

# Enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et à la mise à jour du zonage de l'assainissement des eaux usées de la commune d'Erbray

Du 20 septembre au 20 octobre 2023

## RAPPORT D'ENQUÊTE

### Seconde Partie

#### CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES



Enquête prescrite le 29 août 2023 par arrêté N° ARR-23-83 de Madame le maire de la commune d'Erbray (44) portant ouverture d'une enquête publique relative au « projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) et à la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune d'Erbray »

L'arrêté N° E23000083/44 du 30 mai 2023, émanant du président du tribunal administratif de Nantes désigne M. Philippe ALLABATRE, en qualité de commissaire-enquêteur

*Enquête publique relative « au projet de révision du PLU de la commune d'Erbray et à la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées ». Arrêté N° ARR-23-83 du 29 août 2023 de madame le maire d'Erbray.*

## Table des matières

<b>Préambule</b> .....	<b>4</b>
<b>I ) Cadre de l'enquête publique</b> .....	<b>4</b>
1) Nature de l'enquête .....	4
2) Cadre juridique et réglementaire.....	4
3) Date de l'enquête.....	6
4) Publicité.....	6
<b>II) Déroulement de l'enquête</b> .....	<b>7</b>
1) Composition du dossier d'enquête .....	7
2) Ambiance de l'enquête .....	7
3) Chronologie .....	8
Avis du commissaire-enquêteur sur le déroulement de l'enquête .....	8
<b>III) Rappel du projet</b> .....	<b>9</b>
1) Préambule.....	9
2) Situation géographique du projet .....	9
3) Caractéristique générale du projet.....	10
4) Financement du projet.....	10
5) Justification du projet .....	11
6) Equilibre du projet .....	11
Avis du commissaire-enquêteur sur la justification du projet et son équilibre .....	15
<b>IV) La mise en œuvre du projet de PLU</b> .....	<b>16</b>
1) Les différents zonages du PLU d'Erbray.....	16
2) Les particularités propres au PLU d'Erbray .....	17
1) Les OAP.....	17
2) Les STECAL .....	18
3) Les autres particularités .....	19
Avis du commissaire enquêteur sur les dispositions du PLU .....	21
<b>V) Impact du projet de révision du PLU sur l'environnement</b> .....	<b>21</b>
1) Analyse des incidences du projet sur l'environnement.....	21
2) Analyse des mesures ERC .....	22
3) L'avis de l'autorité environnementale .....	22
Avis du commissaire-enquêteur sur la prise en compte des enjeux environnementaux .....	22
<b>VI) Compatibilité du projet avec les différents documents d'urbanisme</b> .....	<b>23</b>
Avis du commissaire-enquêteur sur la compatibilité du PLU avec les autres documents d'urbanisme.....	23
<b>VII) Recensement des observations du Public et analyse du mémoire en réponse</b> .....	<b>23</b>

*Enquête publique relative « au projet de révision du PLU de la commune d'Erbray et à la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées ». Arrêté N° ARR-23-83 du 29 août 2023 de madame le maire d'Erbray.*

1) Analyse des observations recensées à l'enquête et des réponses du porteur de projet .....	23
2) Observation orale.....	24
3) Observations répertoriées sur le registre d'enquête Mairie d'Erbray.....	24
4) Observations parvenues par courrier en mairie d'Erbray .....	26
5) Observations parvenues par courrier dématérialisé en mairie d'Erbray.....	34
Avis du commissaire enquêteur sur le mémoire en réponse vis-à-vis des observations du public.....	36
6) Questions du Commissaire-Enquêteur.....	39
Question n°1 .....	39
Question n°2 .....	40
Question n°3 .....	40
Question n°4 .....	40
Question n°5 .....	41
Question n°6 .....	41
Question n°7 .....	41
Question n°8 .....	42
Avis du commissaire enquêteur sur les réponses apportées aux questions.....	42
<b>VIII) Prise en compte des avis des personnes publiques associées ou intéressées .....</b>	<b>43</b>
1) Les Personnes Publiques Associées consultées.....	43
2) Mémoire en réponse aux avis des PPA .....	43
1) Première réponse aux avis des PPA .....	43
2) Deuxième réponse aux avis des PPA/PPC.....	44
Avis du commissaire enquêteur sur les observations des Personnes Publiques Associées.....	54
<b>IX) Avis général sur l'enquête publique.....</b>	<b>55</b>
<b>X) Conclusions du Commissaire-Enquêteur .....</b>	<b>55</b>

## Préambule

---

L'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Erbray (44) et à la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

Il s'agit ici de retracer rapidement les grands axes du projet soumis à enquête, d'en analyser les enjeux et de prendre en compte les observations du public et le mémoire en réponse au PV de synthèse du commissaire-enquêteur. Les avis et conclusions du commissaire-enquêteur apparaissent dans cette seconde partie du rapport d'enquête.

### I) Cadre de l'enquête publique

#### 1) Nature de l'enquête

L'enquête publique comprend deux volets : le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Erbray (44) et la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées.

Outre la mise en conformité avec les textes législatifs et réglementaires les plus récents, cette révision du PLU comporte plusieurs aspects que l'on retrouve à travers l'élaboration du plan graphique et du règlement écrit :

- L'identification des différents zonages suivant une nomenclature actualisée
- La création d'une zone 2 AUe sur le secteur du Bignon
- La création de six Orientations d'aménagement et de programmation (OAP sectorielles)
- La prise en compte des enjeux environnementaux (ZNIEFF, Trame Verte et bleue... etc.)
- La création de 3 STECAL instituant un régime dérogatoire de constructibilité en zone A
- La création d'un secteur UH et ses sous-secteurs prenant en compte le problème de l'assainissement collectif au Nord de la commune
- L'élaboration d'un plan de zonage de l'assainissement des eaux usées.

#### 2) Cadre juridique et réglementaire

##### 1) Actes générateurs de l'enquête :

On retiendra particulièrement :

- Délibération du conseil municipal d'Erbray du 18 décembre 2017 portant prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme
- Réunion du 16 mai 2022 du conseil municipal et débat sur le PADD

- Concertation public menée conformément à l’art L 103-2 du CU tout au long de la préparation de l’enquête publique à partir du 29 décembre 2017
- Délibération du conseil municipal du 3 avril 2023 arrêtant le projet de PLU et tenant compte du bilan de la concertation public préalable
- Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif n° E23000083/44, en date du 30 mai 2023, désignant Philippe ALLABATRE, en qualité de commissaire-enquêteur
- Arrêté N°ARR-23-83 du 29 août 2023 de Madame le maire de la commune d’Erbray prescrivant l’ouverture de l’enquête publique

## *2) Révision du PLU et réglementation*

La révision du PLU est concerné par un certain nombre de textes évoqués dans la première partie du rapport. On retiendra :

- Concernant le lancement de la procédure et l’autorité compétente :
  - ✓ Art. L153-31 à L.153-35 du code de l’urbanisme et L123-31 et suivant du code de l’environnement
- Concernant la concertation avec le public :
  - ✓ Art L 103-2 du Code de l’urbanisme et L123-1 du code de l’environnement
- Concernant l’évaluation environnementale :
  - ✓ Art L122-4 à L 122-9 du code de l’environnement et R122-17 du code de l’environnement
  - ✓ Art 151-3 du code de l’urbanisme (CU) et R104-1 à et R104-8 à R-104-14du CU
- Concernant la saisie et la position de l’autorité environnementale :
  - ✓ Art L104-1 à L104-8 et R104-28 du code de l’urbanisme et L122-21 et suivants du code de l’environnement
- Concernant la procédure de révision du PLU :
  - ✓ Art L153-31 du code de l’urbanisme
- Concernant le déroulement de l’enquête publique :
  - ✓ Art L 153-41 du code de l’urbanisme et au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l’environnement les articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-27.
- Concernant la notification du projet aux PPA
  - ✓ Art L153-40 et L 153-43 et L 132-7 à L132-09 du code de l’urbanisme

- Concernant le zonage d'assainissement des eaux usées :
  - ✓ Elaboration du projet : art L2224-10 du code général des collectivités territoriales
  - ✓ Nécessité d'une enquête publique : art R2224-8 et 9 du CGCT

### 3) Concertation préalable

La concertation préalable du public, des milieux économiques et des personnes intéressées s'est effectuée dans un souci de transparence et de circulation de l'information (Voir première partie du rapport, ch. II §4).

### 3) Date de l'enquête

Ouverture de l'enquête le mercredi 20 septembre 2023,

Clôture de l'enquête le vendredi 20 octobre 2023

(Soit une durée de 31 jours consécutifs)

#### Permanences du commissaire-enquêteur :

- A la mairie d'Erbray ,
  - Mardi 20 septembre 2023, de 9h00 à 12h00 (début de l'enquête)
  - Samedi 30 septembre 2023, de 9h00 à 12h00
  - Samedi 7 octobre 2023, de 9h00 à 12h00
  - Vendredi 20 octobre 2023, de 14h00 à 17h00 (clôture de l'enquête)

### 4) Publicité

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public à la Mairie d'Erbray sise 6 place de la mairie aux horaires d'ouverture des locaux.

L'information du public a été réalisée dans les délais réglementaires soit 15 jours au moins avant le début de l'enquête par voie d'affichage, et en début d'enquête par les mesures suivantes :

- **Par voie de presse**
  - Dans la rubrique des « Annonces Légales : Avis administratifs » de :
    - L'ECLAIREUR du vendredi 1<sup>er</sup> septembre 2023 et du 22 septembre 2023
    - OUEST-FRANCE du vendredi 1<sup>er</sup> septembre 2023 et du 8 septembre 2023
    - (Voir annexe 1)
- **Par voie d'affichage**
  - Par affichage :
    - A la Mairie de d'Erbray, 6 place de la mairie sur le panneau d'affichage à l'entrée de la mairie

- Sur site, sur 10 points d’affichage répartis sur le bourg d’Erbray et sur les hameaux de la commune (plan en annexe 2)

- **Par information municipale sur panneaux lumineux :**

La mairie a annoncé l’ouverture de l’enquête publique par message intermittent sur les panneaux lumineux de la commune, le dossier d’enquête étant accessible sur le site internet de la commune.

Par ailleurs, le public a pu déposer ses observations par voie électronique sur l’adresse dédiée suivante : [enquetespubliques.erbray@orange.fr](mailto:enquetespubliques.erbray@orange.fr).

## II) Déroulement de l’enquête

### 1) Composition du dossier d’enquête

Le dossier d’enquête est composé des documents suivants :

- Dossier 0 : Pièces administratives
- Arrêté municipal d’ouverture de l’enquête publique, parution dans la presse, emplacement des panneaux d’affichage, etc.)
- Dossier 1 : Pièces administratives (concertation publique préalable)
- Dossier 2 : Rapport de présentation
- Tome 1 : Etat initial du territoire
- Tome 2 : Etat initial de l’environnement
- Tome 3 : Justifications et explications des choix
- Tome 4 : Evaluation environnementale
- Dossier 3 : Projet d’aménagement et de développement durable (PADD)
- Dossier 4 : Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)
- Dossier 5 : Règlement Graphique
- Dossier 6 : Règlement écrit
- Dossier 7 : Annexes
 

7a : Annexes sanitaires	7e : Trame bleue
7b : Servitude d’utilité publique	7f : Inventaire bocage
7c : Risques et nuisances connus sur le territoire	7g : Bruits
7d : Listes des emplacements réservés	7h : Listes des plantes invasives
- Dossier 8 : Avis PPA/PPC
- Douze avis : Avis de la MRAE, DDTM, département Loire Atlantique, Communauté de Communes Chateaubriand- Derval, CDPENAF, Chambre d’Agriculture, Mairie de st Julien de Vouvantes, CCI Nantes -St Nazaire, GRT Gaz, RTE, INAO, Chambre des métiers et de l’artisanat.
- Dossier 9 : Mise à jour du zonage d’assainissement des eaux usées

### 2) Ambiance de l’enquête

La mairie d’Erbray a apporté tout le soutien technique nécessaire à l’enquête. Les panneaux d’affichage relatifs à l’ouverture de l’EP n’ont subi aucune dégradation au cours de l’enquête. Le porteur de projet a répondu aux attentes du commissaire-enquêteur en apportant les informations utiles à l’enquête.

*Enquête publique relative « au projet de révision du PLU de la commune d’Erbray et à la mise à jour du zonage d’assainissement des eaux usées ». Arrêté N° ARR-23-83 du 29 août 2023 de madame le maire d’Erbray.*

Pendant toute la durée de ses permanences, le commissaire-enquêteur a reçu la visite de 31 personnes. La dernière permanence a été très chargée. Cependant si les particuliers se sont manifestés, aucune association ne s'est présentée. Au cours de l'enquête, vingt-huit observations ont été émises, cinq sur le registre d'enquête, dix-neuf par courrier en mairie ou remis en main propre, et quatre par courrier dématérialisé.

### 3) Chronologie

- 28 août 2023

Réunion avec madame le maire et ses adjoints, madame la DGS et M. Galpin chargé de l'urbanisme, présentation du projet, échanges sur les enjeux du dossier et ses difficultés.

- 12 septembre 2023

Visite de la commune et des zones concernées par les modifications du PLU et du plan de zonage d'assainissement, vérification de l'affichage.

- 19 septembre 2023

Paraphage du dossier et signature du registre d'observation.

- 26 octobre 2023

Remise du PV de synthèse des observations du public à madame le maire d'Erbray.

- Vendredi 10 novembre 2023

Réception par mail du mémoire en réponse aux PV de synthèse et aux observations des PPA (Voir annexe n°4).

- Mardi 21 novembre 2023

Remise du rapport, des conclusions motivées et avis du commissaire-enquêteur à madame le Maire de la commune d'Erbray et au secrétariat de monsieur le président du Tribunal Administratif de Nantes.

### Avis du commissaire-enquêteur sur le déroulement de l'enquête

Le porteur de projet s'est attaché au respect des textes réglementaires et la compétence des autorités prescrivant l'enquête est avérée. L'accès au dossier d'enquête et le temps imparti à l'enquête ont été respectés. Le déroulement de l'enquête publique a été conforme aux textes mise à part une erreur de parution dans le journal Ouest-France (le 8 septembre au lieu du 22 septembre 2023). J'estime cependant que l'information du public a été correctement effectuée, les autres supports d'information assurant une diffusion efficace.

Le dossier d'enquête est apparu complet et bien documenté. Il est rédigé dans un vocabulaire accessible même si le dossier concernant le zonage d'assainissement demeure plus technique et aurait mérité plus d'explication quant aux abréviations employées (ex : charge DBO ?). Le résumé technique est présent, bien qu'intégré au document « évaluation environnementale ». Il aurait gagné en lisibilité pour le public non averti s'il avait été présenté dans un document à part. Pour autant l'évaluation environnementale est

*Enquête publique relative « au projet de révision du PLU de la commune d'Erbray et à la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées ». Arrêté N° ARR-23-83 du 29 août 2023 de madame le maire d'Erbray.*

particulièrement dense et la justification des choix opérés au titre du PLU bien développée. On relèvera quelques chiffres divergents pour un même thème (ex : kilométrage linéaire des haies, des surfaces boisées, etc.). De même les principes directeurs des OAP auraient mérité des développements plus importants (transports, place de stationnement, protection et maintien de la biodiversité, qualité paysagère...). Enfin même si l'ensemble du dossier est de bonne qualité, certains éléments ont dû être précisés à la suite des observations des PPA ou à la demande du commissaire enquêteur (échancier OAP, mesures ERC...).

### **III) Rappel du projet**

#### **1) Préambule**

L'enquête publique concerne le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Erbray et la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées. En principe, après adoption, le zonage d'assainissement est intégré au PLU.

La demande de révision du PLU est portée par madame le maire de la commune d'Erbray, s'agissant à ce jour d'une compétence propre. Il en est de même pour la mise à jour du zonage d'assainissement.

La révision du PLU est composée d'une succession de démarches qui répondent à une logique. Dans ce cadre, les élus de la commune ont défini, après avoir élaboré un diagnostic territorial et analysé des enjeux, un certain nombre d'objectifs qui ont été intégrés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ce PADD véritable document cadre du PLU a trouvé sa traduction réglementaire dans deux documents, l'un écrit et l'autre graphique. Après concertation avec le public et consultation des associations, le projet de PLU a été transmis pour avis aux personnes publiques associées (PPA) et organismes et personnes publiques concernés conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme.

In fine, avant approbation définitive par le conseil municipal d'Erbray, le projet de PLU est soumis à enquête publique et c'est dans ce cadre que les observations du public sont recueillies.

#### **2) Situation géographique du projet**

Le projet de modification du PLU concerne la commune d'Erbray qui s'étend sur 5818 ha et compte 3043 habitants (en 2019). Située à 60 kms environ au nord de la métropole nantaise dans le département de la Loire-Atlantique, elle bénéficie de la forte attractivité du bassin économique de Châteaubriant étant située à la périphérie sud-est de cette dernière. En raison de cette proximité le nord de la commune a connu les effets de la périurbanisation avec un accroissement conséquent de l'urbanisation des hameaux de la Touche et La Feuvais et de la zone d'activité du Bignon. Néanmoins, Erbray demeure une commune rurale marquée par l'activité agricole qui couvre à ce jour 59% de la superficie de la commune.

### 3) Caractéristique générale du projet

Les principales caractéristiques du projet ont été exposées au titre III de la première partie de ce rapport. Aussi, nous rappellerons seulement les éléments essentiels du projet de révision du PLU :

On retiendra que la révision du PLU envisagée poursuit plusieurs objectifs. Elle doit répondre à l'enjeu d'accueil et de renouvellement de la population ainsi que de développement économique tout en mettant en place les services induits accompagnant ces objectifs. Dans le même temps, la commune doit préserver les espaces naturels à travers la définition d'une trame verte et bleue ainsi que les terres agricoles par une mobilisation parcimonieuse de celles-ci, tout en développant un cadre de vie agréable placée sous la contrainte d'une empreinte foncière limitée.

Pour atteindre cet objectif, les zones classifiées A et N ainsi que leurs déclinaisons occupent la majorité du territoire communal et la densification passe de 12 Logements minimum à l'ha au lieu de 6, constatée en moyenne dans l'ancien PLU et la constructibilité se concentre sur le bourg ou les zones de renouvellement urbain en périphérie du bourg.

Par ailleurs un nouveau zonage est mis en place.

De façon générale, le PLU entend :

- Mettre en conformité le PLU avec notamment les dispositions des lois Grenelles pour l'environnement et la loi ALUR et entrer en cohérence avec les objectifs du SCOT
- Poursuivre une croissance démographique portée à 0,58% an
- Accueillir 120 nouveaux logements sur son territoire en recentrant l'accueil de population au centre bourg afin d'assurer le maintien et le développement de sa dynamique générale et favoriser la mixité de la population
- Limiter la consommation d'espace notamment ceux à vocation résidentielle et limiter le nombre de STECAL en zone A
- Encadrer 4 projets de développement urbain et 2 projets d'extension artisanale par des OAP.
- Répondre aux besoins de la population en favorisant le développement des activités commerciales, artisanales ainsi que les services.
- Identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Préserver les espaces naturels, les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversités et déterminer la trame verte et bleue. Recenser les zones humides ainsi que les éléments bocagers et déterminer le dispositif de protection
- Prendre en compte la problématique assainissement eaux usées au Nord de la commune
- Actualiser en fonction des objectifs à atteindre et des contraintes de la réglementation le zonage d'assainissement et le règlement écrit et graphique du PLU.

### 4) Financement du projet

Le projet de révision du PLU est financé par la commune (études préliminaires, élaboration du dossier d'enquête par le cabinet d'étude Urba-Ouest, expertise de terrain, etc..).

## 5) Justification du projet

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur qui a été adopté par le conseil municipal le 22 avril 2004 a fait l'objet de deux révisions simplifiées en 2005 puis de modifications en 2007 et le 15 décembre 2014. La révision du PLU décidée le 18 décembre 2017 par délibération municipale est justifiée par le souci des élus d'adapter le PLU au développement de la commune et à son évolution future qui doit être encadrée et maîtrisée.

De plus, la prise en compte des nouvelles réglementations issues des lois Grenelle2, ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové), et LAAF (loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques), par le nouveau PADD et le règlement écrit et graphique du PLU s'imposait. La mise en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la communauté de communes de Chateaubriand-Derval adopté en 2015 a aussi été un facteur déterminant.

La mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées répond quant à lui à la nécessité de prendre en compte la problématique de l'assainissement collectif au Nord de la commune d'Erbray à la suite du refus depuis novembre 2020 de la commune de Châteaubriand d'accepter des branchements supplémentaires sur le réseau des eaux usées traitées par la station d'épuration dont elle est à la charge.

On retiendra pour plus de précision que la justification des choix du PLU vis-à-vis des différents projets (zone 1AU, 2AU, STECAL, OAP... etc.) a été abordée dans la première partie du rapport d'enquête (voir chapitre VII).

## 6) Equilibre du projet

Le projet de révision du PLU doit bien entendu poursuivre un but d'intérêt général et trouver un équilibre entre les inconvénients qu'il peut engendrer et les avantages qu'il peut apporter pour la commune. La préservation des grands équilibres entre le développement de l'habitat et du cadre de vie de la population et l'impératif de sobriété foncière, ainsi que la nécessité d'un dynamisme économique performant et la préservation des espaces naturels, la qualité des eaux et les espaces agricoles, sont en effet les enjeux de ce PLU.

Les avantages et inconvénients du projet de révision du PLU et du zonage des eaux usées peuvent s'analyser sous le canevas suivant :

### 1. Sur l'évolution de la population et le cadre de vie

La commune s'est fixé comme objectif une croissance démographique de + 0,58% par an pour les 10 prochaines années ce qui se traduira par un apport moyen de 17 habitants supplémentaires par an entraînant ainsi la création de 120 logements complémentaires.

Le recentrage de la population sur le bourg s'inscrit dans la lignée du précédent PLU et semble pertinent au regard de la problématique d'assainissement non résolu à ce jour qui implique l'abandon de la constructibilité des zones urbanisées situées au nord de la commune à proximité de Châteaubriant

La proposition d'une offre variée de logement permettra de cibler l'installation sur la durée d'une frange de population représentant toutes les tranches d'âge et favorisera la mixité sociale source de vitalité. Une dizaine de logements à vocation sociale pourraient être créés dans les prochaines années.

Par ailleurs la détermination des surfaces constructibles par rapport aux objectifs d'accueil prévus pour l'avenir tient compte de l'impératif de sobriété/modération issu de la réglementation sur la loi « climat/résilience ».

Ainsi on passe de 20 ha de surface constructible restante sous l'empire du PLU actuel à 7 ha de zones de projet, soit une réduction drastique de la surface foncière par logement (De 10 logements/ha on réduit à 17logements/ha).

Au cœur du bourg le potentiel de logement inoccupé est à prendre en compte ainsi que le gisement foncier encore disponible (dents creuses...); Ainsi, les besoins peuvent être couverts par trois OAP en centre bourg et des secteurs d'extension sont prévus en parties nord du bourg à proximité du lotissement du Carrousel (2 OAP prévues). Sur le long terme le rééquilibrage du bourg sur sa partie ouest est envisagé. Le « gèl » d'une zone dédiée à un développement urbain futur est envisagé.

La limitation du mitage de l'espace rural et de l'étalement urbain est prise en compte et le développement des logements de fonction agricoles ainsi que celui des tiers est strictement réglementé sous un angle restrictif.

- Avantage : les choix retenus en matière de population demeurent cohérents et ont l'avantage de répondre aux objectifs du SCOT, et du PADD. Ils permettent de répondre aux besoins des populations sans atteinte excessive aux espaces non artificialisés. Le recentrage de l'habitat sur le bourg contribue au maintien du dynamisme de celui-ci, réduit les déplacements motorisés par la proximité des commerces, des services et équipements, et favorise la mixité sociale. Il contribue à la sobriété foncière qui préserve les espaces naturels et agricoles.
- Inconvénients : la sobriété foncière oblige à construire sur des parcelles plus réduites qu'auparavant ou de prévoir un bâti en hauteur ce qui est parfois mal ressenti par des habitants qui espéraient trouver en zone rural un foncier plus abondant.

## 2. Sur le maintien de la dynamique économique du territoire

La dynamique du territoire communal passe par le maintien et le développement de l'emploi dans tous les secteurs d'activité. Favoriser l'installation de nouvelles entreprises ou l'extension de l'existant tout en imposant un cadre plus strict aux entreprises implantées dans l'espace rural est un des objectifs du projet de PLU. L'équilibre entre amélioration du cadre de vie et nécessités économiques doit être recherché.

Le développement des commerces de proximité avec un recentrage sur le bourg est réaffirmé avec la définition de « linéaire commerciaux à protéger » et d'un « périmètre de diversité commerciale » pour les nouvelles implantations. Une réglementation adaptée garantit la transmission des locaux commerciaux et leur pérennité sur un laps de temps pertinent.

De même en ce qui concerne le cadre de la zone d'activités du Bignon à la périphérie de Châteaubriant, une extension de 17 ha classés 2AUe sont ainsi prévus à une ouverture progressive en fonction des besoins et des projets économiques.

*Enquête publique relative « au projet de révision du PLU de la commune d'Erbray et à la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées ». Arrêté N° ARR-23-83 du 29 août 2023 de madame le maire d'Erbray.*

L'activité agricole prépondérante sur Erbray est prise en compte par le projet de PLU avec des mesures facilitant la diversité des activités, la polyculture, et une gestion économe de l'énergie avec la valorisation de certains effluents. Les espaces de production seront protégés par la limitation des extensions de constructions en zone rurale si celles-ci proviennent des tiers.

La prise en compte de certaines spécificités liées au tissu économique local est aussi une préoccupation des élus locaux et la création de trois STECAL en zone agricole sur des secteurs accueillant déjà des entreprises de petites tailles peuvent permettre d'étendre une offre économique de proximité avec une attention particulière porter sur l'évolution d'un projet photovoltaïque sur la carrière d'extraction de carbonate de calcium (Site MEAC).

- Avantages : les spécificités économiques sont prises en compte et le développement commercial est rationalisé en évitant le report des commerces sur des axes structurants qui peuvent être éloignés du centre bourg. La réglementation protège la transmission des locaux commerciaux et assure leur pérennité dans le temps. Le développement des entreprises est pris en compte notamment à travers les STECAL qui introduisent une réglementation dérogatoire en zone A permettant de favoriser un dynamisme de projet. En matière d'agriculture, l'autorisation de construire ou de transformer des bâtiments en liaison avec la diversification des activités agricoles est un « plus » indéniable.
- Inconvénient : l'opportunité du choix des emplacements commerciaux est plus restreinte pour les commerçants et le zonage en secteur A du STECAL Aer est pour l'heure, après analyse (voir infra) un frein au projet de développement d'unités de production photovoltaïque.

### 3. Sur les équipements et les déplacements

La rationalisation du développement des équipements regroupés au nord de la commune est prévue et un zonage « d'attente » permettra à la commune de préparer une évolution de ceux-ci. Dans le même temps le développement des réseaux de communication et d'information est pris en compte avec un objectif tendant à favoriser l'accès au numérique pour tous.

Le principal équipement qui fait actuellement défaut est une unité de traitement des eaux usées pour les populations situées au nord de la commune et dont le raccordement au réseau d'évacuation des eaux de Chateaubriand n'est plus possible actuellement. Des études à ce titre sont envisagées pour trouver une solution pérenne économiquement et techniquement viable.

En ce qui concerne les déplacements, la recherche d'une plus grande centralité pour les logements et les activités commerciales permettra de limiter les déplacements motorisés sources de pollution et des solutions alternatives de déplacements seront recherchées : cheminement doux, voirie partagée... etc.

La sécurité des déplacements est aussi prise en compte : les évolutions projetées sur l'entrée sud du bourg et l'extension du cimetière offriront l'occasion de remodeler la configuration de cette entrée de bourg et de la sécuriser.

- Avantages : les déplacements motorisés sources de pollution seront diminués du simple fait de la concentration des offres d'équipements et des offres commerciales au sein du bourg. Le

développement des mobilités douces pour relier les secteurs entre eux est un objectif qui contribue à la diminution des GES et à la préservation de la santé de la population. Le renforcement de l'habitat sur le bourg prend ici toute sa pertinence

- Inconvénients : La population demeurant à l'extérieur du bourg peut difficilement éviter les déplacements motorisés et l'absence de possibilité de raccordement à un réseau de traitement des eaux usées pénalise une partie de la population qui ne peut plus envisager une évolution du bâti sur leur propriété.

#### 4. Sur la préservation de l'environnement et de la biodiversité

Les choix concernant le zonage du territoire communal apparaissant au règlement graphique du PLU ont été placés sous le signe de la sobriété foncière de façon à préserver les zones agricoles ainsi que les zones naturelles. Le souci de protéger les zones sources de biodiversité et les corridors écologiques (ZNIEFF...) conduit à la préservation de la trame bleue par une réglementation adaptée (placement en zone N, recul des constructions à proximité des ruisseaux, etc).

L'identification des zones humides sur le territoire a permis de les protéger par un zonage adapté les préservant de toutes nuisances et la prise en compte des eaux de pluie passera par des mesures alternatives de traitement (pas de tout tuyau, limitation du bâti, recours à des surfaces au sol non imperméabilisées ou drainantes...).

Par ailleurs la trame verte dont les éléments constitutifs ont été recensés ne pourra supporter que des aménagements mineurs et sera autant que faire se peut protégée. Un linéaire de haie a été dûment identifié afin d'être protégé (ou compensé en cas de destruction) par une réglementation spécifique. Le patrimoine local qui participe du paysage de la commune sera valorisé (Recensement du patrimoine...).

La commune souhaite de plus favoriser les énergies renouvelables tout en respectant un certain nombre de contraintes dans un cadre réglementaire en cours d'évolution.

- Avantages : les trames vertes et bleues qui ont été répertoriées et placées le plus souvent en zone N disposent d'une réglementation plutôt protectrice en matière d'occupation des sols. Cela correspond aux objectifs de la réglementation actuelle dans le cadre des différentes lois liées à la lutte contre le réchauffement climatique et à la protection de la biodiversité. Cette prise en compte permet d'améliorer sensiblement le cadre de vie de la population et assure la préservation de ce cadre sur le long terme.
- Inconvénients : le zonage en secteur N ou A d'une grande partie du territoire fait disparaître les droits à construire dans divers hameaux qui étaient au titre de l'ancien PLU placés en zone Nh (Inconvénient à considérer au regard des intérêts collectifs sauvegardés).

#### 5. Le nouveau plan de zonage des eaux usées

La commune d'Erbray a décidé la mise à jour de son zonage d'assainissement de façon à mettre en cohérence les possibilités de développement urbain prévues dans le nouveau projet de PLU avec les systèmes d'assainissement collectif. Un zonage d'assainissement des eaux usées délimite les zones d'assainissement collectif et les zones relevant d'un assainissement non collectif.

*Enquête publique relative « au projet de révision du PLU de la commune d'Erbray et à la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées ». Arrêté N° ARR-23-83 du 29 août 2023 de madame le maire d'Erbray.*

La commune a pris en compte les évolutions futures en termes de logements et de nombre d'habitants, les possibilités d'accueil des unités collectives de traitements des eaux usées, ainsi que les possibilités géotechniques d'accueil des stations individuelles de traitement suivies par le SPANC. Le respect des normes de rejet dans le milieu naturel par rapport aux normes DBO et au transfert des résidus phosphatés a aussi été pris en compte.

La station d'épuration communale et la station de type lagunage de la zone du Bignon assure à ce jour parfaitement leurs rôles et disposent, en ce qui concerne la première, de capacités d'accueil encore suffisantes pour les perspectives d'évolution à venir en terme démographique (10/12 logements et de 17 habitants par an en moyenne).

La station d'épuration de type « boue activée » de Châteaubriant liée à la commune d'Erbray par une convention signée en juin 2001 ne peut plus accueillir de nouveaux branchements depuis le 26 novembre 2020 à la suite d'un courrier de la Comcom de Chateaubriand annonçant que le quota annuel autorisé de 36 500 m<sup>3</sup> était atteint. Elle dessert le nord de la commune sur les secteurs de la Touche-La Feuvais. Aussi, la suspension de l'urbanisation du secteur concerné a été actée au PLU et placée en zone UH (Sauf exception de quelques lots au lieu-dit les Forges).

Le plan de zonage d'assainissement a tenu compte de ces situations mais le secteur la Feuvais-La touche demeure placé en assainissement collectif au titre du nouveau plan de zonage d'assainissement, ce qui témoigne de la volonté de la commune de trouver rapidement une solution pérenne.

- Avantages : la mise à jour du plan de zonage de traitement des eaux usées permet de mettre ce dernier en conformité avec les objectifs du « SDAGE Loire Bretagne et du SAGE de la Vilaine. », et d'étudier les capacités réelles des trois stations d'épuration à l'œuvre pour la population d'Erbray pour en déterminer la capacité d'accueil supplémentaire. Les rejets dans le milieu naturel en cas d'événements climatiques exceptionnels sont strictement limités et réglementés. L'environnement naturel est ainsi préservé ainsi que la santé humaine.
- Inconvénients : les habitants du nord de la commune ne peuvent plus envisager de raccord sur le réseau d'assainissement collectif ce qui paralyse tout projet de construction de résidence. Cet inconvénient disparaîtra dès qu'une solution technique de traitement collectif des eaux usées sera mise en œuvre sur le secteur. Une solution intercommunale serait sans doute la moins onéreuse pour la commune.

### **Avis du commissaire-enquêteur sur la justification du projet et son équilibre**

Le choix de la révision du PLU est un choix de politique communale qui appartient aux élus locaux. Néanmoins ce choix doit être justifié par la notion d'intérêt général qui recouvre ici un intérêt communal. Je confirme que le projet est justifié par l'obligation de prendre en compte les dispositions des lois Grenelles 2, ALUR, LAAF et de la loi Climat et Résilience dans le cadre de l'évolution du PLU. Plus spécifiquement, le projet est justifié par le choix de revitaliser l'enveloppe urbaine du bourg et d'assurer le renouvellement et l'équilibre générationnel en attirant de nouveaux habitants par une offre de nouveaux logements adaptés. L'emplacement des opérations de renouvellement urbain s'est fait en cohérence avec les objectifs du PADD et du SCOT sur des secteurs situés dans l'enveloppe urbaine ou en périphérie proche en respectant les règles de densité prévues par les documents d'urbanisme précités. Le maintien du dynamisme économique justifie les choix concernant 2 OAP sectorielles et les 3 STECAL

*Enquête publique relative « au projet de révision du PLU de la commune d'Erbray et à la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées ». Arrêté N° ARR-23-83 du 29 août 2023 de madame le maire d'Erbray.*

envisagés, ainsi que les dispositions du PLU propres à garantir le maintien de l'activité commerciale en centre bourg. Le parti pris de sobriété foncière à l'égard des zones constructibles témoigne du souci de la commune de garantir l'intégrité des zones naturelles notamment par un zonage approprié (N) et rend toute sa place au secteur agricole qui se voit conforter dans son rôle d'acteur majeur dans cet environnement majoritairement rural.

L'analyse du PADD et du PLU ainsi que du projet de zonage d'assainissement des eaux usées fait apparaître un projet plutôt équilibré dont les avantages présentant un intérêt collectif supplantent les inconvénients relatifs aux situations individuelles (inconstructibilité de certaines zones). Les nécessités du maintien du dynamisme démographique et économique président à des choix qui s'effectuent sans préjudice d'un ensemble de valeurs que le porteur de projet entend préserver (respect des zones humides, préservation des espaces naturelles, du cadre de vie...)

In fine, le projet du projet de révision du PLU me paraît justifié et équilibré.

## **IV) La mise en œuvre du projet de PLU**

La mise en œuvre du projet de révision du PLU d'Erbray présente une modification substantielle du plan de zonage en introduisant une nouvelle réglementation spécifique et une nomenclature des zones plus rationnelle. Le contenu du règlement écrit suit une trame classique en décrivant les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones et décline ensuite la réglementation spécifique applicable à chaque zone.

Le PLU tient compte des modifications apportées par le décret du 28 décembre 2015.

### **1) Les différents zonages du PLU d'Erbray**

Les différents zonages du PLU d'Erbray ont été abordés au chapitre VI de la première partie du rapport. On retiendra ici l'essentiel :

Le nouveau règlement écrit délimite le territoire communal comme suit :

#### *1) Les zones urbaines (secteur U) :*

Secteurs déjà urbanisés disposant des réseaux qui se déclinent en UA, UB, UL et UE. Les zones Uh est ses déclinaisons UHe, UHrh, UHL sont les zones impactées par la problématique de l'assainissement en partie nord de la commune.

#### *2) Les zones à urbaniser (AU)*

Il s'agit des secteurs de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation rapidement en ce qui concerne les secteurs 1AU et à plus long terme pour les secteurs 2AU (révision du PLU nécessaire).

#### *3) Les zones agricoles (A)*

La zone A comprend les zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il se compose de trois sous-secteurs : le sous-secteur Ap qui comprend des enjeux de développement urbain au-delà de la vie du PLU (gel du secteur), le sous-secteur Ae qui autorise deux

*Enquête publique relative « au projet de révision du PLU de la commune d'Erbray et à la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées ». Arrêté N° ARR-23-83 du 29 août 2023 de madame le maire d'Erbray.*

STECAL (Secteur de Taille et Capacité Limitées) à vocation économique (Ae1 et Ae2) et le sous-secteur Aer qui cible un projet dédié à l'installation d'énergie renouvelable afin d'alimenter en énergie de l'usine MEAC produisant du carbonate de calcium.

#### 4) Les zones Naturelles (N)

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages (...) présentant un intérêt esthétique, historique ou écologique, l'existence d'une exploitation forestière, ou un espace naturel caractérisé.

#### 5) Résumé de l'occupation des sols

En définitive, les zones urbaines occuperont 184,13 ha soit 3,15% de la surface communale, les zones à urbaniser 27,71 ha soit 0,47% des sols, les zones agricoles 4245,56 ha soit 72,58 % de la surface communale et les zones naturelles 1392,6 ha soit 23,8% des sols.

## 2) Les particularités propres au PLU d'Erbray

Il convient de souligner les dispositions plus particulières qui figurent au PLU d'Erbray

### 1) Les OAP

#### Les sites concernés par des OAP sectorielles

Conformément aux articles L. 151-6, L. 151-7 et R. 151-6, R. du CU, des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles ont été définies sur six secteurs :

Les OAP zone 1 et zone 4 concernent des projets de zones artisanales, respectivement sur 4650m<sup>2</sup> et 803m<sup>2</sup> au nord-ouest de la commune et au sud.

Les OAP zone 2, 3, 5, 6 concernent l'encadrement d'un projet de 16 logements minimum au total sur le bourg ou en périphérie immédiate, en limite de l'enveloppe urbaine. L'OAP n°6 repose sur un projet de 52 logements minimum sur une surface de 3,07 ha.

#### ➤ Création d'un échancier

Le code de l'urbanisme impose dès lors que l'évolution du PLU implique la création ou la modification d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et la mise en place d'un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones concernées. Un échancier a été mis en place à 2ans, 5ans, 10 ans pour répondre aux prescriptions de l'art L 151-6-1 du CU.

#### ➤ Compatibilité des OAP avec le PADD

- Les diverses dispositions des OAP « zone 1 et zone 4 » concernant la création de zones artisanales sont en cohérence avec les objectifs du PADD :
  - Objectif : maintenir voire développer l'emploi sur le territoire communal
  - Compléter l'offre d'accueil des petites entreprises locales
- Les dispositions des OAP situées en zone 2, 3, 5 et 6 concernant la création de zone résidentielle sont conformes aux objectifs suivants du PADD :

- Prévoir l'accueil de 120 logements sur 10 ans pour atteindre une croissance démographique de 0,58% l'an
- Recentrer l'accueil des populations sur le bourg et proposer une offre variée pour préserver la mixité sociale
- Maintenir la dynamique commerciale et de service en centre bourg

## 2) Les STECAL

Le PLU de la commune d'Erbray a souhaité la création de 3 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) délimités au sein de la zone A et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire. Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, ils doivent être autorisés à titre exceptionnel.

### 1) Le STECAL Ae1

Le STECAL Ae1 s'étend sur 1,32 ha et correspond à l'emprise de l'activité d'une entreprise de travaux agricoles (ETA) historiquement implantée de manière isolée le long de la RD 123. Le règlement de ce STECAL va permettre d'accroître l'emprise foncière dans la limite des 30% de l'existant et de 1000m<sup>2</sup> sur un sol déjà artificialisé. La création de parking, aire de lavage et l'extension d'un hangar sont prévues.

### 2) Le STECAL Ae2

Le STECAL Ae2. concerne une entreprise isolée à vocation de loisirs (discothèque) et la surface retenue par le STECAL est de 2,28 ha au lieu des 3,3 ha identifiée à l'origine en raison de la présence d'une zone humide qui sera conservée. L'entreprise souhaite développer son activité par l'organisation d'événements culturels ou événementiels.

L'existence de la zone humide est contestée par le propriétaire des lieux (voir observation C8 au PV de synthèse des observations du public). On notera en effet que 5 sondages pédologiques ont été effectués sur la zone du STECAL Ae2 et que les caractéristiques hydromorphiques du sondage D2 ont permis de conclure à la présence d'une zone humide impactant une partie des parcelles YD0037 et YD0038. La zone humide s'étendrait sur 7538m<sup>2</sup>.

Cependant, des sondages réalisés en mars 2023 à l'initiative du propriétaire du terrain par une entreprise spécialisée ne donneraient lieu à aucune découverte de zone humide (Pas de document à l'appui de cette affirmation).

### 3) Le STECAL Aer

Le STECAL Aer concerne l'entreprise MEAC qui extrait et transforme du carbonate de calcium et est implantée sur 2 entités foncières totalisant 4,95 ha, reliées par un chemin. Dans une démarche vertueuse et par souci de bonne gestion de l'entreprise, le gérant actuel souhaiterait aménager un champ photovoltaïque sur le site afin de tendre vers plus d'autonomie énergétique pour son entreprise (production prévue de 5,85 GWh/an). Le projet de règlement du PLU prévoit de permettre l'installation de panneaux voltaïques et les équipements qui les accompagnent sur la surface de terrain identifié en tant que STECAL.

La CDPENAF, la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique, et la DDTM consultées en tant que PPA ont émis un avis défavorable au projet de champs photovoltaïque en raison de la réglementation actuelle

*Enquête publique relative « au projet de révision du PLU de la commune d'Erbray et à la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées ». Arrêté N° ARR-23-83 du 29 août 2023 de madame le maire d'Erbray.*

qui ne permet pas le développement de ce type d'activité sur des sols non artificialisés ou non dégradés afin de préserver le potentiel agricole des surfaces en zone rurale.

En fait la position du droit sur cette question est actuellement en évolution. Pour l'heure on retiendra deux types de situations concernant les installations photovoltaïques sur les terres agricoles :

- Installations photovoltaïques au sol : le cadre de référence régional élaboré le 6 avril 2021 par la Chambre Régional d'Agriculture n'autorise ce type d'installation que sur des terres incultes. Un décret doit paraître prochainement en lien avec la loi ENR duquel découlera un document-cadre proposé par les Chambres d'Agriculture dans l'objectif de zoner les parcelles agricoles susceptibles de pouvoir accueillir ce type d'installations.
- Projets agrivoltaïques :
  - Une définition de l'agrivoltaïsme est consacrée dans la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables et l'art L314-36 du code de l'énergie : est considérée comme agrivoltaïque une installation qui apporte directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants, en garantissant à un agriculteur actif une production agricole significative et un revenu durable en étant issu :
    - L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;
    - L'adaptation au changement climatique ;
    - La protection contre les aléas ;
    - L'amélioration du bien-être animal.
  - Ces projets s'analysent au travers d'un projet agricole viable et durable sur lequel vient se greffer un projet de production d'ENR.

Un décret d'application précisant le cadre législatif sera publié prochainement et précisera également les modalités de mises en œuvre des projets agrivoltaïques.

Ainsi, en l'état de la réglementation actuelle le site choisi pour la mise en place du STECAL Aer ne peut accueillir de champ photovoltaïque (Voir infra les réponses aux PV de synthèse des observations).

### 3) Les autres particularités

#### 1) Le sous-secteur Ap

Le sous-secteur Ap introduit une réglementation particulière en zone A. Ces secteurs situés en périphérie de l'enveloppe urbaine correspondent à des secteurs agricoles que la collectivité par exception souhaite préserver de tout développement même agricole de manière à pouvoir y entrevoir un éventuel développement urbain au-delà de la vie du PLU. Ce classement n'entrave pas une exploitation des terres. Il gèle simplement le droit à construire.

La Chambre d'agriculture dans son avis du 31 juillet 2023 souhaite la disparition de ce secteur Ap et son retour en zone A pointant l'absence de projet et un classement qui s'apparenterait à une zone 3AU.

#### 2) Les emplacements réservés

Un seul emplacement réservé apparaît au PLU. Il s'agit d'un terrain jouxtant le cimetière qui est destiné à un futur agrandissement du cimetière actuel pour une surface 5920 m<sup>2</sup>.

*Enquête publique relative « au projet de révision du PLU de la commune d'Erbray et à la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées ». Arrêté N° ARR-23-83 du 29 août 2023 de madame le maire d'Erbray.*

Pour autant, la Chambre d'agriculture souhaiterait que l'emplacement réservé qui s'installe sur la parcelle YH déclarée à la PAC sur 4ha soit remplacé par la parcelle YH48 pour combler la coupure actuelle entre le bourg et le cimetière.

### *3) Les bâtiments en zone agricole*

Au titre de l'art L151.11 du CU 13 bâtiments ont été retenus pour leur caractère rural traditionnel et pourront faire l'objet d'un changement de destination de type logement de fonction ou pour accompagner une diversification des activités agricoles. La transformation de ces bâtiments sera soumise à l'avis conforme de la CDPENAF.

De même 6 autres bâtiments ont été identifiés selon des critères stricts (caractères architecturaux, éloignement des exploitations agricole, etc..) et offre la possibilité d'une transformation en habitat. Cette option est ouverte à tous (pas uniquement les agriculteurs).

### *4) Les éléments de la trame boisée*

L'ensemble du réseau bocager identifié (411,7 km) et des massifs boisés (409ha) a fait l'objet d'une protection souple au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

### *5) Le sous-secteur UH*

Le sous-secteur UH regroupe les zones urbanisées situées au nord de la commune affectées par l'impossibilité actuelle de raccorder les nouvelles constructions au réseau public d'assainissement en raison de la saturation de la station d'épuration de Châteaubriant qui gère les eaux usées du secteur. Pour l'heure malgré l'existence des réseaux collectifs d'assainissement, toute construction nécessitant un raccordement est interdite dans l'attente d'une solution pérenne. On notera l'exception à ce principe pour quelques lots au lieu-dit les forges pour des raisons d'antériorité des autorisations d'urbanisme validées en 2006 avant que ne soit connues les limites de capacité de la station d'épuration (Secteur UHL).

### *6) La zone du Bignon*

La zone économique communautaire du Bignon est située au nord de la commune d'Erbray à la périphérie de Châteaubriant. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT prévoit un agrandissement de la zone économique de 24 ha soit 13 ha à court terme plus 11 ha à moyen terme à partir de 2029. Il est donc prévu à moyen terme de mobiliser 17 ha supplémentaires par rapport à la partie actuellement aménagée et de les classer au titre du futur PLU en Zone 2AUe.

Ce choix est contesté par la Chambre d'Agriculture qui souhaite un classement en zone A d'une partie de la zone d'extension, et par la Communauté de Communes de Châteaubriant qui souhaite au contraire le classement de la zone en secteur 1AUe urbanisable immédiatement. Quant à la DDTM, elle préconise le maintien en zone 2AU.

La Communauté de Communes apporte plusieurs arguments à l'appui de sa position :

- Le classement de la zone en 2AUe ne permettrait pas de répondre avec la réactivité nécessaire à la réalité économique et au tempo des projets d'installations des entreprises sur la zone.
- Une offre d'installation d'une entreprise est actuellement à l'étude sur une très grande partie des 17 ha.

- L'utilisation des terrains situés sur la zone d'activité actuellement urbanisée aurait atteint 80% de la surface.
- La station d'épuration de type lagunage qui assure le traitement de eaux usées peut traiter 300 EH et l'extension de la zone d'activités porterait la charge de la station d'épuration à 277 EH soit en deçà de ses capacités.

Une étude faune flore sur la zone précise que celle-ci est exempte d'intérêt faunistique ou naturel et que l'extension de la zone d'activités n'aura pas d'impact environnemental significatif.

### **Avis du commissaire enquêteur sur les dispositions du PLU**

Les dispositions du PLU mettent en place une nouvelle nomenclature du zonage de l'occupation des sols. Le zonage d'assainissement prend bien en compte la problématique de l'assainissement au nord de la commune en interdisant tous nouveaux branchements par un zonage Uh adaptée.

Les choix retenus par le PLU me paraissent cohérents avec les objectifs énoncés par le PADD et les orientations du SCOT. Pour autant plusieurs choix opérationnels appellent des remarques ou observations qui ont par ailleurs été évoqués par plusieurs PPA. (Voir infra mon avis sur les réponses aux observations du public et sur le mémoire en réponse du pétitionnaire au PPA)

## **V) Impact du projet de révision du PLU sur l'environnement**

Pour préparer le dossier transmis à l'autorité environnementale afin que celle-ci puisse se prononcer sur le projet, le pétitionnaire a procédé à un examen des incidences du projet sur l'environnement.

### **1) Analyse des incidences du projet sur l'environnement**

Les modifications du PLU et notamment le nouveau zonage respectent les objectifs de sobriété foncière induites par la loi « climat et résilience » et restituent des surfaces importantes en zone agricole ou naturelle tout en protégeant ces dernières par une réglementation adaptée qui réduit de façon drastique la constructibilité sur ces zones et accroît les mesures de protection relatives aux linéaires de haies bocagères, à la trame verte et bleue ou aux espaces protégées (znief) ainsi qu'aux zones humides dument répertoriées.

De facto l'artificialisation des sols induite par les 6,5 ha ouvert à l'urbanisation impacte l'environnement mais les mesures de traitement des eaux pluviales proposées et le raccordement des zones concernées à un réseau d'assainissement collectif réduisent considérablement cet impact.

La création des zones UH qui prend en compte la problématique d'assainissement au nord de la commune en interdisant toute construction nouvelle d'habitation hors extension neutralise tout impact des eaux usées sur l'environnement.

Ainsi, nonobstant les observations qui précèdent, de l'analyse établie dans la première partie de ce rapport (chapitre VII) à propos des incidences du projet sur l'environnement, il ressort que :

- Sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- Sur les zones humides ;

- Sur la gestion des eaux potables ;
- Sur la gestion des eaux pluviales ;
- Sur l'activité agricole ;
- Sur l'air et le climat, les risques et les nuisances ;
- Sur la population et la santé humaine ;
- Sur les milieux naturels et la biodiversité ;
- Sur les zones protégées au titre d'un intérêt naturel (ZNIEFF...) ;
- Aucun impact négatif significatif sur l'environnement n'est à relever si ce n'est la zone humide qui figure sur l'emprise foncière du STECAL Ae2 et dont le périmètre de protection a été établi. (Évitement de l'impact)

On relèvera cependant que la capacité de traitement de la station de lagunage de la zone du Bignon peut avoir un impact négatif significatif sur la qualité des eaux si celle-ci était sous-évaluée par rapport aux nombres d'entreprises à accueillir sur les 17ha d'extension prévus en zone 2AUe.

## 2) Analyse des mesures ERC

Les mesures « Eviter, Réduire, Compenser » prévues par l'art R104-18-5 du CU et L 122-3 du code de l'environnement destinées à prendre en compte et réparer le cas échéant les conséquences dommageables des projets, plans, programmes sur l'environnement ont fait l'objet de la question n°2 du commissaire enquêteur au PV de Synthèse. En effet bien qu'évoquées dans le dossier soumis à enquête elles n'apparaissaient pas suffisamment caractérisées. En réponse, un tableau synthétique des mesures ERC a été élaboré. (Il figure chapitre VII§4, première partie du rapport d'enquête)

## 3) L'avis de l'autorité environnementale

La mise en œuvre des modifications du PLU pouvant avoir un impact sur l'environnement ou la santé humaine, une demande d'avis a été envoyée début mai 2023 à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) dans le cadre d'un examen au « cas par cas » prévu à l'art R.104-28 du code de l'urbanisme.

Après examen des pièces du dossier, la MRAE conclut que « le projet de mise à jour du réseau d'assainissement des eaux usées d'Erbray n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine (...) ». En conséquence, ce projet de mise à jour n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Le projet de PLU en lui-même par contre n'a pas fait l'objet d'examen de la part de la MRAE faute de temps et en raison de la charge de travail de l'autorité environnementale.

## Avis du commissaire-enquêteur sur la prise en compte des enjeux environnementaux

Les enjeux environnementaux ont bien été pris en compte. Les mesures ERC ont été précisées à la suite d'une question du Commissaire-enquêteur (voir chapitre VII §4 première partie). L'impact du problème de l'assainissement des eaux usées sur la zone nord de la commune a été anticipé par un zonage en secteur UH qui interdit tout nouveau raccordement. Les éléments relatifs à la trame verte et bleue ont bien été identifiés et sont placés en général dans un zonage protecteur (zone N). Les impacts du PLU sur

l'environnement demeurent acceptables au regard des intérêts socio-économiques sauvegardés. La limitation des STECAL répond aux objectifs de la loi ALUR.

## **VI) Compatibilité du projet avec les différents documents d'urbanisme**

Le projet de révision du PLU doit être compatible ou prendre en compte un certain nombre de documents d'urbanisme qui lui sont supra réglementaires.

La compatibilité du PLU avec les documents suivants a été étudiée au chapitre VIII de la première partie du rapport.

Ainsi, le PLU est compatible avec :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)
- le Plan Local de l'Habitat (PLH)
- le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Vilaine
- le Plan Air Energie Climat Territorial (PAECT)
- le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Loire Bretagne
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

### **Avis du commissaire-enquêteur sur la compatibilité du PLU avec les autres documents d'urbanisme.**

Après examen, les dispositions du PLU apparaissent comme compatibles avec les dispositions des plans et autres schémas d'urbanisme précités et prennent en compte les orientations ou prescriptions édictées.

## **VII) Recensement des observations du Public et analyse du mémoire en réponse**

### **1) Analyse des observations recensées à l'enquête et des réponses du porteur de projet**

Un registre d'enquête publique a été ouvert au sein de la mairie d'Erbray afin que le public puisse y déposer des observations aux heures d'ouverture des locaux et lors des permanences du commissaire enquêteur. De plus une adresse mail dédiée, *enquetespubliques.erbray@orange.fr* permettait au public de faire parvenir ses observations par courriel au commissaire-enquêteur. Ces observations pouvaient parvenir aussi par courrier en mairie.

Cette enquête publique a donné lieu à :

- 0 observation orale
- 5 observations répertoriées sur le registre d'enquête en mairie d'Erbray
- 19 observations parvenues par courrier en mairie d'Erbray
- 4 observations reçues par courrier électronique

*Enquête publique relative « au projet de révision du PLU de la commune d'Erbray et à la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées ». Arrêté N° ARR-23-83 du 29 août 2023 de madame le maire d'Erbray.*

Pour une meilleure lisibilité, les observations du public ont été classées avec :

- Un numéro d'ordre et un préfixe selon que l'observation a été déposée sur l'un des registres (R) ou est parvenue par courrier électronique dématérialisé (D) ou encore est parvenue par courrier (C).
- Si le dépôt d'observation qui a eu lieu par courrier ou par courriel est suivi d'une remise du même document lors d'une permanence du commissaire-enquêteur, il n'est tenu compte qu'une seule fois de l'observation.
- Les réponses du pétitionnaire aux observations du publiques sont placées immédiatement après chaque observation.

## 2) Observation orale

Aucune (0) observation orale.

## 3) Observations répertoriées sur le registre d'enquête Mairie d'Erbray

- **R1 : Observation de Mme Muriel Hervé**

Observation déposée le 7 octobre 2023

L'intéressée s'interroge sur le classement de son petit bois situé sur la parcelle 711 au Bignon..N ou Nf ? Elle s'inquiète sur l'application de la réglementation, devant supprimer à court terme des arbres malades.

### ➤ **Réponse à l'observation R1**

*La parcelle est classée en zone Nf. La destruction du caractère boisé devra faire l'objet d'une autorisation préalable déposée en Mairie. Elle ne sera pas forcément refusée, notamment si cette personne envisage de remplacer les arbres malades ou améliorer la qualité du bois par des coupes d'éclaircie Ce n'est pas le zonage Nf qui impose ces nouvelles démarches mais la protection appliquée au boisement, protection au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme dont le but est de préserver les éléments qui participent à l'intérêt et aux continuités écologiques.*

- **R2 : Observation de Ms Landais et Bouvier représentant le groupe Landais à Erbray**

Observation déposée le 20 octobre 2023

Les intéressés souhaitent une extension (sic) du PLU sur la parcelle 1269 jusqu'au droit de la parcelle 1232 coté est afin de prolonger le merlon de protection pour le végétaliser à l'aide de poteaux de supports dans l'intérêt des tiers. (Protection du bruit et des poussières)

### ➤ **Réponse à l'observation R2**

*Les élus n'entendent pas étendre la zone Uhe demandée par les responsables du Groupe Landais. Les limites du zonage actuel résultent déjà d'un dialogue entre cette société et les riverains. Les élus ne souhaitent pas revenir sur leur décision.*

- **R3 : Observation de M. Jean-Claude Jeanneau**

*Enquête publique relative « au projet de révision du PLU de la commune d'Erbray et à la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées ». Arrêté N° ARR-23-83 du 29 aout 2023 de madame le maire d'Erbray.*

Observation déposée le 20 octobre 2023

L'intéressé souhaite obtenir la prolongation de 3 ans du certificat d'urbanisme qu'il avait obtenu au titre de la parcelle n° XC262,261-3-4, prolongation à ce jour refusée. Il s'interroge sur la validité des autorisations d'assainissements individuels accordées pour des constructions concernant la Sépellière.

➤ **Réponse à l'observation R3**

*L'intéressé a bénéficié d'une non opposition à une déclaration préalable pour la création d'un lotissement de 4 lots le 29 novembre 2019 au hameau de la Feuvrais situé en zone Uh compatible avec un raccordement sur le réseau de l'assainissement collectif. Une prolongation de son projet lui a été accordée le 21 septembre 2022 pour une année portant prescription de son dossier au 29 novembre 2023. Par ailleurs, l'intéressé a déposé une demande d'urbanisme similaire à celle de 2019 le 28 avril 2023. Une réponse négative à son projet lui a été notifiée. Au stade avancé du PLU, cette demande serait de nature à compromettre l'exécution du futur plan local d'urbanisme. En effet, le futur règlement du PLU n'autorise plus les constructions en zone Uh du fait notamment de l'impossibilité de pouvoir se raccorder au réseau d'assainissement collectif et que les assainissements autonomes ne seraient plus autorisés.*

*Les constructions autorisées sur le secteur de la Sépellière reliées à un dispositif d'assainissement non collectif font l'objet d'une autorisation urbanisme antérieure à l'arrêt projet PLU du 3 avril 2023 (date à laquelle les élus ont pris la décision de ne plus autoriser ces dispositifs autonomes sur un secteur où l'assainissement collectif est présent).*

- **R4 : Observation de madame Maurice Bouchet demeurant à la Bucquetière à Erbray**

Observation déposée le 20 octobre 2023

Propriétaire de la parcelle ZX 208 à Erbray les requérants sollicitent le retour de cette parcelle en zone constructible au titre du nouveau PLU.

➤ **Réponse à l'observation R4**

*Le maintien à l'urbanisation sur ce secteur n'est pas envisagé. Il ne fait pas partie des secteurs identifiés en zone de projet. La collectivité doit pratiquer un effort de réduction, ce qui a conduit à établir un choix dans les secteurs ouverts à l'urbanisation. (SCOT de 2018 et la loi climat et résilience d'août 2021)*

- **R5 : Observation de Mme Sylvie Dufour demeurant à Erbray**

Madame Dufour est propriétaire de la parcelle 143 au nord de la commune qui passe au titre du nouveau PLU en zone Ue, inconstructible pour une résidence. Elle souhaite que cette parcelle redevienne constructible pour une habitation.

➤ **Réponse à l'observation R5**

*Les élus souhaiteraient maintenir le zonage actuel. Le zonage UE a été retenu suite à une réclamation faite dans le cadre de la concertation. La demande allait dans le sens de permettre l'évolution de l'activité présente sur site. Les élus de la commission souhaitent maintenir la parcelle en zone Ue.*

#### 4) Observations parvenues par courrier en mairie d'Erbray

- *C1 : Observation de M. Jean-Pierre JUHEL demeurant à Erbray.*

Courrier reçu en mairie le 19 septembre 2023

M. Juhel demande que la parcelle cadastrale n° 132 dont il est propriétaire demeure constructible sur sa partie ouest dans le prolongement des parcelles voisines n°51 et 52 dans une logique de continuité du zonage

➤ **Réponse à l'observation C1**

*Le maintien à l'urbanisation sur ce secteur n'est pas envisagé. La collectivité doit pratiquer un effort de réduction foncière ce qui a conduit à effectuer un choix dans les secteurs ouverts à l'urbanisation. Aussi elle tient compte des problématiques d'assainissement rencontrées sur la partie nord de la commune qui rendent impossible le raccordement de nouveaux logements. (SCOT de 2018 et la loi climat et résilience de 2021).*

- *C2 : Observation de Mme et M. Annie et Serge Le Maitre demeurant au Moulin Neuf à Erbray*

Observation reçue par courrier en mairie le 19 septembre 2023.

Les intéressés, faisant référence à des échanges de courriers précédents avec la mairie, s'opposent à toutes velléités de passage en zone constructible des parcelles n° 26.27 et 124 voisines à leur propriété et souhaitent que le Moulin Neuf reste paisible avec un classement en zone A.

➤ **Réponse à l'observation C2**

*Ce secteur n'a pas été identifié en zone constructible. L'extension et les annexes des habitations seront néanmoins autorisées, sous condition en zone A.*

- *C3 : Observation de M. Georges Bouchet demeurant le Moulin Neuf à Erbray*

Observation remise lors de la permanence du 30 septembre 2023.

M. Bouchet, propriétaire de plusieurs bâtiments au village des Garrelières, demande dans un souci de cohérence que l'ensemble du hameau passe en zone Nb. Il s'agit des parcelles ZW 105, 106, 108, 109, ZW 43, 148, 149 et ZW 236, 137.

➤ **Réponse à l'observation C3**

*Dans le PLU actuel, les parcelles sont identifiées en zone A et non en zone Nb comme indiqué dans l'observation de M. BOUCHET. Ce zonage est maintenu dans le projet. Le futur règlement permettra une évolution des espaces urbanisés qui n'ont pas de lien avec l'activité agricole et dont l'évolution sera très encadrée.*

- **C4 : Observation de M. et Mme Michael et Claire Chatelain demeurant la Maubechetière à Erbray**

Courrier déposé en main propre lors de la permanence du 30 septembre 2023

Les intéressés sont propriétaires des parcelles 43, 44, 46, 47 et 48 et souhaitent que les bâtiments qui étaient classés exploitations agricoles soient déclassés en destination « habitation », l'exploitation agricole ayant cessé son activité.

Ils proposent la rédaction d'un article à insérer dans le règlement écrit du PLU favorisant sans mesures contraignantes la réalisation de casquette solaire qui favorisent les économies d'énergie. Dans la même optique une insertion au règlement autorisant les installations relatives aux énergies renouvelables est demandée.

➤ **Réponse à l'observation C4**

*Il n'existe plus d'activité agricole dans ce lieu-dit. Pour permettre un éventuel changement de destination des bâtiments identifiés en vert sur le plan, les élus procéderont à des vérifications quant au respect des critères qu'ils s'étaient fixés (bâtiment de caractère, présence et suffisance de la desserte par les réseaux ...). Si les bâtiments respectent l'ensemble de ces critères ils pourront être identifiés.*

*Le règlement pourra faire l'objet d'une évolution de manière à favoriser la mise en place d'installations de production d'énergies renouvelables, sous réserve d'une intégration aux bâtiments et aux sites.*

- **C5 : Observation de la CCI de Nantes St Nazaire**

En complément de son avis envoyé au titre des PPA la CCI fait parvenir un courrier à la mairie d'Erbray le 3 octobre 2023.

- La CCI souhaite que le zonage actuel concernant l'entreprise MEAC en secteur Aer soit maintenu et que le projet de développement photovoltaïque destiné à alimenter le site soit autorisé de façon à accompagner le développement de l'entreprise qui emploie à ce jour 70 ETP.

➤ **Réponse à l'observation C5**

*La CDPENAF a émis un avis défavorable à ce projet. Ce dernier ne rentre pas dans le cadre réglementaire car il impacte une zone constituée d'ENAF ou terrains « agricoles, naturels et forestiers ».*

*La collectivité ne va pas pouvoir maintenir ce zonage Aer dans la version de PLU approuvée.*

- **C6 : Observation de la Communauté de Communes de Châteaubriant-Derval**

Courrier reçu en mairie le 4 octobre 2023.

M. Alain Hunault président de la Communauté de Communes de Chateaubriand-Derval sollicite l'ouverture rapide à l'urbanisation de l'extension de 17 ha prévue sur la zone du Bignon en classant celle-ci en zone 1AUe (au lieu de 2AUe comme prévu au projet de PLU).

A l'appui de cette demande il met en avant deux arguments :

*Enquête publique relative « au projet de révision du PLU de la commune d'Erbray et à la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées ». Arrêté N° ARR-23-83 du 29 aout 2023 de madame le maire d'Erbray.*

- La capacité de la station d'épuration de 300 EH est suffisante pour absorber le traitement des eaux usées lié à l'urbanisation de la zone d'extension (étude à l'appui).
- Un porteur de projet s'est manifesté pour s'installer sur la majeure partie des 17 ha.

Une étude de faisabilité de traitement des eaux usées de la zone du Bignon est jointe au courrier.

(On notera que monsieur Michel Evain, représentant la Communauté de communes s'est présenté à la permanence du 20 octobre 2023 et a déposé le même courrier en ajoutant en pièce jointe l'avis de la CC de Chateaubriand sur le PLU d'Erbray).

➤ **Réponse à l'observation C6**

*La demande de la communauté de communes arrivant trop tardivement dans la procédure, il apparaît délicat de l'intégrer dans le cadre de cette procédure sans risquer de remettre en cause l'équilibre du projet révisé.*

*Les élus d'Erbray proposent de finaliser le PLU tel qu'il a été présenté jusque-là pour préserver l'équilibre juridique du document dont la procédure a été longue et fastidieuse du fait des difficultés à traiter sur le volet assainissement. Les élus restent néanmoins ouverts à engager dans les prochains mois, si le projet reste d'actualité à l'échelle communautaire, une procédure d'évolution de son PLU spécifique visant à ouvrir à l'urbanisation la zone économique du Bignon.*

• **C7 : Observation de M Jean-Luc Bouchet demeurant rue de l'Outre à Erbray**

Courrier reçu en mairie le 5 octobre 2023.

L'intéressé demande que la parcelle cadastrale ZI218 dont il est propriétaire ne passe pas en zone N comme prévu au projet de PLU mais demeure urbanisable comme la logique de recentrage de l'habitat sur le bourg l'imposerait.

➤ **Réponse à l'observation C7**

*Le maintien à l'urbanisation sur ce secteur n'est pas envisagé. Les réseaux publics de distribution d'électricité et d'eau potable n'existent pas au droit du terrain Aussi, il ne fait pas partie des secteurs identifiés en zone de projet. La collectivité doit pratiquer un effort de réduction, ce qui a conduit à établir un choix dans les secteurs ouverts à l'urbanisation. (Cf: éléments du SCOT de décembre 018 et loi climat et résilience d'août 2021).*

• **C8 : Observation de M. Patrice Etienne demeurant à Erbray**

Observation parvenue par courrier remis lors de la permanence du 07 octobre 2023.

L'auteur du courrier, représentant de la SARL Le Bilbok, souhaite un nouvel examen du périmètre de la zone humide détectée sur la parcelle qui jouxte la discothèque dont il est le gérant. Les sondages pédologiques effectués le 28 septembre 2022 sur le terrain indiquent qu'une partie des parcelles YD 0037 et YD 0038 sont situées en zone humide. De nouveaux sondages effectués sous sa responsabilité le 14 mars 2023 par une entreprise agréée ne confirment pas cependant la présence de la zone humide. Il

souhaite que de nouvelles études de sol soient menées sur la parcelle YD0037 et que la situation réglementaire des parcelles incriminées soient revues à l'aune des résultats de la future expertise.

➤ **Réponse à l'observation C8**

*Les élus proposent de se rapprocher du Syndicat Chère Don Isaac pour savoir s'il est possible d'organiser une contre-expertise avec un de leurs techniciens. Sans élément attestant de la non présence de zones humides, il sera délicat de modifier le zonage retenu.*

• **C9 : Observation de Mme Gisèle Dahirel demeurant à la Sepellière à Erbray**

Observation remise lors de la permanence du 07 octobre 2023 en mairie.

Madame Gisèle Dahirel conteste l'inconstructibilité qui frappe la parcelle XC16 H située au nord de la commune en demandant la possibilité d'un assainissement individuel (non collectif) ce qui lèverait la cause de refus liée à la non constructibilité du secteur.

➤ **Réponse à l'observation C9**

*Cette parcelle est actuellement en zone Nh. Les constructions y sont interdites dans le but de préserver les secteurs agricoles et naturels environnants. Seule la création d'extension et / ou de dépendances à l'habitation est autorisée. Pour le projet révisé, le secteur du lieu-dit La Sepellière » sera identifié en zone A. L'extension et annexes des habitations seront toujours autorisées, sous condition.*

*Par ailleurs, la commune a pris la décision de suspendre la constructibilité des terrains situés en partie nord du territoire communal pour tenir compte de la problématique « assainissement ». Le raccordement de nouvelles constructions n'est plus possible. Le choix a été fait de mettre en pause l'urbanisation le temps de traiter cette problématique. Il ne sera pas possible de compenser cette problématique de raccordement en autorisant le développement de systèmes d'assainissement non collectifs.*

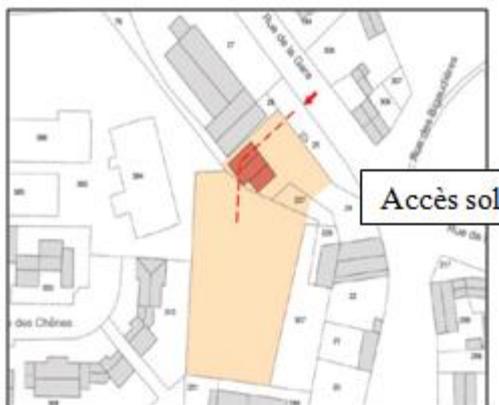
• **C10 : Observation de madame Gabrielle BELAY demeurant à Erbray**

Observation remise lors de la permanence du 7 octobre 2023.

Madame Belay, propriétaire d'une parcelle AA306, a constaté que celle-ci était impactée par un projet d'OAP envisageant une desserte au nord de la zone à partir de la rue de la gare. Madame Belay souhaite que soit plutôt utilisé en desserte future l'espace qui dispose déjà d'un droit de passage en passant sur les parcelles AA226 et AA227 qui ont l'avantage d'être proches des réseaux d'équipements.

➤ **Réponse à l'observation C10**

*L'OAP a défini un autre accès que celui proposé par ces habitants pour des questions de sécurité. Il apparaît délicat de prévoir l'accès de plusieurs logements via un simple droit de passage peu large et qui passe au ras d'une maison d'habitation. Les élus proposent de décaler l'accès à la parcelle comme indiqué avec la flèche verte sans aller impacter le bâtiment rouge bordeaux (voir plan)*



- **C11 : Observation de madame Patrice Robin et Stéphane Delavaud demeurant route des Briotais à Erbray**

Observation parvenue par courrier en mairie le 17 octobre 2023.

Les intéressés constatent avec regret l'extension de la zone d'activité de la société Sauvager-Landais vers le sud du site d'exploitation actuelle, extension qui n'autorise pas l'entreprise à exercer une activité ou un stockage au Sud de la zone UH sur les parcelles référencées 1232 et 1231.

Ils demandent à ce que l'entreprise respecte les normes anti-pollution en matière de poussières, de bruit et de sources lumineuses et que les autorités municipales veillent à ce respect.

➤ **Réponse à l'observation C11**

*La collectivité a bien conscience des enjeux liés à la promiscuité entre cette entreprise et la zone résidentielle voisine. Au travers du nouveau zonage elle a cherché à trouver un compromis.*

*L'extension de la zone à vocation d'activités a été définie de manière à permettre à l'activité de réaliser des aménagements en vue de limiter les nuisances qui pourraient être ressenties par les habitations voisines (poussières, bruit, ...).*

- **C12 : observation de Monsieur et madame Marie Claire GAUCHET demeurant à Erbray.**

Observation reçue par courrier en mairie le 19 octobre 2023.

Les intéressés disposent d'une parcelle de terrain située 8 rue du Gué à Erbray et affirment avoir un projet de construction nécessitant une emprise foncière dépassant la zone constructible au regard du projet de PLU. Ils souhaitent que la zone constructible soit agrandie de 1000 m<sup>2</sup> environ afin d'être au minimum dans l'alignement des constructions du lotissement voisin au plus proche du ruisseau qui jouxte la propriété.

Propriétaires de la parcelle 182, ils émettent un doute sur le coût de l'aménagement de la parcelle voisine acquise par la mairie

➤ **Réponse à l'observation C12**

*La parcelle désignée fait l'objet d'une O.A.P (opération d'aménagement et de programmation). Elle ne peut être agrandie car le site, après la limite définie, présente un important dénivelé. Cette définition de l'OAP encadre la partie constructible mais n'empêche en aucun le propriétaire de la vendre et qu'elle puisse être valorisée en jardin d'agrément.*

*Pour le classement de la parcelle 182 en zone 2AU. Ce choix répond au projet de développement retenu par la collectivité. Ce choix ne répond pas uniquement à des critères financiers. Il s'agit de prévoir un projet de développement urbain cohérent.*

- ***C13 : Observation de M. Sylvain Delaunay demeurant Erbray***

Observation parvenue par courrier le 19 octobre 2023.

Le gérant de l'entreprise de menuiserie Delaunay souhaiterait acquérir pour l'usage et la sécurité de son entreprise la parcelle cadastrale n°72 et demande son maintien en zone UE.

➤ ***Réponse à l'observation C13***

*Cette parcelle correspondant à l'ancien site de traitement des eaux usées (remblayé donc pas de caractère agricole ou naturel). Les élus sont favorables à ce qu'elle retrouve un zonage économique comme dans le PLU en vigueur.*

- ***C14 : Observation de M. Navinel Gilbert demeurant à Erbray***

Observation reçue par courrier en mairie le 19 octobre 2023.

M. Navinel est propriétaire d'un ensemble de bâtiments à la Rabouesneliere cadastrée ZN 049 et souhaite que des dépendances puissent faire l'objet d'un changement de destination pour une rénovation à usage d'habitation.

➤ ***Réponse à l'observation C14***

*Pour permettre un éventuel changement de destination des bâtiments identifiés, les élus vérifieront si ces bâtiments respectent les critères qu'ils s'étaient fixés (bâtiment de caractère, présence et suffisance de la desserte par les réseaux, ...). Si les bâtiments respectent l'ensemble de ces critères ils pourront être identifiés. Si la personne souhaite uniquement étendre son logement dans une dépendance accolée, le règlement le permet déjà et le permettra aussi dans le projet révisé tout en respectant le périmètre lié à l'exploitation agricole.*

- ***C15 : Observation de madame Marie de Freslon demeurant à Paris***

Observation reçue par courrier en mairie le 20 octobre 2023.

Mme de Freslon est propriétaire des parcelles cadastrales n° G57, G0938, G0939, G940, G941 et G0858 classées au projet de PLU en zone N.

Une partie des parcelles précitées, situées à « la croix des Landelles », correspond en fait à une ancienne exploitation d'extraction de roche en carrière, site fermé en décembre 2004 après cessation d'activité.

L'intéressée ayant relevé l'intérêt du PADD pour les énergies renouvelables s'interroge sur le classement de ses terrains en zone N ce qui entraverait tout projet de développement d'un projet de production d'énergie photovoltaïque. Elle demande donc en conséquence le classement de ses propriétés dans un zonage de type NPV permettant ce type de projet qui s'inscrit dans la prise en compte des enjeux climatiques actuels.

➤ **Réponse à l'observation C15**

*Cet espace ne peut être reclassé ni en zone agricole, ni en STECAL permettant le développement d'un projet photovoltaïque car ce dernier correspond à un ancien site d'exploitation minière dont l'exploitation a cessé depuis de nombreuses années et qui est aujourd'hui constitué de plans d'eau et de boisements. Il forme aujourd'hui une véritable zone d'intérêt écologique.*

• **C16 : Observation de M. Didier Burgain représentant le groupe MEAC à Erbray**

Observation déposée lors de la permanence du 20 octobre 2023.

Après avoir présenté les relations de confiance qui existent avec la municipalité, le représentant du groupe MEAC exploitant la carrière de calcaire constate « la non acceptation d'un zonage propice à une activité d'énergie renouvelable par la Chambre d'Agriculture et le passage de l'ensemble du site d'exploitation et des terrains adjacents en zone agricole », ce qui « mettrait en péril à court terme l'activité de la carrière et sa relation historique avec le territoire et à moyen terme, les enjeux de développement et la pérennisation du site ». (*Voir réponse A*)

Mettant en avant sa participation au dynamisme de la commune, M. Bourgain affirme que le passage en zone agricole pure n'est pas compatible avec les enjeux de l'activité industrielle de la carrière en raison des restrictions drastiques qui pèsent sur les constructions en zone A.

Dans le cadre d'une démarche vertueuse l'entreprise souhaite utiliser le principal levier de décarbonisation de son activité en privilégiant le recours à l'énergie photovoltaïque qui couvrirait 40% des besoins de l'entreprise tout en autorisant l'entretien agricole du site.

M. Burgain effectue 3 propositions :

- 1 : le passage des parcelles ZY27 et 29 en zone agricole (*Voir réponse B*).
- 2 : la confirmation d'un périmètre ICPE et des propriétés adjacentes en zonage agricole avec passage en secteur protégé au sens de l'art R151-34 al 2 du CU des parcelles ZW50, 131, 179, 201, 203, 204, 205, 207, 208, 225, 226, 227 et 228 (*réponse C*).
- 3 : demande concernant le passage de certaines parcelles dans le zonage agricole propice à l'installation d'unité de production d'énergie renouvelable « Aer ».

Enfin plusieurs parcelles ne sont pas considérées dans la PAC. Pour autant le groupe MEAC entend laisser des parcelles en culture agricole (parcelles Z27 et Z29...) (*Réponse D*).

➤ **Réponse à l'observation C16**

*Réponse A : Pour préciser, le site d'exploitation est classé en zone agricole, en revanche il a également fait l'objet d'une identification au titre de l'article R151-34 2° du code de l'urbanisme correspondant au périmètre d'exploitation validé dans le cadre d'un arrêté préfectoral. L'activité d'exploitation du sous-sol n'est donc pas pénalisée dans le cadre du projet de PLU révisé.*

*Réponse B : Ces parcelles ont été identifiées dans le projet révisé en zone agricole.*

*Réponse C : L'identification des parcelles support de l'usine ne peuvent à mon sens être incluses dans un périmètre d'exploitation du sous-sol. En revanche, elles peuvent être identifiées en STECAL de manière à permettre l'évolution mesurée du site industriel. Avant que ce changement ne soit acté dans le document approuvé, il faudra recevoir l'avis favorable de la CDPENAF. Cette autorisation devra être demandée avant l'approbation du PLU par le conseil municipal.*

*Seront exclus du zonage STECAL, le musée et le four à chaux qui ne font pas partie de l'emprise industrielle.*

*Réponse D : Un tel classement n'est pas légal. Les parcelles précitées seront identifiées en zone agricole et pourront s'inscrire dans un projet agrivoltaïque éventuel.*

- **C17 : Observation de Mme Dauvé Annie demeurant aux Landelles à Erbray**

Observation remise en mairie lors de la permanence du 20 octobre 2023.

Mme Dauvé sollicite le maintien des parcelles YP74 et YP75 en zone constructible d'autant plus que celles-ci, situées au cœur du village, sont impropres à un usage agricole de par leur surface et leur situation au cœur du hameau.

- **Réponse à l'observation C17**

*Le projet de PLU révisé a supprimé la constructibilité de l'ensemble des hameaux et villages de la commune. Ce choix fait suite à l'intégration des nouvelles exigences réglementaires mais aussi la prise en compte des objectifs du SCOT, document d'urbanisme de portée supérieure, pour favoriser le maintien de la dynamique des centres-villes et centres-bourgs. Il n'est pas possible de déroger à cet objectif pour répondre à une demande particulière. Néanmoins L'extension et annexes des habitations seront toujours autorisées, sous condition.*

- **C18 : Observation de M. et Mme Palussière demeurant à Varades**

Observation déposée lors de la permanence du 20 octobre 2023.

Les intéressés demandent le maintien de la parcelle YT 49 en zone économique alors qu'elle est classée en zone A au titre du projet de PLU afin de poursuivre une activité économique de location de matériels sur le site. Le terrain est déjà largement artificialisé et ne se prête nullement à une activité agricole.

- **Réponse à l'observation C18**

*Cette emprise économique n'a pas été classée dans le bon zonage. Il s'agit d'une erreur matérielle que les élus souhaitent corriger d'autant plus que la parcelle concernée est aujourd'hui quasiment entièrement artificialisée. Le zonage « Ue » actuel sera maintenu dans le projet révisé.*

- ***C19 : Observation déposée par le représentant de la SARL de Coquereaumont Immobilier***

Observation déposée lors de la permanence du 20 octobre 2023.

Dans le cadre de la demande de certificat d'urbanisme pour un projet consistant à diviser la parcelle XC124 en 3 lots dont 2 à bâtir, certificat refusé par la mairie le 3 avril 2023, le requérant souhaite un réexamen positif du dossier.

➤ ***Réponse à l'observation C19***

*Aujourd'hui, la commune a pris la décision de suspendre la constructibilité des terrains situés en partie nord du territoire communal pour tenir compte de la problématique « assainissement ». Le raccordement de nouvelles constructions n'est plus possible. Le maintien à l'urbanisation sur ce secteur n'est pas envisagé. Il ne fait pas parti des secteurs identifiés en zone de projet. La collectivité doit pratiquer un effort de réduction, ce qui a conduit à établi un choix dans les secteurs ouverts à l'urbanisation (Cf : éléments du SCOT de décembre 2018 et loi climat et résilience d'août 2021).*

## **5) Observations parvenues par courrier dématérialisé en mairie d'Erbray**

- ***D1 : Observation de M.Patrice Rakyta***

Observation reçue par mail le 24 septembre 2023 à 9h44.

L'intéressé souhaite avoir une échéance quant au futur raccordement eaux usées de la parcelle YS245 dont il est propriétaire à « la Vallée » sur Erbray.

➤ ***Réponse à l'observation D1***

*Il est actuellement trop tôt pour communiquer une échéance à un retour opérationnel aux raccordements à l'assainissement collectif. La commune d'Erbray et celle de Châteaubriant sont toujours en concertation.*

- ***D2 : Observation de madame Koppé Gabrielle demeurant à la Maubechetière à Erbray***

Observation parvenue par courrier électronique le 02 octobre 2023 à 17h53.

L'intéressée demande que le terrain dont elle est propriétaire (sans précision) classé en zone A devienne « constructible » pour pouvoir y effectuer des travaux. Les hangars agricoles n'ont plus de raison de rester en bâtiments agricoles du fait de la cessation de l'activité.

➤ ***Réponse à l'observation D2***

*Enquête publique relative « au projet de révision du PLU de la commune d'Erbray et à la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées ». Arrêté N° ARR-23-83 du 29 août 2023 de madame le maire d'Erbray.*

*Cet ensemble, malgré son absence d'usage agricole, ne peut devenir constructible pour autant. Pour rappel, le projet de PLU révisé a supprimé la constructibilité de l'ensemble des hameaux et villages de la commune. Ce choix fait suite à l'intégration des nouvelles exigences réglementaires mais aussi la prise en compte des objectifs du SCOT, document d'urbanisme de portée supérieure, pour favoriser le maintien de la dynamique des centres-villes et centres- bourgs. Il n'est pas possible de déroger à cet objectif pour répondre à une demande particulière.*

*Les hangars ne pourront faire l'objet d'une identification pour permettre un changement de destination. Ils ne peuvent être considérés comme des bâtiments de caractère représentatif de l'architecture traditionnelle. Seuls des bâtiments en pierre respectant l'ensemble des critères arrêtés par les élus pour les autres bâtiments déjà identifiés pourraient éventuellement faire l'objet d'un étoilage.*

- **D3 : Observation de M. Didier Burgain représentant le groupe MEAC à Erbray**

Observation reçue par mail le 05/10/2023 à 9h27.

En substance, l'auteur du mail indique que :

- Le classement en zone A de l'emprise foncière de l'entreprise MEAC empêche tout développement future de l'entreprise.
- Le classement en zone Ae1 ne convient pas à l'entreprise en raison de la hauteur des bâtiments qui dépassent la limite des 10 m imposée par le règlement du secteur Ae1.
- L'extension de la zone hachurée sur le plan graphique permettrait un développement plus aisé de l'entreprise.

➤ **Réponse à l'observation D3**

*Les réponses ont déjà été déjà apportées. Le STECAL qui pourrait être créé sera spécifique à l'activité. Il ne faut pas se baser sur les règles des autres STECAL déjà inscrits dans le projet de PLU.*

- **D4 : Observation de Monsieur Johan Squelard représentant la société AMECO**

Observation parvenue par mail le 19 octobre à 20h26.

Monsieur Johan Squelard s'est porté acquéreur en 2021 d'un terrain situé route des Briotais à Erbray sur la parcelle cadastrée H 1284 dans le cadre d'un projet de création d'un cabinet d'expertise comptable. Ayant eu l'autorisation (exceptionnelle) de se raccorder au réseau d'assainissement des eaux usées géré par la station d'épuration de Chateaubriand, l'intéressé a envoyé une demande de certificat d'urbanisme le 8 aout 2023. Aujourd'hui, le requérant est en attente d'un retour de CU positif pour mener à bien son projet, la mairie refusant de le délivrer en raison du caractère dérogatoire de l'accord de branchement au réseau des eaux usées.

➤ **Réponse à l'observation D4**

*Cette parcelle est classée actuellement en zone Ue. Le maintien à l'urbanisation sur ce secteur économique n'est pas envisagé. Il ne fait pas partie des secteurs identifiés en zone de projet. La Enquête publique relative « au projet de révision du PLU de la commune d'Erbray et à la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées ». Arrêté N° ARR-23-83 du 29 aout 2023 de madame le maire d'Erbray.*

*collectivité doit pratiquer un effort de réduction, ce qui a conduit à établir un choix dans les secteurs ouverts à l'urbanisation. Par ailleurs, la commune a pris la décision de suspendre la constructibilité des terrains situés en partie nord du territoire communal pour tenir compte de la problématique « assainissement ». Le raccordement de nouvelles constructions n'est plus possible.*

## **Avis du commissaire enquêteur sur le mémoire en réponse vis-à-vis des observations du public**

Le mémoire en réponse du porteur de projet aborde les différents thèmes relevés dans les observations du public.

L'argumentaire développé par la mairie me semble sérieux et documenté et semble avoir pris en compte l'ensemble des problématiques soulevées par les questions et observations du public. Ses réponses sont certes d'ordre technique et mettent en avant les contraintes réglementaires en matière de maîtrise de la densification urbaine et la nécessaire prise en compte des orientations du PADD et du SCOT.

Pour le reste, les réponses apportées aux questions induites par les observations du public me semblent appropriées.

Pour plus de précisions :

- Réponses aux observations R1, R2, R3, R4 et R5 :

Observation R1 :

Je prends acte de la réponse de la commune qui fait référence à la réglementation applicable en zone Nf.

Observation R2 :

Je prends acte de la position de la commune qui entend limiter la zone en question.

Observation R3 :

La réponse de la commune demeure juridique. Malgré l'autorisation précédente, la dernière demande de l'intéressé du 28 avril 2023 vient se heurter à la décision du conseil municipal du 3 avril 2023 entérinant l'interdiction de tous nouveaux branchements sur le réseau des eaux usées gérée par la station d'épuration de Chateaubriand. De fait les constructions sont suspendues dans l'attente de la résolution du problème d'assainissement. Je partage cette analyse.

Observation R4 :

Voir infra

Observation R5 :

La commune ne souhaite pas revenir sur un zonage validé lors de la phase de concertation publique. Cela me semble logique.

### Thématique « zone inconstructible »

#### Observations C1,C3,C7,C 17, D2, R4, D4:

Ces observations concernent des parcelles cadastrales que les propriétaires souhaitent voir réintégrer en zone constructible.

La mairie met en avant les choix du PLU qui respectent les orientations du SCOT et du PADD sous l'empire de la sobriété foncière et du recentrage de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine d'Erbray. Il est en effet impossible de déroger à des règles qui ont été définies dans l'intérêt général pour satisfaire des besoins particuliers. Je partage cette analyse.

### Thématique « assainissement » :

#### Observations C9, C19, D1,D4 :

La réponse de la mairie me paraît satisfaisante et cohérente vis-à-vis des nécessités de la protection de l'environnement et de la santé humaine. En effet la problématique de l'assainissement rencontrée sur la partie nord du territoire communal a obligé les élus à stopper toute nouvelle urbanisation sur ces ensembles pourtant déjà urbanisés. Il n'est pas possible pour contourner cette interdiction de raccordement aux réseaux collectifs des eaux usées d'autoriser des installations non collectives d'épuration. Je prends acte par ailleurs de la réponse D1 qui laisse entendre que la décision ne peut être que intercommunautaire.

### Thématique « changement de destination des bâtiments » :

#### Observation C4, C14, D2 :

Ces courriers abordent la question du changement de destination des bâtiments situés en zone A. le porteur de projet répond en rappelant la réglementation applicable. Pour être identifiés afin de permettre un éventuel changement de destination, les élus doivent vérifier en amont le respect des critères qu'ils s'étaient fixés (bâtiment de caractère, présence et suffisance de la desserte par les réseaux, ...). Si les bâtiments respectent l'ensemble de ces critères ils pourront être identifiés. La règle applicable n'admet en effet aucune dérogation individuelle si ce n'est une petite marge d'appréciation par rapport au caractère des bâtiments retenus.

### Thématique « Energie renouvelable, projet photovoltaïque »

#### Observations C4, C5 , C15, C16 :

La réponse au courrier C4 est satisfaisante car elle prend en compte la proposition de l'élargissement du règlement aux caquettes solaires et à d'autres équipements relatif aux énergies renouvelables.

Dans sa réponse à l'observation C 15 la mairie met en avant les caractères propres de la parcelle qui serait potentiellement soumise à un projet photovoltaïque. Malheureusement, cette parcelle revenue à l'état naturelle après la fin de l'exploitation d'une ancienne carrière présente aujourd'hui un intérêt écologique majeur. De ce fait aucun projet n'est possible sur cette zone sous risque de porter atteinte aux écosystèmes présents sur place.

Par ailleurs, je prends acte de la réponse A et B à l'observation « C16 » :

La réponse « C » laisse le champ ouvert à la création d'un STECAL sous réserve de consultation de la CDPNAF pour permettre l'évolution mesurée de l'entreprise d'extraction. Je suis favorable à cette approche.

La réponse « D » aborde le projet de mise en place d'un champ photovoltaïque sur l'emprise foncière encadrée par le STECAL Aer au bénéfice de l'entreprise MEAC qui exploite une carrière de carbonate de calcium sur la commune. La CDPENAF, la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique, et la DDTM consultées en tant que PPA ont émis un avis défavorable au projet de champs photovoltaïque en raison de la réglementation actuelle qui ne permet pas le développement de ce type d'activité en zone A sur des sols non artificialisés ou non dégradés afin de préserver le potentiel agricole des surfaces en zone rurale. Je m'inscris dans la même interprétation des textes, le projet de l'entreprise MEAC n'entrant pas dans le cadre de l'art L314-36 du code de l'énergie (voir supra « particularités du PLU, STECAL Aer).

En conclusion, le projet photovoltaïque étant impossible à mettre légalement en œuvre, le STECAL Aer encadrant le projet n'a plus d'objet et est appelé à disparaître. L'emprise foncière du STECAL Aer doit être remplacée en Zone A.

Thématique « OAP » :

Observations C10, C12

Je prends acte des réponses C10 et C12. Les impératifs de sécurité ont bien été pris en compte (réponse C10) et le dénivelé important du terrain marque la limite de l'OAP (C12) et de la zone constructible.

Thématique « zone d'activités du Bignon »

Observation C6

L'observation C6 évoque le sujet difficile du passage en secteur 1 AU de la zone d'activités du Bignon dont une extension de 17 ha est actuellement prévue avec un classement en zone 2AUe. Les caractéristiques de la problématique ont été abordées supra (chapitre VII § les autres particularités). La Communauté de communes de Chateaubriand- Derval apporte ses arguments à l'appui de sa demande.

Pour autant d'autres arguments peuvent aussi avoir une portée effective : D'une part la zone d'activités actuelle positionnée en UE doit être utilisée à 70%, d'autre part l'objectif de sobriété foncière doit être pris en compte pour le reste des parcelles à aménager (mutualisation des parking, construction en hauteur...). De plus le placement en zone 2AUe permettra de prendre le temps de la réflexion sur les aménagements futurs qui peuvent être impactés par une éventuelle révision ou évolution du SCOT ou des opportunités d'extension qui s'ouvriraient sur d'autres zones structurantes.

Sur le plan formel la Communauté de communes a été associée aux discussions en amont lors de la préparation du PLU d'Erbray. Or, le dossier présenté à l'enquête ne fait pas apparaître une position en faveur d'un zonage en 1 AU lors de la concertation du public et de la phase préparatoire du PLU. Si les arguments de la CC ne manquent pas a priori de pertinence, ils demandent cependant une évaluation et des vérifications qui ne peuvent s'effectuer dans le laps de temps imparti à l'enquête publique. Aussi, prendre le parti de laisser cette zone en secteur 2AUe est la position la plus rationnelle aux regards des enjeux futurs de cette zone qui ne peuvent supporter une approche trop précipitée ou sous-évaluée. Affiner sur le secteur considéré les enjeux environnementaux par une étude qui couvrirait l'ensemble de la zone des 17 ha paraît important et une projection dans le temps sur la capacité de traitement de la

station d'épuration locale demande une étude approfondie en fonction de la réelle capacité technique de celle-ci (possibilité d'agrandissement de la zone de lagunage ?), et du type d'entreprises qui sera accueilli (consommatrice d'eau ? à quel niveau ?). Aussi, déterminer la capacité technique de la station de lagunage est un élément majeur qui doit être résolu avant toute prise de décision.

En outre, si la CC avance que la station d'épuration sur place peut absorber les aménagements sur les 17 ha de la zone d'extension, l'évaluation environnementale (voir point 4.4.5) rapporte que l'étude de faisabilité menée en 2014 faisait apparaître qu'une extension de 5 ha au nord de la ZI aboutissait à 277 EH pour une capacité de 300 EH maximum, et donc une incapacité à absorber la totalité des 17ha prévus au projet de PLU actuel. Rappelons que le positionnement en zone 2AU n'interdit pas une urbanisation future mais cela demande un passage en 1AU qui ne peut se faire qu'après une révision ou modification du PLU.

Cependant la commune se dit ouverte à une ouverture rapide à l'urbanisation de la zone du Bignon. Cela suppose que les conditions soient réunies réglementairement.

Pour les raisons évoquées supra je préconise le maintien de la zone du Bignon en zone 2AUe ce qui n'entrave pas une évolution future vers un zonage en 1AUe.

### Autres thématiques

#### Observation C8 :

Le gérant de la société « le Bilbock » a fait valoir ses doutes sur l'existence de la zone humide sur les terrains qui lui appartiennent. Les élus de la commune ne s'opposent pas à une contre-expertise. Je suis favorable à cette démarche. Il s'agira de déterminer l'existence même de la zone humide et le cas échéant d'en préciser le périmètre de protection.

#### Observation C11 :

La réponse des élus est satisfaisante. L'extension prévue devrait permettre à l'entreprise de prendre des mesures pour réduire les nuisances liées à son activité. Cette réponse revêt un caractère impératif.

#### Observations C2, C 13, C18 :

Les réponses apportées vont dans le sens des demandes des requérants sans porter atteinte à des objectifs majeurs du PADD. Pas de remarque particulière.

#### Observation D3 :

La réponse apportée est cohérente. Un éventuel projet de STECAL peut voir le jour mais ses caractéristiques seront en rapport avec la pérennisation et l'évolution du site d'extraction de la MEAC.

## **6) Questions du Commissaire-Enquêteur**

### **Question n°1**

Quelle est la différence de régime juridique entre la zone AP et la zone 2AU ?

*Enquête publique relative « au projet de révision du PLU de la commune d'Erbray et à la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées ». Arrêté N° ARR-23-83 du 29 août 2023 de madame le maire d'Erbray.*

### **Réponse à la question n°1**

*La zone Ap est une zone à caractère agricole au sein de laquelle il est prévu de n'autoriser aucune nouvelle construction même à caractère agricole, de façon à préserver son potentiel pour le développement urbain au-delà de la vie du PLU. En revanche la zone 2AU, inconstructible elle aussi, peut être ouverte à l'urbanisation suite à la prise d'une délibération motivée du conseil municipal (modification ou révision du document PLU).*

### **Question n°2**

Les mesures ERC sont évoquées dans le dossier d'enquête sans être vraiment caractérisées. Peut-on préciser, le cas échéant, conformément à l'art R 104-18-5 du CU, dans le cadre de l'impact du PLU et du zonage d'assainissement des eaux usées sur l'environnement, ce qui relève des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation ?

### **Réponse à la question n°2**

*Un document répondant à cette question a été transmis directement au Commissaire Enquêteur par le bureau d'étude EF ETUDES*

### **Question n°3**

Le projet d'installation photovoltaïque sur le site de l'entreprise MEAC a son emprise en secteur Aer. Un autre classement au PLU de la zone concernée est-il possible pour permettre la mise en œuvre d'une centrale photovoltaïque ?

### **Réponse à la question n°3**

*La zone Aer sera reclassée en zone agricole. Les élus restent néanmoins ouverts au projet photovoltaïque proposé par le dirigeant de la Meac. Dans ce contexte, les élus conseilleraient au porteur de projet de se rapprocher des services de l'Etat et plus précisément auprès de la Chambre d'Agriculture de La Loire-Atlantique qui peut proposer des prestations d'accompagnement à la réflexion pour ce type de projet solaire. La C.A. a peut-être pu bénéficier de l'expérience de dispositifs déjà mis en place dans le département.*

*La zone sera reclassée en zone agricole, ainsi si l'entreprise arrive à développer un projet qui rentre dans le cadre de l'agrivoltasme, il pourra être autorisé.*

### **Question n°4**

Quelle est la position de la commune d'Erbray vis-à-vis du classement 2AUe de la zone du Bignon et de la demande de la Communauté de Communes de Chateaubriand pour un passage en zone 1AU ?

### **Réponse à la question n°4**

*Les éléments fournis par la communauté de communes ne permettent pas, de justifier cette ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la fin de notre procédure de révision. Il existe un risque de recours qui ne permettrait pas d'aboutir à un PLU opposable dans de bonnes conditions.*

*Les élus restent favorables à l'évolution du site du Bignon ; Ils proposent, en revanche, de porter avec le soutien des services de la communauté de communes dans les prochains mois, une évolution du PLU de type modification qui permettrait d'ouvrir à l'urbanisation une partie ou le reste de la zone économique.*

*Enquête publique relative « au projet de révision du PLU de la commune d'Erbray et à la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées ». Arrêté N° ARR-23-83 du 29 août 2023 de madame le maire d'Erbray.*

## Question n°5

La mise en œuvre du nouveau zonage d'assainissement des eaux usées a-t-elle un impact sur les finances de la commune ? La création d'une nouvelle structure d'épuration est-elle envisageable pour résoudre le problème d'assainissement en zone UH au nord du territoire communal ?

### **Réponse à la question n°5**

*Des études sont actuellement en cours (diagnostic et schéma directeur des eaux usées de la commune par la société ARTELIA) pour faire le bilan de fonctionnement des structures d'assainissement existantes et définir si des besoins sont nécessaires en aménagement et restructuration du réseau.*

*Pour le secteur Nord, face à l'arrêt de nouveaux branchements, la commune d'Erbray et celle de Chateaubriant se concertent depuis plusieurs mois pour rédiger une nouvelle convention. En attendant, le nouveau zonage d'assainissement du secteur Nord ne prévoit pas d'augmentation de la charge polluante à traiter par la station d'épuration de la Goupillière de Chateaubriant. Les nouvelles constructions à l'habitation seront désormais interdites.*

*La création de nouvelles structures d'épuration n'est pas envisagée à l'heure actuelle. La commune ne pourrait pas supporter un tel investissement. Les élus sont cependant prêts à étudier différentes solutions pour faire avancer le dossier notamment :*

- *une étude sur la question du transfert des compétences « eau et assainissement » aux Communautés de Communes à l'horizon 2026*
- *réflexion avec les services de l'état*

*Il est à noter que les élus ont identifiés sur les secteurs de la Touche et La sapellière des parcelles susceptibles de recevoir une station d'épuration en cas de projet de déconnection avec celle de chateaubriant*

## Question n°6

La commune d'Erbray se fixe-t-elle une échéance pour régler le problème d'assainissement précité ?

### **Réponse à la question n°6**

*La commune de Chateaubriant et celle d'Erbray se concertent depuis plusieurs mois sur cette problématique. A ce stade, les élus ne peuvent fixer une échéance.*

## Question n°7

Le réseau des bornes à incendies est en partie défectueux ce qui représente un problème important à l'heure du changement climatique. La commune envisage-t-elle des mesures tendant à améliorer la qualité des réseaux destinés à la lutte contre les incendies ?

### **Réponse à la question n°7**

*Face à ces problèmes de bornes incendies défectueuses, les élus sont unanimes pour rechercher des solutions pérennes pour permettre aux pompiers d'assurer les missions de lutte contre les incendies dans des conditions optimales. Le réseau de distribution d'eau, dans la majorité des cas, est capable d'assurer une pression suffisante. En cas de nécessité, des points d'aspiration (cours d'eau, mares, puits, etc...) pourraient être identifiés dans un schéma à l'échelle communale. Aussi les piscines privées (nombreuses autorisations délivrées ces dernières décennies), pourraient être aussi utilisées si des besoins de ravitaillement s'avèrent nécessaires. En tout état de cause, ces recherches de solutions ne pourraient se faire sans concertation avec le SDIS et le réseau d'eau potable Véolia. Un inventaire sur*

*Enquête publique relative « au projet de révision du PLU de la commune d'Erbray et à la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées ». Arrêté N° ARR-23-83 du 29 août 2023 de madame le maire d'Erbray.*

*les besoins quantitatifs et qualitatifs pourraient être réalisés à moyen terme : Etude sur les besoins en eaux, avis technique sur la configuration du réseau.*

*Il est à noter que le développement urbain ayant été recentré sur le centre-bourg, le projet révisé limiterait le risque d'accroître les biens et personnes qui pourraient être exposés de manière complémentaire à cette problématique.*

### **Question n°8**

Les problèmes liés au ruissellement sont évoqués dans le PLU sans pour autant être inclus dans la thématique plus large de l'établissement d'un zonage pluvial. Le zonage pluvial est prévu à l'article L2224-10 al 3 du code général des collectivités territoriales (CGCT). A quelle échéance la commune envisage-t-elle de se doter d'un plan de zonage pluvial ?

### **Réponse à la question n°8**

*Réponse de la commune : La collectivité n'a pas lancé de zonage ni de schéma directeur des eaux pluviales parallèlement à la révision du PLU. Les élus souhaiteraient que cette réflexion soit portée à l'échelle intercommunale.*

### **Avis du commissaire enquêteur sur les réponses apportées aux questions**

Je prends acte des réponses apportées à chacune des questions du commissaire-enquêteur. Ces réponses apportent les précisions nécessaires à la compréhension des problématiques évoquées. Les réponses apportées aux questions 1 et 2 n'appellent aucune remarque particulière. La réponse à la question 6 complète l'argumentaire de la question 5 qui fait le point sur le dialogue engagée avec la Communauté de communes sur la problématique de l'assainissement en zone nord. Il me semble cependant qu'une réponse qui ne viendrait qu'en 2026 serait trop tardive.

Les réponses 3 et 4 rejoignent les positions de la commune exprimées dans ses réponses aux observations du public (C5, C15 et C6), et aux remarques des PPA sur les thématiques concernant la zone du Bignon et le STECAL Aer. Néanmoins la mairie demeure ouverte à une évolution future de la situation sur la zone du Bignon avec l'appui technique des services de l'Etat.

La question 7 aborde une question liée à la sécurité des biens et des personnes. La réponse de la commune est satisfaisante et témoigne de la recherche de solutions. Quoi qu'il en soit, il est impératif que les nouvelles zones de développement urbain qui seront aménagées dans le cadre du nouveau PLU soient pourvues en moyen de lutte contre l'incendie.

La réponse 8 mise sur une solution intercommunale. Il est vrai qu'une approche intercommunale peut renforcer la cohérence des actions à mener sur une assiette territoriale plus vaste ce qui accroît de facto la cohérence et l'efficacité des mesures qui seraient validées.

Ainsi, le porteur de projet s'est attaché à couvrir le champ des interrogations. J'estime que chacune des réponses apportées est satisfaisante.

## VIII) Prise en compte des avis des personnes publiques associées ou intéressées

### 1) Les Personnes Publiques Associées consultées

Conformément à l’art R-153-4 du CU les Personnes Publiques Associées ont été consultées et ont pu si elles le désiraient donner un avis.

On notera que les Personnes Publiques Associées ont eu accès au dossier d’enquête.

En ce qui concerne l’enquête en cours plusieurs demandes d’avis ont été adressées aux organismes ou institutions suivantes :

- M. le Président du Conseil Départemental de Loire-Atlantique
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)
- Réseau de transport d’électricité de France (RTE)
- GRTgaz
- La Communauté de Communes de Chateaubriand-Derval
- La Mission Régionale de l’Autorité Environnementale (MRAE)
- La Commission Départementale De Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- La Chambre d’agriculture de Loire-Atlantique:
- La Chambre des métiers de l’artisanat de Loire-Atlantique
- La Chambre de commerce et de l’industrie de Loire-Atlantique
- L’Institut National de l’Origine et de la Qualité (INAO)
- M. le maire de St Julien de Vouvantes

### 2) Mémoire en réponse aux avis des PPA

La réponse de la mairie d’Erbray vis-à-vis des observations des Personnes Publiques Associées ou consultées s’est effectuée en deux temps. Une première réponse a été remise au commissaire- enquêteur le 20 septembre 2023 et joint au dossier d’enquête pour information. Une seconde réponse plus élaborée a été rendue le 10 novembre 2023.

#### 1) Première réponse aux avis des PPA

Ce courrier précité présente en fait deux parties : une réponse aux avis des PPA et les propositions de modification à apporter au PLU. Il contient des annexes.

##### 1) Observations principales des avis PPA/PPC

Les observations concernant la zone du Bignon, l’échéancier des OAP et le projet photovoltaïque de la MEAC apparaissent dans ce document. Elles sont reprises plus largement dans le second mémoire en réponse aux avis des PPA ; En ce qui concerne la réponse à la CCI, il est simplement précisé que la hauteur des bâtiments pourra être relevée à 15 mètres seulement pour ceux situés dans la zone du Bignon

*Enquête publique relative « au projet de révision du PLU de la commune d’Erbray et à la mise à jour du zonage d’assainissement des eaux usées ». Arrêté N° ARR-23-83 du 29 août 2023 de madame le maire d’Erbray.*

## 2) Modifications souhaitées

La deuxième partie du courrier évoque des modifications souhaitées comme suit:

- Hameau de la Maubechetière zone A :

Ce hameau devra être identifié dans les documents du PLU comme accessible au changement de destination au sens de l'art L151-23 du CU

- Rue des Briotais- zone UH

La commission PLU demande une réduction de la zone Uh au plus près de l'arrière des habitations. (Annexe n°2) (Proposition finalement abandonnée)

- Règlement de la Zone A – Abris pour animaux

Malgré l'opposition de la Chambre d'agriculture la commune souhaite autoriser les abris pour animaux en zone A avec une distance de 100 m minimum avec les habitations

- Règlement des toitures de l'ensemble des zones

La commission PLU souhaite modifier les articles de la façon suivante :

- En zone Ua : les toitures doivent avoir l'aspect et la couleur ardoise ou couverte en zinc. La pose de panneaux photovoltaïque est autorisée
- Les autres zones : les toitures doivent avoir l'aspect et la couleur ardoise ou couvertes en zinc ou bac acier. En revanche la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées et ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel est admise ; La pose de panneaux photovoltaïque est autorisée.
- Identification de parcelles susceptibles de recevoir des futures stations d'épuration

A inscrire sur le règlement graphique et écrit : (annexe3)

- Parcelles YM46, 47,et 48, rue du Brevent, La touche-RD14
- Parcelles XC 48 et 135- La Sépellière

- Zone U de La Touche-Parcelle-YT 49

La commission souhaite maintenir cette parcelle en zone Ue par le propriétaire des lieux

- Zone UL-Parcelles-YH241,YH238,YH77 et 130

Ces parcelles ont été fléchées par erreur en zone UL lors de la période de concertation. La commission souhaite pouvoir les maintenir en zone Ub comme indiqué dans le règlement graphique actuel

## 2) **Deuxième réponse aux avis des PPA/PPC**

Pour information, les avis des PPA qui suivent sont résumés par le commissaire- enquêteur. La commune indique les sujets sur lesquels elle se positionne et apporte ses réponses (en italique)

➤ **Avis du Président du Conseil Départemental de Loire-Atlantique**

Le Département de Loire Atlantique a donné un avis favorable le 20 juillet 2023 sous réserve que :

- Les marges de recul des constructions hors agglomération vis-à-vis des RD soient intégrées de manière plus lisible dans un article transversal.
- Les itinéraires de randonnées simplement évoqués doivent être précisés et ajouter à la carte du rapport de présentation (page 76)
- Le département souhaite que la commune augmente la densité des constructions sur les zones de projets pour aller au-delà des 17 logements par hectare
- Vis çà vis des dispositifs techniques photovoltaïques, la rédaction de l'article du règlement qui les concerne doit être modifiée de façon à laisser une appréciation plus large à la notion « d'intégration au mieux dans l'architecture du bâtiment par la notion de « placement harmonieux dans le dessin de la toiture ou façade », notion plus ouverte.

**Réponse de la commune**

- Schéma Départemental routier et règlement :

- Rapport de Présentation : RD 771 n'est pas une route nationale / à corriger + le recul à respecter aux abords de la RD 771 est à corriger page 80.
- Plans de zonage : prise en compte des marges de recul instituées par le règlement départemental semble incomplète.
- Règlement : page 42 à corriger : recul par rapport à la RD 771 n'est précisé que pour les logements. Les activités ne sont pas citées : elles doivent respecter une distance de 50 mètres. Les extensions des constructions aux abords des RD ne sont pas interdites dans les marges de recul. Elles ne doivent pas conduire à se rapprocher de la voie.

*Réponse de la commune : Les erreurs et oublis seront corrigés.*

- Déplacements doux : Compléter le rapport de présentation sur la politique départementale.

*Réponse de la commune : Le rapport sera complété.*

- Itinéraires de randonnées : Compléter le rapport de présentation par une cartographie des itinéraires de randonnées existants (page 76 du Rapport de présentation).

*Réponse de la commune : La cartographie du rapport sera complétée*

- Economie d'espace, densité de logements :

- Le département incite la commune à d'ores et déjà établir un diagnostic des zones qu'elles pourraient renaturer ou rendre à l'agriculture en compensation des zones qui pourraient être ouvertes à l'urbanisation.
- Le département invite la commune à accroître les densités sur les zones de projets et aller au-delà des 17 logements par hectare.

*Enquête publique relative « au projet de révision du PLU de la commune d'Erbray et à la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées ». Arrêté N° ARR-23-83 du 29 août 2023 de madame le maire d'Erbray.*

- Le rapport de présentation sera complété pour faire référence au PDH, Plan départemental de l'habitat.

*Réponse de la commune : Il n'est pas envisagé d'identifier à ce jour des zones de renaturation ni d'accroître les densités proposées. Ce sont des projets qui seront intégrés lors d'une prochaine évolution du document d'urbanisme.*

*Le rapport sera complété sur le volet PDH.*

- Préservation de l'environnement

- Rapport de présentation : Faire référence au PCED 44 (Plan Climat Energie Départemental)

*Réponse de la commune : Le rapport sera complété.*

- Le PADD ne traite pas des réseaux d'énergies conformément au L.151-5 du code de l'urbanisme.

*Réponse de la commune : Un paragraphe sera ajouté concernant cette thématique.*

- La rédaction du règlement apparaît trop contraignante pour permettre le développement des énergies renouvelables et notamment de l'énergie solaire quand il spécifie que les projets devront s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment (voir suggestion).

*Réponse de la commune : Les propositions d'évolution du règlement écrit seront étudiées avant l'approbation du projet en Conseil Municipal.*

- Le département invite à intégrer une réflexion concernant la gestion des eaux pluviales sur les zones de projets.

*Réponse de la commune : La collectivité n'a pas lancé de zonage ni de schéma directeur des eaux pluviales parallèlement à la révision du PLU. Les élus souhaiteraient que cette réflexion soit portée à l'échelle intercommunale.*

➤ **Avis de L'INAO**

Avis du 10 aout 2023 : sans observation particulière

➤ **Avis de la mairie de St Julien de Vouvantes**

Dans une réponse du 26 juin 2023 la mairie n'émet aucune remarque particulière vis-à-vis du projet de PLU d'Erbray

➤ **Avis de la CDPENAF**

Dans sa réponse du 27 juillet 2023 la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CEDEPENAF) émet :

- Un avis favorable pour le STECAL Ae1
- Un avis favorable pour le STECAL Ae2 sous réserve de protéger les haies bocagères existantes au titre de l'art L151-23 du CU et de limiter dans le règlement des zones A et N les extensions des bâtiments d'habitations à hauteur de 40m2 d'emprise au sol.

*Enquête publique relative « au projet de révision du PLU de la commune d'Erbray et à la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées ». Arrêté N° ARR-23-83 du 29 aout 2023 de madame le maire d'Erbray.*

- Un avis défavorable pour le STECAL Aer- Sainte Marie destiné à permettre la création d'un champ photovoltaïque la réglementation actuelle s'y opposant.

### **Réponse de la commune**

- STECAL AE2 (site Bilbok') : protéger les haies bocagères présentes sur et aux abords du site.

*Réponse de la commune : Des compléments seront apportés comme demandés.*

- Règlement des zones A et N : Limiter les extensions des logements existants en A et N à 40 m<sup>2</sup> pour tout le monde.

*Réponse de la commune : Le règlement sera corrigé en ce sens.*

- Suppression du STECAL Aer / MEAC : il impacte des terres agricoles et ou naturelles, ne concerne pas un terrain dégradé. Pas un projet agri photovoltaïque : projet non réglementaire

*Réponse de la commune : La zone Aer sera supprimée et l'ensemble sera reclassé en zone agricole.*

### ➤ **Avis de GRT Gaz**

L'avis de GRT Gaz du 12 juin 2023 rappelle la réglementation en matière de servitude et appelle la mairie d'Erbray à intégrer plus précisément dans le PLU certains éléments :

- La présence des ouvrages GAZ doit être signalée dans les dispositions générales ou pour chaque zone concernée (A,N,NP).
- Les servitudes des ouvrages GRT gaz doivent apparaître au règlement graphique du PLU.
- Demande de consultation des services GRT dès l'apparition de projet concernant les bâtiments de la Roulière et le Jeussais situés en zone de servitude ainsi que pour les projets concernant la carrière MEAC.
- Le Plan des servitudes publiques doit matérialiser tous les ouvrages GRT gaz.

### **Réponse de la commune**

GRTZ Gaz souhaitent que des compléments d'information doivent être ajouté dans le projet révisé pour garantir l'exploitation et la sécurité des ouvrages de transport de gaz naturel.

*Réponse de la commune : L'ensemble des remarques évoquées dans l'avis de GRTGAZ sera pris en compte, modifié et intégré dans les différentes pièces du dossier PLU.*

### ➤ **Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat**

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Loire Atlantique émet un avis favorable au projet de révision du PLU

### ➤ **Avis de Réseau et transport Electricité de Nantes (RTE)**

Après avoir constaté que le plan des servitudes prend bien en compte celles liées aux réseaux électricité et que la liste des servitudes figure bien en annexe du PLU, RTE confirme que les règles de construction et

*Enquête publique relative « au projet de révision du PLU de la commune d'Erbray et à la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées ». Arrêté N° ARR-23-83 du 29 aout 2023 de madame le maire d'Erbray.*

d'implantation présentes au sein du règlement du PLU ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

➤ **Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes St Nazaire**

Dans son avis du 12 juillet 2023 la CCI émet les observations suivantes

- Pour permettre le maintien des activités artisanales liées à l'industrie au sein du bourg, la CCI demande d'autoriser les constructions à destination industrie en zone UA,UB « sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel ».
- Dans les zones UE : permettre une hauteur de construction de 15 m au lieu de 8m.
- Le choix du maintien de la zone du Bignon en zone 2AU est approuvé.

In fine, avis favorable de la CCI sur le PLU d'Erbray.

**Réponse de la commune**

*Interdiction des constructions ayant une sous destination « industrie » pour les zones UA et UB.*

- L'interdiction n'est pas souhaitable. Selon la CCI , cela revient à interdire que des activités qui ne sont pas génératrices de nuisances alors qu'elles ont toute leur place dans la dynamique urbaine. Elle propose d'autoriser cette sous destination en zone Ua et Ub sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel.

*Réponse de la commune : Dans le projet PLU, des zones Ue ont été identifiées où les artisans pourront s'implanter. Il n'est pas prévu de modifier le règlement demandé par la CCI.*

- La CCI propose de relever la hauteur maximale des bâtiments de 8 m à 15 mètres. Le relevé de ce plafond à 15m permettrait des projets plus denses et donc moins consommateurs d'espace

*Réponse de la commune : Il s'agit de zones adossées au centre-bourg : une hauteur intermédiaire est retenue : 10 m maximum*

➤ **Avis de la MRAE**

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale n'a pas émis d'avis sur le projet de PLU de la Commune d'Erbray faute de temps disponible en raison d'une charge de travail trop importante.

Elle a par contre émis un avis favorable au zonage d'assainissement des eaux usées d'Erbray

➤ **Avis de la Chambre d'agriculture de la Loire-Atlantique**

Dans son avis du 31 juillet 2023 la Chambre d'agriculture fait part notamment des observations suivantes :

- Les Zones Ap apparaissant au PLU comme des zones à préserver de toute construction afin de préserver au-delà de la vie du Plu leur potentiel de développement urbain n'ont pas vocation à devenir des zones 3AU et doivent revenir en zone A.

- La zone 2AUe s'étendant sur 17 ha dans le cadre du projet d'extension de la zone d'activités du Bignon paraît surdimensionnée. Il apparaît nécessaire de réduire cette zone pour s'inscrire dans la trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Net)
- Le STECAL Aer doit revenir en zone A la réglementation actuelle interdisant les champs photovoltaïques sur la zone retenue.
- L'emplacement réservé (YH56) pour l'extension du cimetière gagnerait en pertinence s'il était remplacé par la parcelle YH 48 comblant ainsi la coupure du cimetière avec le bourg et remplaçant la zone YH56 en zone agricole.
- Les logements de fonction des agriculteurs devraient être fixés à 50m maximum des bâtiments existants conformément à la charte agricole 44, au lieu des 100 mètres prévus au PLU. De plus le terrain détaché pour ces logements de fonction doit être de 800 m<sup>2</sup> au lieu des 1000 prévus au PLU.
- Les abris pour animaux ne sont pas souhaités en zone agricole.
- Les exhaussements et affouillements de sols devraient être autorisés dès lors que ceux-ci sont liés à des aménagements en zone humide nécessaire à l'exploitation agricole (retenues d'eau pour irrigation) en respectant les contraintes de la loi sur l'eau.
- Les marges de recul de 50 m par rapport au RD doivent être supprimées pour les exploitations agricoles.
- Les marges de recul des bâtiments de 10 mètres au lieu de 35 m doivent s'appliquer à l'égard des cours d'eau.

En conclusion, l'avis est favorable sous réserve de la prise en compte des observations et en particulier la suppression du STECAL Aer, la réduction de la zone 2AU et le déplacement de l'emplacement réservé.

#### **Réponses de la commune :**

- Zone AP - La Chambre d'agriculture demande le retrait de la zone AP considérant que ce gel d'espaces agricoles n'est pas justifié, le but étant d'atteindre la zéro artificialisation nette à terme. Elle demande un reclassement en zone agricole.

*Réponse de la commune : Les élus souhaitent maintenir ces zones AP fléchées comme des secteurs d'intérêt à long terme comme indiqué dans le PADD.*

- Réduction de la zone 2AUe : La Chambre d'agriculture demande à réduire l'ampleur de la zone 2AUe pour s'inscrire dans une trajectoire ZAN.

*Réponse de la commune : Les élus ne sont pas favorables à la réduction de cette zone, la communauté de communes demandant à l'inverse de l'ouvrir à l'urbanisation pour permettre l'accueil d'un projet économique d'ampleur.*

- STECAL Aer -Projet photovoltaïques Carrière La Meac : La Chambre d'agriculture demande la suppression du STECAL Aer.

*Réponse de la commune : La zone AER sera supprimée et l'ensemble sera reclassé en zone agricole. Le projet devra s'inscrire dans un projet agrivoltaïque.*

- Déplacement de l'emplacement réservé destiné à agrandir le cimetière : La CA demande que l'emplacement réservé soit préférablement implanté sur la parcelle YH 48 au nord et le long de la voirie pour combler la coupure d'urbanisation entre le bourg et le cimetière actuel.

*Enquête publique relative « au projet de révision du PLU de la commune d'Erbray et à la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées ». Arrêté N° ARR-23-83 du 29 août 2023 de madame le maire d'Erbray.*

*Réponse de la commune : Les élus souhaitent maintenir le choix initial.*

- Demande de classement en zones agricoles : La Chambre d'agriculture demande de reclasser en zones agricoles de nombreux espaces classés en zones naturelles.

*Réponse de la commune : Les élus acceptent cette demande en zones agricoles sur les secteurs identifiés ci-dessous :*

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



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



- Supprimer une destination forestière, la zone est identifiée en secteur agricole :

*Réponse de la commune : La modification sera apportée au règlement écrit de la zone A.*

- Détachement de 1000 m<sup>2</sup> maximum pour la construction d'un logement de fonction, il demande que cette emprise soit réduite à 800 m<sup>2</sup> :

*Réponse de la commune : Les élus sont favorables. Cette demande semble cohérente par rapport aux efforts de densification qui sont demandés aux autres pétitionnaires.*

- Supprimer la notion de limitation du nombre de logements de fonction :

*Réponse de la commune : Les élus souhaitent pouvoir maintenir ce cadre pour éviter toute dérive.*

- Supprimer l'interdiction d'utiliser la tôle galvanisée :

*Réponse de la commune : Les élus ne souhaitent pas revenir sur cette interdiction.*

- Abris pour animaux non liés à une activité agricole ne sont pas autorisés légalement en zone agricole. Demande le retrait de ce paragraphe :

*Enquête publique relative « au projet de révision du PLU de la commune d'Erbray et à la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées ». Arrêté N° ARR-23-83 du 29 août 2023 de madame le maire d'Erbray.*

*Réponse de la commune : Les élus souhaitent maintenir le règlement lié aux abris à animaux en secteur agricole.*

- Modification du paragraphe concernant les installations classées.

*Réponse de la commune : La modification sera apportée au règlement écrit comme demandé.*

- Ne pas soumettre les constructions agricoles au respect du recul de 50 mètres aux abords des RD 771 et 163 :

*Réponse de la commune : Les élus s'opposent à cette modification demandée. Ils souhaitent maintenir cette marge de recul à 50 mètres*

- Autoriser les affouillements et exhaussements de sols en zone N s'ils sont nécessaires à la création de réserves d'irrigation
- « Zones humides » : La chambre d'agriculture propose des allègements quant aux restrictions qui pourraient être faites concernant le règlement à appliquer sur ces zones.

*Réponse de la commune : Les élus ne s'opposent pas à ces demandes de modification.*

➤ **Avis de la communauté de commune de Chateaubriand Derval**

L'avis de la Communauté de Communes de Chateaubriand-Derval du 5 juillet 2023 porte sur la zone d'extension du parc d'activités du Bignon. La Com Com souhaite le reclassement de zone 2AUe en zone 1AU (immédiatement urbanisable) afin de s'adapter au tempo des projets de développement des entreprises.

En annexe de l'avis figurent une délibération du conseil communautaire sur le classement en zone 1AU et le document d'appui technique associé à cette délibération.

**Réponse de la commune :**

- La CC Invite la Commune d'Erbray à classer en 1Aue l'extension des 17 hectares de la zone du Bignon : La CD rappelle que cette zone fait partie des 10 zones classées structurantes dans le SCOT pour accueillir des grandes et moyennes entreprises fortement génératrices d'emplois et de flux. Elle présente une position stratégique du fait de sa facilité d'accès depuis le réseau routier et de sa proximité des pôles d'activité et de service de Châteaubriant. C'est aussi la seule zone parmi les structurantes à disposer du plus important foncier disponible qui est de la propriété de la CCCD.

*Réponse de la commune : La demande de la communauté de communes est arrivée trop tardivement dans la procédure, il apparaît délicat de l'intégrer dans le projet révisé sans risquer de le remettre en cause. Les élus d'Erbray proposent de finaliser le PLU tel qu'il a été présenté jusque-là pour préserver l'équilibre juridique du document. Les élus restent néanmoins ouverts à engager dans les prochains mois, si le projet reste d'actualité à l'échelle communautaire, une procédure d'évolution de son PLU spécifique visant à ouvrir à l'urbanisation la zone économique du Bignon.*

➤ **Avis de la DDTM**

L'avis du 8 août 2023 des services de l'Etat à travers la réponse de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer est accompagné d'une annexe technique et de plusieurs pièces jointes :

*Enquête publique relative « au projet de révision du PLU de la commune d'Erbray et à la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées ». Arrêté N° ARR-23-83 du 29 août 2023 de madame le maire d'Erbray.*

La position de la DDTM est la suivante :

- La DDTM valide le parti pris de sobriété foncière à l'égard des zones urbanisées et des projets d'urbanisation.
- Elle conforte le choix du classement en zone 2AU de l'extension de 17 ha prévue sur la zone d'activités du Bignon.
- Elle souhaite la création d'un échancier prévisionnel d'ouverture des zones à urbaniser conformément à l'art L151-6-1 du CU.
- La prise en compte du risque ruissellement doit être intégré au PLU notamment au regard des épisodes orageux recensés et le risque inondation présent sur le hameau de la Touche par débordement de cours d'eau doit être pris en compte par le règlement vis-à-vis de la construction des extensions.
- Le STECAL Aer concernant la carrière MEAC ne peut faire en l'état actuel de la réglementation l'objet d'un projet photovoltaïque. L'emprise du STECAL doit repasser en zone A.
- La valorisation du patrimoine traditionnel local doit mieux être prise en compte avec un repérage plus exhaustif du patrimoine bâti concerné (chapelle des Landelles,...) et apparaître au plan graphique du PLU. De même, le petit patrimoine bâti vernaculaire doit être recensé et porté sur le document graphique du PLU et plusieurs bâtiments devraient figurés sur la liste de l'inventaire architectural à valoriser au titre de l'art L151-19 du PLU. Le règlement doit veiller à définir les conditions d'entretien et de préservation de ce patrimoine local.
- Les bâtiments implantés en secteur agricole susceptible de prétendre à un changement de destination devraient de même faire l'objet d'un dispositif facilitant leur identification et d'une fiche descriptive.
- En définitive la DDTM émet un avis favorable au projet de PLU sous réserve de la prise en compte des réserves suivantes :
  - o La mise en place d'un échancier dans les OAP.
  - o L'apport de justifications complémentaires d'échelle intercommunale au développement immédiat en extension des zones artisanales –Une meilleure prise en compte du risque inondation.
  - o La suppression du sous-secteur Aer.
  - o L'identification et la protection du patrimoine local.

### **Réponse de la commune**

- OAP : Définir un échancier prévisionnel pour l'ouverture à l'urbanisation pour être conforme à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme.

*Réponse de la commune : Les ordres de priorité pour l'urbanisation pour les OAP identifiés dans l'agglomération de la commune (bourg) sont définis comme suit :*

*Projet à court terme (2 ans) : l'aménagement du futur lotissement en zone IAU au nord-est du bourg (N°6) sur le document OAP.*

*Projet à moyen terme (5 ans) :L'aménagement de la zone économique au sud de la commune-N°4 sur le document OAP.*

*Projet à long terme(10 ans) :*

*-L'aménagement de la zone économique au nord de la commune-N°1 sur le document OAP.*

*Enquête publique relative « au projet de révision du PLU de la commune d'Erbray et à la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées ». Arrêté N° ARR-23-83 du 29 aout 2023 de madame le maire d'Erbray.*

- *L'aménagement des parcelles « UB », N° 2,3, et 5 sur le document OAP*

- Zone du Bignon/ zones artisanales : validation des choix de zonage (UE / 2AUe) compatibles avec le SCOT et les enjeux / contraintes du site.

*Réponse de la commune : Les justifications seront complétées.*

- Zones artisanales : L'OAP de la zone 1AUe implantée en partie sud du bourg ne couvre pas l'entièreté de son emprise.

*Réponse de la commune : Cette erreur sera corrigée*

- Risques naturels / risque ruissellement / tenir compte de l'épisode 2018 : ce risque n'a pas été bien pris en compte. Il devra être intégré et traduit dans le dossier PLU.
- Une partie de la zone UH de La Touche est concernée par le risque inondation défini dans le cadre de l'AZI.
- Le règlement de la zone devra être complété car il n'y fait aujourd'hui pas référence.

*Réponse de la commune : Ces oublis seront corrigés.*

- Energies renouvelables : le projet de STECAL inscrit à la demande de la MEAC ne rentre pas dans le cadre réglementaire. Les surfaces concernées par ce projet sont pour partie exploitées, elles ne concernent pas des surfaces dégradées, pas d'expertise des zones humides sur le site concerné par le projet d'autoconsommation formulé par la MEAC. Sur les terrains concernés, seul un projet agrivoltaïque pourrait être autorisé. Le projet devra être reclassé en zone agricole.

*Réponse de la commune : La zone sera reclassée en zone agricole.*

- Qualité architecturale : des propositions ont été faites au niveau de l'annexe technique pour enrichir les dispositions du PLU sur cette thématique.

*Réponse de la commune : Quelques ajouts seront intégrés au règlement écrit*

- Patrimoine bâti vernaculaire : désigne les éléments caractéristiques d'une culture locale, populaire, non- dominante, celle de l'histoire du quotidien et des pratiques : lavoirs, calvaires, ou petit bâti rural (cadoles, burons...). Un recensement des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 pourrait compléter le dossier.

*Réponse de la commune : Des éléments seront à minima identifiés dans le projet pour le patrimoine suivant : le manoir de La Haie Besnou, le village des Landelles, la chapelle des Landelles, certaines constructions du bourg peu remaniées, le four à chaux et les anciennes maisons ouvrières implantées à ses abords, des murets en pierre, des corps de ferme comme celui de La Refoulais, des fours à pains, des puits et fontaines, des croix et calvaires... etc.*

- Les annexes techniques

*Réponse de la commune : Cette annexe a pour but d'améliorer le dossier de PLU révisé tant dans sa forme que dans son fond. Dans la mesure du possible les propositions faites par les services de la DDTM seront suivies de modifications ou/et d'adaptations.*

*Enquête publique relative « au projet de révision du PLU de la commune d'Erbray et à la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées ». Arrêté N° ARR-23-83 du 29 août 2023 de madame le maire d'Erbray.*

## Avis du commissaire enquêteur sur les observations des Personnes Publiques Associées

On notera que toutes les personnes consultées ont répondu. La MRAE n'a examiné quant à elle que le zonage d'assainissement.

- La première réponse aux avis des PPA (courrier du 18 septembre 2023) n'appelle pas de remarque particulière. Les modifications du PLU souhaitées demeurent des ajustements mineurs qui ne bouleversent pas l'équilibre général du projet. Ces modifications sont acceptées.
- La deuxième réponse aux avis des PPA (courrier du 10 novembre 2023) est analysée comme suit :

Les réponses aux avis du Conseil départemental et de GRT Gaz sont satisfaisantes, la commune s'engageant sur la plupart des items à corriger les erreurs ou les oublis. Il en est de même vis-à-vis de la CDPENAF avec validation de la disparition du STECAL Aer. A propos de la problématique du schéma directeur des eaux pluviales je prends acte de la réponse de la commune qui cherche une solution future dans une compétence intercommunale. Celle-ci ne saurait cependant trop tardée, il s'agit en effet d'une obligation de l'art L12224-10 du CGCT. En ce qui concerne la CCI retenons la hauteur des bâtiments qui passe à 10m en zone Ue (contrairement à la première réponse aux PPA qui autorisait 15 mètres pour la zone du Bignon).

La réponse à la Chambre d'Agriculture est équilibrée avec un ensemble de réponses qui accèdent aux demandes de l'institution tout en gardant une position ferme sur d'autres points (refus de la réduction de la zone du Bignon, refus des tôles ondulés, abris pour animaux, déplacement du cimetière...). La commune a maintenu ses positions quand elle estimait que ses choix étaient fondés.

Enfin, les observations de la DDTM ont été prises en compte et les élus locaux ont accédé à pratiquement l'ensemble des demandes des services de l'Etat en s'engageant à corriger les erreurs ou à compléter le règlement du PLU sur les points soulevés.

Sur le zonage en zone 2AU de la zone du Bignon, la commune présente des arguments qui vont dans le sens de la prudence pour un choix raisonnable qui laisse cependant une perspective à la Communauté de Communes de Chateaubriand Derval qui souhaite une évolution rapide vers un zonage 1AU. J'estime cependant que la levée des contraintes techniques ou réglementaires devra être un préalable à cette évolution.

Dans les réponses apportées je prends acte de la suppression du STEACL Aer et du maintien en zone 2AU de la zone d'activité du Bignon. Je partage ces choix.

In fine, j'estime que la commune a pris en compte les observations des PPA et a apporté des réponses équilibrées tout en satisfaisant à de nombreuses demandes de celles-ci en s'engageant à modifier le règlement dans le sens des avis des PPA. Le porteur de projet demeure ouvert à la prise en compte des ajustements techniques et des mises en cohérence textuelles demandés.

## **IX) Avis général sur l'enquête publique**

Les pièces du dossier d'enquête mises à la disposition du public sont conformes aux codes pour lesquels se réfère l'enquête.

Le commissaire enquêteur a disposé de toutes les facilités d'usage pour conduire l'enquête publique. La municipalité a fait preuve d'une réelle disponibilité tout au long de l'enquête et manifester son désir de transparence par rapport au projet de PLU ainsi que vis-à-vis de la population. La diffusion de l'information dès la conception du projet et les différentes rencontres lors de la phase de concertation avec le public en témoignent. Si 31 personnes se sont présentées lors de ces permanences, elles ont surtout évoqué des problèmes de « constructibilité » des parcelles cadastrales et manifesté une sensibilité certaine à ce sujet, d'où la nécessité d'explicitier les choix retenus par la commune dans le cadre du PLU et d'exposer la contrainte des textes réglementaires relatifs à la protection de l'environnement . Il en a été de même avec la MEAC qui essuie un refus pour son projet de champs photovoltaïque en raison de la réglementation très restrictive en zone A.

Le choix retenu du scénario « agglo centré » est un choix relevant de la politique municipale, vis à vis duquel le commissaire enquêteur demeure neutre, à partir du moment où celui-ci apparaît comme cohérent avec les objectifs du SCOT et du PADD. Mais, comme tout choix relatif au PLU, il détermine les orientations à venir du développement de la commune tout en fixant des limites aux droits individuels des propriétaires. Il est donc important de déterminer si les dispositions du projet de PLU sont conformes à la recherche de « l'intérêt général ». Dans le cadre du dossier examiné par le commissaire enquêteur il n'a pas été relevé de dispositions laissant penser que le PLU avait d'autres objectifs que la poursuite d'un but d'intérêt général.

Le zonage de la zone du Bignon est un enjeu important du point de vue économique pour la Communauté de Communes et pour Erbray. Cependant il est possible de concilier les nécessaires études préalables propres à relever les contraintes environnementales et les impératifs économiques du bassin d'emploi local car le maintien en zone 2AU n'entrave pas une évolution future vers un zonage 1AU des lors que les conditions réglementaires seront remplies.

Par ailleurs, le doute qui existe sur la détection de la zone humide affectant le STECAL Ae2 ne permet pas de sécuriser juridiquement le périmètre du projet de la zone événementielle de loisir. Dans la mesure où cette zone humide potentielle affecte le droit de propriété par une restriction de l'emprise constructible, la détermination de son existence et de son périmètre de protection est de première importance.

Enfin la problématique de l'assainissement sur la partie nord de la commune appelle une solution rapide qui ne peut être malheureusement supportée financièrement par la seule commune d'Erbray. L'étude actuellement en cours sur le schéma directeur des eaux usées permettra peut-être d'identifier des solutions techniques qui pourront être mises en place à court terme.

## **X) Conclusions du Commissaire-Enquêteur**

- Après avoir examiné le dossier d'enquête et donné mon avis sur :

- La qualité du dossier présenté à l'enquête,
- Sur le projet retenu, son équilibre par rapport aux objectifs poursuivis dans le cadre du PADD et son impact sur l'environnement
- Le respect de la réglementation
- L'information du public et le déroulement de l'enquête publique

- Après avoir rédigé un PV de synthèse des observations du public et des questions du commissaire enquêteur qui a été remis au porteur de projet, analysé et donné mon avis sur le mémoire en réponse adressé par ce dernier ...

- Après avoir pris acte de la position du porteur de projet vis-à-vis des observations des Personnes Publiques Associées et de ses engagements pris en la matière...

Conformément à l'article L123-19 du code de l'environnement et à l'article 6 de l'arrêté municipal prescrivant l'ouverture de l'enquête publique j'exprime mon avis sur la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées et sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Erbray (44) comme suit :

**1) J'exprime un AVIS FAVORABLE au projet de mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune d'Erbray**

**2) J'exprime un AVIS FAVORABLE à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Erbray avec les réserves suivantes :**

- **Le zonage de l'extension de la zone d'activité du Bignon doit demeurer en zone 2AUe (Ce qui n'interdit pas une évolution future vers un zonage en 1AUe dès que les conditions techniques et réglementaires seront remplies)**

- **Le STECAL Aer est supprimé et son emprise foncière doit être placée en zone « A ».**

- **La zone humide présente sur le STECAL Ae2 doit faire l'objet d'une contre-expertise afin de déterminer la réalité de son existence et le cas échéant son périmètre de protection**

Fait à Nantes le 10 novembre 2023

Le Commissaire-enquêteur

Philippe ALLABATRE