



Madame le Maire
Mairie d'Erbray
6 Place de la Mairie
44 110 ERBRAY

Nantes, le 31 juillet 2023

Dossier suivi par
Alexis DOUBLET
Chargé de mission Aménagement
& Urbanisme
02 53 46 62 10
06 15 44 78 53
alexis.doublet@pl.chambagri.fr

Objet : révision PLU de votre commune
Réf. : PC/AD/SJ/421M23016

Madame le Maire,

Vous nous avez adressé, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Erbray, arrêté par le Conseil Municipal, le 02 mai 2023. Nous vous en remercions.

Après examen attentif des différentes pièces, voici les observations que nous pouvons formuler.

Chambre d'agriculture
Pays de la Loire
Site de Nantes
Rue Pierre-Adolphe-Bobierre
La Géraudière
44939 NANTES Cedex 9
Tél. +33 (0)2 53 46 60 00
accueil@loire-atlantique.chambagri.fr
www.pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr
www.pays-de-la-loire.services-proagri.fr
www.la-terre-mon-avenir.fr

RAPPORT DE PRESENTATION / PADD

La commune d'Erbray s'étend sur 5 818 hectares et comptait 3 043 habitants en 2019.

Elle fait partie de la Communauté de Communes de Chateaubriant-Derval et du SCoT du même nom.

Le territoire est marqué par sa proximité immédiate avec la ville de Chateaubriant au nord-ouest, ce qui a entraîné une urbanisation récente et éloignée du centre-bourg, mais également par la présence d'un gisement exploité d'environ 50 hectares de matériaux carbonatés au nord, ainsi que deux ZNIEFF : La Forêt Pavée à l'Ouest et le Forêt de Juigné à l'Est.

L'activité agricole très présente couvre près de 59% de la superficie de la commune.

De fait, le PADD confirme bien l'importance de l'activité agricole en fixant comme objectif « sa préservation, sa mise en valeur, sa diversification et son développement tous secteurs confondus » (p.11).

Aussi, nous partageons les constats et les objectifs communaux en matière de préservation de l'activité agricole et des choix en termes de développement urbain qui en découlent, notamment le recentrage du développement sur le bourg, la modération de la consommation d'espace, la lutte contre l'étalement urbain et la pérennisation des espaces agricoles.

.../...

L'URBANISATION

La commune s'est fixé un rythme de croissance de 0,58 % par an, correspondant à la fourchette haute des objectifs fixés par le SCoT, pour atteindre une population de l'ordre de 3 200 habitants à l'horizon 2032-2033. Cet objectif se traduit par une production de 120 nouveaux logements (conformément au SCoT et au PLH).

Le diagnostic a permis d'évaluer la capacité de densification de l'espace urbain, et d'ainsi réaffirmer une concentration de l'urbanisation exclusivement sur le bourg, car la commune est confrontée à une problématique « assainissement » sur les secteurs nord qui sont raccordés sur le site de traitement des eaux usées de Châteaubriant.

La collectivité cherche à limiter sa consommation d'espace en optimisant l'enveloppe urbaine existante, en respectant une densité moyenne de 17 logements/hectare, et en réduisant de façon conséquente certaines surfaces qui avaient été identifiées comme constructibles lors de la dernière révision du PLU.

En réduisant de plus de 50 % la consommation d'espace pour l'habitat par rapport aux 10 dernières années, nous saluons les efforts de la commune qui confirme sa volonté de respecter le « Zéro Artificialisation Nette » et met un frein à l'étalement urbain et au mitage des espaces agricoles.

La consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine pour l'habitat sera ainsi de l'ordre de 7 ha pour l'habitat. L'outil de calcul de la consommation ENAF « mondiagnosticartificialisation.beta.gouv.fr » mis en ligne récemment par l'Etat, estime qu'Erbray a consommé 21,2 hectares entre 2011 et 2020. Au maximum, la moitié de cette surface est ainsi consommable à l'horizon 2031.

La mise en place d'OAP sur l'ensemble du bourg permettra de garantir une optimisation des espaces urbanisables.

La commune envisage le développement des circulations douces. Considérant que la zone agricole est une zone d'activité économique, il conviendra d'associer la profession agricole pour les aménagements envisagés sur l'espace agricole, notamment entre le hameau de la Feuvrais et la ville de Châteaubriant, et entre le Hameau de Beauchêne et le centre-bourg via la Maffrière.

L'implantation de transitions végétales avec les espaces agricoles et naturels permettra d'assurer la préservation des activités en place.

Une zone Ap correspondant à une zone à caractère agricole au sein de laquelle il est prévu de n'autoriser aucune nouvelle construction, même à caractère agricole, a été identifiée sur le règlement graphique, dans l'objectif de préserver son potentiel pour le développement urbain, au-delà de la durée de vie du PLU.

Cette zone est néanmoins agricole et n'a pas vocation à devenir une zone 3AU. La réglementation demande déjà des distances réglementaires.

Nous demandons ainsi que soit remise en zone A l'ensemble des zones Ap.

.../...

L'ACTIVITE ECONOMIQUE

La zone d'activité du Bignon, qui fait partie des 9 zones structurantes de la Communauté de Communes identifiées par le SCoT, comprend actuellement 26 ha de parties aménagées. Le SCOT a prévu une possible extension de 13 hectares à court terme et 11.1 hectares à moyen/long terme (post 2030), soit 24 hectares environ.

Compte tenu des disponibilités sur le site actuel, la commune souhaite prioritairement valoriser les possibilités d'accueil résiduelles sur les emprises déjà aménagées. Dans un second temps, 17 ha ont été identifiés en zone 2AUE entre la partie déjà aménagée et la RD 163, et seront progressivement ouverts à l'urbanisation.

Nous n'avons pas trouvé d'analyse précise de la consommation foncière pour l'activité économique dans les éléments que vous nous avez fait parvenir. Après un rapide calcul, si la collectivité envisage de consommer 7 hectares pour l'habitat pour les 10 prochaines années, seuls 4 hectares environ seront encore disponibles pour de la consommation foncière. Nous avons bien conscience de la dimension intercommunale de cette zone d'activités, mais 17 hectares de zone 2AU paraissent surdimensionnés.

Il apparaît, par conséquent, nécessaire de revoir à la baisse la taille de cette zone pour s'inscrire dans la trajectoire du ZAN.

Cette disposition permettra de maintenir une activité agricole sur les espaces non urbanisables à court terme et d'optimiser/mutualiser la consommation des espaces à vocation économique. Il est, par ailleurs, préférable d'ouvrir en priorité à l'urbanisation les surfaces qui n'accueillent pas d'activité agricole.

En complément de cette zone d'activité, 2 OAP en extension de zones existantes ont été identifiées en entrées nord et sud du bourg pour le développement économique de proximité, correspondant à environ 1,25ha, ce qui concorde avec le SCoT qui prévoit 5 hectares en phasage progressif. Nous encourageons la commune à optimiser au mieux ces secteurs en fonction des besoins.

3 STECAL sont délimités dans le nouveau PLU. Les STECAL Ae1 et Ae2 sont délimités en fonction des besoins de développement des entreprises. Concernant le solaire photovoltaïque, la chambre d'agriculture rappelle son opposition ferme au développement des centrales au sol sur les terres agricoles. La profession n'approuve ces installations, que lorsqu'elles s'implantent sur des sols déjà artificialisés ou sur des sites pollués ou dégradés. **Aussi, nous ne pouvons être favorables à ce projet et demandons la suppression du STECAL Aer.**

L'AGRICULTURE

La commune compte 47 exploitations agricoles qui exploitent 3 453 ha de SAU en 2020. Le nouveau PLU classe 4 246 ha en zone agricole.

Comme le précise le rapport de présentation (p.52 du Tome 1), « l'activité agricole doit être abordée comme une priorité à la mesure de son rôle stratégique de structuration de l'espace communal ».

L'agriculture constitue, de fait, une activité essentielle pour l'économie de la commune, tout en étant un acteur indispensable pour la préservation, l'entretien et la qualité des paysages.

.../...

Le PADD confirme bien la volonté communale de préserver les activités agricoles en limitant ses projets de développement urbain en extension au strict nécessaire, en maintenant en zone agricole d'anciens sites de production pour permettre une éventuelle reprise, et en interdisant toute nouvelle habitation qui pourrait constituer un mitage des espaces agricoles.

PLAN DE ZONAGE

Un emplacement réservé a été constitué au sud du centre-bourg pour faire évoluer la capacité du cimetière ainsi que son parking. Celui-ci prend place sur la parcelle cultivée YH 56 déclarée à la PAC d'environ 4 hectares.

Nous demandons que l'emplacement réservé soit préférablement implanté sur la parcelle YH 48 au nord, le long de la voirie, afin de combler la coupure d'urbanisation entre le bourg et le cimetière actuel, ce qui permettrait également, puisque l'objectif est de créer une extension paysagère, une meilleure harmonie avec la parcelle boisée YH 47 et un impact agricole amoindri.

Comme évoqué dans les paragraphes précédents, un grand nombre d'hectares a été remis en agricole dans ce nouveau PLU. Certaines zones Naturelles semblent néanmoins surdimensionnées au Nord, au Nord-Est (voir Annexes 1, 2) et au sud du centre-bourg (pas d'annexe ici mais un suivi plus linéaire du cours d'eau serait pertinent). Le règlement graphique du PLU doit rendre compte de la réalité du territoire local, et, par endroits, plusieurs parcelles agricoles accolées, qui ne sont pas localisées dans des interstices naturels, sont pourtant identifiées en zone N.

Nous souhaitons que ces zones soient réduites afin que les parcelles agricoles cultivées soient remises en zone A.

REGLEMENT D'URBANISME

Zone A

(1ère ligne en haut de la page 85) :

Supprimer « et forestière » dans « *les nouvelles constructions ayant la destination Exploitation agricole ~~et forestière~~ à condition : [...]* »

(2ème alinéa de la page 85) :

Ajouter « ou d'extensions » à « *ou qu'il s'agisse de constructions ou d'extensions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole [...]* »

(6ème alinéa page 85) :

La Chambre d'Agriculture souhaite que soit supprimée la limitation du nombre de logements de fonction pour les exploitants agricoles.

(8ème alinéa page 85) :

Le règlement autorise les constructions nouvelles pour les logements de fonction nécessaires aux exploitations agricoles, à condition « que l'habitation soit implantée dans un rayon de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation ».

.../...

Nous demandons de reprendre les préconisations de la charte, pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire, qui fixent l'implantation des nouvelles constructions pour les logements de fonction des exploitants agricoles, dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, soit à une distance maximale de 50 m à partir des bâtiments existants de l'exploitation, soit dans la continuité du bâti existant situé à proximité (village, bourg) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir.

(10^{ème} alinéa page 85) :

La surface de terrain détachée pour l'habitation de doit pas dépasser 800m², comme le demande la charte agricole 44, au lieu des 1 000m² actuellement indiqués dans le règlement écrit.

Question des abris pour animaux page 86 :

La Chambre d'Agriculture ne souhaite pas que soient autorisées les abris pour animaux en zone agricole.

Première phrase page 87 :

Nous souhaiterions que soit modifiée le début de la phrase par « L'implantation ex nihilo des constructions pour les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ».

Art. 3.2.1 page 87, deuxième tiret :

Nous souhaiterions que soit supprimé le retrait de 50 mètres de l'axe des RD 771 et 163 pour les constructions présentant une destination Exploitation agricole et forestière.

Art. 3.2.4 page 88, deuxième phrase :

Nous demandons que la distance soit portée à 10 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole. Les exploitations sont déjà soumises à des règles de distance.

Page 89, première phrase :

Nous souhaitons que soit supprimée la suite de mots entre parenthèses « à l'exception de la tôle ondulée galvanisée ».

Zone N

De manière plus générale, nous souhaitons que soient autorisées les affouillements et exhaussements de sol en zone Naturelle (notamment pour les réserves d'irrigation).

Zones Humides

Concernant les zones humides, nous souhaitons que soient ajoutés les paragraphes suivants au règlement écrit (page 15) :

« Par exception peuvent être autorisés sous conditions et sous réserve d'être conformes aux dispositions de la nomenclature loi sur l'eau (art. R214-1 du code de l'environnement) :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,

.../...

- les affouillements et exhaussements de sol, dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - o la sécurité des personnes ;
 - o l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
 - o l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant.
- les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole. (cf. note de la DREAL) (exemple : retenues d'eau à usage d'irrigation).

Ces installations, travaux ou aménagements peuvent être autorisés, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement n'existe, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées. »

« Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études, avec des prospections zones humides plus précises, répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009, permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols. »

En conclusion, nous émettons un **avis favorable** sur le projet de Plan Local d'Urbanisme **sous réserve de la prise en compte de nos observations, et en particulier la suppression du Stecal Aer, la réduction de la zone 2AUE et le déplacement de l'emplacement réservé.**

Restant à votre disposition,

Nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos sentiments distingués

Par délégation du Président de la Chambre d'agriculture
Paul CHARRIAU



Annexe 1 : Parcelles Nord-Ouest de la commune que nous souhaitons classer en zone A, à l'Ouest du hameau de la Haie Besnou



Annexe 2 : Parcelles Nord de la commune que nous souhaitons classer en zone A, au sud du hameau de la Touche

