certains aspects sont traités de manière incomplète.

Nuisances sonores

La commune n'est pas concernée par un PPBE, mais la problématique du bruit demeure importante et doit être prise en considération. En effet, Erbray est traversée par la RD163 et par une portion de la RD171 (représentée mais non mentionnée), routes classées en catégorie 3 et 4 dont le zonage et les distances d'éloignement sont bien recensées dans l'État Initial de l'Environnement (tome 2, page 51). Il apparaît important de bien prendre en considération ces zones de recul, par ailleurs la prévision d'un isolement acoustique pour les bâtiments ayant vocation à être construits dans ces zones est une bonne initiative. Cependant, pourrait également être mentionnée dans cette partie (tome 2, 3.6.7) la voie ferrée reliant Issé à Châteaubriant et traversant une portion Nord-Ouest de la commune (La Cantrais, L'Ecotais et La Ferrière) et qui amène, de fait, son lot de nuisances sonores auxquelles doivent s'associer un zonage, des distances de recul et des mesures d'isolation des bâtiments. De même, il aurait été judicieux d'également y mentionner et recenser les autres activités ou équipements susceptibles d'engendrer des nuisances sonores (activités économiques, ateliers et artisanat, garages, stations services...) situés proches des zones d'habitation. Cet aspect est légèrement mentionné avec l'impact du PLU sur les nuisances sonores (tome 4), mais est surtout axé sur la thématique des nuisances sonores routières. Faire figurer ces activités ou équipements sur la cartographie des nuisances sonores routières serait donc intéressant. Ce recensement a pour objectif de prévenir les risques induits par une trop grande mixité entre habitat et activités pouvant générer des polluants atmosphériques ou des nuisances sonores/olfactives et de proposer dans le PLU des dispositions spécifiques (retraits ou zones tampon naturelles, bâtiments écran, préservation de zones calmes...).

Nature des sols et pollution

On recense sur la commune 1 site BASOL (pollué) et 7 sites BASIAS (sites industriels en activité ou non) qui sont bien cartographiés en partie 3.6.9. Dans le tome 4, partie 3.1, dans les orientations et prescriptions du SCoT de la Communauté de Communes de Châteaubriant Derval, il est prévu de « prendre en compte la pollution des sols et permettre la réaffectation des sites pollués », néanmoins je ne vois pas de mesure associée prise dans le PLU. Ainsi, si ce n'est pas déjà fait, il apparaît impératif de mener des études sur la dépollution totale du site avéré pollué, et de rester très

vigilant sur la potentielle pollution des actuels ou anciens sites industriels ou artisanaux de la commune.

D'une manière générale, je rappelle que l'urbanisation et les constructions sur les sites pollués doivent être limités. Si cela venait à être le cas, il faudra veiller à démontrer l'absence totale d'impact sanitaire pour la population concernant ce risque de pollution des sols (démarche d'évaluation des risques sanitaires adaptée aux usages envisagés, présentation des mesures de gestion, maintien d'un zonage protecteur, dispositions constructives, restrictions d'usage, etc.).

Lignes électriques haute-tension

Aucune ligne haute-tension sur la commune. Dans l'Etat Initial de l'Environnement, partie 3.6.8, sont mentionnés les autorisations de construire sous les lignes électriques dans certaines circonstances (loi du 15 juin 1906). Je rappelle néanmoins que ces situations et projets de développement aux abords des lignes électriques haute tension doivent être évités (comme il est judicieusement mentionné dans le tome 3, partie 1.6 sur la prise en compte des risques prévisibles et des nuisances). En effet, l'instruction du Ministère de l'environnement du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité de lignes de transport d'électricité recommande, de ne pas implanter de nouveaux établissements sensibles (hôpitaux, maternité, établissements accueillant des enfants tels que des crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) dans des zones exposées à un champ électromagnétique supérieur à 1pT (microTesla).

Pour vous aiguiller, ci-après quelques références :

- La fiche relative aux rayonnements non ionisants intégrée dans notre référentiel « Cadre de vie, Urbanisme et Santé » issu d'un travail pour le Projet Régional Santé Environnement en partenariat avec la DREAL et la DDT(m) pourrait vous aiguiller (disponible sur le site du PRSE3 [prse3_urbanisme_referentiel_collectivites_vf.pdf](#), page 35 - rayonnements non ionisants)
- La fiche Cerema : rayonnements électromagnétiques et opérations d'aménagements urbains. Sont évoqués en particulier la possibilité de mener des relevés électromagnétiques
- L'avis de l'ANSES actualisé du 5 avril 2019 relatif aux effets sanitaires liés à l'exposition aux champs électromagnétiques basses fréquences incluant la proximité des transformateurs : [Effets sanitaires liés à l'exposition aux champs électromagnétiques basses fréquences | Anses - Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail](#).

Radon

Bien que le potentiel radon de la commune est de catégorie 3 (élevé), le rapport de présentation n'aborde pas cette thématique, ou légèrement en spécifiant que le risque est connu et traité en annexe (pièce n°7c, en y faisant figurer une fiche assez complète de l'IRSN : [Le radon \(irsn.fr\)](#)). Néanmoins, il serait pertinent d'étoffer ce point et les mesures spécifiques prises sur la commune dans le rapport de présentation, notamment avec les dispositions constructives. Pour simple rappel, ce gaz radioactif d'origine naturelle est un cancérigène du poumon qui peut présenter un risque pour la santé des occupants de bâtiments confinés. L'article R. 1333-33 du code de la santé publique obligeait les propriétaires ou exploitants d'ERP des communes à potentiel radon 3 à effectuer des mesures à juillet 2020. Il faudrait également s'assurer que ces mesures soient effectuées à jour. Il n'y a pas d'obligation de mesures dans l'habitat privé.

Qualité de l'air

Dans le cadre de l'aménagement urbain en renforçant la présence des espaces verts, ou des plantations à vocation de barrière végétale, les articles concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions demandent que les plantations nouvelles soient d'essences locales variées, à feuilles caduques. Il pourrait être ajouté qu'il convient

d'éviter les essences dont les pollens sont réputés très allergisants. A cet effet, le Réseau National de Surveillance Aérobiologique a édité le Guide d'information « Végétation en ville » qui peut aider à sélectionner les essences recommandées pour paysager l'espace urbain sans poser de problème pour la santé publique : [GuideVegetation.pdf \(vegetation-en-ville.org\)](http://GuideVegetation.pdf).

Déplacements et mobilités

Le rapport de présentation et le PADD insistent bien sur les notions de déplacements et de mobilités, avec la réelle volonté de réduire la part de déplacements motorisés sur la commune, et de faire figurer ceci dans les OAP.

Ceci est une très bonne orientation, car l'usage de la voiture comme mode de transport individuel doit tendre à diminuer dans les années futures, tant pour l'environnement que pour la santé humaine. La limitation des flux de circulation et de la pollution engendrée peut passer par l'encouragement de la pratique du covoiturage sur la commune et par le développement de lignes de transports en commun, toutes deux de réelles alternatives mentionnées dans le tome 3 du rapport de présentation et qui doivent tendre à se développer sur la commune. Dans le même objectif, les projets de favoriser le développement des modes de déplacement actifs via les liaisons douces (mention de projet de parcours vélo) contribuent à un effet bénéfique pour la santé en impulsant le recours à plus d'activités physiques quotidiennes. En effet, ces modes de déplacements doivent aujourd'hui trouver une place prioritaire, avec la nécessité de créer un véritable maillage des liaisons douces, et tout particulièrement dans les projets OAP à venir. Ces projets de développement des liaisons douces ne pourront être correctement mis en place qu'en aménageant et sécurisant convenablement les voies cyclables et piétonnes (axe fort du PADD), tout en connectant leurs chemins aux aires de covoiturage et arrêts de transports collectifs qui seront amenés à être créés et pérennisés sur la commune, ainsi qu'en renforçant leurs liaisons avec les circuits de promenade, randonnée en campagne et vers les autres centre-bourgs environnants.

Préservation, restauration et valorisation du patrimoine

Le dispositif réglementaire mis en place sur le territoire communal mériterait d'être étoffé, notamment dans ses articles 4 et 5 (respectivement « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » & « traitement environnemental des espaces non-bâti et abords de construction »)

La qualité et l'intérêt porté au paysage et au patrimoine de la commune dans une approche de mise en valeur doit être l'occasion d'établir des règles qui permettent d'encadrer à la fois l'évolution de bâti existant mais également de définir les modalités d'implantation et de prescriptions architecturales relatives aux nouveaux bâtiments ; ces dispositions constituant une composante essentielle de l'attractivité et du cadre de vie de la commune d'Erbray.

Par ailleurs, la réglementation relative à l'emprise au sol est absente de l'ensemble des zones. Il faudrait à minima indiquer une surface d'espace vert de pleine terre au risque de porter atteinte à la qualité des secteurs, notamment le centre bourg, et de ces espaces libres.

Enfin, pour conclure sur les remarques d'ordre général, la question des piscines n'est pas abordée au sein du règlement, il pourrait être intéressant de recommander des liners et des bâches ou rideaux de protections de teinte sombre afin d'éviter les piscines de teinte trop claire et peu naturelle (du type bleu lagon). De la même manière, en raison de la sensibilité du paysage et du caractère de la zone, les piscines en Zone N doivent être interdites.

Règlement du patrimoine repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Ces édifices, qui auraient mérité d'être repérés, sont représentatifs de l'identité de la commune et devraient être soigneusement restaurés afin de préserver le caractère architectural et leurs mises en valeur en reprenant les directives suivantes :

- De manière générale, l'ensemble des percements, des modénatures, et détails architecturaux devraient être conservés. Les modifications de façades ne devraient pas compromettre la composition architecturale de l'édifice, et les extensions sont tolérées si elles constituent un prolongement cohérent du bâti principal.

L'ensemble des matériaux et teintes devraient être cohérent avec les qualités du bâti. Enfin toute restauration devra s'effectuer dans les règles de l'art et tendre vers des mises en œuvre traditionnelle.

- Les murs et murets repérés présentant une qualité doivent être soigneusement entretenus et restaurés avec des matériaux et des techniques adaptées.

Toute intervention sur l'ouvrage peut-être interdite si elle s'avère dommageable à la qualité du mur, du muret ou du paysage urbain. Les éventuels percements sont tolérés sous réserve d'un positionnement et des dimensions mesurées qui ne portent pas atteinte à la qualité de l'ouvrage ou du paysage urbain.

- Le petit patrimoine issu de la tradition rurale à l'effigie des croix et des calvaires participe à l'embellissement de la commune. Ces éléments sont à mettre en valeur, et un soin doit être apporté aux traitements de leurs abords et de l'espace public dans lequel il se trouve.

Remarques pour améliorer la prise en compte des enjeux architecturaux secteur par secteur

Zone UA

→ Les bâtis traditionnels sur le territoire communal d'Erbray sont constitués majoritairement de schiste, de grès roux, et de pierre bleue surmontés généralement de toit à deux pans en ardoise. Caractéristique identitaire du territoire, ces habitations doivent faire l'objet de restauration, de réhabilitation ou d'entretien compatible avec les dispositions du bâti.

Il s'agit en outre de respecter une mise en œuvre traditionnelle et d'exécuter les travaux dans les règles de l'art, en privilégiant des rejointoiements à l'aide de mortier de chaux teinté avec un mélange de sable, et en reconduisant une toiture en ardoise naturelle posée aux crochets teintés pour s'harmoniser avec la teinte de la toiture, un faitage en tuile terre cuite, et des descentes d'eaux pluviales et des gouttières en zinc.

Ponctuellement, certaines habitations traditionnelles sont pourvues d'un enduit de teinte clair, venant contraster avec des éléments de décors et d'encadrements constitués de brique.

Là aussi, il est indispensable de comprendre la nature du support et de mettre en œuvre un enduit traditionnel à base de mortier de chaux et de sable locaux à granulométrie variable, tout en prenant le soin de conserver, entretenir et/ou remplacer ces briques de terre cuite selon leurs dispositions d'origine, non peintes.

Les enduits contemporains à base de ciment, ou de résine synthétique sont à employer exclusivement sur des habitations récentes dans une réflexion globale et uniforme à l'ensemble de l'habitation, en excluant tout effet décoratif (enduit bicolore, plaquage, ..) et l'emploi de baguette d'angle. Ces 2 dispositions ont pour effet d'appauvrir davantage une architecture vernaculaire banalisante.

La remise en peinture doit être assimilée à un simple entretien sous réserve que le bâti ne présente pas de défaut majeur. La peinture doit être alors de caractéristiques proches des badigeons anciens, en privilégiant une peinture de type minérale d'aspect mat.

Les **menuiseries** doivent faire l'objet d'une cohérence d'ensemble, sauf si le changement ponctuel n'apporte pas de différence d'aspect. Tout renouvellement de menuiserie sur du bâti ancien, devra correspondre au matériau d'origine, suivre un dessin, des dimensions cohérentes avec l'architecture, et proscrire les menuiseries de rénovation, ou encore les imitations de petit bois à l'intérieur du double vitrage. Il semble important de rappeler l'intérêt de privilégier des matériaux durables, les matériaux en matières plastiques n'étant généralement pas adaptés au bâti ancien et peu vertueux

d'un point de vue environnemental. Aussi, il paraît important de proscrire les teintes noires et/ou gris anthracite tant sur le bâti traditionnel que sur les nouvelles constructions, qui sous un effet de mode contribuent à banaliser et appauvrir l'environnement. En ce sens, il sera préféré une teinte neutre, type gris coloré proche des teintes des pierres ou des enduits traditionnels par exemple, d'aspect plus cohérent avec l'environnement existant.

En complément, les éléments de **ferronneries** anciens servant de garde-corps sont à conserver et restaurer. Dans le cas d'une création, les ouvrages doivent s'inspirer des modèles anciens existants, ou tendre vers une réalisation contemporaine la plus sobre possible, de teinte sombre.

De la même manière, les contrevents, et **volets** doivent être cohérent avec l'architecture sur laquelle ils sont installés afin de préserver l'identité de la commune. Les volets roulants ne peuvent être autorisés que sur les constructions récentes, et doivent être proscrits sur le bâti traditionnel, car ils ont pour effet de générer des coffrets roulants extérieur et sont ponctuellement disposés en saillie des façades. Ces dispositions sont réellement néfastes à la mise en valeur du centre bourg.

Les **châssis de toit** seront de format maximum 78*98, placés sur une même horizontale, axés sur les baies de façade, et intégrés sans sailli dans l'épaisseur de la toiture. La pose de store extérieur est à proscrire.

Enfin, les modifications et **extensions** apportées à ces constructions traditionnelles du centre bourg doivent préserver l'identité du territoire. Cela passe par une réflexion globale pour assurer une cohérence d'aspect et une homogénéité de traitement. Elles sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent à la construction existante et qu'elles ne portent pas atteinte aux façades principales par une perte de lisibilité de ces dernières. Elles doivent tendre soit :

* vers une architecture mimétique en s'appuyant sur une composition de façade, de volumes et des matériaux similaires à l'habitation principale.

* vers une architecture contemporaine, en apportant un soin à son implantation et son accroche avec le bâtiment principal. Il peut être autorisé des percements plus généreux que ceux du bâti principal sous réserve d'une composition soignée.

La surélévation ne peut être envisagée qu'après examen attentif des solutions d'extension. À défaut, elles seront possibles sous réserve d'apporter un soin à la composition architecturale, et de respecter les axes des percements des niveaux du bâti principal.

- En cohérence avec le bâti traditionnel local, les **constructions nouvelles** devront présenter des volumes simples, parallélépipédiques, couverts généralement d'une toiture à deux pans en ardoise en évitant une trop grande complexité de volumes ou des styles étrangers au caractère régional.

- Les **abris et annexes** sont généralement de petits éléments bâtis nécessitant la plus grande discrétion dans le paysage. Ainsi pour minimiser leur impact depuis l'espace public, ils seront réalisés avec des matériaux d'aspect similaires à l'habitation principale pour assurer une cohérence d'aspect, ou en bois sous réserve de rester naturel ou peint dans un ton neutre local (gris, marron,..)

Enfin, un soin doit également être apporté aux **éléments techniques** susceptibles d'être visibles depuis l'espace public au risque de porter atteinte au bâti et urbain. Ainsi, de manière à minimiser leur impact visuel, et garantir une insertion qualitative dans l'environnement:

- Chaque type **d'isolation** doit être choisi en fonction du bâti et de ses caractéristiques (matériaux, décors, modénatures). Dans le cas de façades possédant des décors ou des modénatures, il semble important de mener au préalable une réflexion sur l'intérêt de procéder à une isolation intérieure plutôt qu'à l'extérieur. Cette dernière gommant toutes les caractéristiques de l'immeuble. À défaut, il est nécessaire de privilégier des enduits isolants extérieurs de type enduit de chaux mélangé avec des particules végétales ou minérales isolantes.

L'emploi d'isolation extérieure par plaques rapportées, matériaux non respirants de type plaque de polystyrène sont interdites sur des bâtis traditionnels en pierre.

- L'installation de **panneaux photovoltaïques** devra se faire principalement sur des annexes de hauteur inférieure à celle de la construction et être non visible depuis l'espace public. Ces derniers devront composer avec l'architecture, s'intégrer dans le pan de toit sans surépaisseur (en remplacement des ardoises), et se positionner dans le tiers inférieur du pan de toit ou recouvrir la totalité du pan sous réserve d'une bonne insertion. De manière à éviter l'effet damier, le choix se portera sur des capteurs de teinte sombre uniforme avec des cadres de coloris sombre et de finition mate.

- Les appareillages de type **climatiseurs** devront être intégrés à l'architecture et non visibles depuis l'espace public. Il conviendra peut-être de privilégier un appareillage intérieur avec prise d'air en retrait du nu de la façade. Aussi, avant toute installation de système de climatisation, il est préférable de privilégier la mise en place de protections solaires non consommatrices d'énergie et plus respectueuses de l'environnement.

Zone UB

Souvent déconnectés de l'architecture traditionnelle, ces nouvelles formes d'habitat doivent faire l'objet d'un règlement adapté pour favoriser leurs intégrations à l'environnement. On ne peut donc en faire le constat négatif dans le rapport de présentation (p.102) et écrire des règles ouvertes et très sommaires pour enrayer ce fléau.

Outre donc leurs participations aux mitages et à l'étalement urbain que ces constructions suscitent, il est nécessaire de cadrer la qualité architecturale, urbaine et paysagère de ces zones d'extensions, en apportant une attention à leurs implantations dans la parcelle de manière à préserver une organisation du tissu urbain en s'inscrivant dans une continuité pré-établie.

Il s'agit avant tout de conférer une logique d'implantation avec une meilleure accroche à la voie de desserte de manière :

- à éviter une implantation du bâti en milieu de parcelle,
- à assurer une adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre,
- à privilégier une implantation parallèle aux limites de terrains en présentant une trame orthogonale en considérant un alignement et une orientation continue de l'ensemble.

Il s'agit aussi de préserver une enveloppe urbaine cohérente, dont la clôture joue un rôle d'interface entre l'espace public et l'espace privé. Il est nécessaire d'apporter un soin à son traitement tout en maintenant des perméabilités visuelles, existantes en cœur de bourg et en limitant leur hauteur. Ces aménagements extérieurs doivent donc contribuer à la qualité de l'espace public, et au renforcement du caractère paysager des lieux en s'inspirant de la végétation locale et de sa diversité.

Les clôtures seront donc constituées soit :

- * d'un muret bas, doublé par une haie vive d'essences locales et diversifiées
- * d'un grillage souple à simple torsion de teinte neutre ou sombre (ce qui exclut l'emploi de grillage rigide en forme de treillis soudé d'aspect industriel), noyée dans une haie.
- * d'une haie vive d'essences locales et diversifiées

Un soin sera apporté à l'intégration du coffret technique par son encastrement dans le muret par la mise en œuvre d'un volet en bois ou métal peint, ou son intégration dans la clôture végétale.

Les portails et portillons d'accès doivent reprendre des dispositions des modèles existants sur la commune répertoriée comme élément d'intérêt en privilégiant des grilles, portails et portillons de facture simple et sobre, peint dans une teinte mate, et en assurant une cohérence avec les clôtures voisines (hauteur, transparence, ..) afin de préserver une qualité sur la séquence urbaine. Il s'agit de proscrire tous dispositifs pleins, occultants et de matériaux non adaptés à la qualité de l'environnement (matière plastique, brandes, produit d'imitation de type faux bois, canisse, film occultant de toute nature, ...)

De la même façon, les accès privatifs aux différents lots sont souvent hétérogènes et amènent à des aplats d'enrobés, néfastes à la bonne conservation du bâti, et à la réduction de la perméabilité des sols. Pour assurer une intégration paysagère de qualité depuis les accès jusqu'aux garages abrités à l'intérieur du lot, il est souhaitable de traiter les allées en gravillons, en stabilisé et/ou de limiter l'imperméabilisation aux bandes de roulement.

Enfin, les modifications et extensions apportées à ces constructions doivent préserver une cohérence d'aspect et une homogénéité de traitement, tant dans les proportions et axes de composition des ouvertures créées que dans l'emploi des matériaux et teintes en s'appuyant sur l'existant. Il s'agit ici d'assurer une réflexion d'ensemble et d'éviter des modifications aux coups par coups sans cohérence avec les dispositions d'origines qui contribueraient à appauvrir la qualité du bâti.

Un soin doit également être apporté aux éléments susceptibles d'être visibles depuis l'espace public et de porter atteinte au bâti. Ainsi, de manière à minimiser leur impact visuel, et garantir une insertion qualitative dans l'environnement:

- les châssis de toit seront de format maximum 78*98, placés sur une même horizontale, axés sur les baies de façade, et intégrés sans sailli dans l'épaisseur de la toiture. La pose de store extérieur est à proscrire.

- L'installation de panneaux photovoltaïques devra se faire principalement sur des annexes de hauteur inférieure à celle de la construction et être non visible depuis l'espace public. Ces derniers devront composer avec l'architecture, s'intégrer dans le pan de toit sans surépaisseur (en remplacement des ardoises), et se positionner dans le tiers inférieur du pan de toit ou recouvrir la totalité du pan sous réserve d'une bonne insertion. De manière à éviter l'effet damier, le choix se portera sur des capteurs de teinte sombre uniforme avec des cadres de coloris sombre et de finition mate.

- Les appareillages de type climatiseurs devront être intégrés à l'architecture et être non visible depuis l'espace public. Il conviendra peut-être de privilégier un appareillage intérieur avec prise d'air en retrait du nu de la façade. Aussi, avant toute installation de système de climatisation, il est préférable de privilégier la mise en place de protections solaires non consommatrices d'énergie et plus respectueuses de l'environnement.

- Les abris jardin vendus préfabriqués en commerce dépourvus des caractéristiques architecturales du bâti traditionnel (pente de toiture, aspect du bardage en façades) doivent laisser le bardage en bois naturel, sans vernis, ni lasure d'aspect trop brillant, pour obtenir une teinte grisée par vieillissement naturel, ou peint dans un ton neutre local (gris, marron), afin d'améliorer leurs intégrations paysagères. Ces abris devront être non visible depuis l'espace public.

Zone 1 AU (p.64)

Le règlement relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone 1 AU, identifié au PADD et faisant l'objet d'une OAP, est très sommaire pour s'assurer d'une bonne intégration des futures constructions dans leurs environnements. L'urbanisation contemporaine s'est développée en totale déconnexion avec l'organisation traditionnelle des entités sur lesquelles elle s'est greffée. Il est donc nécessaire d'éviter une banalisation des paysages par l'insertion de pavillons sans rapport avec l'architecture locale.

C'est pourquoi, dans une perspective de valorisation de l'environnement et pour assurer une intégration architecturale et paysagère de qualité cohérente avec son environnement, il est nécessaire de renforcer et de modifier la partie réglementaire de la zone 1 AU.

Ainsi, sur la base réglementaire énoncée pour la zone UB ci-dessus, il conviendra de reprendre les règles d'implantation, d'accès, de clôture, de portail /portillon, de coffret technique, de châssis de toit, d'appareillage de climatiseur, d'abris jardin, de panneaux solaires / photovoltaïques .

Et de compléter le règlement en apportant un soin au :

- **traitement de l'espace public**, du sol, du mobilier urbain, des plantations qui doivent être issue d'une réflexion large sur la qualité des espaces futurs dont l'objectif sera de renforcer le caractère et l'ambiance des lieux. Considérant ici le caractère rural et paysager, l'exigence de qualité doit être assurée dans le traitement des voies, et des profils en travers qui ne doivent pas être trop routiers.

- **traitement des volumes**. En effet, pour assurer une cohérence avec le bâti traditionnel local, les nouvelles constructions devront présenter des volumes simples et sobres partant de toitures à 2 pans de même pente en évitant une trop grande complexité de volumes ou des styles étrangers au caractère régional. La démultiplication d'excroissance est proscrite, et les extensions seront principalement situées dans la continuité du volume principal, adossées principalement au droit de pignon, ou sur les façades secondaires.

- aspect des **toitures**. Dans le cas de mise en œuvre de couverture traditionnelle, celle-ci sera traitée en ardoise naturelle posée aux crochets teintés pour s'harmoniser avec la teinte de la toiture, faîtage en tuile terre cuite, et descentes d'eaux pluviales et gouttières en zinc.

La mise en œuvre de toiture terrasses est interdite sur les habitations principales. Dans la mesure où elles permettent une accroche discrète, et une meilleure intégration à son environnement, les toitures terrasses sont admises ponctuellement sur des annexes, et extensions.

Une attention soignée et une intégration paysagère est attendue par la mise en œuvre de toiture végétalisée et/ou de gravier de teinte grisée.

- nature de l'**enduit**. De la même manière considérant le caractère patrimonial et paysager des lieux, il est nécessaire, pour garantir une cohérence d'ensemble, d'utiliser principalement des matériaux traditionnels au bâti local, du type enduit de finition frotté fin et de teinte uniforme à l'ensemble de l'habitation, sans baguette apparente. Les enduits bicolores et tous aspects décoratifs de type plaquage en pierre sont à proscrire pour leurs effets pastiches et banalisants. L'enduit de teinte grise est proscrit.

- proportion des **ouvertures** et à l'aspect des menuiseries. En raison de la localisation de la zone 1AU dans un paysage sensible située entre les zones naturelles et le centre bourg, les ouvertures devront assurer une composition d'ensemble et préférer des proportions d'ouverture plus hautes que larges. Il semble important de rappeler l'intérêt de privilégier des matériaux durables. Les matériaux en matières plastiques n'étant généralement pas vertueux d'un point de vue environnemental. En ce sens, les menuiseries seront en bois ou en aluminium d'aspect (matériaux, teinte) identique à l'ensemble du bâti, et de teinte neutre ; ce qui exclut l'emploi du noir et du gris anthracite qui par leurs utilisations excessives tendent à banaliser l'environnement et à nuire à la qualité de l'environnement.

La mise en œuvre de volets battants et/ou coulissants est à privilégier.

Aussi, en raison de leurs surfaces trop réfléchissantes, les **gardes-corps** en verre sont malvenus dans le paysage. Ces derniers seront réalisés en serrurerie avec remplissage de type barreaudage horizontal ou vertical traités unitairement suivant la réglementation en vigueur.

- **aménagement extérieur** qui seront réalisés de manière à réduire leur imperméabilisation, et à assurer une intégration paysagère de qualité. Une attention devra être portée au traitement des limites et à la qualification des espaces verts qui s'inspirera de la végétation locale et de sa diversité.

- stationnement qui à l'occasion des opérations neuves, devra assurer une intégration des véhicules afin de minimiser leurs impacts dans l'environnement. Un maximum de perméabilité devra donc être recherché.

Zones UE, 1AU, 2AUe

La qualité paysagère de ces entrées de ville doit être soignée tant d'un point de vue paysager mais également architectural en prenant le soin d'apporter une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur. Ainsi le règlement d'urbanisme doit promouvoir un urbanisme de qualité et formaliser des règles adaptées au contexte dans lequel il se situe.

Ainsi, les bâtiments neufs liés au secteur d'activité devront tendre vers une implantation perpendiculaire ou parallèle aux bâtiments existants, en veillant à laisser des espaces fonctionnels libres. Cette zone, située dans un contexte peu ou pas urbanisé, devra nécessairement accompagner les constructions, d'aménagements paysagers de type haies bocagères, arbres, arbustes afin de l'accrocher au paysage environnant.

Une réflexion globale sur l'intégration des équipements de stockage et le positionnement des coffres techniques devra être abordée afin de minimiser leur impact dans le paysage, et ne pas nuire à l'environnement paysager.

Partant d'une conception simple et sobre, les volumétries devront être de longueur adaptée en privilégiant plusieurs volumes à un grand bâtiment unique. L'homogénéité de traitement des façades devra être recherchée en privilégiant des matériaux de qualité, facteur déterminant pour la pérenni-

té du bâti et l'image de l'activité. S'agissant de bâtiment d'activité au sein d'un environnement paysager, les matériaux doivent être soit de teinte naturelle pour le bois, soit de teinte adaptée au paysage et tendre vers les couleurs type gris mousse, gris pierre, gris agathe, brun lauze.

Enfin pour une plus grande harmonisation architecturale, la toiture double pente est préférable pour réduire l'impact de ce type de construction et mieux l'inscrire dans le contexte environnant. Aussi, compte tenu des surfaces importantes de toitures et/ou de façades, ces bâtiments d'activités se prêtent particulièrement bien à l'implantation de panneaux solaires et/ou photovoltaïques dans la mesure où ce dispositif recouvre la totalité du pan de toit, et que le choix des panneaux se porte sur des capteurs de teinte sombre uniforme avec des cadres de coloris sombre et de finition mate.

Pièces administratives

Pour votre bonne information, le dossier soumis à enquête publique devra comporter notamment :

- les avis des personnes publiques associées,
- l'avis de la MRAE,
- l'avis de la CDPENAF.

Rapport de présentation – état initial du territoire

p.17 : le rapport de présentation s'appuie sur les chiffres de l'INSEE afin de déduire la proportion de logements sous-occupés. Or ces chiffres n'indiquent que la proportion de logements sur-occupés (0,8 %), le reste est composé de logements sous-occupés mais aussi de logements ayant une occupation normale.

Toutefois, si l'interprétation stricte des chiffres n'est pas exacte, il est vrai que la commune possède une grande part de logements sous-occupés. Cela peut être déduit du nombre moyen de pièces par personne ou de la confrontation du grand nombre de grands logements au nombre moyen de personne par ménage, données également présentes dans le diagnostic.

p.72 : le travail de diagnostic de la consommation d'espace liée à l'activité est moins poussée que pour l'habitat. Les parcelles urbanisées apparaissent sur un plan mais aucune surface n'est mentionnée. De même, est absent un relevé des potentielles dents creuses ou surfaces mutualisables.

p.92 : Le diagnostic paysager reprend textuellement l'atlas des paysages de Loire-Atlantique. Pour votre bonne information, cet Atlas n'est plus mis à jour et il convient de se référencer à l'Atlas des Pays-de-la-Loire.

p.107 : La carte, intéressante, schématise les enjeux paysagers plus locaux et applicables à Erbray. Toutefois il manque une légende : en effet la signification de certains pictogrammes n'est pas très claire (différence entre flèches rouges et vertes par exemple).

Rapport de présentation – état initial de l'environnement

p.12 : Le document mentionne le SDAGE 2016-2021. Or, un nouveau SDAGE est en vigueur depuis le

04/04/2022.

p.25 : Le rapport se réfère au SRCE. Or le volet environnemental de la planification régionale est désormais inclus dans le SRADDET (qui se base toutefois sur le SRCE après en avoir fait son bilan en 2019).

p.34 : Il est fait mention d'une convention assainissement passée en 2002 avec la ville de Châteaubriant. À ma connaissance, une nouvelle convention a été passée en 2020.

Rapport de présentation – justifications et explications des choix

p.2 : Il est mentionné un projet de résidence pour personne âgées. Il serait judicieux de détailler un peu plus ce projet (avancement, nombre de logements prévus, localisation, travail avec le département...).

p.27 : Il conviendrait d'expliquer plus clairement la différence de traitement instaurée entre les secteurs UH et UHL qui sont pourtant soumis à la même contrainte d'assainissement. Il pourrait être évoqué les arguments présentés p41 du même document (les raccordements du lotissement sont déjà prévus et comptabilisés) et rappeler que les raccordements suscités par de la densification spontanée sont plus difficilement estimables et maîtrisables.

p.47 : le paragraphe justifiant notamment la mise en place de dispositions particulières ne mentionne pas le tramage instauré afin de permettre l'activité d'extraction de l'entreprise MEAC. Il serait pertinent de rajouter un paragraphe à cet effet et de justifier de l'emprise du tramage en se référant à l'arrêté d'exploitation. Vous trouverez à cet effet le dit arrêté dans les annexes.

Rapport de présentation – évaluation environnementale

p.18 et 62 : Une coquille : « *La commune s'est à nouveau fixé* »

p.31 : Pour le SDAGE, même remarque que plus haut : un nouveau SDAGE est en vigueur.

p.53 (et p 17 du PADD) : dans la légende, les zones humides sont

p.55 : Une coquille : énumération des STECAL Ae1, **Ae3** et Aer.

p.58 : Une coquille : un retour à la ligne en milieu de phrase : « *que l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments et des extensions ne conduisent pas à accroître de plus de 4250 m² d'emprise au sol existante à l'approbation du PLU* ».

p.62 : Un oubli : « *5,9 ha en extension (AU et 1AUe) pour du logement* ». Or les zones 1AUe sont dédiées au développement de l'activité.

OAP

De manière générale, la légende présente concerne les orientations mais aussi les enjeux qui se trouvent au recto des pages. En découle une certaine confusion.

Zone 1

L'OAP propose de conserver la végétalisation existante. Il faudrait plutôt prescrire une végétalisation de recul et/ou conserver la haie existante pour accompagner l'entrée de ville.

Zone 3

Il faudrait veiller à ce que l'orientation des maisons soit également liée à la topographie et au tracé

des voies pour proposer un ensemble cohérent.

Si possible, il serait judicieux de préserver autant que possible les arbres déjà en place qui sont des sujets relativement développés.

Zone 4

Au-delà des interrogations sur la nécessité de ce zonage, il faudra veiller à améliorer la qualité de cette entrée de ville.

Zone 5

Il faudrait privilégier l'implantation des maisons par rapport à la rue.

Il serait possible d'aménager les talus, profiter du cadre agréable qu'offre le ruisseau de la Mare et sa ripisylve, voire d'envisager des perspectives vers ce cadre.

Règlement écrit

Uhe : Ce zonage a été mis spécifiquement en place pour une entreprise localisée à proximité immédiate d'une zone comportant plusieurs habitations. Son activité est donc susceptible d'engendrer des nuisances impactant les riverains. Or le règlement de ce sous-secteur n'aborde pas la thématique des nuisances. Il serait judicieux, dans ce contexte de conditionner les activités, destinations et aménagements permis à leur compatibilité avec le voisinage.

Le corps principal du règlement doit être mis en cohérence avec l'annexe : la destruction de haie pour permettre de créer un accès est bien soumise à Déclaration Préalable.

Plan de zonage

Afin de faciliter la lecture, il serait utile de matérialiser les amorces des limites communales ainsi qu'indiquer le nom des communes limitrophes.

Sur les versions papier il serait utile de préciser à quelles parties de la commune (Nord-Ouest, Nord-Est, Sud-Ouest et Sud-Est) se rapportent les planches.

La légende comporte une coquille : elle comporte un figuré qui se rapporte à un secteur Ae3. Or ce secteur est absent au zonage et dans l'ensemble du PLU.

Annexes – servitudes

Servitude I3 relative aux canalisations de transport et de distribution de gaz – GRT Gaz
Ci-joint copie du courrier GRT Gaz du 12 juin 2023 référencé U2023-000211

Servitude I4 relative aux réseaux publics de transport – RTE
Ci-joint copie du courrier RTE du 12 juin 2023

