

#\$%

“

!

&

,



!

“

Le contexte

Contexte réglementaire du PADD

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme précise :

« **Le projet d'aménagement et de développement durables définit :**

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

Source : [Legifrance.gouv.fr](https://www.legifrance.gouv.fr/) / article mis à jour loi du 22 août 2021.

Contexte de la révision du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur a été approuvé en avril 2004. Le conseil municipal a décidé la prescription de sa révision, lors de sa séance du 18 décembre 2017.

Cette révision a pour but ...

... d'élaborer un nouveau document d'urbanisme conforme avec le nouveau cadre juridique (Grenelle 2, ALUR, LAAAF, loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi Macron, ELAN, Climat et Résilience, ...) qui nous invitent notamment à un développement raisonné, concerté, durable au sens large du terme, à un développement soucieux des générations futures, et de leur Environnement.

... d'élaborer un nouveau document d'urbanisme compatible avec les documents établis à l'échelle communautaire, et notamment le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) et le PLH (Programme Local de l'Habitat) mais aussi avec de nouveaux documents « cadres » élaborés aux échelles du département, de la Région, des bassins versants, ... etc. Leur prise en compte, nécessaire, est également pour la collectivité, la garantie d'une meilleure insertion dans les bassins de vie plus larges.

Au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la commune définit les grandes orientations d'aménagement retenues pour la prochaine décennie. Ce dernier sera ensuite décliné réglementairement (zonage et règlement) et complété par des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et ou thématiques.

Des projections communales contrariées par une contrainte « assainissement »

Depuis début 2020, la commune d'Erbray doit composer avec une problématique « assainissement » sur le Nord de son territoire. En effet, les eaux usées des secteurs urbanisés de cette partie de la commune (*notamment La Touche, La Feuvrais, La Sépellière, ...*) sont collectées par un réseau qui les renvoie vers la station de traitement de Châteaubriant.

Ce réseau n'étant aujourd'hui techniquement plus en capacité de recevoir les eaux usées de nouvelles constructions, la collectivité a dû reprendre une partie de son projet de PLU pour l'adapter à cette contrainte.

Poursuivre la croissance : des objectifs démographiques et d'accueil de logements qui s'appuient sur les projections les plus soutenues envisagées par le SCOT Châteaubriant - Derval

Envisager une croissance démographique de + 0,58%/an / Prévoir l'accueil de 120 nouveaux logements pour atteindre cet objectif

La commune a décidé de s'appuyer sur la fourchette haute des prévisions de croissance démographique retenues dans le cadre de SCOT. Elle s'est fixée un objectif de croissance de **+ 0,58 % en moyenne par an** pour les 10 prochaines années.

Rappelons que le SCoT envisage une croissance modérée pour les communes du Sud-Est du territoire communautaire (entre + 0,41 % et + 0,58 %/an).

Avec le rythme de croissance retenu, la commune devrait atteindre une population d'environ **3 200 habitants à l'horizon 2032-2033**, soit une croissance de **17 habitants complémentaires en moyenne par an**. Pour atteindre cet objectif, la collectivité doit pouvoir accueillir **120 logements complémentaires**.

Rappelons que le SCoT envisage pour la commune d'Erbray un besoin en résidences principales estimé entre 179 et 262 à l'horizon 2040, soit un rythme annuel moyen compris entre 8 et 12 logements.

Une volonté de recentrage de l'accueil de population sur le bourg renforcée par la problématique assainissement

La collectivité, lors de l'élaboration de son PLU en 2004, s'était déjà fixée un objectif de recentrage sur son bourg. Or, le maintien d'importantes surfaces constructibles sur la partie Nord du territoire ont contrarié la mise en œuvre de cet objectif. Dans le cadre du projet révisé, l'objectif de recentrage sur le bourg est réaffirmé, mais avec cette fois-ci, une réelle volonté de traduire concrètement cet objectif.

Même si la collectivité aurait souhaité combler les derniers espaces de « dents creuses » au cœur des entités urbaines du Nord de la commune, la problématique « assainissement » conduit à adopter une position plus radicale que celle envisagée qui consiste à supprimer la constructibilité sur l'ensemble de ces espaces.

Une seule exception sera accordée aux quelques lots encore non urbanisés au niveau du lotissement des Forges dont le permis d'aménager a été validé bien avant que cette problématique soit soulevée.

Néanmoins, à terme, si une solution était trouvée pour résoudre cette problématique technique, la collectivité souhaiterait pouvoir valoriser les derniers espaces encore non urbanisés au cœur de ces entités urbaines, comme ils avaient pu l'imaginer dans une première version du PADD révisé.

Proposer une offre variée pour préserver une mixité de population nécessaire à sa dynamique

Le projet prévoit d'offrir une offre suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins du plus grand nombre, et ce, tout au long du parcours résidentiel de ses habitants.

Il prévoit notamment ...

... le développement d'une offre neuve en centre-bourg,

... d'offrir la possibilité, sous certaines conditions, de transformer quelques anciennes granges / étables / dépendances en logements au sein de l'espace rural,

... de favoriser le réinvestissement de logements vacants de longue date sur l'ensemble du territoire,

... de permettre l'évolution des logements existants, même en campagne (de manière encadrée), de façon à faciliter l'adaptation des logements aux besoins évolutifs des familles.

Proposer un projet qui va dans le sens d'une moindre consommation d'espace, limite les phénomènes d'étalement urbain et de mitage de l'espace

Modérer la consommation d'espace à l'échelle du projet de PLU

Le projet de PLU vise à n'identifier que les surfaces constructibles correspondant aux objectifs d'accueil que la collectivité s'est fixée, en tenant compte de l'orientation fixée par le SCoT sur les densités à respecter sur les zones de projets.

Rappelons que pour les communes de + de 1500 habitants, la densité moyenne sur les zones de projet doit être au minimum de 17 logements par hectare.

Les surfaces constructibles inscrites dans le projet de PLU approuvé en 2004 vont donc être réduites de manière très conséquente.

Alors qu'il restait plus d'une vingtaine d'hectares de zones directement constructibles (en zones U et 1AU) encore non urbanisées dans le PLU actuellement en vigueur, la collectivité ne pourra pas inscrire dans son projet révisé plus de 7 hectares de zones de projets, si on tient compte de l'objectif d'accueil de logements souhaité et de la densité moyenne que le SCOT impose de respecter sur les futures zones de projets à vocation résidentielle.

Rappelons qu'entre 2012 et 2021, la commune d'Erbray a accueilli 125 nouveaux logements et consommés 12,5 hectares, soit une consommation de 1 000 m² par logement, correspondant à une densité de l'ordre de 10 logements par hectare (densité nette / voiries non comprises dans les opérations d'ensemble).

Limiter le mitage de l'espace rural en encadrant l'accueil de logements et les possibilités d'évolutions des logements existants

En dehors du centre-bourg, hormis les logements de fonction agricoles qui pourraient être créés et le réinvestissement de logements vacants de longue date, l'accueil de nouveaux logements sera très limité. Seules quelques bâtisses représentatives de l'architecture traditionnelle seront identifiées afin de permettre leur transformation en logements. Les bâtiments identifiés devront néanmoins répondre à des critères stricts définis à l'avance (*absence d'impact sur l'activité agricole, desserte par les réseaux existante et suffisante, absence de risques ou nuisances, ...*).

Même s'il est envisagé de permettre aux logements existants d'évoluer (*extensions, annexes*), ces évolutions seront elles aussi encadrées de manière à limiter leurs impacts, mais aussi pour éviter de multiplier le nombre des logements en campagne et donc le mitage de l'espace.

Valoriser les gisements immobilier et foncier présents en cœur de bourg

Au cœur du bourg, plusieurs constructions souffrent d'un phénomène de vacance de longue date. Ces constructions plus occupées depuis plusieurs années ne trouvent pas d'acheteurs car sont parfois en très mauvais état, présentent des configurations qui ne correspondent plus aux attentes des pétitionnaires (*absence de jardin, maison avec accès difficile ...*).

La collectivité souhaiterait pouvoir enrayer ce phénomène et revaloriser ce patrimoine immobilier. Ce point pourrait être inscrit dans le cadre de la réflexion « Opération cœur de bourg » qu'elle souhaiterait lancer.

Rappelons que le PLH a identifié 86 logements vacants sur le territoire d'Erbray dont 28 qui l'étaient depuis plus de 5 ans.

La collectivité souhaite également pouvoir valoriser au maximum le « gisement foncier » encore non urbanisé au cœur du bourg ou espaces de « dents creuses ». Ces sites, peu nombreux, pourront faire l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation de manière à encadrer au mieux la valorisation de leur potentiel.

De manière à limiter le phénomène d'étalement urbain, le projet de PLU révisé prévoit de façon plus générale ...

... la suppression de toute constructibilité en dehors du centre-bourg,

... la suppression de plusieurs zones constructibles inscrite dans le PLU approuvé en 2004 en extension du bourg, en totalité ou de manière partielle,

... que les limites des zones constructibles immédiatement (classement en zones urbaines) soient définies au plus juste de manière à éviter certaines divisions foncières anarchiques.

Des secteurs d'extension envisagés en partie Nord du bourg de part et d'autre du quartier du Carrousel de manière à répondre à l'objectif d'accueil retenu

Pour compléter les possibilités de densification qu'offre le tissu urbain du centre-bourg, insuffisantes pour répondre aux objectifs d'accueil de logements fixés par la collectivité (estimé à un potentiel d'accueil d'une dizaine de logements), il est prévu un développement en partie Nord du bourg, réparti de manière équilibré de part et d'autre du lotissement du Carrousel.

Préparer le développement du bourg au-delà de la vie du PLU ...

Parce que l'équipe municipale souhaite se projeter au-delà de la vie du PLU, elle a d'ores et déjà identifié des sites de développement qui pourraient potentiellement être le support d'un développement à long terme.

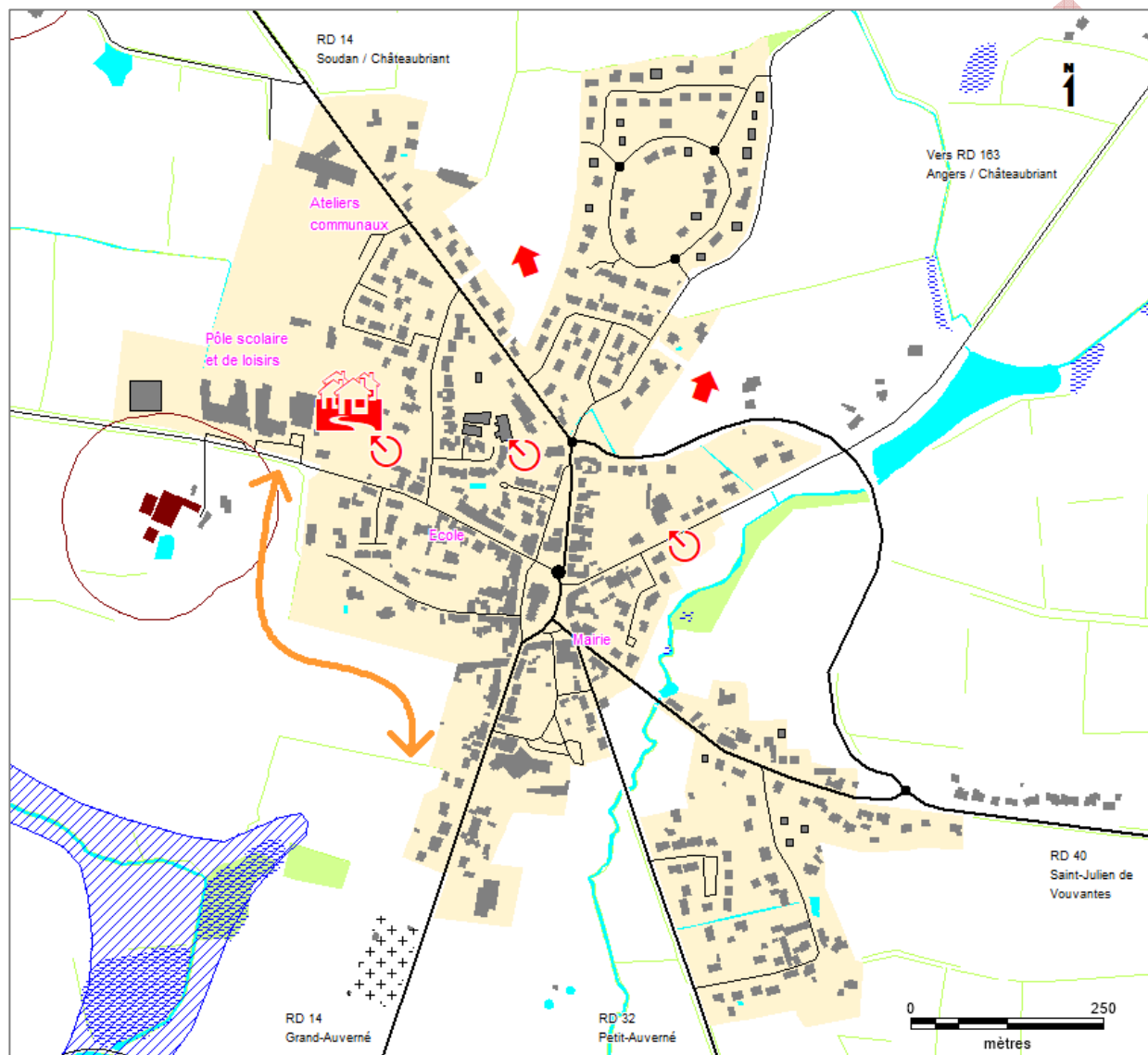
De manière à assurer un rééquilibrage de l'enveloppe urbaine à terme, un développement en partie Ouest du Bourg est envisagé.

Cette projection ne se traduit pas par la création d'un secteur constructible dans le cadre du projet de PLU révisé. Au contraire, il est prévu d'envisager un zonage protecteur en attente d'une future révision du PLU.

Des objectifs chiffrés





| | Objectif d'accueil de logements | Objectif de consommation maximale envisagée | Objectif de densité |
|--|---------------------------------|---|--------------------------|
| Constructions neuves dont : | 110 | 6,5 ha | 17 logements/ha |
| au cœur de l'enveloppe urbaine | 10 | 0,6 ha | (Densité brute) |
| en extension | 100 | 5,9 ha | |
| Valorisation du gisement immobilier | | | |
| Rénovations / Changement de destination / réinvestissement de logements vacants de longue date | 10 | - | - |
| Logements complémentaires programmés au total | 120 | 6,5 ha | 18,5 logements/ha |

Un projet de développement urbain recentré sur le bourg







Légende :

Des éléments de contexte dont il faut tenir compte ...

-  Enveloppe urbaine formée par le centre-bourg
-  Zones inondables connues
-  Présence de zones humides avérées
-  Présence d'une exploitation
Périmètre de réciprocité représenté à titre indicatif

Des projets ...

-  Valoriser le potentiel de densification recensé au coeur du bourg : "dents creuses" et secteurs présentant des enjeux de "renouvellement urbain"
-  Un projet de "Résidence Autonomie" à destination des seniors
-  Des secteurs identifiés en extension pour permettre l'accueil des logements envisagé par la collectivité
-  Secteur de développement envisagé au-delà de la vie du PLU

Répondre à certains besoins spécifiques

Poursuivre l'accueil de logements à vocation sociale

Même si la commune d'Erbray n'est pas concernée par les dispositions de l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) visant à assurer une offre de 20 à 25% de logements locatifs sociaux, la commune d'Erbray accueille déjà 46 logements locatifs sociaux.

Une dizaine de logements à vocation sociale (*accession ou location*) pourraient ainsi être créés dans la prochaine décennie suivant l'approbation du PLU révisé.

Rappelons que le SCoT s'est fixé un objectif de production : « La production de logements locatifs sociaux devra être supérieure à 10 % de la production des nouveaux logements sur le territoire à l'horizon 2040 (contre 8,7 % en 2015). Une part majorée sera portée par les communes de Châteaubriant et Derval. »

Répondre aux besoins liés au vieillissement de la population : « un projet entre habitat et équipement »

La collectivité souhaite anticiper les besoins liés au vieillissement de sa population. Un emplacement a déjà été identifié au cœur du bourg aux abords du pôle d'équipements pour permettre la création de cette structure qui a pour but de proposer un habitat adapté aux personnes âgées en perte d'autonomie.

Le projet a été retenu dans le cadre d'un appel à projet lancé par le Conseil départemental. Au total le projet regroupera 25 logements et permettra l'accueil de 28 personnes.

Gens du voyage

L'accueil des gens du voyage est une compétence communautaire. Aujourd'hui, aucun projet ne concerne la commune d'Erbray. Une aire d'accueil a été aménagée sur la commune de Châteaubriant au niveau de la Zone Industrielle Ouest à proximité du Plan d'eau de La Courbetière.

Même si la collectivité n'a pas d'obligation, elle réfléchit à l'identification d'un terrain qui permettrait de proposer une offre de type halte de courte durée.

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

Maintenir voire développer l'emploi sur le territoire communal

La volonté de maintenir et développer l'emploi, tous secteurs d'activités confondus reste l'une des priorités essentielles des acteurs de la vie locale. Pour ce faire, une politique d'aménagement en lien avec les réalités et enjeux locaux, adaptée aux besoins et aux capacités à investir doit être programmée. La collectivité ne souhaite pas faire obstacle à l'installation de nouvelles entreprises, ni au développement des structures en place, avec néanmoins certaines limites concernant celles implantées au sein de l'espace rural.

Maintenir la dynamique commerciale et de services du centre-bourg

Le centre-bourg accueille encore une offre commerciale qui permet de répondre à une partie des besoins élémentaires de la population (*boulangerie, supérette, pharmacie, coiffeur, professionnels de santé ...*). Cette offre recentrée aux abords de l'église et de la rue de la Gare forme une centralité qu'il semble important de préserver, voire d'étoffer.

C'est pourquoi les élus réfléchissent à l'utilisation d'un outil réglementaire qui vise à interdire, pour une période donnée suivant la fermeture d'un établissement, la transformation des rez-de-chaussée commerciaux en logements de manière à préserver le potentiel de transmission et de reprise.

Prévoir l'évolution de la zone du Bignon, zone structurante à l'échelle communautaire

Les élus souhaitent permettre une extension progressive de cette zone économique d'intérêt communautaire, comme le prévoit le SCoT. Près de 17 hectares pourraient ainsi être progressivement ouverts à l'urbanisation en fonction des besoins. Même si à terme, il est prévu que cette zone d'activités rejoigne la RD 163, route reliant Châteaubriant à Angers, la valorisation des espaces déjà aménagés reste prioritaire.

Avant de valider ce choix, il sera nécessaire de vérifier la non présence de zones humides sur les zones d'extension envisagées, mais aussi vérifier que l'équipement épuratoire permet le raccordement et le traitement des eaux usées des activités présentes et celles que la zone est susceptible d'accueillir (des études sont en cours).

Compléter l'offre d'accueil : identifier 2 zones de proximité de manière à permettre l'accueil de petites entreprises locales qui ne trouvent ni leur place au sein des centralités, ni dans les zones structurantes ...

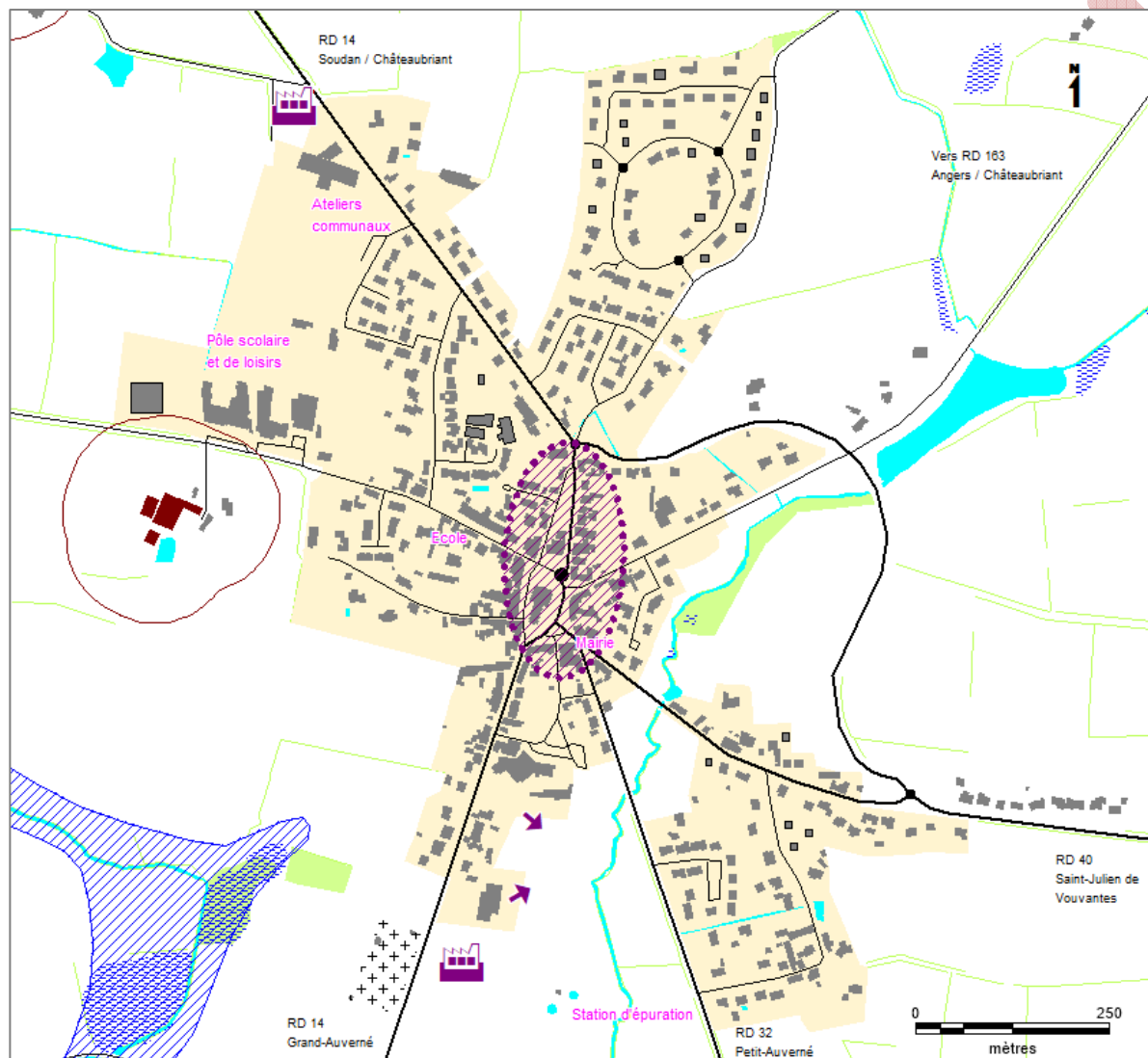
Les élus souhaitent compléter l'offre d'accueil avec la création d'un site économique proche du bourg réservé à l'implantation de structures locales plutôt de petite taille, qui ne trouvent ni leur place dans les zones urbaines à vocation résidentielle, ni dans les zones structurantes.

Rappelons que le SCoT a offert la possibilité pour la commune d'Erbray de développer une ou des zones d'activités de proximité sur une surface maximum de 5 hectares.

Deux secteurs ont été identifiés pour cela, un en entrée Nord et un en entrée Sud du bourg face au cimetière. Il s'agit d'étoffer deux sites économiques existants. Au total, 2 à 3 hectares pourraient ainsi être identifiés en complément des surfaces déjà dédiées à cet usage (en partie Sud environ 7400 m² sont déjà propriété communale).




Un projet économique alliant intérêts locaux et communautaires

Centre-bourg : des projets destinés à soutenir la dynamique locale







Légende :

Des éléments de contexte dont il faut tenir compte ...

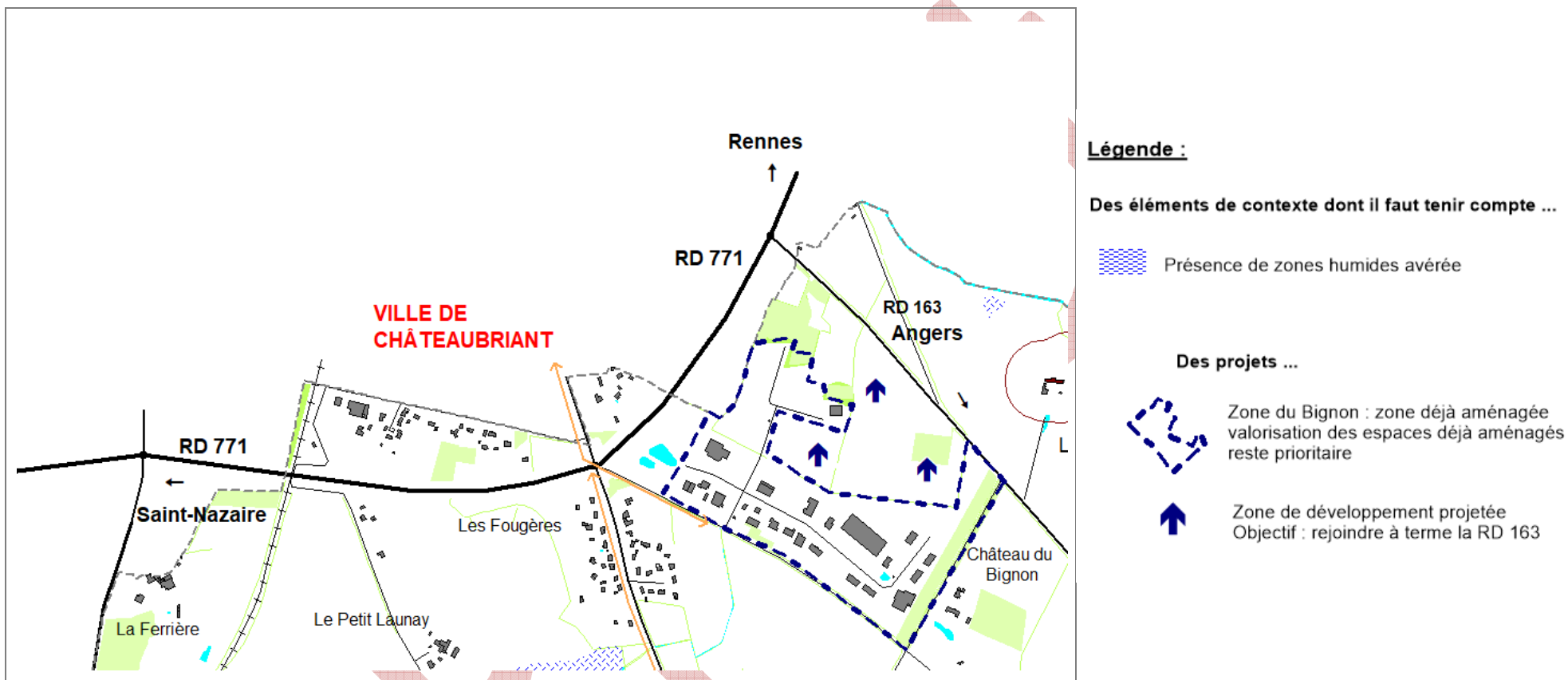
-  Enveloppe urbaine formée par le centre-bourg
-  Zones inondables connues
-  Présence de zones humides avérées

Des projets ...

-  Centralité commerciale : une dynamique à préserver et même à étoffer
-  Accompagner le développement des activités déjà implantées
-  Permettre l'accueil de nouvelles activités économiques locales
-  Un projet qui tient compte des activités agricoles en activité et qui évite de leur porter atteinte (respect de la réciprocité)

Un projet économique alliant intérêts locaux et communautaires

La zone du Bignon : une zone structurante qu'il est prévu d'étoffer progressivement en fonction des besoins



Maintenir une économie agricole forte / envisager de possibilités de diversification

Locomotive de la dynamique territoriale, elle se décline sous de multiples facettes (*polyculture/élevage, élevage, céréaliculture, ...*).

Sa préservation, sa mise en valeur, sa diversification et son développement tous secteurs confondus, constituent un axe important de la politique économique communale, d'autant que ce secteur reste pourvoyeur d'un nombre non négligeable d'emplois directs et indirects.

Par sa politique de développement, la collectivité souhaite aller dans ce sens ou faire en sorte de porter atteinte le moins possible aux exploitations existantes. Pour cela, il est notamment envisagé ...

- *des projets de développement urbain et des réserves foncières constructibles en extension des espaces urbanisés réduits au strict nécessaire,*
- *d'éviter l'identification d'anciennes bâtisses pour permettre leur transformation en logements aux abords des structures agricoles en activité,*
- *de limiter les possibilités d'évolutions du bâti des tiers au sein de l'espace rural, afin de ne pas amplifier le risque de multiplication du nombre des logements dans un espace dédié à la production, conformément aux objectifs fixés par la Charte agriculture et Urbanisme.*
- *et enfin, de proposer des règles pour la création de nouveaux logements de fonction agricole définies dans un souci de modération de consommation de l'espace, de moindres impacts sur l'activité agricole (respect des exploitations voisines) et de l'Environnement.*

Le projet vise également, au travers de son règlement, à ...

... offrir des possibilités de diversification de l'activité agricole (vente directe, magasins de producteurs, camping à la ferme, gîtes et chambres d'hôtes par changement de destination de bâtiments existants de caractère ...), et lorsque cela est envisageable et viable, son orientation vers des circuits plus courts.

... permettre une ouverture de l'agriculture vers des productions en lien avec une gestion économe de nos énergies, avec la valorisation de certains effluents, (production de biomasse, création d'unité de méthanisation, projet agri-photovoltaïque, ...).

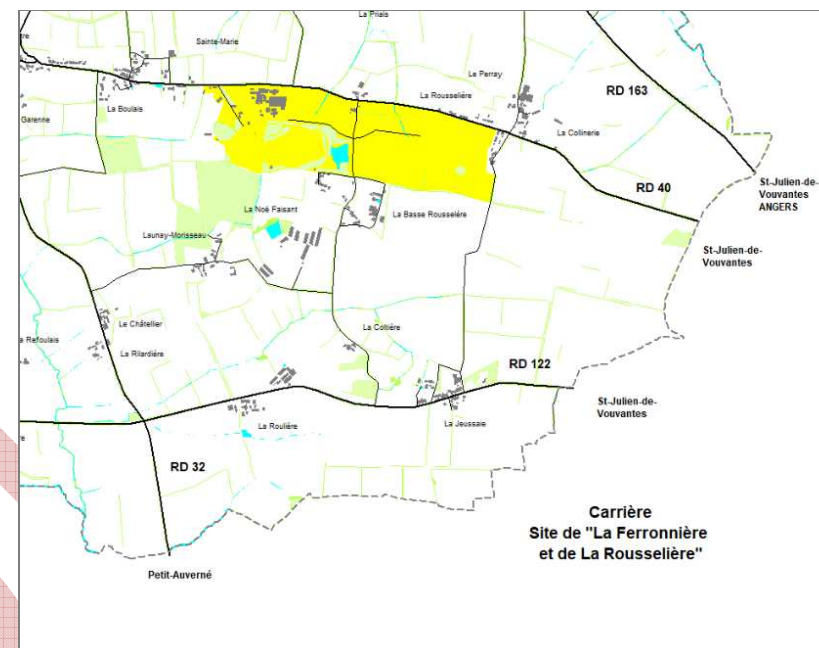
Enfin, un maintien en zone agricole d'anciens sites de production agricole (anciens corps de ferme), suivant les enjeux, pourra être proposé de manière à permettre une reprise et une valorisation des bâtiments existants.

Intégrer dans le projet de PLU la présence d'un site d'extraction et de transformation de carbonate de calcium

La commune d'Erbray accueille depuis de nombreuses années un des rares gisements de carbonate de calcium de la région, ainsi qu'une usine de transformation.

Cette activité a renouvelé récemment son autorisation d'exploiter pour une durée de 30 ans. Ce renouvellement d'autorisation s'est accompagné d'une légère modification de périmètre. L'ensemble des terrains appartient à l'exploitant du site, le groupe MEAC.

L'ensemble du site sera identifié de manière spécifique dans le cadre du projet de PLU révisé afin de tenir compte de la nouvelle délimitation du site autorisée par arrêté préfectoral.



Tenir compte de la présence d'un tissu économique diffus / Prendre en compte la nécessité pour certaines activités de projets d'évolution

En dehors de la Zone du Bignon et du bourg, le tissu économique local est composé également de nombreuses activités qui se sont implantées de manière diffuse au gré des opportunités foncières. Certaines de ces activités nous ont confié avoir des projets sur leur site d'implantation, et ne sont pas forcément délocalisables.

Dans le cadre du projet de PLU révisé, il est prévu d'identifier et de permettre des évolutions encadrées de certains sites économiques isolés. En outre, les projets de développement doivent être encadrés et rester compatibles avec les capacités d'accueil des secteurs concernés (*présence de réseaux, accès, sensibilité paysagère et ou environnementale, ...*).

3 activités ont d'ores et déjà été identifiées et permettre :

... *l'accroissement des capacités de stationnement et l'aménagement des abords du Restaurant-Hôtel de La Ferrière,*

... *des projets de développement de l'activité de travaux agricoles implantée sur le site des 3 Chênes rendus nécessaire à l'évolution de son activité,*

... *Un projet de diversification des activités proposées par la SCI des Gazons immatriculée au Registre du Commerce le 06 08 1987.*

La collectivité n'exclue pas l'identification d'activités complémentaires si d'autres porteurs de projets se manifestaient et proposaient des projets cohérents avec leurs objectifs.

Faire évoluer les équipements aux besoins de la population

Poursuivre le développement du pôle d'équipements

Depuis plusieurs années, la commune procède au regroupement d'une partie de ces équipements en partie Nord du Bourg (*équipements sportifs, groupe scolaire, salle multifonction* ...) sur un espace de plusieurs hectares dont elle a acquis la maîtrise foncière. Ce rassemblement a permis, entre autres, une mutualisation des espaces de stationnement.

Sur le résiduel foncier lui appartenant, la collectivité souhaite pouvoir développer, en fonction des besoins, de nouveaux équipements et l'extension des équipements existants pour s'adapter progressivement aux nouveaux besoins de la population. En l'attente, les terrains conserveront un zonage d'attente qui permettra de les valoriser pour un usage de loisirs et permettre des aménagements paysagers.

Prévoir une extension du cimetière

Les capacités du cimetière sont proches de la saturation. La collectivité souhaite prévoir d'ores et déjà réfléchir à son extension. Elle souhaiterait développer une extension plus paysagère. Les élus profiteraient également de ce projet d'extension pour améliorer les capacités de stationnement qui ne sont pas suffisantes.

La collectivité n'ayant pas la maîtrise des terrains limitrophes, un emplacement réservé sera inscrit pour permettre un développement à terme.

Résoudre la problématique assainissement rencontrée sur la partie Nord du territoire d'Erbray

La collectivité réfléchit à la mise en place de nouvelles solutions de traitement directement sur son territoire de manière à ne plus être contrainte par la situation actuelle. Des études vont être lancées prochainement pour étudier la faisabilité technique et financière de tels projets.

Des sites pourraient être identifier pour permettre la création, à terme, de nouveaux sites de traitement.

Favoriser l'accès aux moyens de communications numériques

Offrir à tous l'accès aux moyens de communication numériques, dans des conditions de débit satisfaisantes

Il est prévu que l'intégralité du territoire puisse bénéficier de l'accès suffisant aux moyens de communication numériques, et de favoriser la montée en débit. Dans les prochaines années, la commune devrait progressivement être desservie par la fibre.

Anticiper le développement des nouvelles technologies dans les sites en devenir

Concernant, les secteurs destinés à la mise en place des projets (économiques, habitat, ...), ils seront tous desservis au fur et à mesure de l'avancement de la viabilisation par les réseaux de communication à haut débit, ou tout au moins pré-équipés pour accueillir ces derniers.

Mobilité et déplacements : Sécuriser / Limiter les déplacements motorisés

Réaménager l'entrée Sud du bourg pour accompagner les évolutions projetées

L'extension du cimetière et le développement d'une zone économique en entrée Sud du Bourg seront l'occasion de retravailler cette entrée de bourg dont la configuration va se trouver profondément modifiée.

Favoriser une réduction des déplacements motorisés, et individuels / Limiter les pollutions liées aux déplacements motorisés

Pour les années à venir, en recentrant l'essentiel de son développement urbain en centre-bourg, la collectivité espère limiter une partie des déplacements motorisés. Les déplacements non motorisés sont plus faciles à envisager à l'échelle du bourg, qu'à l'échelle communale. Ils seront facilités par la protection du réseau existant, et avec le développement de nouveaux itinéraires réservés (*cheminements doux*) à cet usage ou adaptés (*voiries partagées par exemple*).

La réflexion d'aménagement de chaque site de projet intégrera la thématique « déplacements doux ». Ainsi s'il y a un intérêt, la création de cheminements, de liaisons pourra être imposée dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation qui seront définies sur les différentes zones de projets, et qui s'imposeront en matière de compatibilité aux aménageurs, qu'ils soient publics ou privés.

Enfin, la collectivité souhaiterait faciliter les déplacements non motorisés (*plutôt sous la forme de voies partagées*) entre Le hameau de La Feuvrais et la ville de Châteaubriant, mais aussi entre le Hameau de Beauchêne et le centre-bourg via La Maffrière.

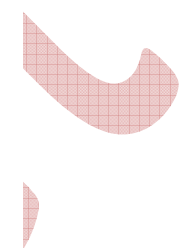
Rappelons que l'axe 4 du PCAET encourage les mobilités économes.

Un projet de déviation de la RD 163

Depuis plusieurs années, le Département envisage un projet de contournement du village de La Touche aujourd'hui traversé par la RD 163, un des axes assurant la liaison entre Châteaubriant et Angers.


A ce jour, des études ont été réalisées et un contournement Est avait été retenu de principe.


Les déplacements : Sécuriser et Développer des alternatives aux déplacements motorisés



Légende :

Des projets ...

 Développer des liaisons cyclistes et ou piétonnes à l'échelle du territoire

 A terme, réaménager l'entrée Sud du Bourg pour l'adapter aux développements projetés

Préserver la richesse écologique du territoire / Préserver les Ressources / Valoriser le cadre de vie

Préserver l'organisation générale du paysage

D'une manière générale, en intégrant parfaitement les composantes du paysage communal dans ses futurs choix de zonage, la commune souhaite s'assurer une préservation du paysage général de son territoire.

Ainsi, les espaces de production agricole et les structures qui les animent conserveront un zonage agricole. A contrario, les vallées, grands ensembles boisés, les secteurs bocagers denses ... dépourvus d'urbanisation seront identifiés comme des espaces parfaitement naturels à préserver.

Préserver les zones sources de biodiversité et maintenir les continuités écologiques

Sans pour autant nuire aux installations et équipements en place, sans faire obstacle à leur évolution et leur diversification, il est prévu d'assurer une protection stricte des espaces zones sources de biodiversité, notamment ceux identifiés comme réservoirs de biodiversité patrimoniale (*les ZNIEFF : Forêt de Juigné et Forêt Pavée Etang Neuf*), mais aussi ceux identifiés comme réservoirs de biodiversité locales dans le cadre du SCoT (*frange Nord du territoire présentant une densité boisée et bocagère dense*).

Les principaux corridors écologiques reposent sur le réseau hydrographique, les zones humides, le réseau bocager et boisé. En protégeant les abords des cours d'eau ainsi que les éléments composant la trame verte et bleue on assure le maintien des principales continuités.

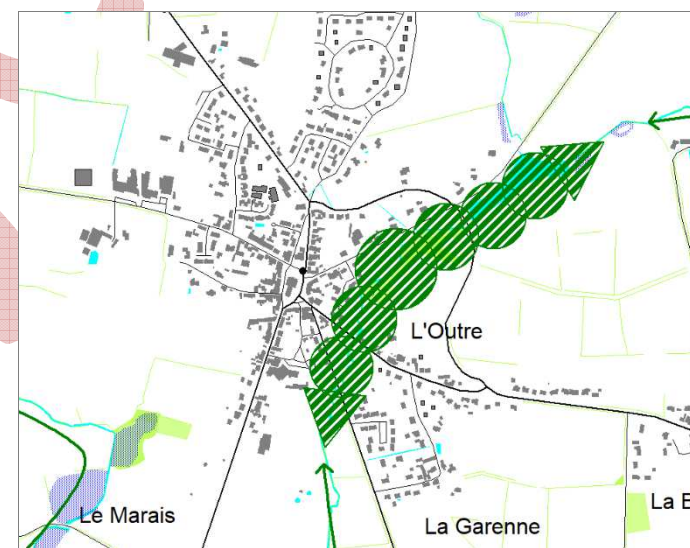
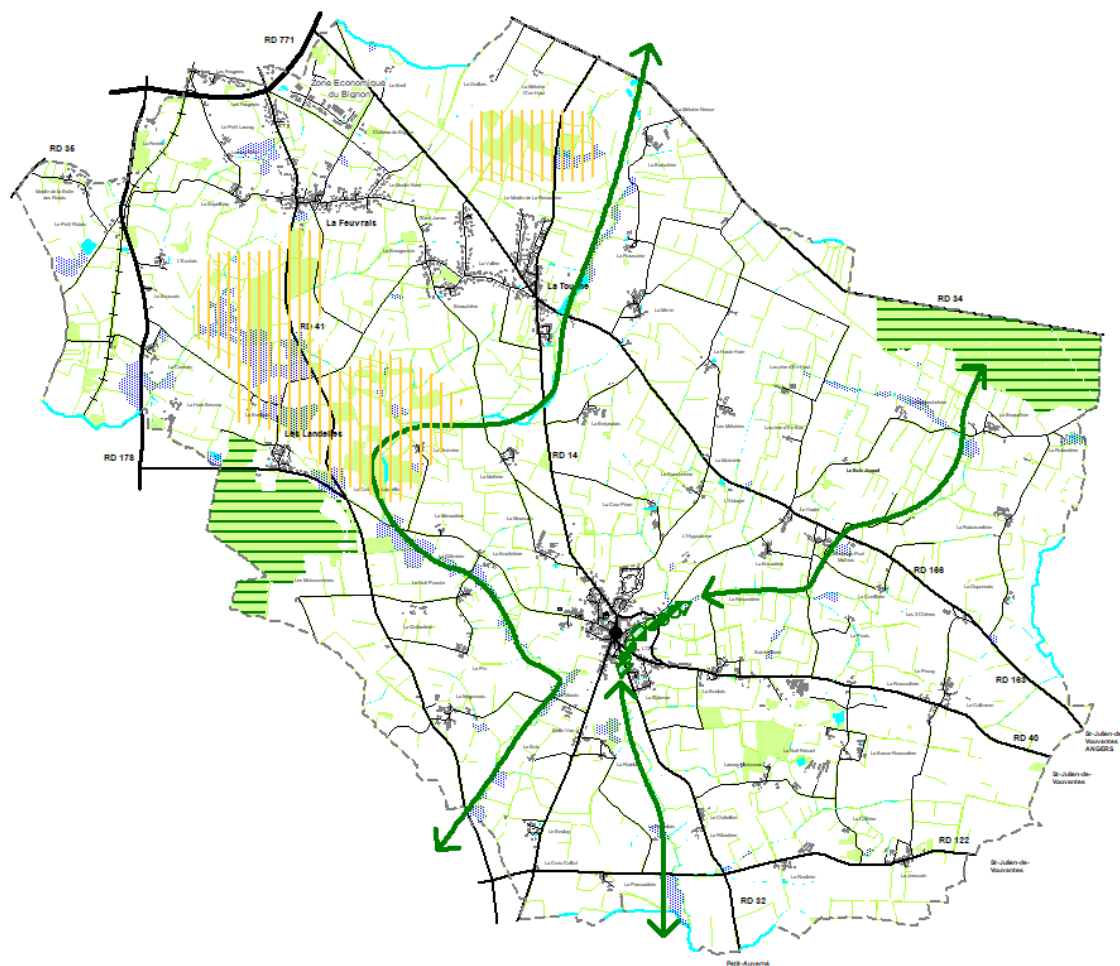
Préserver la ressource en eau

La protection et la valorisation de la ressource en eau, tant du point de vue qualitatif que quantitatif constituent un des objectifs majeurs de la stratégie de protection de l'environnement.

En parallèle des grands programmes de protection de cette ressource (*Directive Cadre sur l'Eau, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, ...*), plusieurs types d'actions vont être menées (*ou favorisées*) dans le PLU pour améliorer la qualité de l'eau et la gestion de cette ressource :





- *Faire évoluer les pratiques pour le développement ou la densification de nouvelles zones urbanisées. Des pratiques qualitatives adaptées au contexte de chaque opération seront préconisées notamment pour la gestion des eaux pluviales (techniques alternatives au « tout tuyau ») afin de limiter l'empreinte environnementale du développement urbain territorial,*
- *Préserver les zones humides tant dans leur rôle fonctionnel que pour leurs qualités écologiques,*
- *Réfléchir à des solutions pour enrayer la problématique assainissement rencontrée sur la partie Nord du territoire communal.*




Paysage et Environnement : une richesse à préserver



Légende :

Éléments de la Trame Bleue et Verte

-  Cours d'eau
-  Cours d'eau
-  Inventaire bocager
-  Massifs ou espaces boisés

-  Les zones sources de biodiversité officielles (ZNIEFF)
-  Les zones sources de biodiversité locales
-  Les principaux corridors écologiques à préserver

Préserver la trame verte au titre de la Loi paysage

Support même de la trame verte, le couvert boisé et le réseau bocager constituent des éléments essentiels tant au niveau de la structuration du paysage, de la qualité du cadre de vie, des échanges biologiques et écologiques. Ils ont également un rôle anti érosif, participent à l'amélioration de la qualité des eaux, servent de lieux d'habitat, de lieux d'alimentation,

Dans le cadre du PLU, il est notamment prévu de protéger d'une manière souple (en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme) cette trame recensée avec le concours du Syndicat Chère Don Isaac. Ainsi, des adaptations mineures pourront être envisagées sous réserve de l'obtention d'une autorisation préalable et à condition de mettre en place des mesures compensatoires, lorsque cela sera jugé nécessaire.

Des actions complémentaires de la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager, du cadre de vie

Il est prévu de poursuivre l'aménagement de la coulée verte du centre-bourg qui s'appuie sur les abords du cours d'eau du Ruisseau de la Mare. Elle est le support de liaisons douces, d'aménagements paysagers, d'aménagements de loisirs. Elle est conçue comme un espace de convivialité.

Il est prévu d'intégrer l'arrière de l'ancien parking d'un garage aujourd'hui fermé à cette zone de projet.

Préserver le patrimoine et l'histoire locale

Dans le cadre du projet communal, il est notamment prévu de soumettre au permis de démolir l'ensemble du territoire communal, et de protéger strictement les abords de certains éléments patrimoniaux remarquables, comme le site du Château de la Haie Besnou, les abords de la chapelle des Landelles, ...etc.

Quelques constructions représentatives de l'architecture traditionnelle locale seront identifiées de manière à leur permettre un changement de destination (pour *une vocation logement*) assurant ainsi une valorisation du patrimoine traditionnel local.

Prendre en compte les risques et nuisances connus de manière à ne pas accroître les biens et personnes exposés

Au niveau territorial, un certain nombre de risques sont présents avec un degré d'importance et d'incidences variable (*risques inondations, sismicité, retrait et gonflement des argiles, présence de canalisations de gaz et de lignes haute tension, bruit aux abords de certaines voies, ...*).

Dans le cadre du projet communal, il est notamment prévu :

- *d'informer les pétitionnaires concernés sur la nature des risques existants, leur dangerosité, et les dispositions particulières à prendre en cas de projet,*
- *d'éviter la mise en place ou le développement des projets dans les zones les plus sensibles aux risques.*

Enfin, la définition du projet communal a été établie de manière à respecter une distance à minima de 100 mètres par rapport aux bâtiments ou installations agricoles en activité, ou susceptibles d'être repris, ces activités pouvant potentiellement générer des nuisances pour leur voisinage (bruit, odeurs, ...).

Favoriser le développement des énergies renouvelables

Consciente des enjeux liés aux problématiques de pollution, d'émissions de gaz à effet de serre et de réchauffement climatique, la collectivité ne souhaite pas s'opposer systématiquement à la mise en place de nouveaux projets (*photovoltaïques par exemple*).

En revanche, elle souhaite qu'ils puissent être compatibles avec ...

... les projets déjà réalisés,

... la sensibilité de son paysage et son environnement,

... mais aussi que ces projets ne remettent pas en cause un usage agricole des sites, ou qu'ils concernent des sites considérés comme « dégradés ».

Enfin, il est également prévu d'inciter les futurs porteurs de projets (*logements, activités, ...*) d'intégrer à leurs bâtiments des solutions d'énergies renouvelables permettant ainsi de réduire leurs besoins extérieurs en énergie.