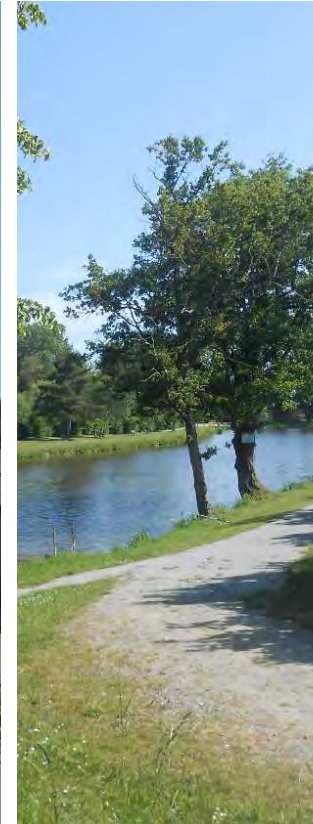


Pièce n°2 : Rapport de présentation

Tome 1 - Etat initial du territoire



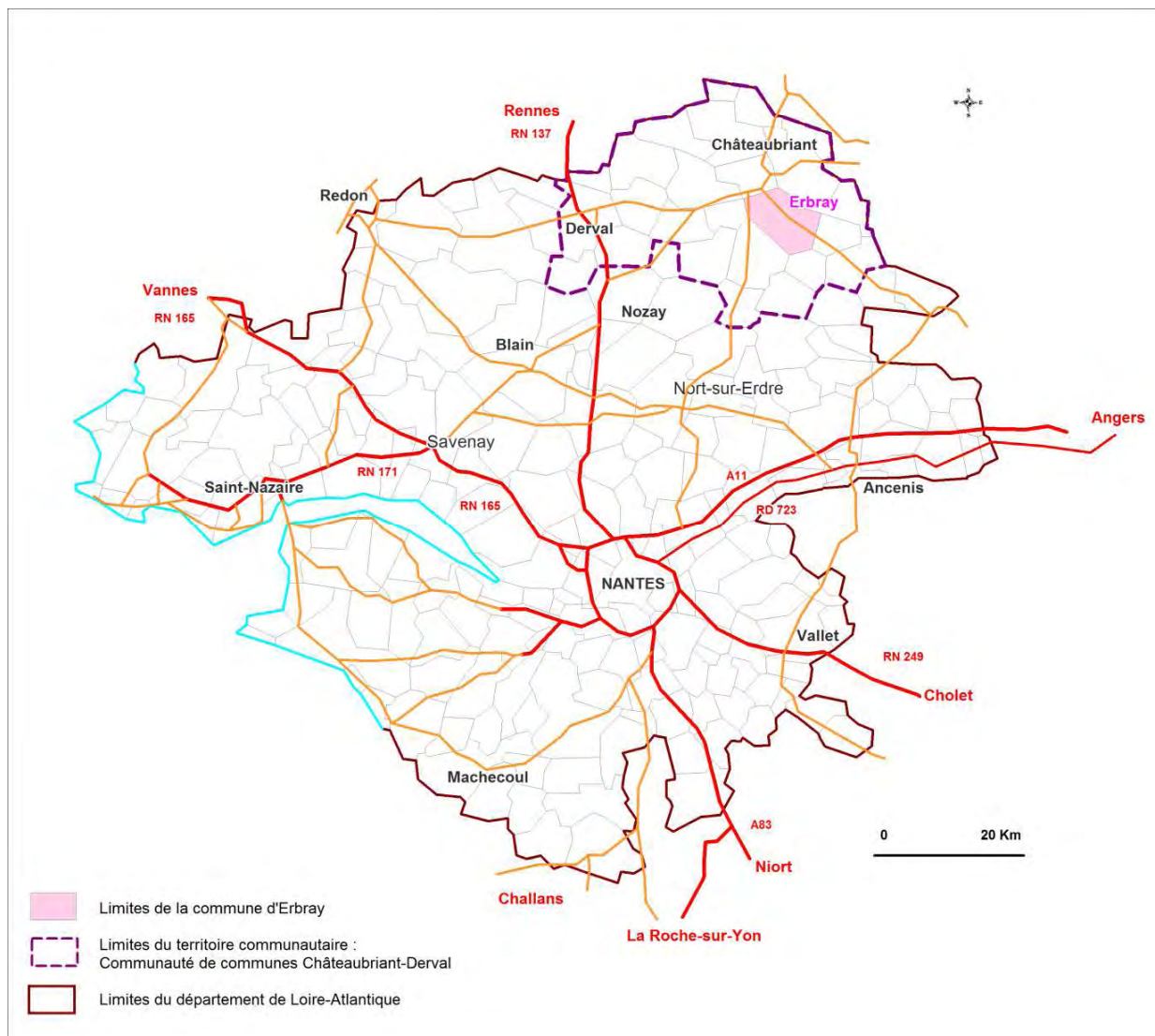
Sommaire

Introduction	p 1
Partie 1 : Etat initial de l'environnement et prévisions de développement	p 6
1 – Les évolutions démographiques récentes	p 7
1-1 Evolution de la population	p 7
1-2 Les évolutions de la composition de la population	p 9
1-3 Le bilan du PLU en vigueur : les objectifs démographiques	p 10
1-4 SCOT de la communauté de communes Châteaubriant Derval: des objectifs en matière d'accueil de population	p 11
2 – Le parc de logements et le développement urbain	p 12
2-1 Les évolutions récentes du parc de logements	p 12
2-2 Les documents avec lesquels les objectifs résidentiels du projet de PLU devront être compatibles	p 20
2-3 Le DOO du SCOT fixe des objectifs quantitatifs et qualitatifs d'accueil de logements	p 20
3 - Organisation urbaine	p 22
3-1 Organisation traditionnelle	p 22
3-2 Développements urbains contemporains	p 27
3-3 Bilan du PLU actuellement en vigueur en matière d'accueil à vocation résidentiel	p 31
4 – Limiter la consommation d'espace et le phénomène d'étalement urbain	p 33
4-1 Estimation de la consommation d'espace entre 2012 et 2021 pour une vocation résidentielle	p 33
4-2 Le SCOT dans son DOO a inscrit des objectifs de maîtrise de l'étalement urbain et de consommation d'espace	p 34
4-3 Définition de la « centralité » communale et identification des limites de l'enveloppe urbaine	p 36
4-4 Données CEREMA : consommation d'espaces NAF entre 2009 et 2021	p 37
4-5 L'analyse des possibilités de reconstruire la « ville sur elle-même » : estimation des potentiels fonciers et immobiliers	p 38
4-6 Les enjeux de la révision du PLU	p 49
5 – Dynamique économique	p 50
5-1 Les actifs	p 50
5-2 Les entreprises	p 51
5-3 L'agriculture et la sylviculture	p 52
5-4 Une activité historique d'extraction et de transformation de carbonate de calcium	p 64
5-5 Le tissu industriel, artisanal, commercial et de services	p 67
5-6 La politique économique retenue à l'échelle du SCOT de la communauté de communes Châteaubriant Derval : un souhait de maintien de la dynamique	p 73
5-7 Tourisme / Loisirs	p 75
5-8 Economie : les enjeux de la révision du PLU	p 77

6 – Déplacements, Equipements	p 79
6-1 Les déplacements	p 79
6-2 Les équipements / Les services	p 88
7 – Paysage : la commune d'Erbray s'inscrit au sein de l'entité des « Marches de Bretagne Orientales »	p 92
7-1 Description et limites de l'entité	p 92
7-2 Tendances et évolutions	p 100
7-3 Prospectives et enjeux	p 101
8 – Le Patrimoine	p 108
8-1 Les éléments de patrimoine protégés officiellement	p 108
8-2 Des éléments de patrimoine non protégés officiellement	p 109

Introduction

Erbray, commune du Nord de la Loire-Atlantique, accueillait près de 3 043 habitants en 2019 sur une surface de 5 818 hectares, soit une densité de 52,3 habitants/km². La commune d'Erbray adhère à la Communauté de communes de Châteaubriant-Derval.



Source : URBA Ouest Conseil - 03/2019.

La commune est dotée d'un document d'urbanisme depuis septembre 1994 : tout d'abord un Plan d'Occupation des Sols (POS), puis un Plan Local d'urbanisme approuvé par le conseil municipal le 22 avril 2004. Depuis son approbation, ce document a fait l'objet de 2 modifications et 2 révisions simplifiées (en 2005, 2007 et 2014).

La commune a décidé la révision de son Plan Local d'Urbanisme lors du conseil municipal du 18 décembre 2017 de manière à adapter les règles d'urbanisme au développement de la commune, mais aussi à la nouvelle réglementation (*Grenelle 2, ALUR, LAAAF, loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi Macron, loi ELAN...*) et enfin prendre en compte les orientations définies dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) établi à l'échelle de la communauté de communes de Châteaubriant Derval.

Parmi les objectifs qu'elle s'est fixée ...

- *Intégrer les dispositions contenues dans le SCOT de la communauté de communes de Châteaubriant-Derval pour une mise en compatibilité,*
- *Mettre en conformité le PLU avec les dispositions des lois Grenelle et ALUR notamment,*
- *Intégrer les besoins nouveaux, notamment en matière d'habitat et d'activités économiques,*
- *Favoriser le maintien et le développement des activités commerciales, artisanales, et de services afin de répondre aux besoins de la population,*
- *Définir le Périmètre du Droit de Préemption Urbain (celui-ci est exercé en vue de réaliser dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement destinées à mettre en œuvre une politique d'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre la restructuration urbaine, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti, de constituer des réserves foncières en vue des dites opérations),*
- *Actualiser et adapter le zonage et le règlement.*

Ce document s'attachera à être compatible ou prendre en compte les orientations, les dispositions, ou les préconisations, de documents établis à des échelles supra communales comme :

- *le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la communauté de communes Châteaubriant Derval approuvé le 18 décembre 2018,*
- *le Plan Local de l'Habitat 2020-2025 établi à l'échelle de la communauté de communes Châteaubriant Derval,*
- *le Schéma Directeur d'Aménagement et Gestion des Eaux Loire-Bretagne 2022 – 2027,*
- *le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Vilaine approuvé en juillet 2015*
- *le Plan Climat Air Energie Territorial établi à l'échelle de la communauté de communes Châteaubriant Derval,*
- *le SRADDET ou Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires en cours de modification,*
- *le SRCE ou Schéma Régional de Cohérence Ecologique,*
- *le SRCAE ou Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie,*
- *le Plan de Gestion des Risques d'Inondation Loire-Bretagne,*
- *le Plan d'Exposition au Bruit,*
- *le Schéma Régional des Carrières, ...etc.*

Le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les principes généraux d'urbanisme définis aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme.

Le dossier de PLU comporte les pièces suivantes :

- *un **Rapport de présentation**, comprenant un diagnostic du territoire, les justifications du projet, et une analyse des impacts sur l'Environnement,*
- *un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**,*
- *des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**,*
- *un **Règlement écrit et graphique**,*
- *et des **Annexes** (annexes sanitaires, servitudes d'utilité publique, liste des emplacements réservé, ...).*

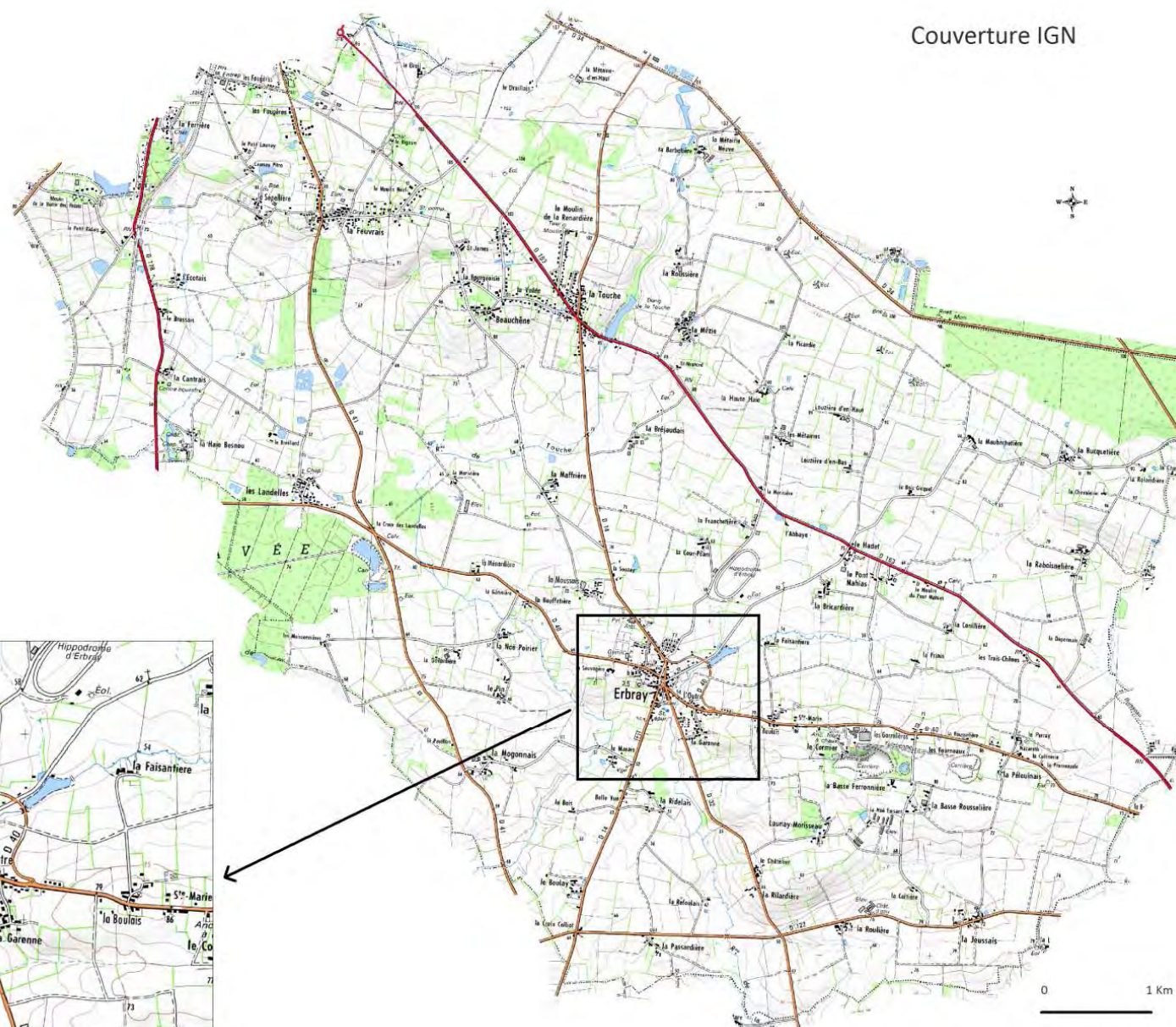
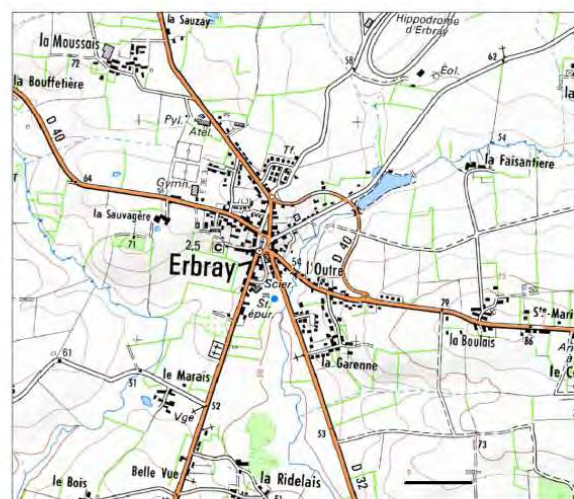
Le PLU est élaboré à l'initiative et sous l'autorité de la commune, mais reste établi en association avec les personnes publiques concernées, et avec l'Etat.

Il doit aussi faire l'objet d'une concertation avec le public en plus des mesures de publicité prévues par la loi. Des modalités de concertation ont déjà été mises en place :

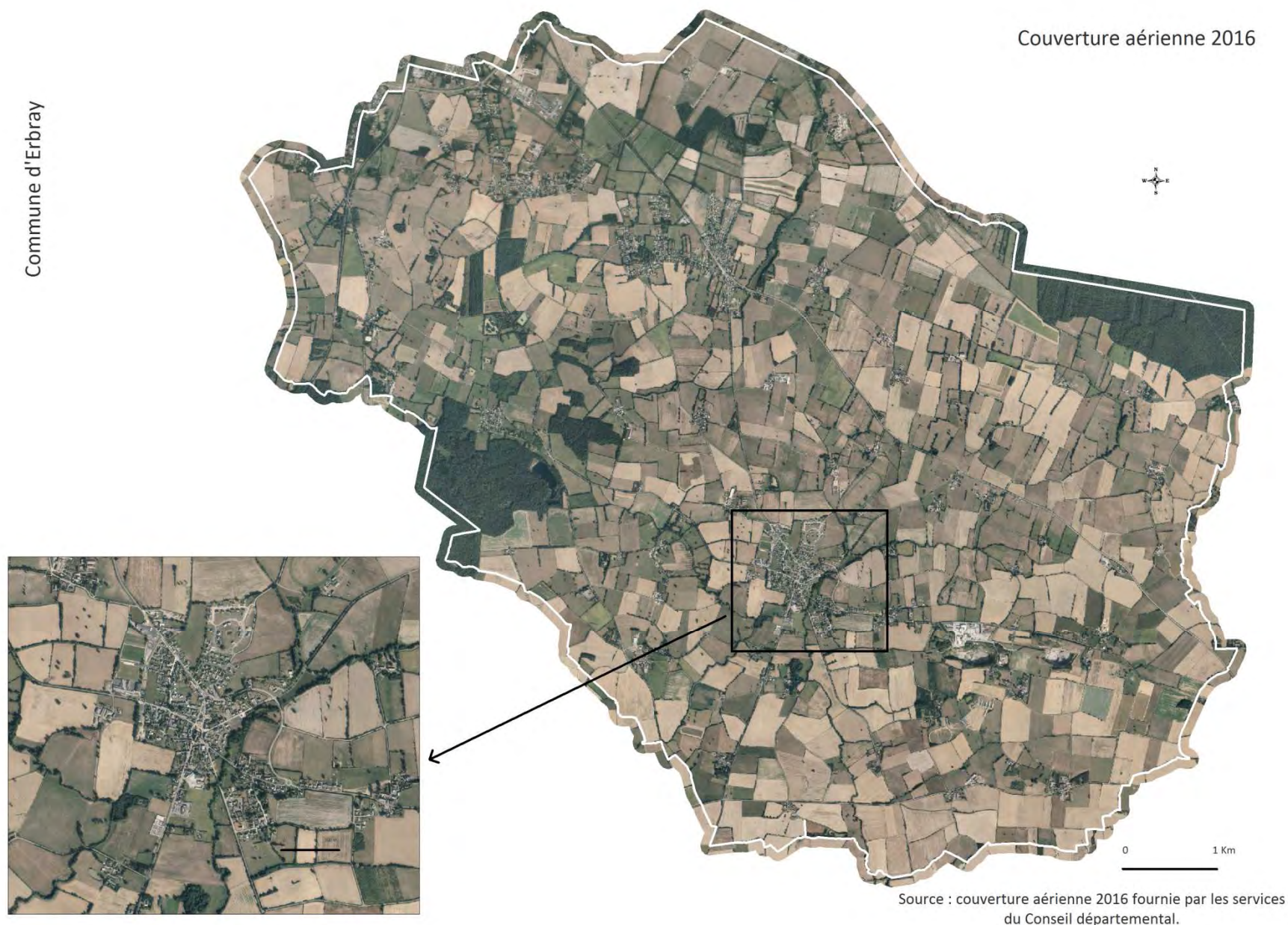
- *Affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires,*
- *Articles dans le bulletin municipal et/ou sur le site Internet de la commune,*
- *Organisation d'une ou plusieurs réunions publiques avec la population,*
- *Exposition publique avant que le PLU ne soit arrêté,*
- *Mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations et propositions de toute personne intéressée tout au long de la procédure, en mairie, aux heures et jours habituels d'ouverture.*

Commune d'Erbray

Couverture IGN



Source : carte IGN au 1/25 000 e.



PARTIE 1 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

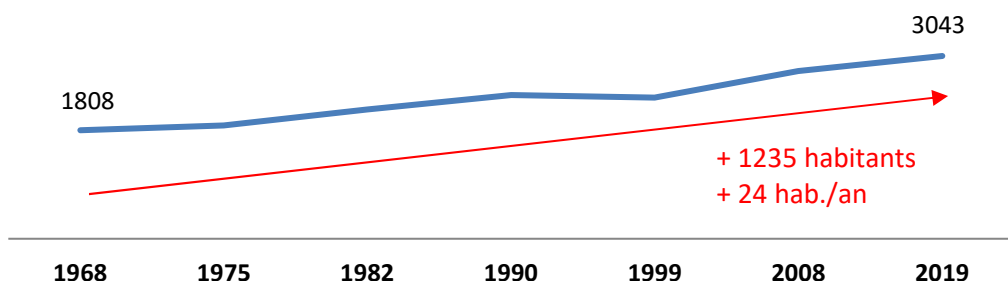


1 – Les évolutions démographiques récentes

1-1 Evolution de la population

Evolution générale

Une croissance régulière depuis la fin des années 60



Comparaison avec les évolutions moyennes enregistrées sur le territoire de la communauté de communes Châteaubriant – Derval

	2008	2013	Evolution population 2008 / 2013	2019	Evolution population 2013 / 2019
Erbray	2 793	2 948	+ 31 hab./an + 1,1 % /an	3 043	+16 hab./an + 0,5 % /an
Communauté de communes Châteaubriant - Derval	42 573	43 952	+ 0,6% /an	44 419	+ 0,2% /an

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2019.

La population a enregistré une croissance globale de plus de 1 235 habitants sur les 50 dernières années. Cette dynamique est essentiellement à relier à sa position géographique : la commune a en effet très largement bénéficié de sa proximité de la ville de Châteaubriant.

Depuis le début des années 90, la population erbréenne enregistre des périodes de croissance aux intensités variables.

En effet, après avoir enregistré une forte croissance entre 1999 et 2008 (+ 1,9% de croissance par an), la commune enregistre une croissance de plus faible intensité depuis 2008 : d'abord de l'ordre de +1,1%/an entre 2008 et 2013, puis de +0,5%/an entre 2013 et 2019. Malgré ce ralentissement de la croissance démographique, la population a passé le seuil des 3000 habitants (depuis 2019) et les mouvements de croissance restent supérieurs à ceux enregistrés en moyenne à l'échelle du territoire communautaire.

En 2019, la commune d'Erbray recensait 3043 habitants, regroupant ainsi près de 7 % de la population communautaire. Il s'agit de la troisième commune la plus peuplée du territoire de la Communauté de communes de Châteaubriant - Derval.

Dans le cadre de son projet, la commune va devoir s'interroger sur l'objectif démographique qu'elle souhaite atteindre, et le rythme de croissance qu'elle souhaite se fixer pour les 10 prochaines années. Cette projection doit néanmoins ...

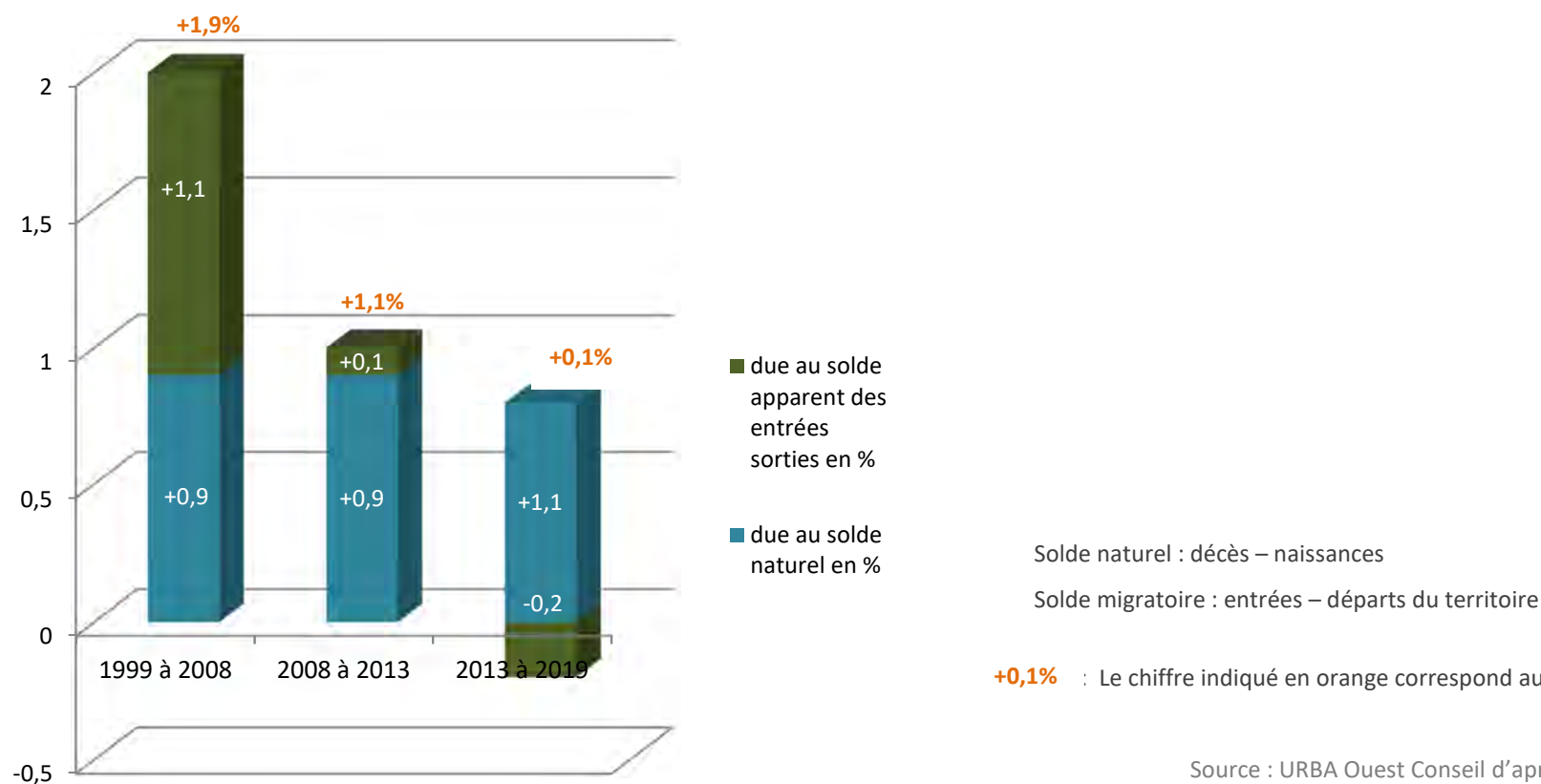
... définir un objectif correspondant à ses besoins propres,

... rester cohérente avec les évolutions passées,

... rester cohérente avec les capacités d'accueil de la commune (capacités des équipements, du milieu naturel, ...),

... et être compatible avec les objectifs fixés dans le cadre du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval.

Les soldes naturels et migratoires



Le graphique ci-dessus fait clairement apparaître que les évolutions de populations chaotiques enregistrées depuis la fin des années 90 sont essentiellement à relier aux mouvements migratoires, car les mouvements naturels sont positifs et restent stables.

Les mouvements migratoires, pour leur part, oscillent entre soldes positifs et négatifs, participant ainsi à accroître les effets bénéfiques du mouvement naturel quand ils sont positifs, ou à annuler les effets du mouvement naturel quand ils sont négatifs.

Depuis la fin des années 90, la commune d'Erbray conserve une croissance démographique mais qui a tendance à s'essouffler depuis 2008. Le maintien d'une dynamique positive est souhaitable : elle permet d'assurer le renouvellement démographique, mais aussi nécessaire au bon fonctionnement des équipements.

1-2 Les évolutions de la composition de la population

Une légère tendance au vieillissement

Evolution générale de l'indice de jeunesse

	2010	2019
Erbray	1,81	1,19
Communauté de communes Châteaubriant - Derval	1,25	0,94

Indice de jeunesse = part des – de 20 ans / part des plus de 60 ans

Evolution de la répartition de la population d'Erbray par grandes tranches d'âges

Erbray	2010	2019	Evolution des effectifs	2010 Part %	2019 Part %
0-14 ans	687	681	- 6	23,4	22,4
15-29 ans	461	442	- 19	15,7	14,5
30-44 ans	661	573	- 88	22,5	18,8
45-59 ans	650	635	- 15	22,1	20,9
60-74 ans	328	552	+ 224	11,1	18,2
75 ans et +	153	159	+ 6	5,2	5,2
Total	2 940	3 043	+103	100 %	100 %

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2019.

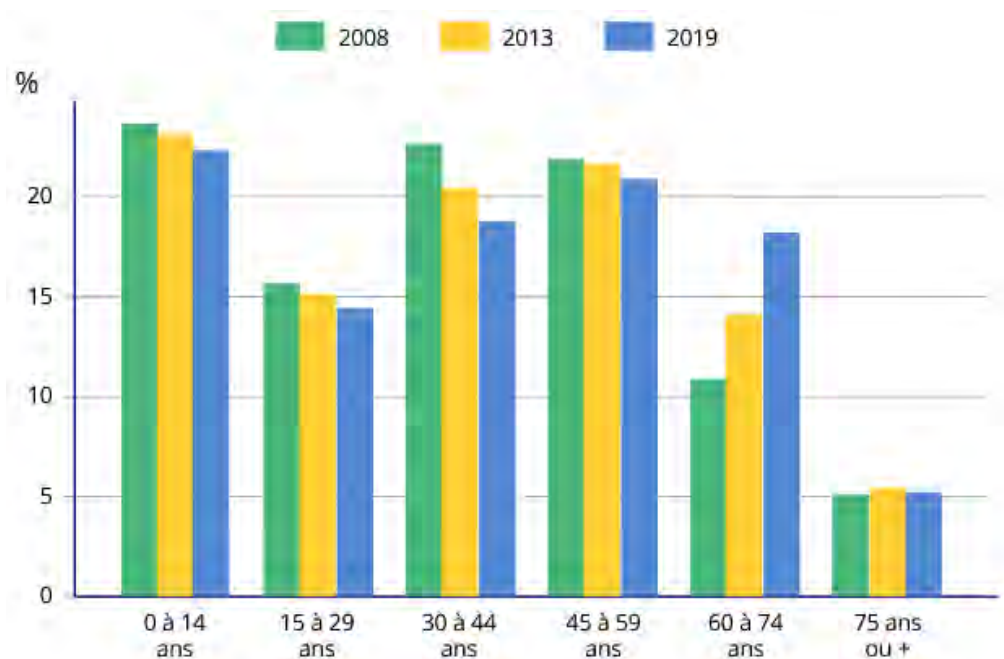
Même si l'indice de jeunesse reste supérieur à celui enregistré sur le territoire communautaire, et nettement supérieur à 1 (*point d'équilibre entre moins de 20 ans et + de 60 ans*), ce dernier a connu une importante régression entre 2010 et 2019.

Cette importante régression de l'indice de jeunesse s'explique essentiellement par une très nette croissance des personnes âgées de 60 à 74 ans (+ 224 entre 2010 et 2019). Cela correspond aux populations qui sont venues s'installer sur le territoire communal dans les années 70-80 dont on peut penser qu'une bonne partie sont restés sur le territoire.

Il est important que la commune maintienne sa dynamique démographique. L'accueil de population devra rester diversifié, sans négliger l'accueil de familles avec enfants.

Il est intéressant également de mesurer la compatibilité des équipements et des services mis à la disposition des habitants avec les évolutions démographiques en notre possession, mais aussi avec les évolutions démographiques projetées. Au regard de ces chiffres, il semble cohérent de réfléchir à la mise en place d'une structure adaptée à l'accueil des personnes âgées car plus de 23% de la population est aujourd'hui âgée de plus de 60 ans.

Erbray : Evolution de la répartition de la population par grandes tranches d'âges



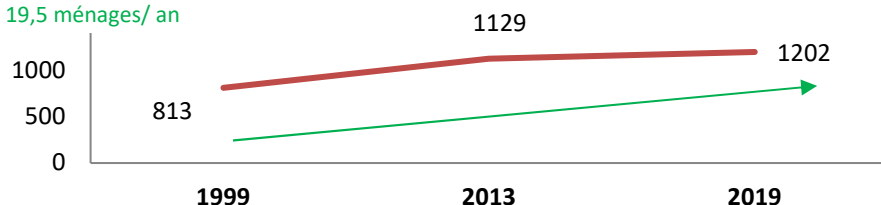
Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

Un nombre croissant de ménages

Evolution du nombre de ménages sur la commune

+ 389 ménages entre 1999 et 2019

+ 19,5 ménages/ an



Evolution de la taille moyenne des ménages

	Taille moyenne des ménages			Nombre moyen de pièces par logement	
	1999	2008	2019	2008	2019
Erbray	2,89	2,76	2,53	5,0	5,1
Communauté de communes Châteaubriant - Derval	2,51	2,35	2,28	4,4	4,5

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2019.

Depuis 1999, la commune d'Erbray a accueilli 389 ménages complémentaires, soit une moyenne de près de 20 ménages par an.

Même si leur taille moyenne a été réduite au cours des années 2000, elle reste assez élevée (2,53 personnes), et supérieure à la moyenne enregistrée à l'échelle de l'ensemble de la Communauté de communes (2,28).

La taille des ménages ne semble néanmoins pas en adéquation avec la taille moyenne des logements, quelle que soit l'échelle d'analyse. Ces données traduisent une certaine sous-occupation des logements aux différentes échelles. On recense une moyenne de 2 pièces par personne.

Dans le cadre de son projet, la commune devra réfléchir au nombre de foyers, indirectement le nombre de logements, qu'elle souhaite accueillir dans les 10 prochaines années.

1-3 Le bilan du PLU en vigueur : les objectifs démographiques

Dans le cadre de son PADD, la commune s'était fixée un objectif démographique de 2 900 habitants à l'horizon 2010 (*référence de population : 2351 habitants en 1999*).

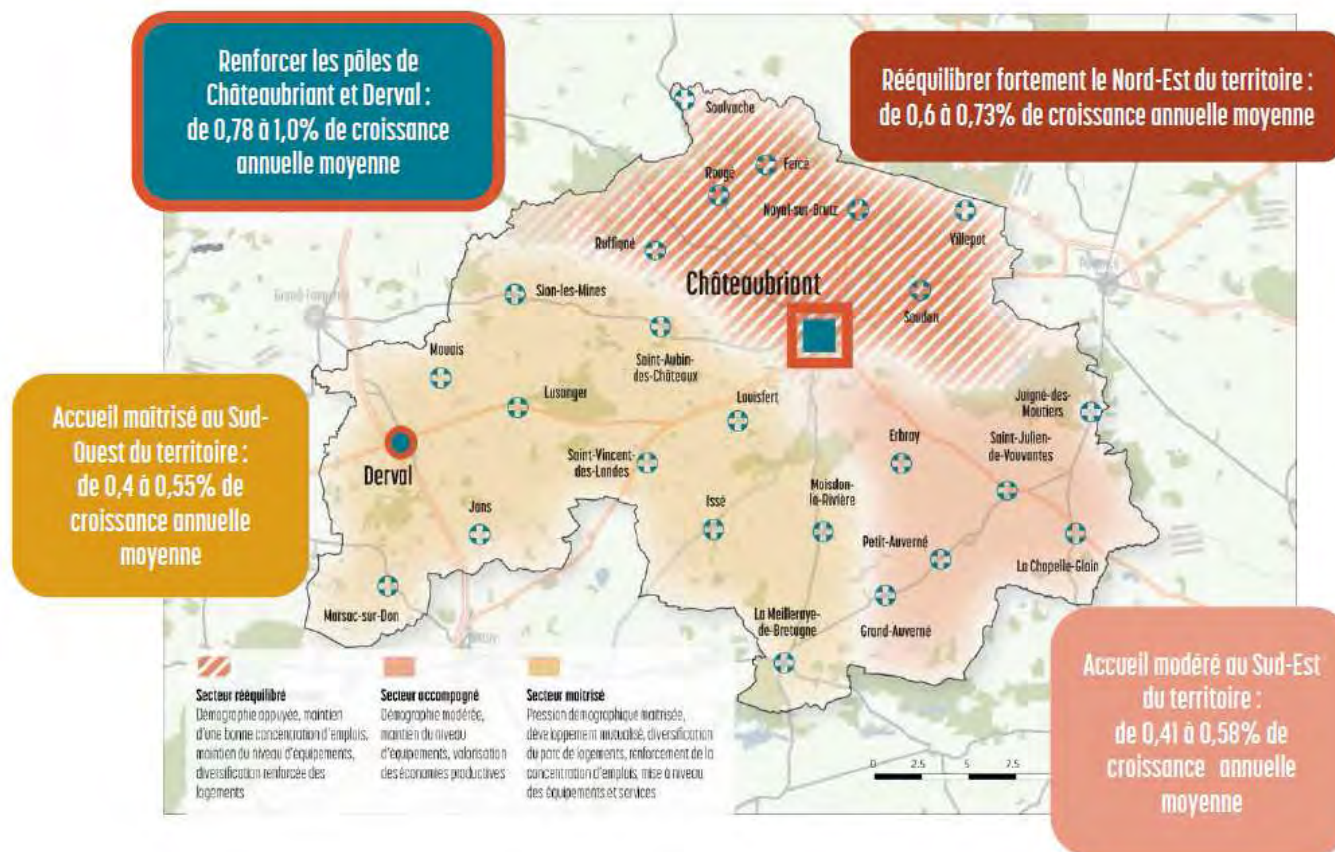
En 2010, la commune avait atteint cet objectif : en effet, elle recensait 2 940 habitants, soit une progression de près de 600 habitants. Même si l'objectif démographique a été atteint, l'ensemble des zones de projets qui avaient été identifiées dans le cadre du PLU pour atteindre cet objectif n'ont pas toutes été urbanisées.

1-4 Le SCOT de la communauté de communes Châteaubriant Derval : des objectifs en matière d'accueil de population

Permettre le développement de l'ensemble des communes rurales du territoire

Le SCOT planifie une augmentation de la population à hauteur de 6 000 à 8 000 habitants supplémentaires entre 2018 et 2040. Pour les communes du Sud-Est du territoire communautaire, le SCOT prévoit un accueil maîtrisé de manière à assurer une croissance démographique de l'ordre de + 0,41 %/an à + 0,58 %/an.

Carte extraite du DOO du SCOT approuvé en 12/2018 :



Source : Carte extraite du DOO approuvé.

Erbray regroupait 2 983 habitants au 1^{er} janvier 2019.

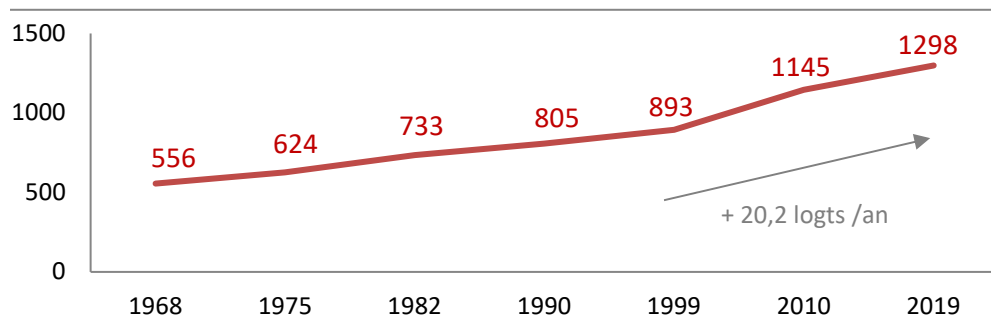
Si la commune se fixe une croissance de + 0,58 % en moyenne par an sur les prochaines années comme le prévoit le DOO du SCOT, elle pourrait atteindre une population d'environ 3 200 habitants à l'horizon 2032-2033.

2 – L'évolution du parc de logements

2-1 Les évolutions récentes du parc de logements

Les évolutions quantitatives du parc de logements

Evolution du nombre de logements total depuis la fin des années 60 sur la commune d'Erbray



Comparaison avec les évolutions du nombre de logements sur le territoire communautaire

	Evolution Logements 1999 / 2008	Evolution Logements 2008 / 2019
Erbray	+ 2,3 %/an + 184 logements + 20,4 logements/an	+ 1,9 %/an + 221 logements + 20,1 logements/an
Communauté de communes Châteaubriant Derval	+1,5 %/an	+ 0,8 %/an

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2019.

Depuis 1968, la commune d'Erbray enregistre une croissance régulière du nombre de ses logements. Ce sont un peu plus de 740 logements qui ont été accueillis sur le territoire communal, multipliant par plus de 2 le nombre des logements en un peu plus de 50 ans.

Depuis le début des années 2000, la commune a accueilli 405 logements, soit près de 55% des logements accueillis depuis la fin des années 60. C'est une moyenne d'une vingtaine de logements qui sont créés sur le territoire d'Erbray.

Le rythme d'évolution de logements est plus soutenu sur le territoire d'Erbray que celui enregistré à l'échelle de l'ensemble du territoire communautaire.

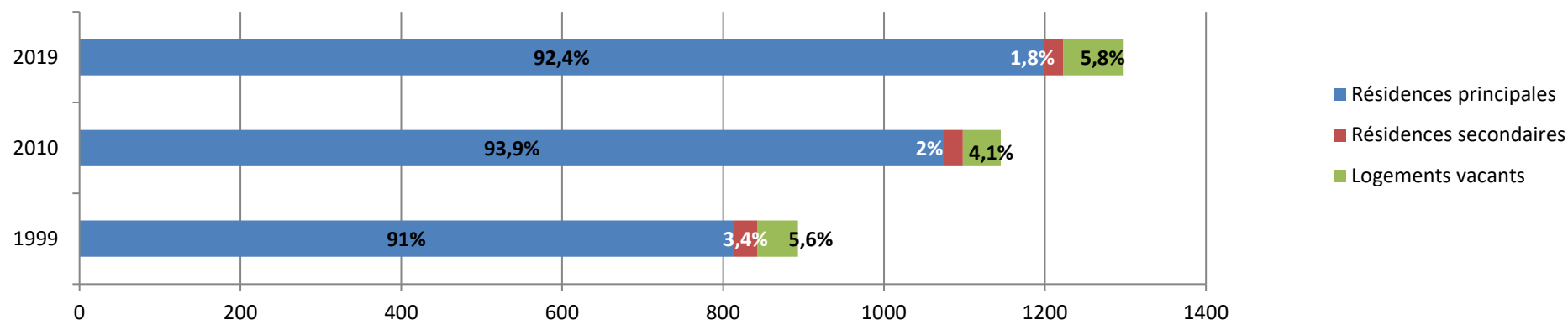
La collectivité devra non seulement définir l'objectif de population qu'elle souhaite atteindre dans le cadre de son projet, mais également estimé le nombre de logements à créer pour atteindre ce dernier.

Ce rythme d'accueil devra prendre en compte, tout comme les projections démographiques, les capacités d'accueil des différents équipements existants ou projetés, mais aussi se conformer aux objectifs fixés dans le cadre du DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) du SCOT de la Communauté de communes Châteaubriant - Derval.

Les évolutions récentes de la composition du parc de logements ...

Un parc de logements composé d'une très grande majorité de résidences principales

Evolution de la répartition des logements selon leur type depuis la fin des années 90



Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2019.

Les logements implantés sur le territoire d'Erbray correspondent essentiellement à des **résidences principales** (92% environ). En 2019, on recensait 1 199 résidences principales. Depuis 1999, 386 résidences principales complémentaires ont été créées.

Les **résidences secondaires** sont peu nombreuses, et leur part au sein du parc de logements est plutôt en régression. En 2019, on ne recensait plus qu'une vingtaine de résidences secondaires sur le territoire communal. Ces dernières ne représentaient plus que 1,8 % du parc de logements.

Les **logements vacants**, même si leur nombre et leur part au sein du parc total de logements est variable (entre 4 et 6%), la vacance est plutôt en progression. En 2019, 75 logements étaient considérés comme vacants.

Même s'il faut rester prudent avec les chiffres de la vacance proposés par l'Insee car ces derniers comptabilisent les logements réellement vacants, mais également les logements quasiment achevés encore non habités, ... Nous avons recensé, lors de nos travaux de terrain (début 2019), une quarantaine de logements visiblement vacants (voir carte page 41).

Les logements vacants de longue date représentent un potentiel de logements qu'il est important de valoriser avant d'envisager la création de nouveaux logements.

Dans le cas d'Erbray, ce potentiel n'est pas négligeable même s'il n'est peut-être pas aussi important que les chiffres annoncés par l'Insee. Cette vacance touche essentiellement les logements anciens.

Un parc de logements qui tend à se diversifier ...

Erbray : répartition maisons / appartements

	1999		2010		2019	
Maisons	886	99,2%	1 128	98,5%	1 287	99,1%
Appartements	0	0%	12	1,4%	9	0,7%

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2019.

Le parc de logements, même s'il regroupe quelques logements de type « appartement », reste quasi-exclusivement composé de maisons individuelles (99% en 2019).

Le parc de logements a accueilli 401 maisons individuelles complémentaires entre 1999 et 2019, il n'avait accueilli que 9 appartements sur cette même période.

Même si le modèle de la maison individuelle reste fortement plébiscité, d'autres formes d'habitat se sont développées ces dernières années et semblent pouvoir intéresser les habitants de communes comme Erbray.

Il est difficile d'imposer la création de logements collectifs sur les territoires ruraux comme ceux d'Erbray. Néanmoins, il existe des formes urbaines qui permettent de réduire la consommation d'espace : les logements intermédiaires, les logements individuels groupés ...

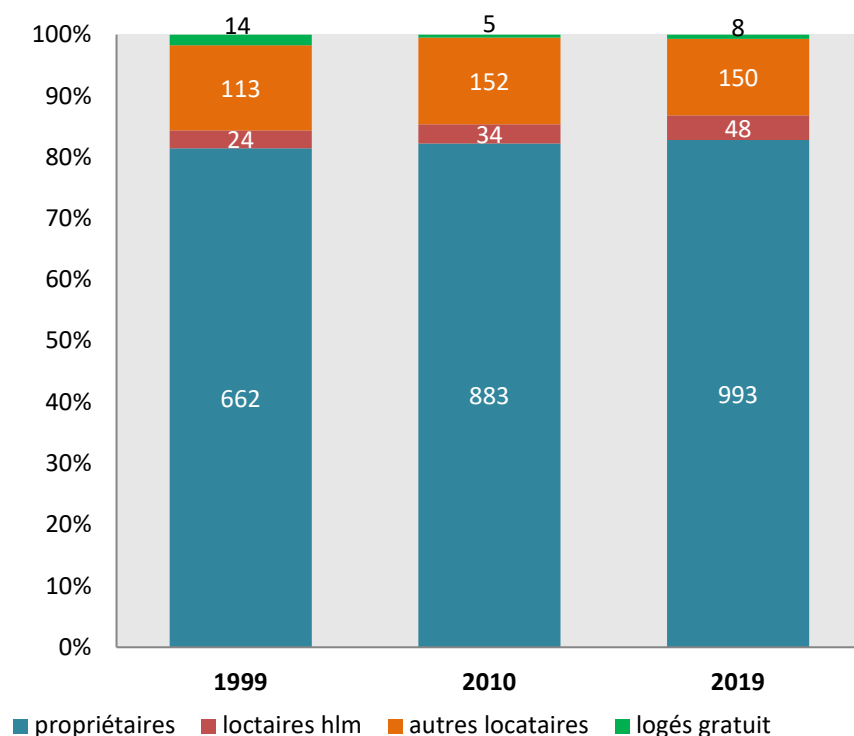
En tout état de cause, la commune d'Erbray sera invitée à aller dans le sens d'une moindre consommation d'espace en respectant notamment une densité moyenne de **17 logements par hectare** sur l'ensemble des zones de projets (SCOT).

Densité moyenne à l'échelle communale	
Pôle de Châteaubriant	25 log/ha
Pôle de Derval	20 log/ha
Communes de + de 1 500 habitants (se référer à la liste des communes page suivante)	17 log/ha
Communes de - de 1 500 habitants	15 log/ha

Source : Tableau extrait du DOO approuvé 12/2018.

Une offre locative stable

Erbray : Répartition du parc de logements suivant le statut des occupants



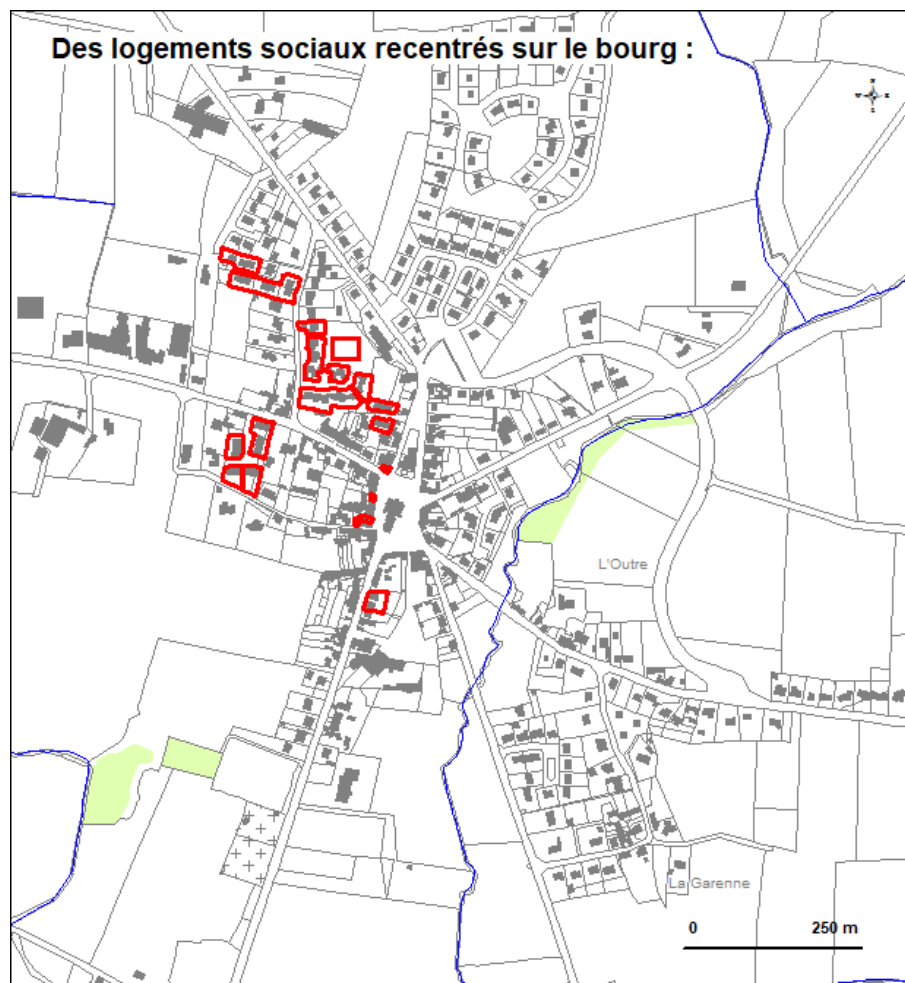
	1999	2010	2019
Propriétaires	81,4%	82,2%	82,8%
Ensemble des locataires	16,9%	17,3%	16,5%
Locataires HLM	3%	3,2%	4%
Autres locataires	13,9%	14,1%	12,5%
Logés gratuits	1,7%	0,5%	0,7%

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2019.

Les logements de la commune d'Erbray sont majoritairement occupés par leurs propriétaires (près de 83 % en 2019). L'offre locative reste néanmoins relativement développée sur le territoire communal (*environ 16,5% du parc de logements*), mais elle est surtout composée d'une offre privée (*environ 76 % du parc locatif*).

Le parc locatif social regroupait 48 logements en 2019, représentant environ 4 % du parc total de logements de la commune. Depuis 1999, l'offre résidentielle qui s'est développée sur la commune correspond essentiellement à des logements en accession. En effet, alors qu'on dénombrait 331 logements en accession complémentaires, seuls 61 logements locatifs dont 16 logements HLM ont été créés en parallèle sur cette même période.

Depuis 2019, l'offre locative sociale s'est légèrement étoffée. Selon les données fournies par les services municipaux, la commune accueille aujourd'hui 52 logements locatifs sociaux.



Source : URBA Ouest Conseil 03-2023 d'après données transmises par les services municipaux.



Rue des Forges



Rue du Verger



Rue du Pressoir



Allée de chênes



Rue des Mirabelles

L'offre de logement reste très majoritairement composée de logements en accession (environ 82 %). L'offre locative, privée comme sociale, reste stable (locatifs : 16,5% des résidences principales et logements sociaux : environ 4 %).

L'offre locative sociale semble répondre à la demande : aucun logement social n'est vacant.

La commune projette de développer une offre de logements adaptée aux personnes âgées facilitant l'accès aux aides de base (*médicales, tâches ménagères, ...*), offre préalable à la maison de retraite.

Le centre-bourg est, et doit rester, le site le plus propice pour l'accueil de nouveaux logements sociaux.

L'existence d'une offre commerciale et de services de proximité permet d'envisager le développement d'une offre susceptible de répondre aux besoins de personnes âgées soucieuses de se rapprocher des commodités (dont la part a tendance à croître depuis les dernières années), et souvent dépourvues de moyens de locomotion. Le développement d'une telle offre de logements peut s'avérer plus polyvalente, et permettre également répondre aux besoins des personnes en situation de handicap, ou encore de jeunes actifs, de jeunes familles, ...etc.

Des logements de grande taille qui s'imposent dans le parc communal

Evolution du nombre moyen de pièces par logement sur la commune d'Erbray

	1999	2010	2019
Maisons	4,6	5	5,1
Appartements	-	3,1	2
Ensemble des résidences principales	4,6	5	5,1

LOG G0 - Résidences principales selon l'état de suroccupation (hors studios occupés par une personne)

	%
Suroccupé	0,8
Non suroccupé	99,2

Source : Insee, RP2019 exploitation complémentaire, géographie au 01/01/2022.

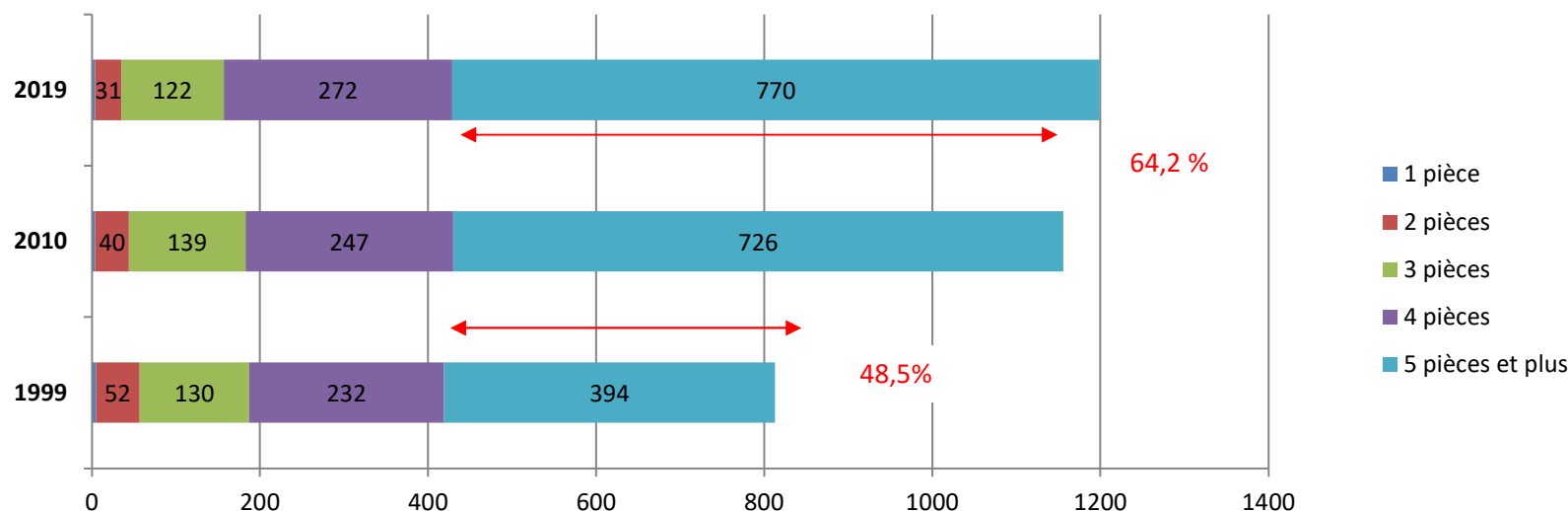
Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2019.

La taille moyenne des logements implantés sur le territoire communal a tendance à s'accroître depuis la fin des années 90.

En 2019, les logements communaux regroupaient en moyenne 5,1 pièces. Le nombre de pièces n'est pas forcément en adéquation avec les évolutions de la taille moyenne des ménages. Rappelons que la taille moyenne de foyers était de 2,53 personnes en 2019. 99% des logements communaux étaient d'ailleurs considérés comme sous-occupés.

Un parc où la part des logements de 4 pièces et plus tend à s'accroître

Répartition du parc de logements suivant leur taille



Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2019.

Depuis 1999, la taille moyenne des résidences principales n'a cessé de croître (+ 0,5 pièce entre 1999 et 2019). En effet, depuis 1999, la commune accueille essentiellement des logements regroupant 5 pièces et plus (+ 376 logements entre 1999 et 2019). Ces logements regroupent aujourd'hui près de 64 % du parc des résidences principales, soit près de 16 points de plus qu'en 1999.

A l'inverse, l'offre des logements de types 1 et 2 a quasiment été divisée par 2 entre ces 2 dates : alors qu'Erbray en regroupait 57 logements en 1999, elle n'en comptait plus que 35 en 2019.

Non seulement l'offre en accession est très fortement développée sur le territoire d'Erbray, mais cette dernière regroupe essentiellement un parc comprenant de grands logements, tendant à standardiser l'offre de logements existante sur le territoire communal, et donc d'une certaine façon également la population accueillie.

Diversifier l'offre de petits logements permettrait de répondre aux besoins du plus grand nombre, et répondre aux besoins de la population tout au long de son parcours résidentiel.

Estimation de la pression foncière communale

La commune d'Erbray a accueilli 125 nouveaux logements entre 2012 et 2021, soit une moyenne de 12,5 logements en moyenne par an.

Par rapport aux objectifs fixés dans le cadre du PADD du PLU actuellement en vigueur

Dans le cadre du PADD de son PLU en vigueur, la commune avait précisé que l'attractivité communale permettait d'envisager l'accueil de 25 logements par an.

Même si nous ne disposons pas des données concernant le nombre des permis accordés entre 2005 (date d'approbation du PLU) et 2008, nous pouvons constater que l'objectif n'a à priori pas été atteint, et ce même si la commune conserve une attractivité non négligeable depuis l'approbation du PLU.

Rappel : Le projet de PLU va devoir fixer un objectif d'accueil de nouveaux logements pour les 10 prochaines années : ce chiffre devra tenir compte du rythme enregistré ces dernières années, des objectifs fixés dans le cadre du futur SCOT de la Communauté de communes Châteaubriant Derval, mais également des capacités d'accueil de la commune tant du point de vue de ses équipements (*système de traitement des eaux usées, école, ...*), que de son environnement.

2-2 Les documents avec lesquels les objectifs résidentiels du projet de PLU devront être compatibles

Le SCOT de la communauté de communes Châteaubriant - Derval : le projet de PLU doit être compatible avec les orientations et les objectifs définis au niveau du DOO ou Documents d'Orientation et d'Objectifs, notamment ceux concernant l'accueil de logements. Un objectif d'accueil compris entre 179 et 262 nouveaux logements a été fixé pour la commune d'Erbray à l'horizon 2040 (soit une moyenne comprise entre 8 et 12 logements par an).

Le Plan Local de l'Habitat 2020 - 2025 : le projet de PLU doit être compatible avec les orientations et les objectifs définis au niveau du PLH, notamment ceux concernant l'accueil de logements. Un objectif d'accueil compris entre 49 et 71 nouveaux logements a été fixé pour la commune d'Erbray entre 2020 et 2025 (soit une moyenne comprise entre 8 et 12 logements par an).

2-3 Le DOO du SCOT fixe des objectifs quantitatifs et qualitatifs d'accueil de logements

Les besoins en nouveaux logements

Un objectif d'accueil compris entre **8 et 12 nouveaux logements par an** a été fixé pour la commune d'Erbray (SCOT et PLH).

Diversifier le parc de logements pour assurer une offre adaptée à tous.

La production de nouveaux logements doit **permettre une diversification de l'offre afin d'apporter une réponse adaptée à toutes les demandes**. Ainsi, toutes les communes doivent veiller à ce que la production de logements permette plus de diversité (*tailles de logements, offre locative répondant aux besoins des jeunes ménages, des personnes âgées, des personnes à mobilité réduite, ...*).

Les documents d'urbanisme locaux peuvent inscrire ces « objectifs de diversité » dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) portant sur les secteurs à enjeux de la collectivité.

Au regard de l'organisation territoriale, les pôles de Châteaubriant et Derval doivent prendre une place centrale dans cette diversification, notamment en assurant une offre dans l'ensemble des grandes typologies de logements, comprenant notamment la production de logements locatifs aidés. Aujourd'hui, aucune commune du territoire n'est concernée par les dispositions de l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) visant à assurer une offre de 20 à 25% de logements locatifs sociaux. **Néanmoins, les communes de Châteaubriant, Derval, et Erbray pourraient y être sujettes à long terme.** Ces trois communes doivent donc veiller à renforcer leur offre en matière de locatif social.

Au sein des bassins de proximité, la production d'opérations de logements locatifs sociaux pourra s'effectuer dans une approche mutualisée, notamment pour répondre aux difficultés que peuvent connaître certaines communes vis-à-vis des bailleurs sociaux.

En matière de production de logements, certains secteurs stratégiques nécessitent une attention particulière : les secteurs situés à proximité des équipements et services, au cœur du tissu constitué, les opérations de renouvellement urbain, les opérations de plus de 10 logements.

Aucun objectif de diversification n'a été inscrit pour la commune d'Erbray dans le cadre du projet de SCOT, néanmoins la commune, tout comme Châteaubriant et Derval est invitée à renforcer son offre de logements sociaux. L'offre de logements sociaux regroupe aujourd'hui à peine 4 % du parc communal.

La commune peut se fixer un objectif de production au niveau de son PADD (Projet d'Aménagement et de développement Durables) et retranscrire ces objectifs sous forme d'obligation au niveau de certaines OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

La création d'un nombre ou d'un pourcentage minimum de nouveaux logements sociaux pourrait notamment être inscrite dans les opérations regroupant un accueil de plus de 10 logements, sur des zones de projets en cœur de bourg, sur des sites de renouvellement urbain, ... , comme le propose le DOO du SCOT.

Assurer une offre qualitative dans les centralités à travers la remise sur le marché des logements vacants

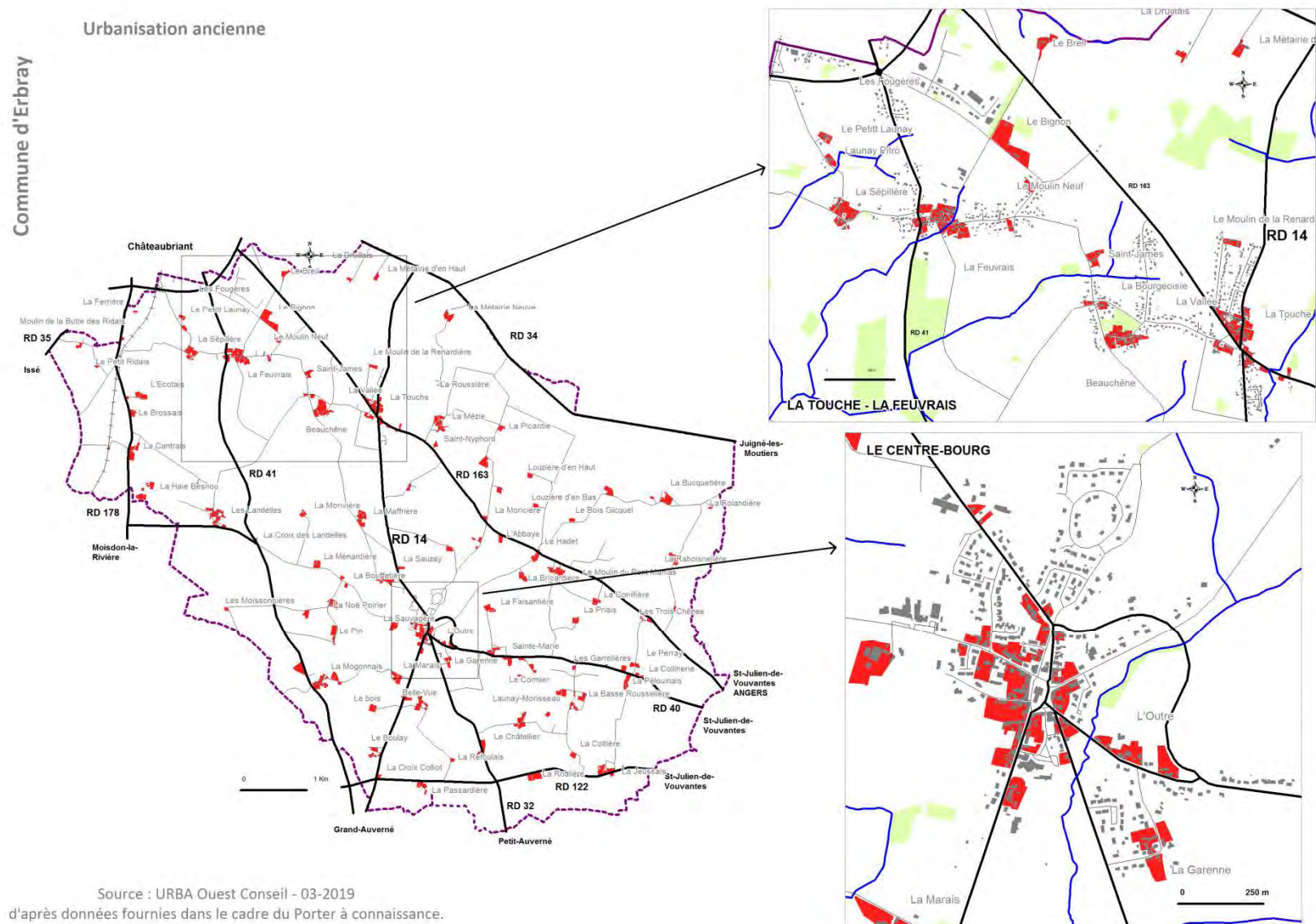
La vacance résidentielle est une problématique importante sur la majorité des communes du territoire. Le SCoT se fixe pour objectif d'assurer un cadre adapté à leur diminution, et donc à une remise sur le marché des logements vacants.

Dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat, cette question de la vacance sera approfondie. Elle pourra se traduire par l'étude d'opportunité d'une opération d'amélioration des logements anciens avec prestation de conseils aux propriétaires, et subventions majorées pour réaliser des travaux. De telles interventions s'effectueront en priorité sur le cœur des centralités.

La **résorption de la vacance, notamment celle de longue date** est un enjeu important sur le territoire d'Erbray, même si les chiffres de l'INSEE peuvent apparaître surévalués (75 logements en 2019 soit 5,8% du parc de logements), une quarantaine de logements vacants ont pu être identifiés dans le cadre de nos travaux de terrain, dont 10 dans le cœur historique du centre-bourg.

3 - Organisation urbaine

3-1 Organisation traditionnelle



Tout comme dans le reste du Nord-Ouest de la France, les espaces urbanisés sont omniprésents, et ponctuent véritablement l'espace communal.

Néanmoins, malgré cette implantation relativement diffuse, on note néanmoins une certaine tendance au « regroupement ». En effet, l'urbanisation complètement isolée est peu répandue sur le territoire communal. En dehors du centre-bourg, l'urbanisation est essentiellement composée de hameaux aux tailles variées.

L'urbanisation de la commune d'Erbray se caractérise par une "tendance au regroupement"

Le centre-bourg : il s'est développé aux abords de l'église : elle forme encore aujourd'hui une véritable centralité autour de laquelle l'activité de la commune s'organise (*mairie, commerces de proximité, services et équipements*).

Dans la partie historique du centre-bourg, l'habitat est y implanté de manière dense : les constructions sont la plupart établies en mitoyenneté les unes avec les autres, et sont implantées le plus souvent à l'alignement des voies desservant le centre bourg.

Quelques clichés du centre-bourg



Rue des Forges



Rue du Rocher



Extrait du Plan cadastral napoléonien (1841)



Autour de l'église



Il n'existe pas de réelle unité architecturale. Les bâtisses aux volumes imposants (2 niveaux habitables) et cossues côtoient des maisonnettes de plain-pied, et même parfois des longères présentant des caractéristiques plus rurales.

De nombreux hameaux et 2 villages constitués

Traditionnellement, l'espace rural est ponctué de nombreux espaces urbanisés. Même si certains de ces espaces correspondent à des écarts isolés (*La Duponnais, La Croix des Landelles, La Croix Colliot, La Refoulais,...*), la plupart regroupent plusieurs habitations et correspondent d'avantage à des « hameaux » qui présentent des tailles et des formes très variées.

Parfois ces hameaux, à l'origine de taille modeste ou ne regroupant parfois qu'un moulin, ont parfois été développés de façon assez conséquente et artificielle durant les dernières décennies. Ils ne peuvent néanmoins être assimilés pour autant à de véritables villages constitués. C'est notamment le cas de nombreux hameaux implantés en partie Nord du territoire en limite de la ville de Châteaubriant comme *Les Fougères, La Sepellière, La Feuvrais, La Bourgeoisie, Beauchêne, Les Moulins de la Renardière et de la Butte...*

On recense néanmoins 2 entités que l'on peut assimiler à des « villages » sur la commune d'Erbray (*présence d'une église ou d'une chapelle, d'une école ou d'une ancienne école ...*) : les villages de La Touche et des Landelles.

Caractéristiques architecturales du bâti traditionnel au sein de l'espace rural

Quelque soit les hameaux, l'urbanisation y est souvent assez dense. Les constructions aux usages variés y cohabitent (*logements, granges, étables, fours à pain, puits, soues à cochons, ...*). Une partie des bâtiments agricoles traditionnels de dimension insuffisante pour accueillir des cheptels de plus en plus conséquents, et un matériel moderne de plus en plus imposant, ont parfois perdu leur usage et ont été transformés pour un usage résidentiel, ou servent d'annexes.

Certains corps de ferme ont même définitivement perdu toute vocation agricole.

Au sein des hameaux, il n'existe pas de véritables règles d'implantation. Les constructions se sont établies au gré des opportunités. Certaines constructions sont établies le long des voies d'accès avec façade ou pignon sur rue. Alors que certaines constructions sont implantées à l'alignement et d'autres sont en recul. Certaines constructions s'organisent autour de cour, et d'autres à l'inverse ont été établies accolées les unes aux autres et forment d'importantes « rangées » composées de plusieurs constructions accolées pouvant regrouper plusieurs logements ou un logement et d'anciens bâtiments agricoles (granges ou étables).

Les constructions à usage d'habitation sont le plus souvent établies en pierres de pays laissées apparentes (*grès, schistes, ...*). Seules quelques constructions ont été recouvertes d'enduits. La teinte des murs est assez variable suivant les bâtiments et les sites d'implantation.

Quelques clichés du bâti présent au sein de l'espace rural ...



Beauchêne (implantation sous forme de « rangées »)



Le Pin (organisation de part et d'autres d'une cour)



Les logements présentent généralement 1 niveau surmonté de greniers, qui ont parfois été aménagés au cours du temps de manière à agrandir la surface habitable. Plus exceptionnellement, certaines bâtisses présentent 2 vrais niveaux.

Les ouvertures sont soulignées le plus souvent par des appareillages de briques, plus rarement de schistes.

Les anciens bâtiments agricoles (étables, granges) présentent des volumes souvent aussi importants que les logements situés à proximité ou dans leur continuité. Ces volumes, qui ne sont plus forcément adaptés aux usages agricoles modernes, offrent néanmoins un potentiel non négligeable de transformation pour un usage résidentiel.

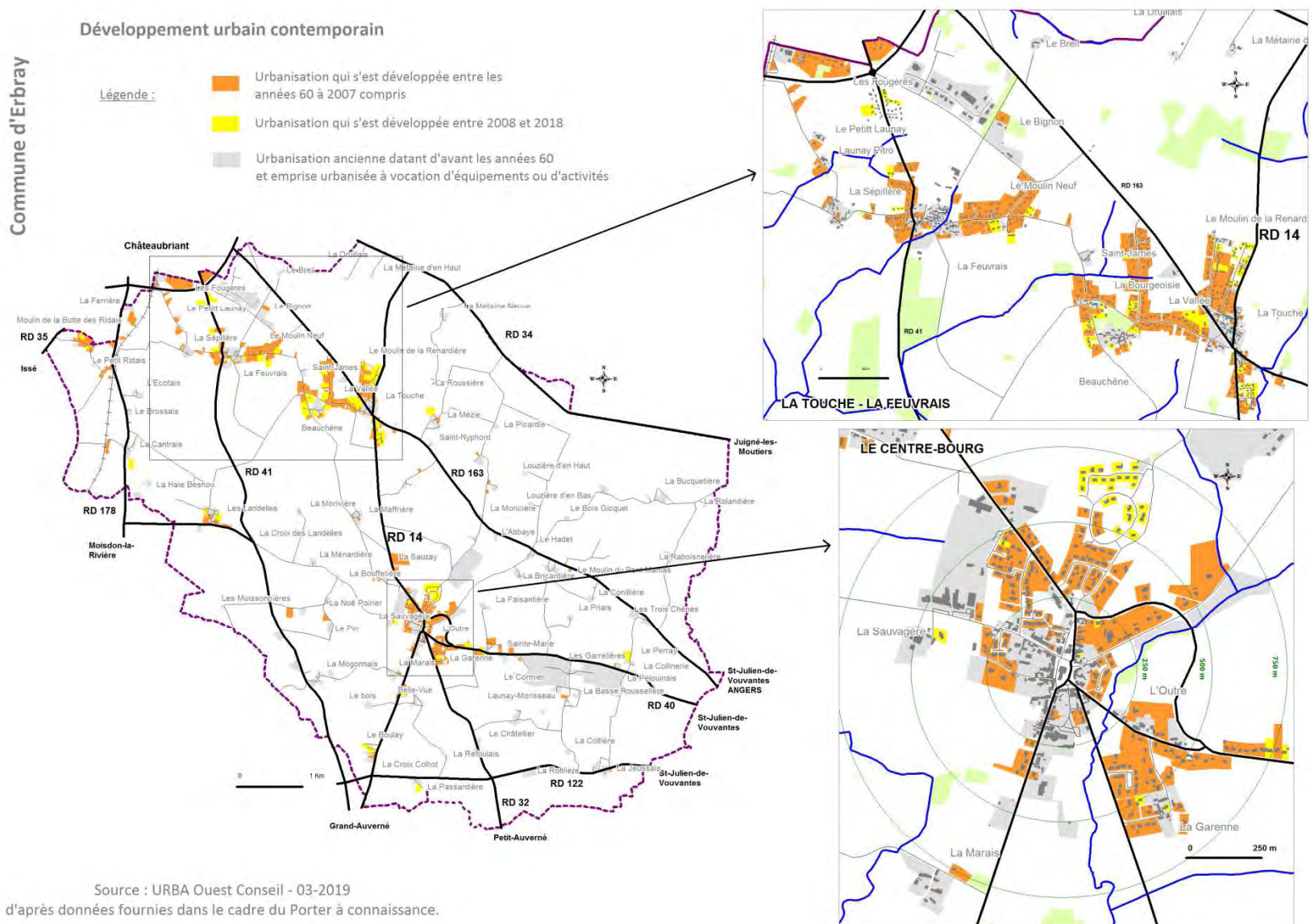
Un exemple de réhabilitation récente ...



Le Bois Gicquel

3-2 Développements urbains contemporains

Des développements urbains récents importants qui ont participé à la diffusion des habitants accueillis



La commune d'Erbray a enregistré un développement urbain contemporain important : ce sont environ 740 logements qui ont été créés entre 1968 et 2019 (données INSEE). La cartographie soulignant les espaces urbanisés sur cette période (*espaces soulignés en orange et en jaune*) montre clairement que ce développement s'est fait en continuité du bourg, mais aussi de manière très importante en partie Nord du territoire, en limite avec la ville de Châteaubriant.

Ce mode d'urbanisation diffus n'est pas sans impacts sur le fonctionnement communal ...

... *perte de l'identité communale,*

... *tendance à favoriser une dévitalisation du centre-bourg, les habitants implantés en partie Nord du territoire ne fréquentant pas forcément le centre-bourg,*

... *favorise l'usage systématique de la voiture,*

... *conduit à étendre les différents réseaux, rend plus complexe et plus long les circuits de ramassages scolaires, des ordures ménagères, ... etc.*

Depuis 2008 (*constructions soulignées en jaune sur la carte*), même si le développement s'est un peu recentré sur le centre-bourg, il reste conséquent sur la partie Nord du territoire communal. Sur les 155 logements neufs autorisés entre 2008 et 2018, 89 avaient été implantés sur les villages de La Touche et La Feuvrais, et seulement 28 au niveau du centre-bourg.

Il serait intéressant que les développements urbains de demain participent à un recentrage sur le bourg et limite l'accueil sur les entités de La Feuvrais et de La Touche aux derniers espaces disponibles (« dents creuses », lots viabilisés non urbanisés) au sein de l'entité.

L'espace rural n'a pas été épargné par le développement contemporain. Ce développement est lié aux possibilités ouvertes au travers des différents documents d'urbanisme. Rappelons que, dans le PLU en vigueur, un peu plus d'une dizaine d'entités sont encore constructibles. Entre 2008 et 2018, ce sont près de 127 constructions qui y ont été implantés (*La Touche et La Feuvrais compris*).

Que ce soit au niveau du centre-bourg ou de l'espace rural, l'urbanisation contemporaine s'est développée est souvent en totale déconnexion avec l'organisation traditionnelle des entités sur lesquelles elle s'est greffée (*architecture mais aussi mode d'implantation*). L'urbanisation dense, et la mitoyenneté laissent place à un urbanisme lâche composée d'un bâti implanté le plus souvent au centre d'un parcellaire, souvent de grande taille.

Quelques exemples du développement urbain contemporain :

Une urbanisation récente en totale déconnexion par rapport à l'urbanisation traditionnelle : au niveau architectural mais aussi par rapport aux choix d'implantation



La Touche : Urbanisation traditionnelle

Développement urbains récents



La Garenne



Le Bourg



Par rapport aux objectifs fixés dans le cadre du PADD du PLU actuellement en vigueur

Dans le cadre du PADD de son PLU en vigueur, la commune avait précisé qu'elle souhaitait « **affirmer le rôle central du bourg** » de manière contrecarrer la perte de son attractivité à relier aux importants développements urbains des villages limitrophes de Châteaubriant : La Feuvrais et La Touche.

Malheureusement, cet objectif n'a été qu'en partie atteint : en effet, sur les 11 dernières années le développement urbain est resté très conséquent sur ces 2 entités (89 logements sur les 155 accueillis à l'échelle du territoire communal entre 2008 et 2018).

Que disent les textes ?

La loi ALUR est revenue sur les possibilités de développement au sein de l'espace rural. Elle rend « exceptionnelle » l'utilisation du pastillage permettant de délimiter en zones agricoles ou naturelles des secteurs de taille et de capacités limitées (STECAL) où les constructions neuves sont possibles.

Non seulement la délimitation des STECAL doit revêtir un **caractère exceptionnel** (proche de 0), mais ce choix doit ensuite être **validé par la CDPENAF** (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) qui vérifiera que ces choix ne mettent ni en danger l'activité agricole, ne porte pas atteinte aux paysages et la qualité environnementale, ... etc.

La constructibilité au sein de l'espace rural doit plutôt être réservée aux entités les plus importantes.

Il doit avant tout permettre de combler les éventuelles dents creuses existantes au sein de ces entités, mais en aucun cas il ne doit permettre leur extension.

Si un ou des hameaux venai(en)t à être identifié(s), il faudra également vérifier la capacité des sols pour la mise en place de système d'assainissement non collectif ou leur desserte par un réseau collectif.

Que dit le SCOT ?

Le SCOT précise que « **seules les centralités sont à étoffer** », et invite les collectivités à ne pas prévoir d'autres développements.

L'étoffement des « villages » ne pourra être autorisé que « manière exceptionnelle et justifiée par le contexte et les enjeux locaux ».

3-3 Bilan des PLU actuellement en vigueur en matière d'accueil à vocation résidentiel

Dans le cadre du zonage de PLU, il reste encore de nombreuses possibilités de développement urbain.

Nous avons recensé encore près de **40 hectares de surfaces constructibles à vocation résidentielle (UB, UH, IAU, 2AU)**, soit un **potentiel d'accueil brut de plus de 700 logements**, si on considère que ces zones de projet doivent respecter des densités bâties de **17 logements par hectare** (*densité moyenne que le SCOT demande aujourd'hui de respecter*).

Parmi ces surfaces identifiées :

-- *11,1 hectares correspondent à des zones directement urbanisables (zones de type UB, et UH),*

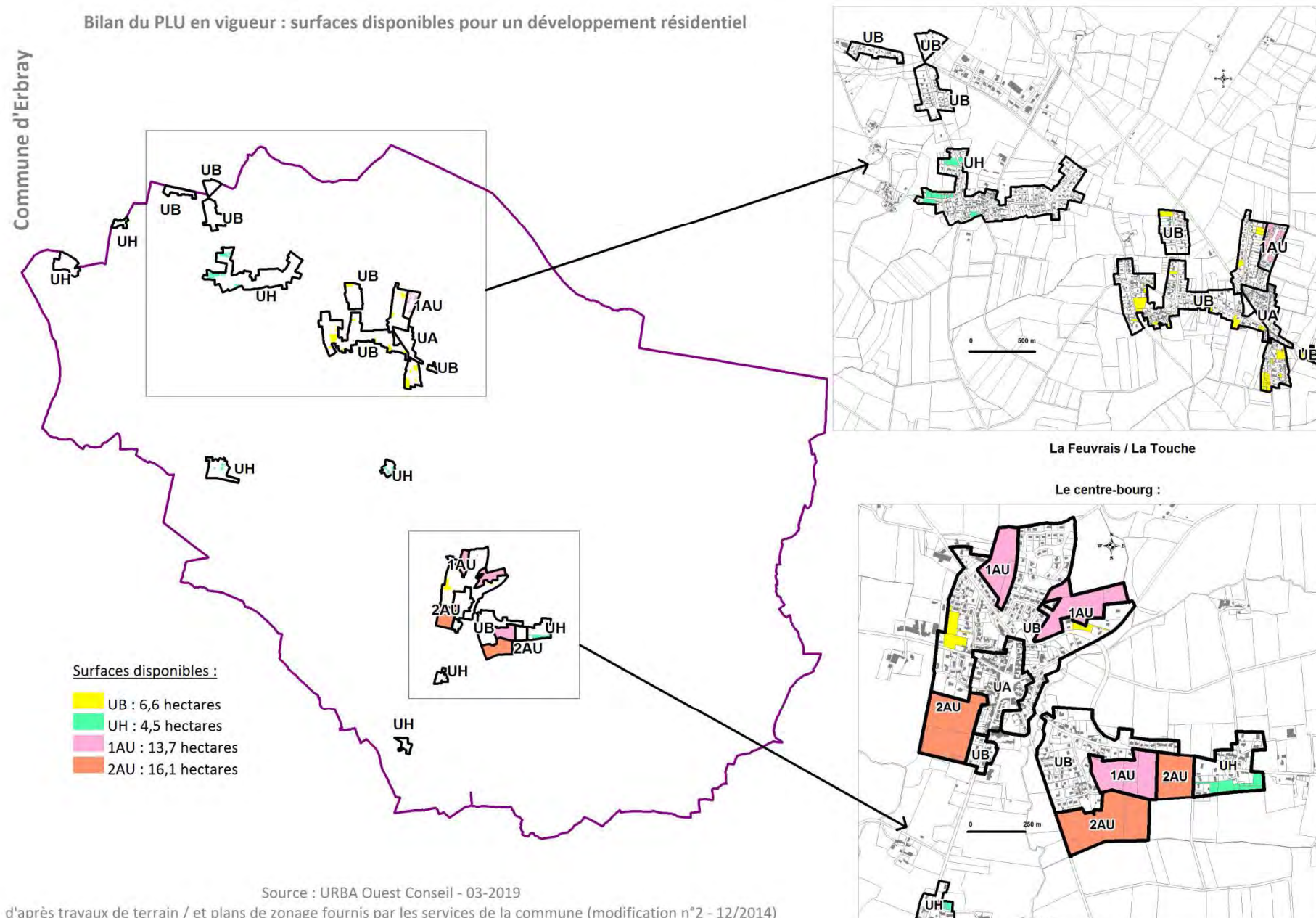
-- *13,7 hectares correspondent à des zones directement urbanisables mais devant être urbanisées sous forme d'opération d'ensemble (IAU),*

-- *et enfin, 16,1 hectares correspondent à des zones 2AU (sauf si la collectivité en a la maîtrise foncière, ces zones ne peuvent plus être ouvertes à l'urbanisation car elles ont été créées il y a plus de 9 ans).*

Dans le cadre du zonage de PLU actuellement en vigueur, le potentiel de zones urbanisables à court terme est de 25 hectares soit un potentiel d'accueil brut estimé à 425 logements (17 logements par hectare).

L'ensemble de ces surfaces ne pourront être maintenues dans le cadre du projet révisé : elles représentent un potentiel d'accueil compris entre 35 et 53 ans (*si la commune se fixe un objectif respectant le potentiel d'accueil fixé dans le cadre du SCOT à savoir de 8 à 12 logements en moyenne par an*). Rappelons qu'un projet de PLU est élaboré généralement pour une dizaine d'années.

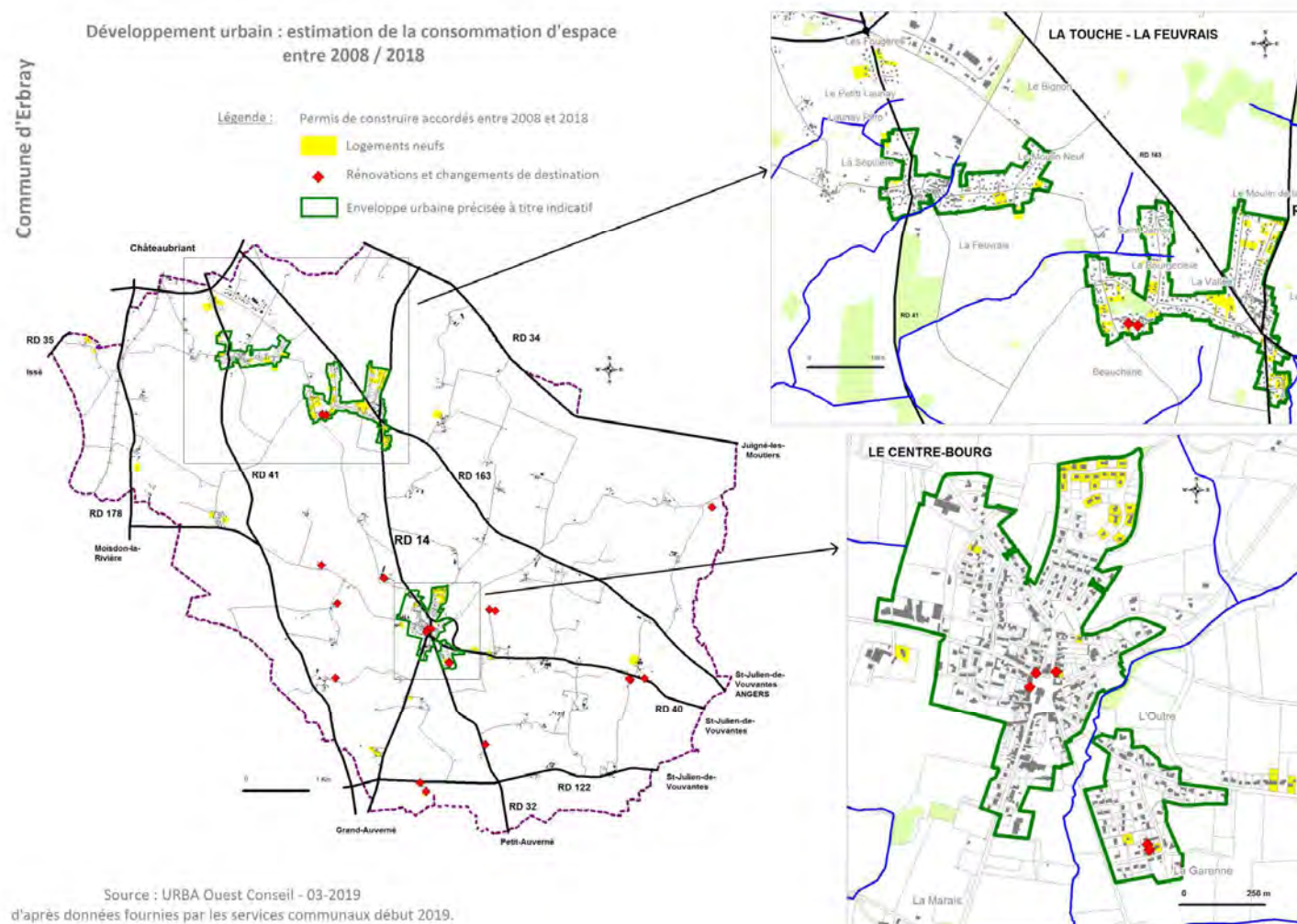
Si la commune d'Erbray se fixe un accueil de logements de l'ordre de 80 à 120 logements par an sur les 10 prochaines années (comme le prévoit le SCOT), seuls 4,7 à 6,5 hectares de réserves foncières pourraient permettre d'atteindre cet objectif, si on respecte une densité de 17 logements hectare sur les différentes opérations projetées.



4 – Limiter la consommation d'espace et le phénomène d'étalement urbain

4-1 Estimation de la consommation d'espace entre 2012 et 2021 pour une vocation résidentielle

Entre 2012 et 2021, 125 logements neufs ont été autorisés. La création de ces logements a généré une consommation d'espace un peu plus de **12,5 hectares** (*cette surface ne prend en compte que les surfaces des parcelles urbanisées, elle ne prend pas en compte la surface des espaces publics dans les opérations d'ensemble type voiries, espaces verts, bassin de gestion des eaux pluviales*), soit une **densité bâtie moyenne nette de l'ordre de 10 logements par hectare**.



Le projet de PLU révisé devra veiller à réduire la consommation d'espace par logements de manière à modérer la consommation d'espace, limiter les phénomènes d'étalement urbain, et la consommation des espaces agricoles et naturels. Pour atteindre ces différents objectifs, il est important de valoriser au maximum le potentiel de densification existant sur le territoire (gisements immobilier et foncier) mais aussi de renforcer les densités sur les zones de projets.

4-2 Le SCOT dans son DOO a inscrit des objectifs de maîtrise de l'étalement urbain et de consommation d'espace

1- Un développement qui doit privilégier les centralités

L'accueil des nouveaux logements s'effectue en priorité, et essentiellement au cœur et en continuité des centralités. L'extension de l'urbanisation pour la vocation résidentielle n'est possible qu'en continuité des centralités.

2- Permettre une offre complémentaire hors centralité de manière exceptionnelle

D'une manière générale, les regroupements bâtis hors centralités n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles habitations.

A titre exceptionnel, afin de répondre aux enjeux locaux, le confortement résidentiel de certains groupements bâtis existants est possible, en densification, s'il est justifié, et à condition de ne pas affaiblir les centralités, et de ne porter ni atteinte à l'activité agricole, ni à la qualité des paysages et des sites. Il s'agit de ne proposer qu'une offre complémentaire.

Rappelons que cette tendance est quasiment en opposition avec le PLU en vigueur qui avait identifié une dizaine d'entités constructibles (zones UA, UB, UH)

3- Assurer une évolutivité des bâtis existants dans l'espace rural

L'extension des habitations existantes et des annexes peut-être permise dans l'espace rural pour favoriser l'adaptation du parc de logements, en veillant à la prise en compte des enjeux agricoles, écologiques et paysagers. L'objectif n'est pas de permettre l'émergence de nouveaux logements mais uniquement d'étendre des logements existants pour les adapter aux besoins des ménages.

Le changement de destination vers l'habitat ou activités peut-être autorisé dans l'espace rural pour des bâtiments présentant un caractère patrimonial, en veillant à la prise en compte des enjeux agricoles, écologiques et paysagers. Ces changements de destination doivent répondre à un enjeu patrimonial et peuvent faire l'objet d'un encadrement réglementaire des projets.

4- Connaître le potentiel d'évolution du tissu urbain pour l'exploiter au mieux

En conformité avec le code de l'urbanisme, dans le cadre d'une élaboration ou révision de Plan Local d'Urbanisme, l'ensemble des secteurs bâtis doit faire l'objet d'une *analyse du potentiel « mutable » et « densifiable »*.

L'objectif de cet « inventaire » n'est pas la réalisation exhaustive de ces opérations mais d'engager une réflexion globale, tant du point de vue des collectivités que des particuliers ou des acteurs privés.

5- Améliorer la qualité du cadre de vie à travers les opérations de rénovation et de requalification urbaine

Les PLU assurent la mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain à travers des outils adaptés (OAP, règlement, emplacements réservés...) sur les secteurs identifiés à proximité du centre bourg. L'objectif est d'exploiter au mieux l'ensemble des possibilités d'intervention et donc des « outils » de l'aménagement du territoire, selon l'enjeu local.

A ce titre, chaque secteur potentiel de plus de 0,5 ha fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) inscrivant des principes d'optimisation urbaine.

6- Mettre en œuvre des opérations urbaines qualitatives, économes en foncier et adaptées au territoire

7- Un développement urbain optimisé qui assure une offre diversifiée et qualitative

Afin d'assurer une gestion économe de l'espace, des objectifs de densité moyenne sont identifiés. Ceux-ci sont différenciés par commune, en fonction des enjeux qui leur sont propres.

Les projets inscrits dans le futur projet devront respecter une **densité moyenne minimum de 17 logements par hectare**.

Ces objectifs de densité ne visent pas à mettre en œuvre un développement identique partout mais bien, en tant que moyenne communale, à assurer une offre diversifiée qui répond à une pluralité de formes urbaines et de typologies d'habitats et dont le cumul assure une optimisation foncière adaptée au contexte local.

En lien avec les objectifs de logements, un objectif de maîtrise de la consommation foncière à vocation résidentielle est inscrit par commune.

Ainsi, la commune d'Erbray ne doit pas dépasser une consommation foncière de 15,4 hectares à l'horizon 2040, soit 7 hectares à l'échelle de la durée de vie du PLU fixée à 10 ans.

8- Des extensions qui participent au cadre qualitatif :

Les extensions urbaines doivent participer à un ensemble harmonieux avec le cœur des centralités. Les interfaces ou « greffes » s'effectuent avec une attention particulière. Ainsi, la continuité avec le tissu existant, doit être réfléchi tant dans l'approche paysagère, architecturale et viaire que foncière.

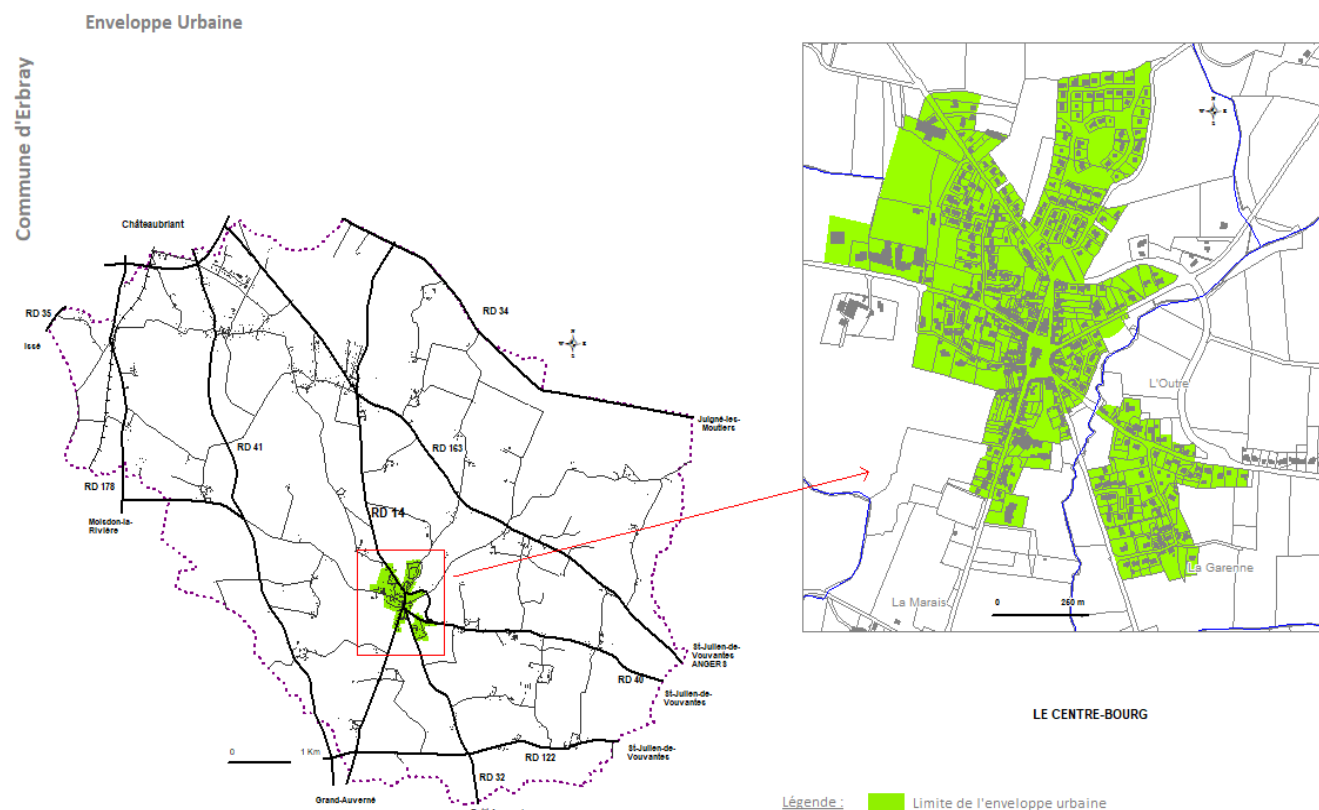
9- Au-delà des documents d'urbanisme : une politique de maîtrise foncière

10- Faciliter l'évolution des espaces par le biais d'une politique de maîtrise foncière publique

Plus difficiles à réaliser, les opérations de renouvellement urbain dans un contexte rural sont rarement issues d'initiative privée. Le SCoT encourage les communes à engager une politique de maîtrise foncière afin de faciliter la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain.

4-3 Définition de la « centralité » communale et identification des limites de l'enveloppe urbaine

Afin de déterminer les capacités résiduelles existantes au sein de la « centralité » comme nous le demande le SCOT, il est important de déterminer les limites de cette entité : l'« enveloppe urbaine ».



Source : URBA Ouest Conseil - 03-2023.

Rappel : L'enveloppe urbaine correspond aux espaces bâtis appartenant aux espaces agglomérés du territoire, sans ou avec de faibles ruptures de l'agglomération. De manière à minimiser la consommation d'espaces agricoles et naturels et les phénomènes d'étalement urbain, il est important de valoriser en priorité les possibilités de densification existantes au sein de l'enveloppe urbaine. C'est pourquoi l'analyse du potentiel foncier s'est focalisée sur cette entité.

4-4 Données CEREMA : consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers entre 2009 et 2021

Consommation totale* (en hectares) entre 2009 et 2021



Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre 2009 et 2021



Données issues de l'observatoire de l'artificialisation (<https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/>)

Entre 2011 et 2021, 21 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (NAF) ont été consommés sur le territoire communal d'Erbray. Si l'essentiel de la consommation d'espace est à attribuer au développement résidentiel (80%), une partie de ce chiffre est pour sa part à relier au développement économique.

4-5 L'analyse des possibilités de reconstruire la « ville sur elle-même » : estimation des potentiels fonciers et immobiliers

Un potentiel « foncier » à valoriser

Le « **gisement foncier** » correspond à la fois :

- à l'ensemble des espaces encore non urbanisés qui se trouvent compris au sein de l'enveloppe urbaine (espaces de type « dents creuses »),
- aux parcelles aménagées encore non urbanisées,
- aux parcelles déjà urbanisées présentant une faible densité, et dont les caractéristiques (surface du terrain, présence d'accès ou possibilité d'en créer, ...) permettraient d'imaginer une ou des division(s) foncière(s),
- aux emprises occupées par des friches ou d'anciens bâtiments d'activités qui n'ont plus forcément lieu d'être préservés ou repris.

Les « dents creuses » ou lots viabilisés non urbanisés

Les « dents creuses » correspondent à des espaces non urbanisés existants au sein des espaces déjà urbanisés qui pourraient faire l'objet de projets d'urbanisation.

Au sein de l'enveloppe urbaine formée par le centre-bourg, on recense plusieurs espaces libres de toute urbanisation, mais aussi des parcelles viabilisées encore non urbanisés qui pourraient être le support de projets de nouvelles constructions.

Au total, ils regroupent une emprise totale d'environ 1,7 ha, soit un potentiel d'accueil d'environ 30 logements (densité : 17 logements par hectare). Néanmoins, certaines emprises, notamment en centre-bourg, peuvent présenter des enjeux autres que résidentiels.

Quelques rappels du SCOT :

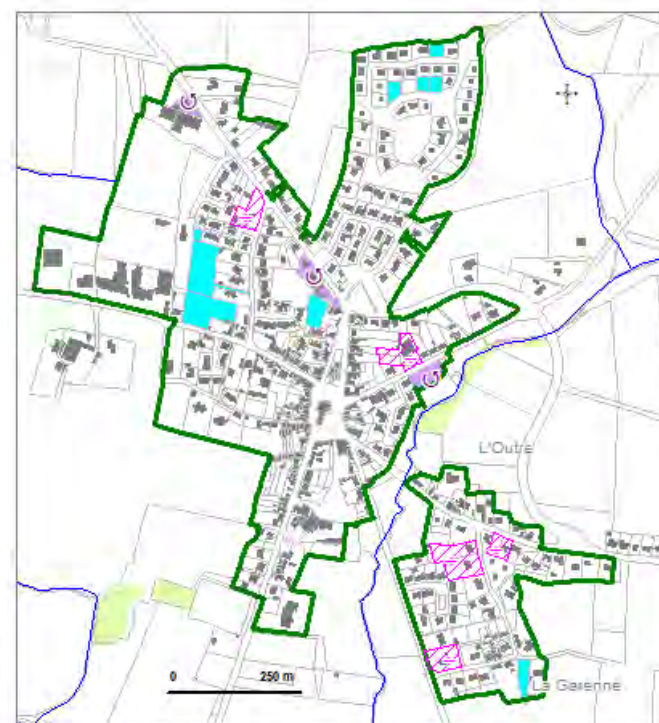
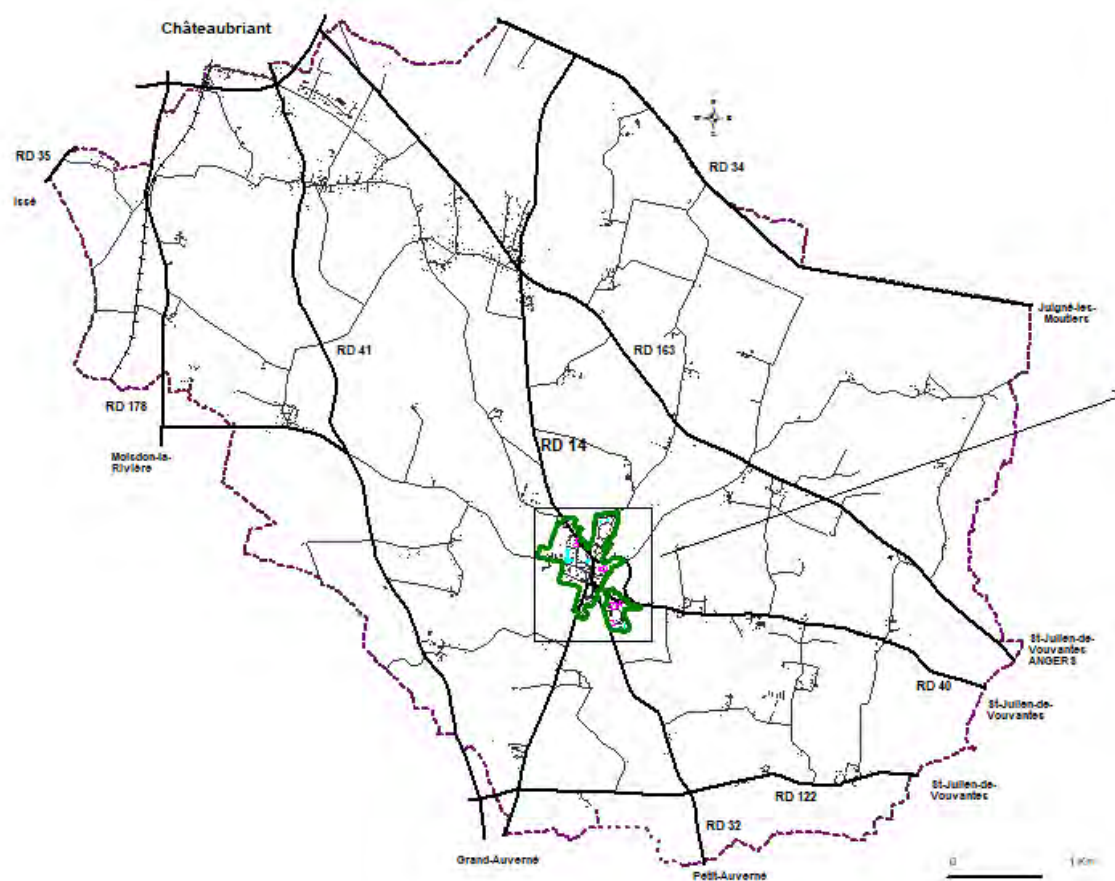
- La commune d'Erbray ne doit pas dépasser une consommation foncière de 15,4 hectares à l'horizon 2040, soit 7 hectares à l'échelle de la durée de vie du PLU fixée à 10 ans.
- Si la commune d'Erbray se fixe un accueil de logements de l'ordre de 80 à 120 logements par an sur les 10 prochaines années (comme le prévoit le SCOT), seuls 4,7 à 6,5 hectares de réserves foncières pourraient permettre d'atteindre cet objectif, si on respecte une densité de 17 logements hectare sur les différentes opérations projetées.

S'inscrire dans une démarche visant à réduire de 50% la consommation foncière des 10 dernières années (Loi Climat Résilience).

- La commune d'Erbray a consommé, selon le CEREMA, 21 hectares environ pour un usage résidentiel sur les 10 dernières années (2011 – 2021). Si on veut s'inscrire dans une démarche visant à tendre vers le « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050, la collectivité devrait tendre vers une consommation d'espace au maximum de 10,5 hectares à horizon 2030 tous usages confondus.

Gisement Foncier

- Légende :
- Enveloppes urbaines formées par le centre-bourg
 - Espaces de "dents creuses" et lots viabilisés non urbanisés : 1,7 ha environ
 - Parcelles "sous-urbanisées" pouvant potentiellement faire l'objet de projets de divisions foncières (5 recensées)
 - Sites pouvant potentiellement faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain (3 sites identifiés / environ 6000 m²)



LE CENTRE-BOURG

Source : URBA Ouest Conseil - 03-2023
d'après Travaux de terrain.

Les « Parcelles faiblement bâties »

Les « **parcelles faiblement bâties** » correspondent à des espaces déjà urbanisés mais dont le potentiel foncier permet d'envisager une ou des divisions foncières, et donc une possibilité de densifier l'espace urbanisé.

Parallèlement aux surfaces libres de toute construction, on recense également de nombreuses parcelles « faiblement urbanisées », néanmoins celles qui présentent un réel potentiel permettant de réaliser une ou des divisions foncières, et ainsi permettre l'accueil de nouveaux logements, ne sont pas si nombreuses. Certaines parcelles, bien que présentant d'importantes surfaces ont été écartées car leur configuration ne permet pas forcément une division foncière (*configuration de la parcelle ne permettant pas d'envisager l'accès à un nouveau logement, présence d'une piscine, intérêt architectural de l'ensemble formé par le bâtiment et la parcelle, ... etc.*).

5 parcelles ont été identifiées. Elles présentent des potentiels variables.

Un potentiel de « renouvellement urbain »

Le potentiel de « **renouvellement urbain** », appellation que l'on réserve souvent aux projets engagés au niveau des grands ensembles de logements sociaux, peut-être utilisé sur des communes comme Erbray. En effet, on a pu recenser en centre-bourg quelques emprises de taille variable accueillant d'anciens locaux d'activités, des locaux d'activités (usage artisanal, coopérative, ...), des zones d'anciens jardins ... dont l'emprise foncière pourrait subir d'importantes transformations afin de permettre la création de nouveaux logements, de nouveaux équipements, ...etc.

Nous avons identifié **3 sites** qui pourraient potentiellement faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain en centre-bourg : le parking d'une ancienne activité de garage automobile, l'emprise d'une ancienne activité sur le site de l'ancienne gare ou encore le site d'une ancienne activité en entrée de bourg à proximité des ateliers municipaux.



Emprise du parking d'une ancienne activité de garage automobile (rue du gué)



Emprise de 2 anciennes activités (rue de la Gare)



Le projet d'accueil de logements devra prendre en compte ce potentiel foncier existant au cœur de l'enveloppe urbaine de manière prioritaire. Ils viennent en complément des sites dits de « dents creuses ».

Le « gisement immobilier » : un potentiel qui peut être valorisé sur l'ensemble du territoire

Le « **gisement immobilier** » correspond aux biens bâtis déjà à vocation résidentielle qui sont soit **vacants**, ou à l'abandon, mais également aux constructions qui pourraient faire l'objet d'un **changement de destination** (*anciens bâtiments d'activités économiques, anciens bâtiments agricoles, ...*).

Les logements vacants à rénover ou non

En réalisant nos travaux de terrain, nous avons recensé quelques logements visiblement vacants, parfois à vendre. Nous avons identifiés un peu moins d'une **quarantaine de logements visiblement vacants sur l'ensemble du territoire communal**. Ce phénomène touche essentiellement le bâti ancien en campagne comme dans le bourg.

Ce phénomène a été très nettement réduit notamment durant la période post-COVID.

Un phénomène qui touche davantage le bâti ancien :

Quelques exemples en centre-bourg



Quelques exemples au sein de l'espace rural



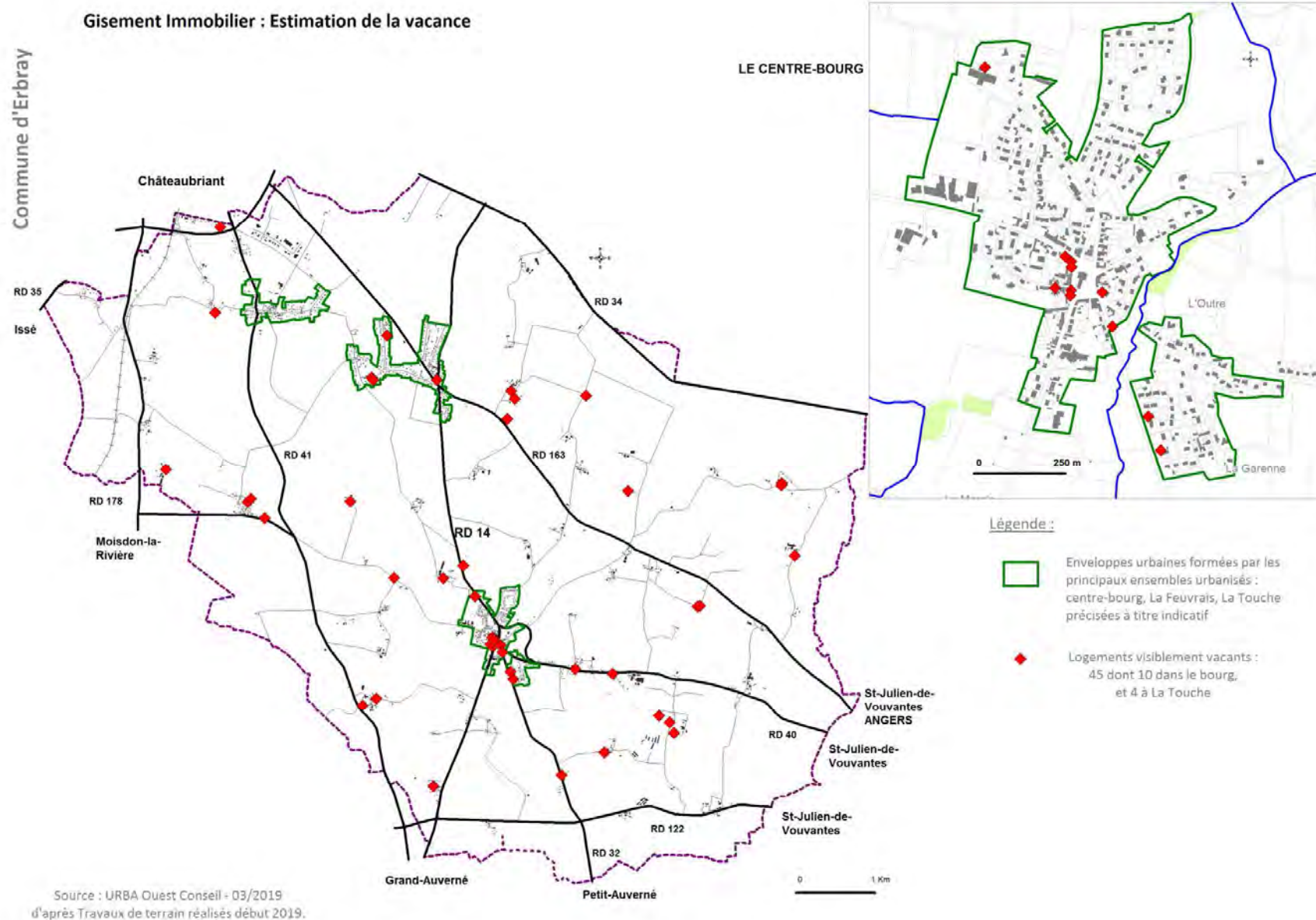
La Moussais

Beauchêne

Le Cormier

La Boulais

(Bâtisses vacantes identifiées en 2019 / certaines de ces constructions ont été réinvesties depuis)



(Bâtisses vacantes identifiées en 2019 / certaines de ces constructions ont été réinvesties depuis)



La Raboisnelière



La Louzière d'en Bas



La Picardie



Saint-Nyphord



Launay-Morisseau



La Croix Colliot



La Sepellière

(Bâtisses vacantes identifiées en 2019 / certaines de ces constructions ont été réinvesties depuis)

Ces constructions existantes représentent un potentiel de logements qui pourraient être réinvestis après réhabilitation, ou non et ainsi permettre un accueil de nouveaux habitants sans pour autant consommer d'espace.

Des bâtiments qui pourraient potentiellement changer de destination au sein de l'espace rural

Nous avons également pu relever un peu moins d'une **vingtaine d'anciens bâtiments agricoles, ou d'anciennes bâtisses** qui pourraient représenter un potentiel de logements à créer après changement de destination.

Quelques exemples de constructions « indépendantes » qui pourraient potentiellement devenir des logements à part entière (identifiés sur cartographie page suivante)



Le Brossais



La Haie Besnou



La Haie Besnou



Beauchêne



Launay-Morisseau



La Garenne



Le Bourg



La Touche

Commune d'Erbray





Le Pin



La Ridelais

Dans le cadre du futur projet de PLU, il est en effet possible d'identifier précisément les bâtiments qui pourront faire l'objet d'une telle transformation. Néanmoins, pour être identifié, **il est nécessaire à minima que ce bâtiment soit implanté à plus de 100 mètres de tout bâtiment agricole exploité** (*pour éviter de compromettre le fonctionnement et le développement des activités agricoles existantes*).

Ce potentiel est donc à pondérer : en effet, quelques uns des bâtiments relevés sont compris au sein des périmètres de réciprocité de 100 mètres à respecter aux abords des bâtiments agricoles. Si on tient compte de ce critère, on ne recense plus qu'une **dizaine de constructions** qui pourraient faire l'objet d'une telle identification (*pour les bâtiments identifiés en vert confirmer la présence, dans certains cas, de bâtiments agricoles en activité à proximité*).

Rappels : Les bâtiments agricoles sont soumis à des règles d'éloignement vis à vis notamment des habitations variables suivant leur utilisation (*maximum : 100 mètres*), mais afin de préserver l'activité agricole, le principe de réciprocité (*Art. L111.3 du code rural*) impose les mêmes règles de distance pour la construction d'habitation non liée à l'exploitation.



La Cour Péan (sur site agricole)



Le Breil (site agricole / stockage)

Il est également nécessaire de mesurer d'autres impacts avant d'identifier ces bâtiments au niveau du futur document d'urbanisme :

- *impacts potentiels sur le paysage* (respect de la qualité paysagère du site),
- *impacts potentiels sur l'environnement* (zones sources de biodiversité ...),
- *impacts potentiels sur l'activité agricole* (recul des plans d'épandage, ...),
- *impacts potentiels sur les finances communales*, notamment si les bâtiments identifiés ne sont pas desservis par les réseaux ou si les réseaux ne sont pas en capacité suffisante (dans ce cas, la création ou le renforcement sont à la charge de la collectivité), ...etc.

Enfin, il sera nécessaire de vérifier si le bâtiment potentiellement identifiable n'est pas soumis à des risques (*inondations, effondrement, ...etc.*) de manière à éviter d'accroître les personnes et les biens exposés.



La Cantrais (implanté le long de la RD 178 / nuisances : Bruit)

Avant de faire le choix d'identifier ou non ces bâtiments, il est important d'être bien conscients des impacts, à court mais aussi à plus long termes ...

... les bâtiments identifiés dans le cadre du projet de PLU comme pouvant potentiellement changer de destination rentrent dans le décompte des logements à accueillir déterminé dans le cadre du PADD,

... pour les finances communales : certains bâtiments identifiés peuvent éventuellement accueillir à terme plusieurs logements (rappelons que les besoins de renforcement de réseaux seront à la charge de la commune),

... pour le monde agricole : le changement d'affectation signifie nouveaux tiers, recul des plans d'épandage, limite tout retour d'une vocation agricole de ces bâtiments à terme, ...etc.

Enfin même si dans les derniers textes en vigueur, le caractère de « qualité architecturale » des bâtiments n'apparaît plus comme un critère incontournable, il semble intéressant d'utiliser cet outil avant tout dans un but de préservation du patrimoine de manière à limiter les phénomènes de mitage intempestifs de l'espace rural.

Un potentiel complémentaire permettant l'évolution des logements existants :

Parallèlement à ces bâtisses « indépendantes », il existe également un potentiel lié à l'organisation traditionnel du bâti rural. En effet, les « longères » sont souvent formées d'un logement historique auquel est accolé une ancienne grange ou une ancienne étable. Ces constructions accolées aux logements n'ont néanmoins pas forcément caractère à devenir des logements indépendants, mais ils représentent un potentiel pour l'agrandissement des logements contigus.

Pour le moment ces bâtiments n'ont pas fait l'objet d'une identification cartographique précise (*le règlement écrit pourra envisager cette transformation de principe*).

Voici quelques exemples :



Les Landelles



La Raboisnelière



Saint-Nyphord

4-6 Les enjeux de la révision du PLU

1- Réduire l'ampleur des zones ouvertes à l'urbanisation qui avaient été surdimensionnées par rapport aux besoins d'accueil de la collectivité,

Les réserves foncières devront correspondre aux stricts besoins pour permettre l'accueil des logements programmés, et aux objectifs fixés dans le cadre du Schéma de Cohérence Territorial. Les **25 hectares** de réserves foncières encore disponibles dans le PLU en vigueur ne pourront être tous reconduits (*40 hectares si on y additionne les surfaces classées en zone 2AU*). Théoriquement, si on respecte les densités imposées par le SCOT, ces emprises pourraient permettre l'accueil d'environ 230 logements.

Rappelons que le SCOT prévoit pour la commune d'Erbray un accueil de **8 à 12 logements en moyenne par an** (179 à 262 logements à l'horizon 2 040), et une consommation d'espace maximale fixée à **7 hectares à l'horizon 10 ans** (15,4 hectares à l'horizon 2040).

2- Recentrer le développement des prochaines années en centre-bourg / prendre en compte l'histoire urbaine

L'accueil de logements entre 2008 et 2018 s'est fait de façon conséquente en partie de Nord du territoire communal, et notamment sur les « villages » de La Touche et de La Feuverts. Rappelons que le centre-bourg pour sa part n'a accueilli que 28 logements, soit seulement 18 % des 155 logements accueillis sur cette période.

Il serait intéressant que le développement envisagé dans le cadre du projet de PLU révisé se recentre davantage sur le bourg.

Rappelons que le SCOT propose que le développement privilégie les « centralités » autrement dit les centres-bourgs.

3- Un gisement immobilier important

Il existe quelques logements vacants ainsi que d'anciens bâtiments agricoles en pierre qui pourraient potentiellement changer destination et être transformés en logements. Même si ces transformations peuvent être accordées dans le cadre du projet de PLU révisé, elles devront respecter certaines conditions et bien tenir compte des impacts éventuels pour la collectivité, pour l'activité agricole, pour la qualité du paysage et de l'Environnement.

Une analyse approfondie visera à identifier les bâtiments qui peuvent être transformés tout en maîtrisant les impacts de ces transformations.

4- Renforcer les densités sur les zones de projets de manière à limiter la consommation d'espace, les phénomènes d'étalement urbain

Au niveau du SCOT, il est préconisé de respecter une **densité minimum moyenne de 17 logements par hectare** sur les zones de projets.

5- Diversifier l'offre de logements

L'accueil de logements individuels en accession neufs ne doit pas être le seul objectif à inscrire dans le futur projet de PLU.

La valorisation du patrimoine bâti traditionnel, l'accueil de logements locatifs, le développement d'une offre répondant aux besoins des personnes âgées ou des jeunes actifs, ..., peuvent également être des pistes à explorer. Il est important de répondre aux besoins du plus grand nombre, et ce tout au long de leur parcours résidentiel.

5 – Dynamique économique

5-1 Les actifs

L'emploi à l'échelle communautaire

Aujourd'hui on recense 16135 emplois (2019 / INSEE) sur le territoire de la communauté de communes Châteaubriant-Derval et le taux de concentration d'emplois est de l'ordre de 92, chiffre qui démontre la relative dépendance du territoire en termes d'emplois.

Un territoire plus à vocation résidentielle qu'économique : plus d'actifs que d'emplois

Progression du nombre d'emplois et d'actifs occupés

	Nombre d'emplois sur la zone		Nombre d'actifs		Nombre d'actifs ayant un emploi et résidant dans la zone		Indice de concentration d'emplois (Actifs occupés/ Nombre d'emplois)	
	2010	2019	2010	2019	2010	2019	2010	2019
Loire-Atlantique	-	619 764	557 689	683 432	551 650	612 276	101,1	101,2
Communauté de communes Châteaubriant - Derval	-	16 315	-	19 972	-	17 724	-	92
Erbray	486	559	1 923	1 447	1 357	1 353	35,8	41,4

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2019.

Même si la commune dispose d'un indice de concentration d'emplois faible, plutôt synonyme d'une commune ayant une vocation « résidentielle », il est néanmoins en hausse. La commune accueille d'ailleurs un nombre croissant d'emplois sur son territoire (+ 70 emplois entre 2010 et 2019).

En 2019, pour 100 actifs occupés, Erbray comptabilisait un peu moins de 41 emplois. Cet indice est nettement inférieur à la moyenne enregistrée à l'échelle du territoire communautaire, et même départementale. Près de 83% des actifs résidant à Erbray (1 120 personnes) quittent quotidiennement leur lieu de résidence pour aller travailler.

La commune a une vocation résidentielle forte même si elle représente un lieu d'emploi en croissance (+70 emplois entre 2010 et 2019). Il semble néanmoins que les emplois existants sur le territoire ne sont que peu occupés par des actifs résidants sur le territoire communal.

Parmi les 1447 actifs que regroupaient le territoire communal, seuls 233 de ces actifs travaillaient sur la commune.

5-2 Les entreprises

Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2020

	Nombre	%
Ensemble	196	100,0
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	35	17,9
Construction	48	24,5
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	35	17,9
Information et communication	3	1,5
Activités financières et d'assurance	12	6,1
Activités immobilières	12	6,1
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	31	15,8
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	11	5,6
Autres activités de services	9	4,6

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2022.

En 2022, hors agriculture, on recensait 196 entreprises sur le territoire communal.

5-3 L'agriculture et la sylviculture

Le contexte agricole communautaire et les enjeux définis dans le cadre du projet de SCOT Châteaubriant Derval

Avec 706 exploitations recensées en 2017, l'activité agricole est particulièrement importante sur la communauté de communes. Les surfaces agricoles utiles représentent près de 90% du territoire en 2010 : l'agriculture est donc la première activité à occuper et façonner le territoire.

Le territoire est très majoritairement tourné vers la production animale. Selon les données disponibles en 2017, l'élevage laitier est la production principale de 46% des 706 exploitations recensées par la Chambre d'agriculture, l'élevage de bovins pour la viande arrivant en deuxième production principale recensée.

En comparaison aux échelles régionale et nationale, le poids de l'agriculture est plus important sur le territoire communautaire, tant en termes de nombre d'établissements (19% pour l'ensemble du secteur agriculture, sylviculture et pêche en 2014), qu'en termes d'emplois (11% de l'emploi total en 2014).

A l'instar des évolutions observées à l'échelle nationale, le secteur agricole communautaire connaît de profondes mutations, et notamment :

- une division par plus de trois du nombre d'exploitations entre 1988 et 2017 (de 2 224 à 706) ;
- dans le même temps, une multiplication par trois de la SAU moyenne par exploitation (de 30 ha à 90 ha) entraînant de fait un éloignement des sièges d'exploitations, et un morcellement des terres ;
- un vieillissement des chefs d'exploitation posant la question de la reprise des activités.

Les enjeux définis pour le territoire communautaire :

- Favoriser l'agriculture sur le territoire à la fois en tant qu'activité économique et première « occupante » de l'espace,
- Accompagner les mutations agricoles en cours et à venir,
- Permettre le maintien et la reprise des exploitations,
- Favoriser une urbanisation en continuité des enveloppes existantes, limitant l'utilisation des terres agricoles et évitant le morcellement des exploitations.

Source : extrait du Diagnostic / Scot de la communauté de communes Châteaubriant Derval.

Les données statistiques disponibles sur le territoire d'Erbray

La superficie agricole utilisée agricoles regroupait au total **3 453 hectares**, soit un peu plus de **59%** de la surface communale.

Même si le nombre des exploitations décroît depuis 1988, la commune recensait encore **47 sièges d'exploitation en 2020** (contre 143 en 1988 et 66 en 2010).

En 2020, les exploitations étaient spécialisées dans les domaines de la polyculture et ou du polyélevage.

Un diagnostic agricole pour mieux appréhender l'activité agricole sur le territoire, mais aussi les éventuels impacts que pourraient avoir le projet de PLU sur le monde agricole

Lors de l'élaboration du PLU, l'activité agricole doit être abordée comme une priorité à la mesure de son rôle stratégique de structuration de l'espace communal. De plus, la consommation du foncier et les règles posées par le PLU ont des conséquences directes sur les exploitations agricoles (amputation ou déstructuration du parcellaire, règles de distances par rapport aux habitations et cohabitation, ... etc.) qu'il est nécessaire de prendre en compte en amont.

Le diagnostic agricole a pour but ...

... de localiser l'ensemble des activités agricoles présentes sur le territoire (terres, bâtiments),

... d'identifier les éventuelles contraintes des sièges d'exploitation (problématique de zonage de PLU, proximité de tiers aux abords de leur structure, problématiques de déplacements, ...),

... de donner des éléments concernant l'avenir des activités agricoles en place (projets, pérennité, succession, ...).

Il est recommandé de réaliser un tel état des lieux dans le cadre du SCOT mais aussi de la charte agricole.

Le diagnostic agricole a été réalisé dès le début de l'étude de PLU (*fin 2018*). Les exploitants d'Erbray ont été conviés ainsi que plusieurs exploitants ayant leur siège sur les communes environnantes mais ayant une partie de leur activité sur la commune (*bâtiments, terres, ou les 2...*).

Au total 75 exploitants ont été invités, dont 34 ayant leur siège sur Erbray. 37 structures ont participé à notre étude, dont 22 ayant leur siège sur Erbray. Parmi, les 37 personnes rencontrées 2 n'avaient pas de réel statut agricole.

Le statut des exploitants ayant leur siège sur Erbray



Source : d'après données transmises par les exploitants ayant participé à l'Etude agricole – Automne 2018.

Les activités des activités agricoles implantées sur Erbray

La majorité des exploitations ayant leur siège sur la commune d'Erbray et ayant participé à notre étude, ont une activité d'élevage (*bovins surtout lait mais aussi viande, volailles : œufs ou viande, ovins, caprins,...*) qui est souvent complétée par des cultures liées à l'élevage (*maïs, foin, ...*) ou simplement destinées à la vente (*céréales*).

Parallèlement à ces activités que l'on peut qualifier de « polyculture élevage », on recense une exploitation qui ne fait que de la culture.

Selon les renseignements fournis par les 20 exploitants ayant participé à notre étude, 13 relèvent du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (*ICPE*).

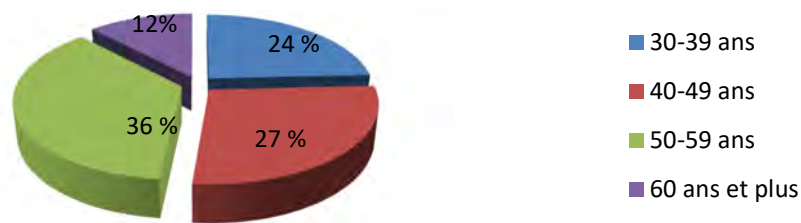
Même si les activités sont variées et que chaque exploitation n'est pas une installation classée, le projet de développement devra veiller à préserver des distances suffisantes (minimum de 100 mètres) pour éviter de porter atteinte au développement des activités agricoles présentes sur le territoire, mais aussi faciliter leur reprise et leur transmission.

La taille des exploitations

Avec les exploitants ayant participé à notre étude, 2 671 hectares ont été identifiés sur le territoire d'Erbray. Les exploitations ayant leur siège sur la commune d'Erbray exploitent une surface moyenne de **114 hectares**, mais cette moyenne masque d'importantes disparités. Les exploitations de petite taille (*un peu moins de 10 hectares*) côtoient des exploitations de plus grande taille (*plus de 200 hectares*).

L'âge des exploitants

L'âge moyen des exploitants d'Erbray ayant participé à notre étude était de **47 ans**.



Source : d'après données transmises par les exploitants ayant participé à l'Etude agricole – 2018.

Actuellement, 48 % des exploitants étaient âgés de 50 ans et plus. Cette situation laisse présager quelques changements du « paysage agricole » dans les 10 prochaines années.

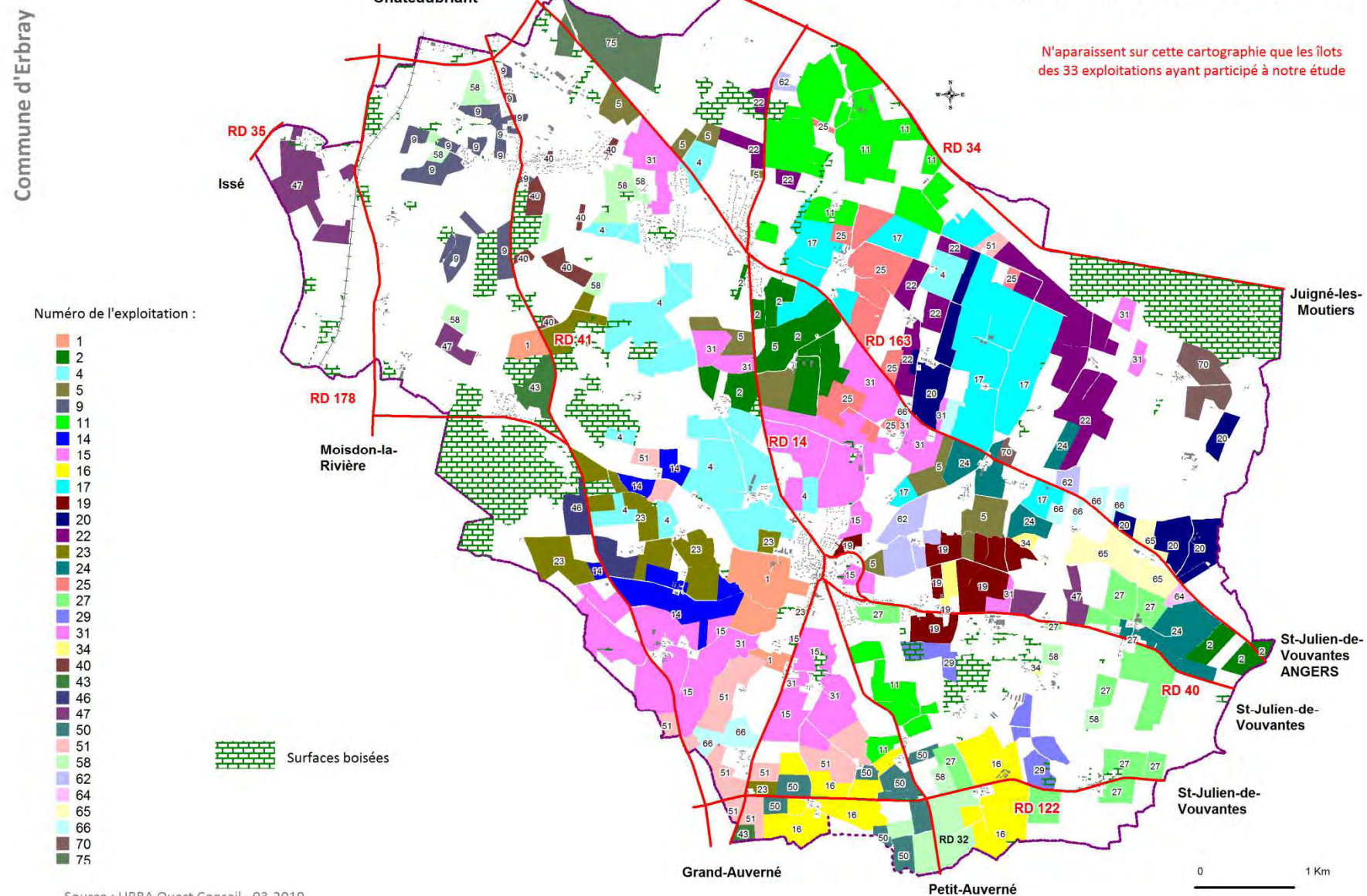
Les surfaces agricoles

Si on analyse la carte des terres agricoles exploitées par chacune des exploitations, on peut noter que la plupart des structures agricoles disposent d'îlots d'exploitation relativement regroupés. La dispersion de certaines structures est liée le plus souvent à leur agrandissement (*reprise de terres de structures ayant cessé leur activité*) ou la création de GAEC regroupant plusieurs anciennes structures individuelles.

L'impact sur les structures agricoles des choix retenus dans le cadre du futur projet de PLU devra être mesuré le plus tôt possible. En fonction des impacts, des mesures compensatoires pourraient être éventuellement imaginées.

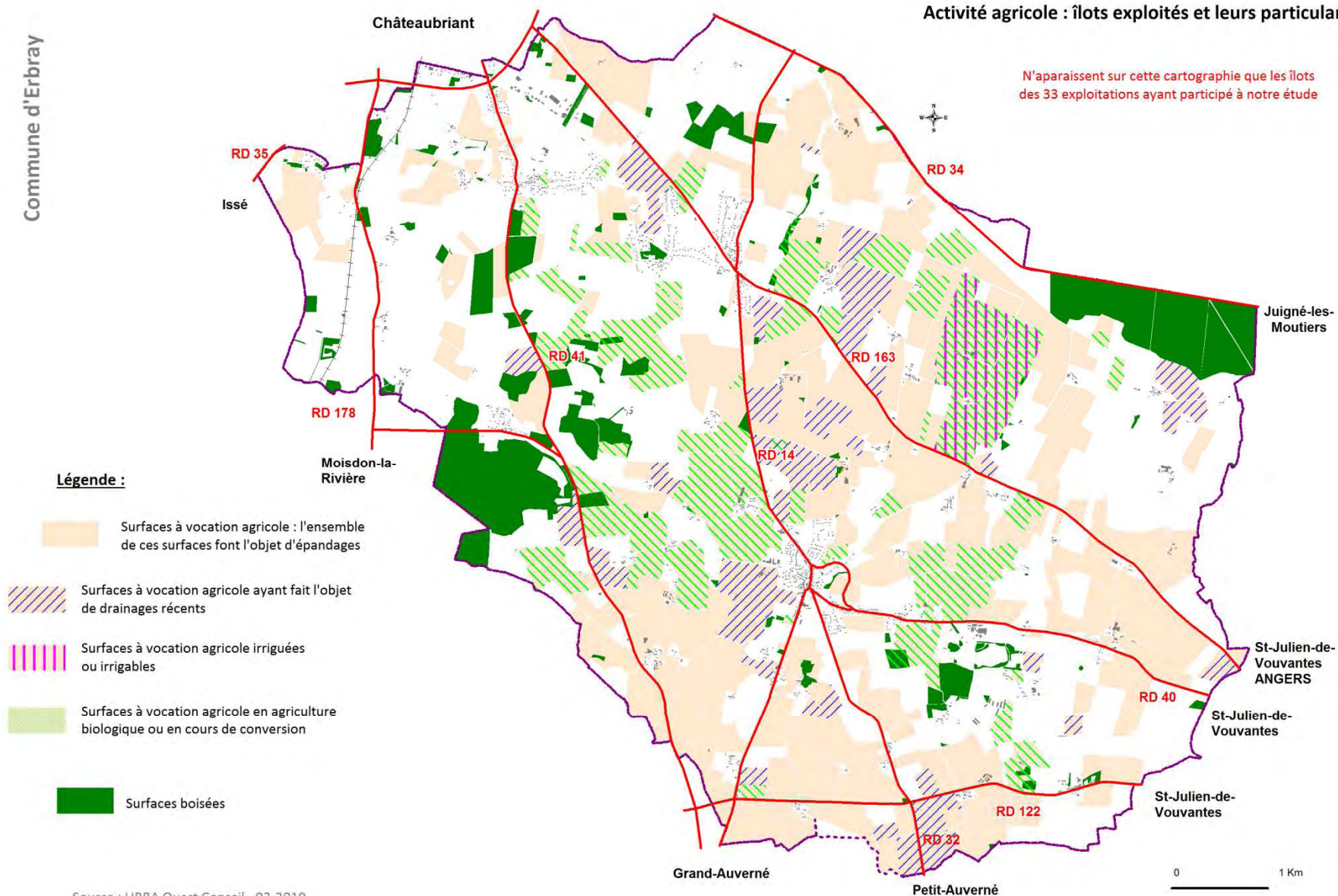
En classant en zone agricole « A » les espaces présentant un « potentiel agronomique, biologique ou économique » pour l'agriculture, la collectivité exprimera sa volonté de les protéger aussi durablement que possible et de réserver ce territoire aux activités agricoles. Ce classement devra néanmoins tenir des enjeux environnementaux du territoire.

Pourront être écartés de ce classement « agricole » les ensembles de terrains bénéficiant d'une autre protection, notamment au titre « de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique », qui seront alors classés en zones naturelles (zonage N) de protection, ou bien à l'inverse, les terrains qui s'avèreraient indispensables aux besoins strictement évalués de développement de l'urbanisation qui feront l'objet de zones urbaines « U » ou à urbaniser « AU ».



Source : URBA Ouest Conseil - 03-2019
d'après étude agricole réalisée fin 2018.

Activité agricole : îlots exploités et leurs particularités



Des usages et des aménagements spécifiques à prendre en compte dans le cadre du projet de PLU révisé

La plupart des îlots agricoles sont concernés par des plans d'épandage, ou sont épandables.

Parmi les exploitants ayant leur siège sur la commune, 8 structures exploitant sur le territoire communal sont en agriculture biologique, ou en cours de conversion. Aux abords du bourg, certains îlots agricoles sont concernés.

Si le centre-bourg venait à s'étendre, des terres exploitées en agriculture biologique risquent d'être impactées.

Les bâtiments agricoles

La plupart des bâtiments exploités se trouvent implantés au sein de l'espace rural. Les bâtiments agricoles exploités sont relativement éloignés des espaces urbanisés du centre-bourg. Les premiers bâtiments agricoles sont implantés face au groupe scolaire, en sortie de bourg.

Le développement urbain ne sera vraisemblablement pas contraint par la présence de bâtiments agricoles en activité.

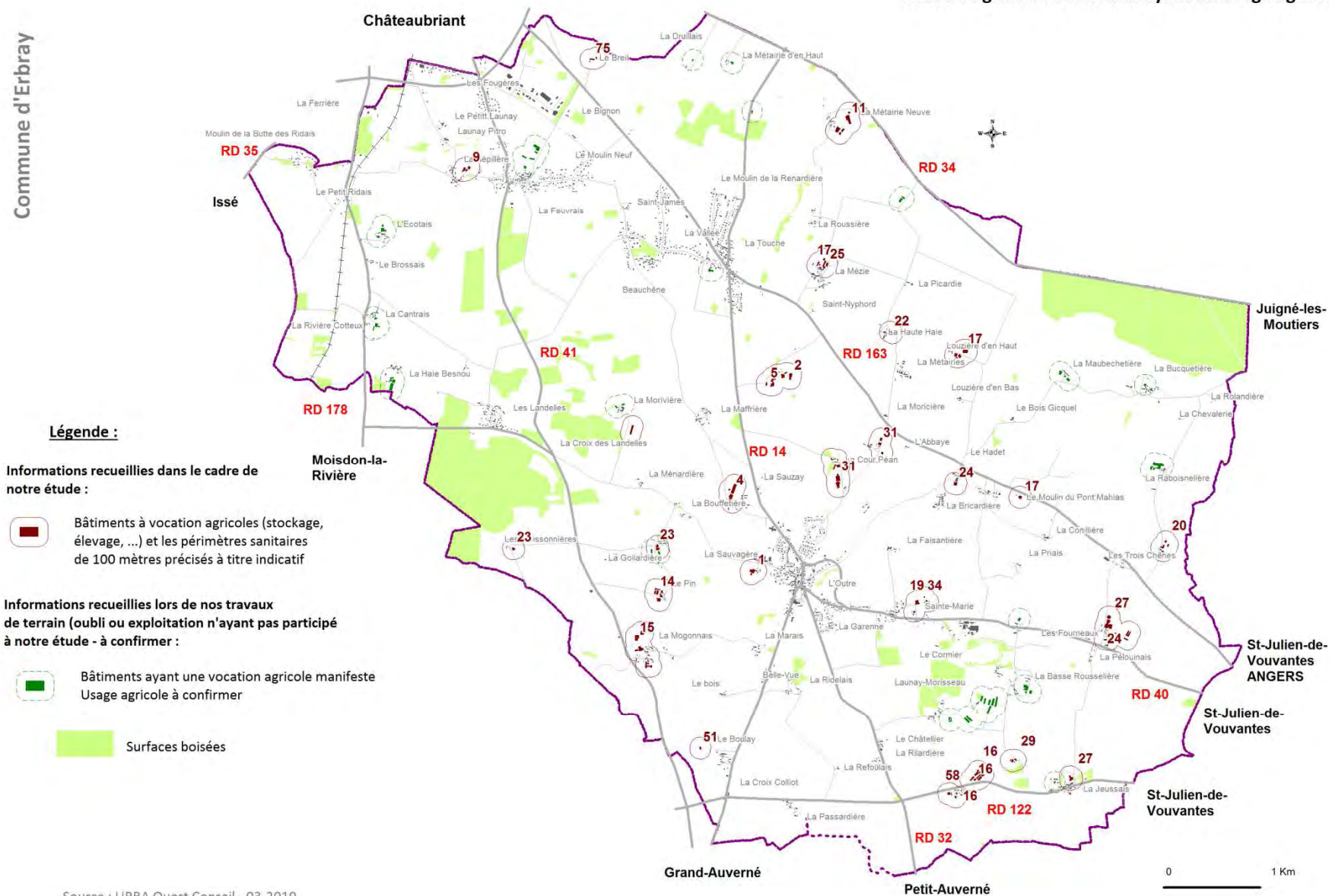
Les exploitations implantées au cœur de l'espace rural se trouvent néanmoins très régulièrement confrontés à la proximité de « tiers » non agriculteurs. La plupart des exploitations recensent même des tiers implantés à moins de 100 mètres de leurs bâtiments (*La Feuvrais, La Sépillère, La Mézie, La Mogonnais, La Haie Besnou, La Roulière, La Jeussaie, ... etc.*).

Cette proximité de tiers peut être compliquée à gérer au quotidien car elle peut être source de conflits entre usage résidentiel et agricole de l'espace, mais elle peut également représenter un frein à l'évolution de la structure d'exploitation, notamment avec l'instauration du principe de réciprocité introduit en 1999 (article L 111-3 du code rural).

En effet, certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport aux habitations ou d'immeubles habituellement occupés par des tiers, et inversement les tiers peuvent être amenés dans certains à respecter des distances par rapport à certains bâtiments agricole.

Rappel : les exploitants qui ont cessé leur activité représentent des tiers pour les exploitations même s'ils ont un lien de parenté avec les exploitants en place.

Le projet de PLU devra veiller à ne pas accroître le nombre de tiers au sein de l'espace rural de façon générale afin de limiter les impacts pour le monde agricole. Cette ligne directrice devra être renforcée aux abords des structures agricoles.

Activité agricole : Bâtiments ayant un usage agricole

L'agriculture des prochaines années

Des projets de développement

Certains des exploitants nous ont confié avoir des projets d'extension ou de création de nouveaux bâtiments. Ces données restent confidentielles, néanmoins nous en tiendrons compte lors de l'élaboration du zonage de PLU et du dessin des limites de la zone agricole.

Pour les exploitants n'ayant pas de projet connu à ce jour, nous avons néanmoins demandé quel serait le site le plus approprié pour réaliser un éventuel projet.

Pour des questions de confidentialités ces zones de projets n'ont pas été cartographiées. Ces éléments d'informations vont néanmoins nous permettre d'établir un zonage adapté et éviter une délimitation qui pourrait remettre en cause le développement des activités agricoles existantes. Le projet de zonage devra tenir compte de ces éventuels projets, tout en restant néanmoins compatible avec la protection des espaces naturels sensibles, et le maintien des corridors écologiques.

La pérennité des exploitations

Parmi les exploitations dont le siège est implantés sur Erbray, 48 % des exploitants étant âgés de 50 ans et plus, nous les avons sollicités pour savoir si ces derniers avaient connaissance du potentiel de reprise de leur structure (*succession déjà connue, succession non assurée, succession incertaine*).

D'ici les 10 prochaines années, parmi la vingtaine de sites accueillant des bâtiments agricoles, 10 pourraient ne plus avoir d'usage agricole d'ici 10 ans (*activité sans reprise ou reprise incertaine*).

Ce potentiel de mutations probables des structures agricoles doit être analysé plus finement dans le cadre de la réflexion concernant le développement urbain des prochaines années mais aussi de manière à anticiper d'éventuelles acquisitions foncières ...

... soit de terrains qu'il est prévu d'urbaniser,

... soit de surfaces destinées à être utilisées dans le cadre d'échanges fonciers.

Les CUMA

La commune recense 1 CUMA en partie Nord du Bourg, face à l'hippodrome. Ces activités, en lien avec l'agriculture, peuvent être classées en zone agricole et envisager des évolutions.

1 Entreprise de travaux agricoles (ETA)

La commune recense 1 ETA implantée le long de la route d'Angers.

Même si ces activités travaillent en lien avec l'agriculture, elles ne relèvent du régime agricole au titre de l'urbanisme. Si elles restent classées en zones agricoles, elles ne peuvent envisager des évolutions de leurs structures.

Le seul moyen de leur permettre une évolution est de les identifier en STECAL ou Secteur de Taille et de Capacités Limitées. En revanche, le recours à ce type de classement doit rester exceptionnel, et les possibilités ouvertes dans le règlement doivent veiller à limiter les évolutions possibles de manière à maîtriser les éventuels impacts induits par ces évolutions, comme pour toute autre activité.

Commune d'Erbray

Activité agricole : Estimation de la pérennité des site d'exploitation

N'apparaissent sur cette cartographie que les îlots des 33 exploitations ayant participé à notre étude

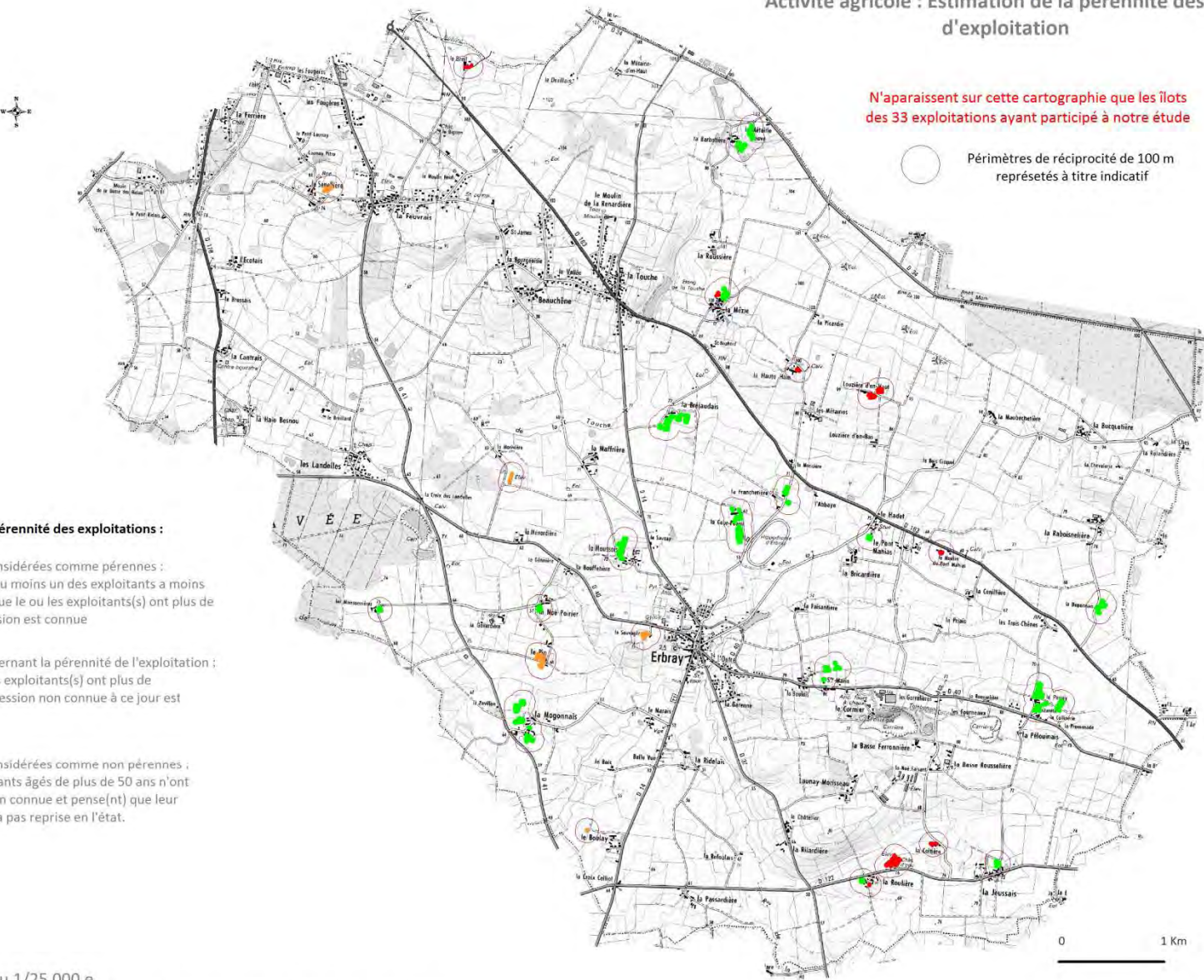
Périmètres de réciprocité de 100 m représentés à titre indicatif

Légende :

Estimation de la pérennité des exploitations :

- Exploitations considérées comme pérennes :
L'exploitant ou au moins un des exploitants a moins de 50 ans. Lorsque le ou les exploitants(s) ont plus de 50 ans la succession est connue
- Incertitude concernant la pérennité de l'exploitation :
Lorsque le ou les exploitants(s) ont plus de 50 ans et la succession non connue à ce jour est incertaine
- Exploitations considérées comme non pérennes :
Le ou les exploitants âgés de plus de 50 ans n'ont pas de succession connue et pense(nt) que leur structure ne sera pas reprise en l'état.

Source : carte IGN au 1/25 000 e
et données transmises par les exploitants agricoles dans le cadre de notre étude



La Charte Agricole affiche les grands principes de préservation de la ressource agricole

Une gestion économe de l'espace :

En 2010, le taux d'artificialisation des terres agricoles au profit de la création de lotissements, de routes, de zones d'activités ou d'espaces de loisirs était de 14 % en Loire-Atlantique contre 9 % au niveau national. Le rythme de consommation d'espace agricole est particulièrement élevé. Cette artificialisation correspond bien souvent à une destruction de sols à valeur agronomique élevée. Les principales causes de cette consommation sont dues aux besoins des collectivités pour assurer : *les extensions urbaines et villageoises (50%), les infrastructures (27%), les activités socio-économiques (23%)*.

Cette consommation de l'espace induit une perte directe de foncier disponible pour l'activité agricole, elle entraîne également des risques de déstructuration du parcellaire agricole, d'allongement des parcours agricoles et par là même une diminution de la compétitivité des entreprises agricoles. C'est face à ce constat que la charte agricole a été élaborée.

Rappel : La charte de l'agriculture et de l'urbanisme n'a pas de valeur juridique. Néanmoins, elle représente un guide précieux pour l'ensemble des acteurs intervenant dans l'aménagement du territoire du département de Loire-Atlantique.

Les espaces agricoles, viticoles ou forestiers, qui assurent à la fois des fonctions de production de ressources, mais également d'autres fonctions utiles à la collectivité (fonctions environnementale, patrimoniale, paysagère, touristique et de loisirs, épandage des boues et des effluents d'élevage), sont des espaces non renouvelables, voire non délocalisables.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, une démarche de gestion économe de l'espace peut se décliner en 4 étapes :

- Etablir des **diagnostics approfondis**, tant quantitatifs que qualitatifs.
- **Evaluer avec le plus de justesse possible les besoins** en logements, services, activités, équipements de toute nature, pour la durée de validité moyenne du document d'urbanisme, et en tenant compte des possibilités de mutualisation, entre collectivités, et au sein même de la collectivité.
- Définir les conditions et les moyens pour mieux **utiliser les espaces déjà artificialisés**, à l'intérieur même des villes, des bourgs, voire de certains villages.
- Envisager l'urbanisation de nouveaux territoires si les besoins recensés ne peuvent être entièrement satisfaits au sein de l'enveloppe urbanisée existante. On choisira des espaces judicieusement situés, mais toujours dans le **souci d'une consommation d'espace la plus réduite possible**.

Maîtriser l'urbanisation pour préserver l'espace rural et les activités agricoles :

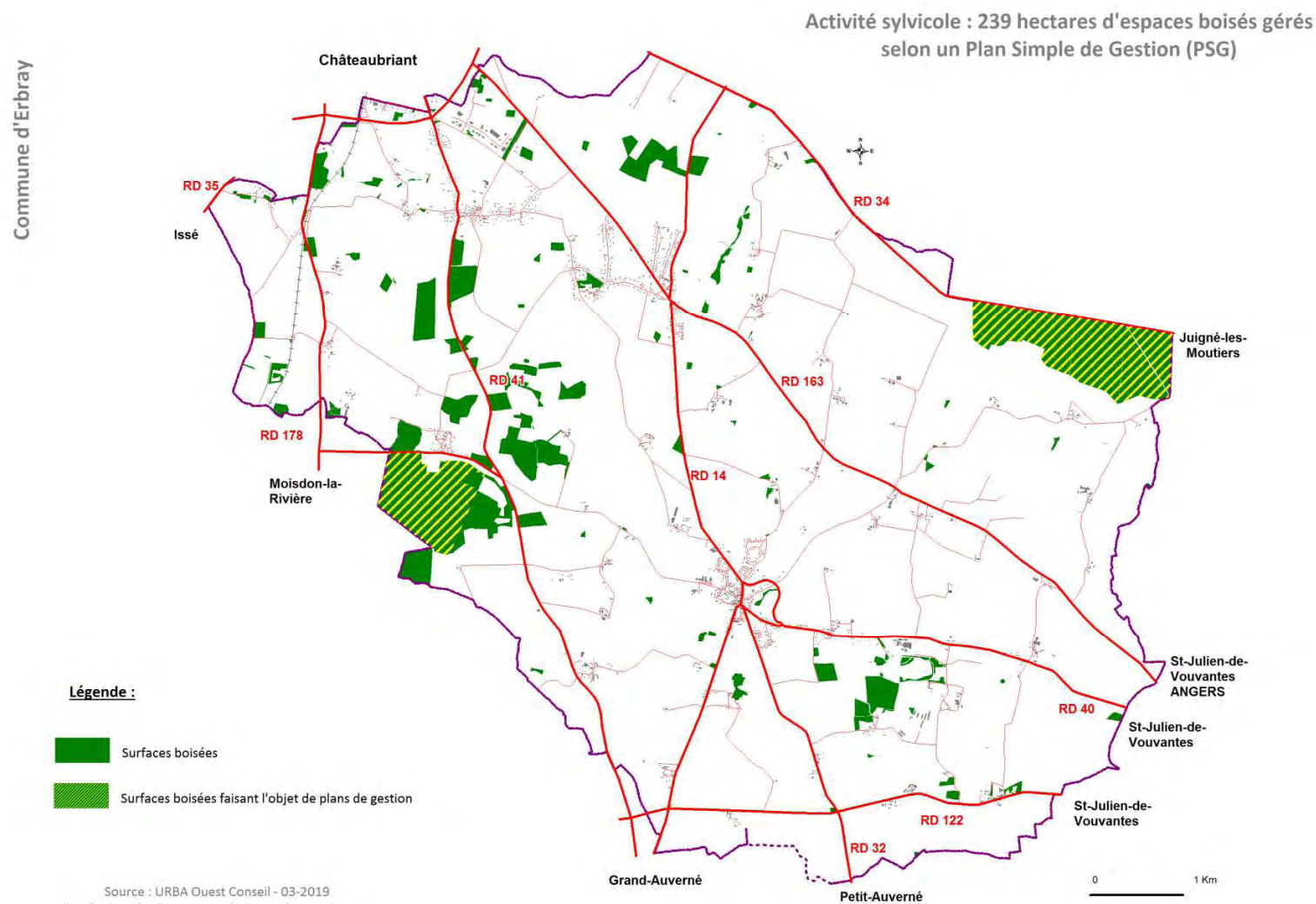
Non seulement, une attention particulière doit être accordée à la consommation d'espaces (*aspect quantitatif*) mais les choix retenus en termes de développement urbain doivent également être maîtrisés afin d'éviter de porter atteinte à l'activité agricole de façon large (*aspect qualitatif*).

La maîtrise de l'urbanisation, en fonction de l'importance des enjeux agricoles en présence, répond à quelques principes simples, qui demeurent d'actualité :

- *il est préférable de privilégier un développement au sein ou aux abords de l'agglomération.*
- *il est préférable de limiter les développements au sein de l'espace rural qui ont forcément un impact sur le monde agricole (structures agricoles, plans d'épandage, ...).*
- *enfin il est important de classer en zone agricole les espaces ayant vocation à accueillir les activités agricoles et l'ensemble des bâtiments nécessaires à l'exploitation.*

Les activités sylvicoles

La commune recense environ 430 hectares d'espaces boisés. Seuls 239 hectares (environ 55%) sont intégrés dans des Plans Simples de Gestion (PSG) obligeant leurs propriétaires à respecter un programme de coupes et travaux forestiers pour une période de 10 à 20 ans. La gestion pratiquée doit être conforme au Schéma Régional de Gestion Sylvicole.



Ces boisements bénéficient donc de garanties de gestion durable reconnues par le code forestier, et n'ont donc pas vocation à être protégés de manière complémentaire dans le cadre du document d'urbanisme, notamment au titre des espaces boisés classés, sauf justification particulière.

Le classement systématique des bois et forêts au titre des Espaces Boisés Classés (EBC au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme) n'est plus systématiquement préconisé. Plusieurs outils sont disponibles :

- le classement en **zone Nf** qui permet d'identifier les principaux massifs boisés. Ce classement est particulièrement recommandé pour les massifs boisés faisant l'objet de plans de gestion. Ce classement permet d'assurer leur sauvegarde, tout en facilitant leur gestion durable (*le règlement peut notamment permettre des aménagements ou des constructions en lien avec l'exploitation forestière*).
- le classement au titre des **Espaces Boisés Classés** (EBC – au titre de l'article L 113-1 et 2 du code de l'urbanisme). Ce classement permet d'assurer la protection des espaces boisés les plus sensibles (*petite surface / éléments remarquables / éléments au sein des bourgs ou en périphérie ...*). Ce classement interdit le défrichement ou tout changement d'occupation des sols qui serait de nature à compromettre les boisements. Les coupes et abatages sont soumis à autorisation préalable.
- la **protection au titre des articles L 151-19 ou L 151-23 du code de l'urbanisme** (« au titre de la loi paysage ») permet une protection des éléments du paysage, tout en préservant des possibilités à la marge de dérogation dans certains cas (contrairement aux EBC). Toute destruction des éléments identifiés doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Le SCOT de la communauté de communes Châteaubriant Derval : une volonté de valoriser les activités agricoles et sylvicoles

Dans le cadre du Documents d'Orientation et d'Objectifs du SCOT, 3 objectifs ont été inscrits en ce sens :

- *La prise en compte et la connaissance des activités agricoles et sylvicoles,*
- *Maintenir l'activité agricole par un cadrage territorial,*
- *Intégrer les circulations agricoles dans l'aménagement du territoire.*

Source : extrait du DOO / Scot de la communauté de communes Châteaubriant Derval.

5-4 Une activité historique d'extraction et de transformation de carbonate de calcium

Un gisement de carbonate de calcium sur le territoire communal

Le territoire d'Erbray accueille l'un des rares gisements de matériaux carbonatés dans la région. Sa qualité est connue depuis fort longtemps puisque le secteur est historiquement voué à la fabrication de chaux (Lieu-dit « les Fours à chaux »).

L'exploitation de la carrière de calcaire dite de « La Ferrière et La Rousselière », est actuellement autorisée par l'arrêté préfectoral du 6 septembre 1993, modifié le 4 octobre 1993.

Un site d'extraction lié à une usine : une demande de renouvellement d'exploiter et d'extension qui a été validée

Un groupe (MEAC) exploite depuis 1968 une usine de fabrication de produits minéraux naturels à base de carbonate de calcium (*séchage, broyage, compactage, mélange et ensachage*) sur le territoire d'Erbray.

Environ 400 000 t/an de produits carbonatés destinés à l'agriculture (*supports de cultures, engrais minéraux naturels, alimentation pour le bétail*) et à l'industrie (*charges minérales*) et de granulats sont produites sur le site.

Les produits fabriqués à base de carbonate de calcium (CaCO_3) sont principalement commercialisés dans les domaines suivants :

- *amendements agricoles calciques et magnésiens,*
- *engrais minéraux naturels,*
- *engrais nitrés,*
- *produits minéraux pour l'alimentation animale,*
- *filler pour l'industrie routière, le béton et les enduits,*
- *matières premières pour diverses industries (charges),*
- *produits pour traitement antipollution (traitement des eaux, traitement des fumées acides).*

La carrière de « La Ferrière et de La Rousselière » constitue un élément primordial du réseau des carrières MEAC puisqu'elle fournit à elle seule environ 50% de la matière première et que sa proximité immédiate avec l'usine est particulièrement avantageuse compte-tenu du coût de transport des matières pondéreuses. Cette carrière, initialement exploitée pour la fabrication de chaux, approvisionne l'usine depuis maintenant près de 50 ans (*première autorisation préfectorale octobre 1973*).

Elle est constituée de 2 lentilles calcaires indépendantes extraites à tour de rôle et reliées entre elles par un tunnel sous-chaussée. Le gisement est composé d'une pierre calcaire blanche dont les qualités (*dureté, richesse en CaO , ...*) répondent aux spécifications techniques pour la fabrication de produits carbonatés secs de faible granulométrie, plus facilement assimilable par les plantes cultivées ou pour charges en industrie.

Ces exigences de qualité conduisent à rejeter une part non négligeable des matériaux extraits pour l'alimentation de l'usine, même si de nouvelles méthodologies permettent aujourd'hui d'améliorer le rendement. Toutefois, dans un souci d'optimisation de l'exploitation et de valorisation maximale du gisement, une grande partie des matériaux impropres à la fabrication de carbonate de calcium est transformée en granulats.

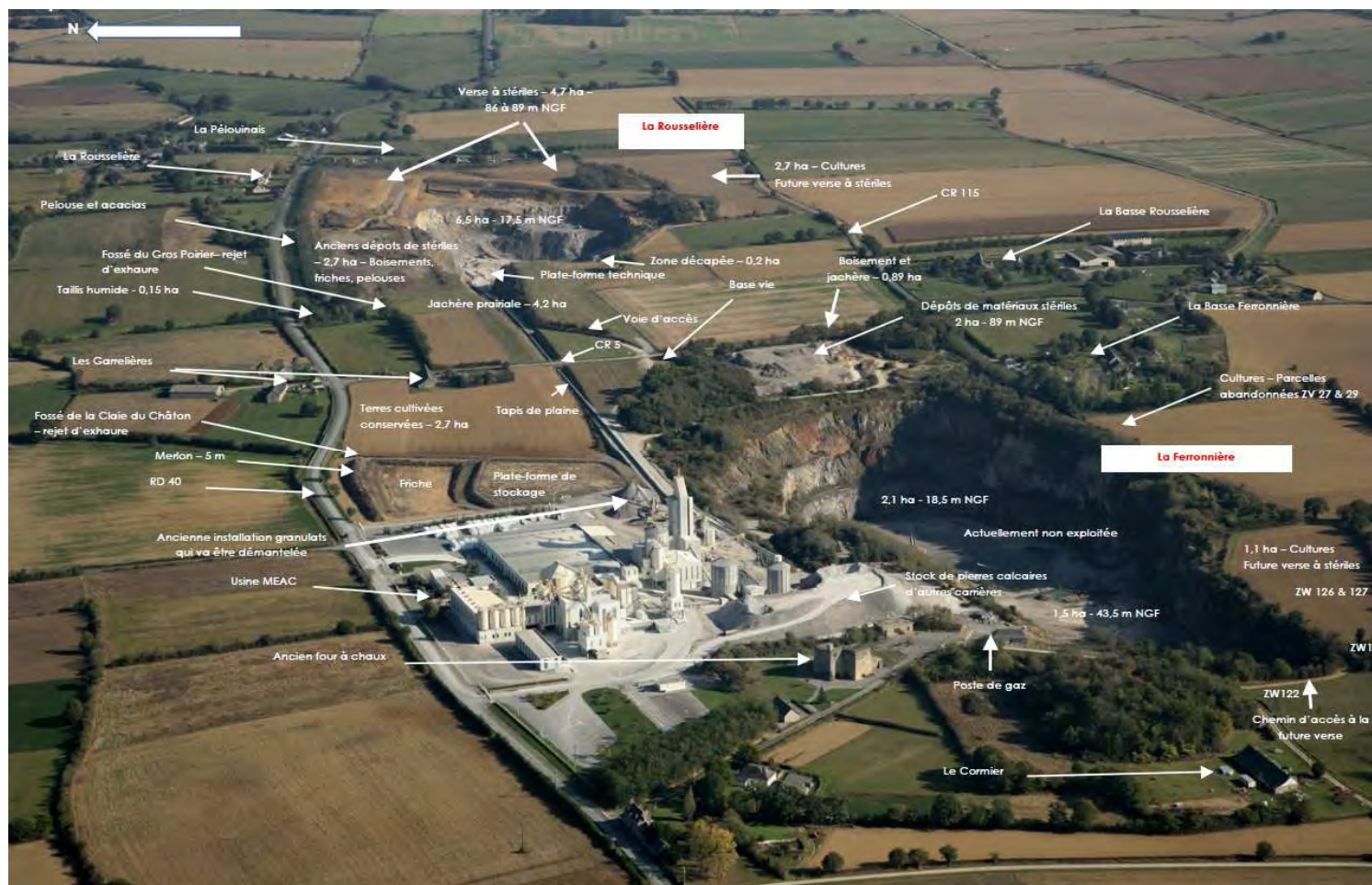
Cette production permet d'une part de limiter le volume de stériles à gérer (on passe de 37,5% de matériaux impropres à l'usine à 10,4% de stériles) et d'autre part de contribuer à la fourniture des marchés du BTP dont on sait qu'elle connaîtra des tensions dans les années à venir.

Dans les limites exploitables des 2 lentilles, elle dispose, selon les dernières reconnaissances géologiques effectuées, d'une réserve de gisement valorisable à l'usine encore importante (4,69 millions de tonnes).

C'est pourquoi, compte-tenu de l'ancienneté de l'actuelle autorisation préfectorale d'exploiter (*arrêté du 6 septembre 1993 commun aux 2 lentilles de calcaire*), le groupe MEAC a souhaité renouveler cette autorisation pour 30 ans de façon à pérenniser ces réserves, et ainsi l'approvisionnement de l'usine.

L'exploitation sera maintenue dans les limites exploitables actuelles sans extension (146 000 m²). Cependant certaines parcelles périphériques sont incluses dans le projet pour intégrer l'implantation du tapis, la base vie, l'aménagement d'accès, ... Elles font donc l'objet d'une demande d'extension de l'emprise de la carrière. A l'inverse, 2 parcelles non exploitées (ZV 27 pour partie et 29 pour partie) et sans utilité dans le projet présenté font l'objet d'une déclaration de cessation d'activité.

Au total, la superficie de la carrière a été portée à 483 134 m² (48 ha 31 a 34 ca) sur des terrains qui appartiennent en totalité au groupe MEAC.



Source : Couverture aérienne extraite du DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION AU TITRE DES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT – RÉSUMÉS NON TECHNIQUES DE L'ÉTUDE D'IMPACT ET DE L'ÉTUDE DE DANGERS

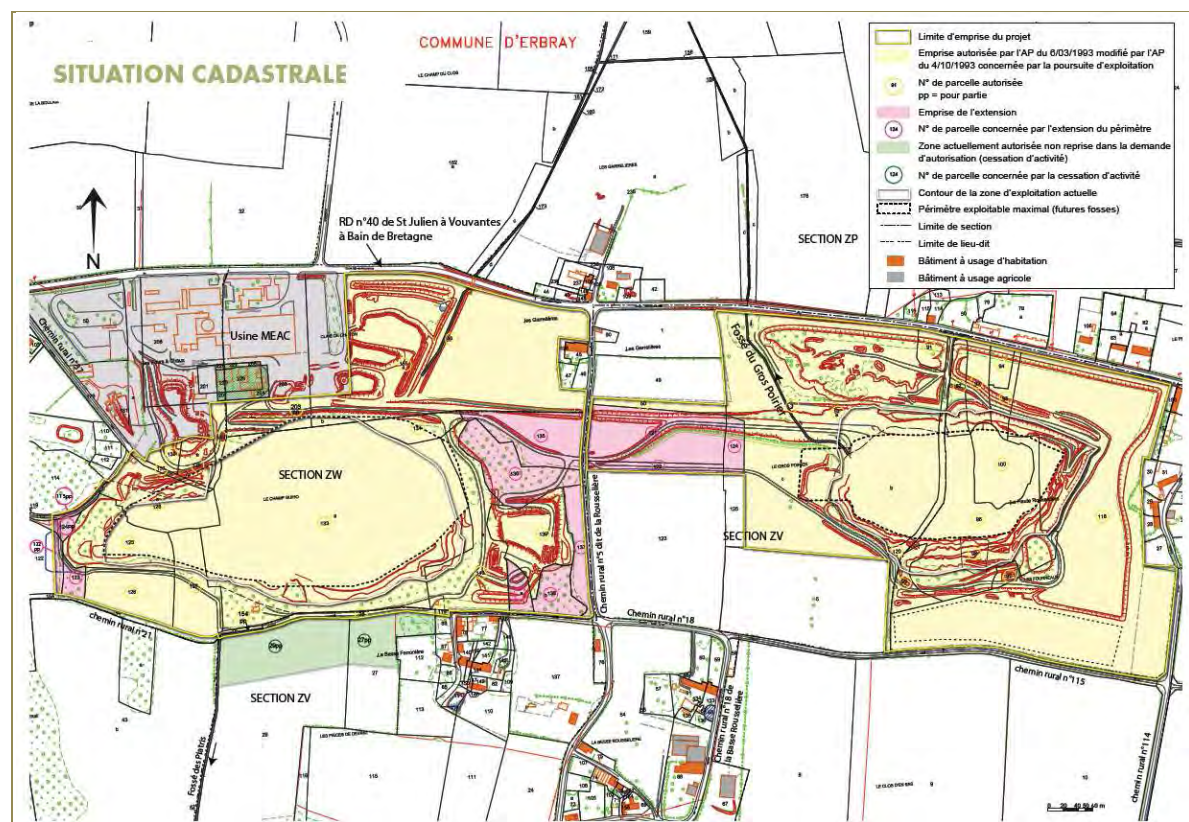
Dans le cadre de la poursuite de l'exploitation de la carrière, les modalités d'exploitation actuellement mises en œuvre seront pour l'essentiel conservées : même rythme de production maximal à 300 000 t/an, même méthode d'exploitation par abattage de la roche à l'explosif, mêmes limites d'exploitation et mêmes principes de remise en état (plans d'eau). Toutefois, des modifications ont été demandées pour améliorer la valorisation optimale du gisement :

-- la carrière a été étendue sur une superficie 47 473 m² pour intégrer à l'emprise autorisée des aménagements connexes (accès, base vie, implantation du tapis, dépôt de matériaux stériles, ...). Ces terrains supplémentaires ne seront aucunement concernés par les travaux d'extraction proprement dits.

-- parallèlement, 2 parcelles (19 275 m²) non exploitées situées au sud de La Ferronnière ont été abandonnées car sans utilité dans le projet présenté,

-- les dernières reconnaissances géologiques ont permis d'affiner la géométrie des 2 lentilles calcaires et de définir précisément la cote du carreau permettant de constituer un volume de réserves suffisamment important pour garantir 30 années d'approvisionnement de l'usine. La cote minimale d'exploitation actuellement autorisée à - 45 m NGF sera ramenée à - 20 m NGF pour La Rousselière et - 15 m NGF pour La Ferronnière,

-- l'installation de traitement régulièrement déclarée en 2003 est remplacée par un groupe mobile de concassage.



Source : Carte extraite du DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION AU TITRE DES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT – RÉSUMÉS NON TECHNIQUES DE L'ÉTUDE D'IMPACT ET DE L'ÉTUDE DE DANGERS

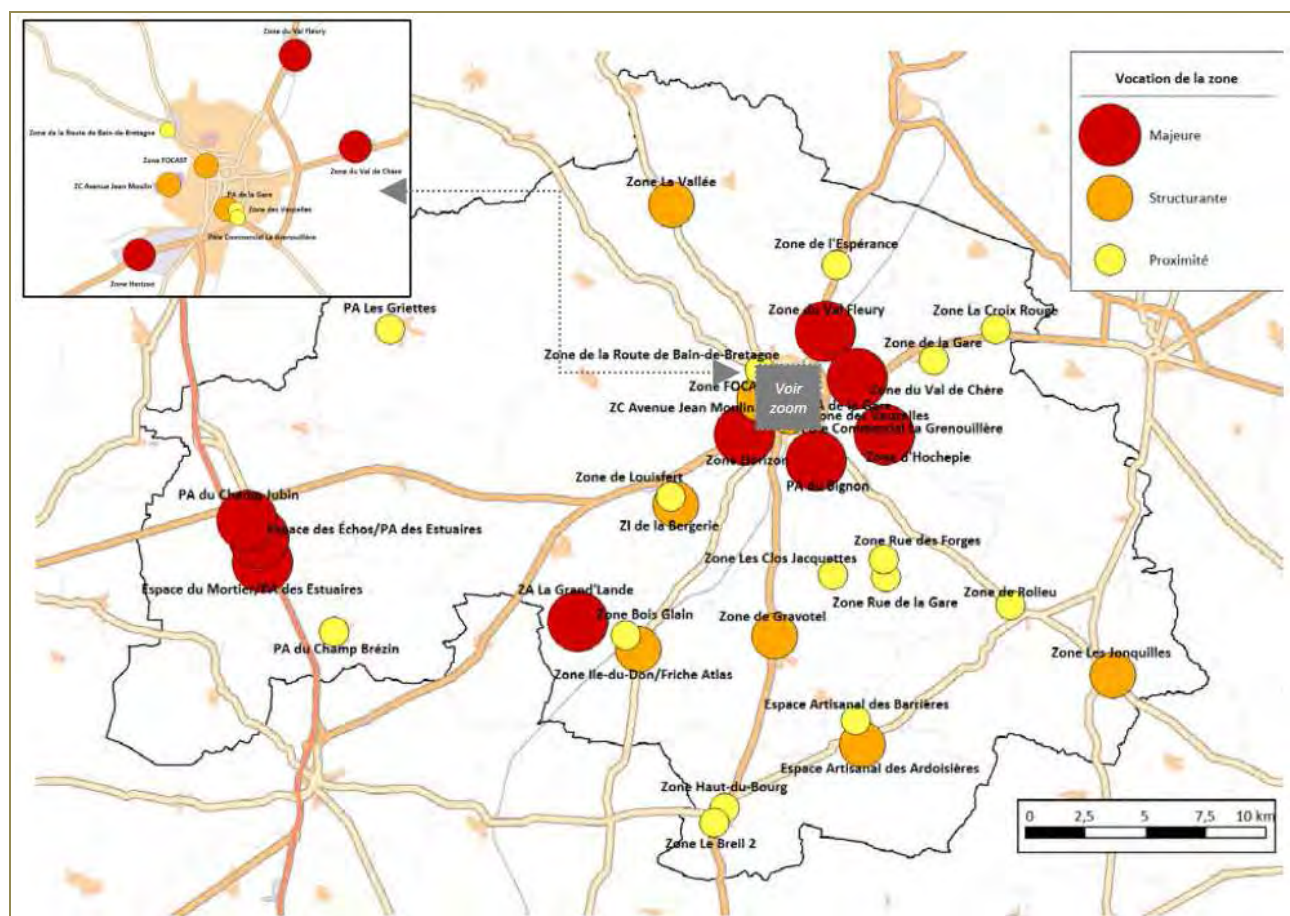
5-5 Le tissu industriel, artisanal, commercial et de services

Le contexte communautaire

Une offre foncière qui permet l'accueil de nouvelles activités

Le territoire de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval dispose de 37 zones d'activités économiques. Ces zones maillent plutôt efficacement le territoire communautaire. Châteaubriant concentre néanmoins la majorité des surfaces économiques occupées (56%). Ce sont actuellement près de 330 établissements qui sont implantés en zones d'activités sur le territoire de la CCCD, représentant près de 5000 emplois.

Les ZAE actuelles proposent aujourd'hui près de 580 hectares, surfaces occupées à 71%. L'ensemble des 10 principales ZAE de la CCCD présentent des taux d'occupation compris entre 50% et 100%, hormis l'Espace des Échos à Derval (2%). **100hectares sont aujourd'hui disponibles en zones d'accueil d'entreprises.**



La zone du Bignon, aménagée sur le territoire d'Erbray fait partie des « zones majeures ». Il s'agit d'une zone de plus de 10 hectares, avec des parcelles supérieures à 10 000 m² et accueillant principalement de grandes unités industrielles ou de nombreuses PME/PMI/entreprises artisanales.

Les enjeux définis à l'échelle du territoire communautaire :

- *Assurer un développement économique à la fois endogène et exogène pour conforter l'autonomie du territoire vis-à-vis des bassins d'emplois des métropoles voisines,*
- *Affirmer les spécificités du territoire autour des filières de l'industrie, de la construction, de l'innovation et de l'agriculture,*
- *Limiter les friches économiques et assurer un développement optimisé en foncier,*
- *Adapter l'offre foncière au projet de territoire.*
- *Anticiper le parcours « résidentiel » des entreprises en lien avec le développement endogène.*

La dynamique commerciale du territoire

Le territoire compte plus de **400 commerces** dont 58 % sont localisés sur Châteaubriant, signe d'un fort phénomène de concentration. Cela se traduit par une influence commerciale de la ville sur un périmètre particulièrement large, estimé à plus de 70 000 habitants, soit 1,5 fois la population communautaire.

Le maillage commercial alimentaire est en cohérence avec la densité d'habitants complété, notamment par des tournées et des ventes directes plutôt bien présentes.

La vacance commerciale est en hausse dans les centres-villes et les centres-bourgs avec un risque de périphérisation des activités. Une politique d'intervention des communes pour réinvestir les vitrines vides en centre-ville.

Plus de 19 000 m² de locaux de grandes et moyennes surfaces disponibles.

Les enjeux définis à l'échelle du territoire communautaire :

- *Maintenir et renforcer les commerces des centralités pour conserver la vitalité des bourgs et centres-villes,*
- *Eviter les concurrences commerciales entre les centralités et les secteurs périphériques,*
- *Arbitrer, quand cela est possible, sur l'avenir des friches et des locaux commerciaux vacants en zone d'activités,*
- *Clarifier les vocations des zones d'activités notamment pour l'accueil des activités commerciales,*
- *Localiser le foncier à vocation commerciale sur des périmètres déterminés au sein des zones d'activités mixtes (ou spécialisées),*
- *Etudier la capacité à conforter l'attractivité des espaces commerciaux face à l'enjeu du e-commerce.*

Source : extrait du Rapport de Présentation SCOT de la communauté de communes Châteaubriant Derval

A l'échelle d'Erbray

Une zone d'activités identifiées au niveau territoire communautaire comme une « zone majeure »

La commune accueille la **zone d'activités du Bignon** en partie Nord de son territoire, en limite de Châteaubriant. Elle est rapidement accessible depuis la RD 771.

La zone aménagée correspond aux zones qui sont identifiées en zone UE et 1AU dans le PLU en vigueur, la zone 1AU correspondant à la dernière tranche aménagée. Cette zone regroupe aujourd'hui une surface d'environ 26 hectares au total. Au sein de cet ensemble aménagé, il reste encore quelques lots disponibles.

Rappelons que le DOO du SCOT prévoit des possibilités d'agrandissement pour les zones majeures comme celle du Bignon (24 hectares au total dont 13 hectares à court terme et 11 à plus moyen / long terme soit à partir de 2030).

De nombreuses activités implantées de manière éparses

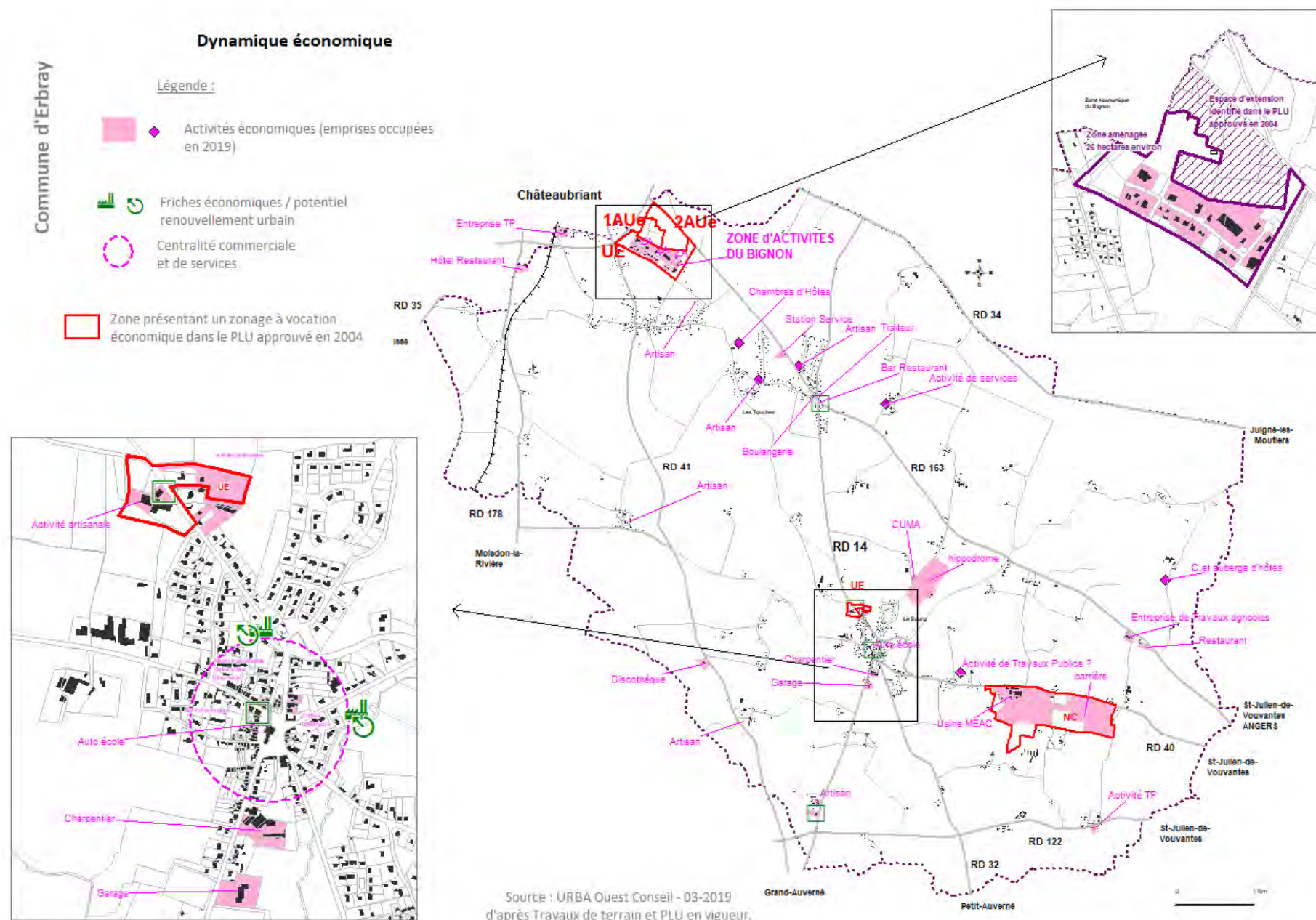
En dépit de l'aménagement de cette zone à vocation économique, une partie importante du tissu économique (*restaurant, entreprises de travaux agricoles et publics, activités de services, restaurant, ...*) est implanté en dehors de cette zone de manière diffuse.

Dans le cadre du projet de PLU révisé, la commission devra s'interroger sur l'intérêt d'identifier ou non en STECAL les activités non agricoles implantées de manière éparses. Sans identification, leur évolution sera condamnée.

Une offre commerciale et de services variée

L'activité commerciale se concentre essentiellement en centre-bourg autour de l'église et au niveau du village de La Touche le long de la RD 163 (route d'Angers). Même si l'offre commerciale de proximité n'est pas forcément considérée comme « complète » à l'échelle du SCOT, elle regroupe l'essentiel des commerces et services de proximité (*supérette, boulangerie, coiffeur, point relai poste, ...*).

Elle accueille encore également une **offre médicale** intéressante (*médecin généraliste, pharmacie, cabinet infirmier, ostéopathe*).



Le nombre de permis de construire à vocation économique délivrés entre 2008 et 2017

	Activités artisanales, commerciales	Activités agricoles
2008	0	2
2009	1	1
2010	4	1
2011	2	3
2012	3	5
2013	4	0
2014	2	4
2015	2	1
2016	0	1
2017	2	1
2018	0	0
Total 2008 – 2018	20 1,8 en moyenne par an	19 1,7 en moyenne /an

Source : Données fournies par les services communaux / Permis autorisés – 06/2018.

L'analyse des permis de construire à vocation économique montre très clairement la dynamique économique générale du territoire.

Nous n'avons pas pu mesurer précisément la consommation d'espace liée à la construction de nouveaux bâtiments à vocation économique. En effet, l'identification de nouvelles constructions et la consommation générée est assez difficile à établir sauf pour les constructions implantées au sein de la zone économique du Bignon.

Les données issues du CEREMA :

Près de 20% des surfaces consommées entre 2009 et 2021 (30 hectares au total) l'ont été pour des projets à vocation économique.

Estimation de la consommation d'espace à vocation économique

Commune d'Erbray

Légende :

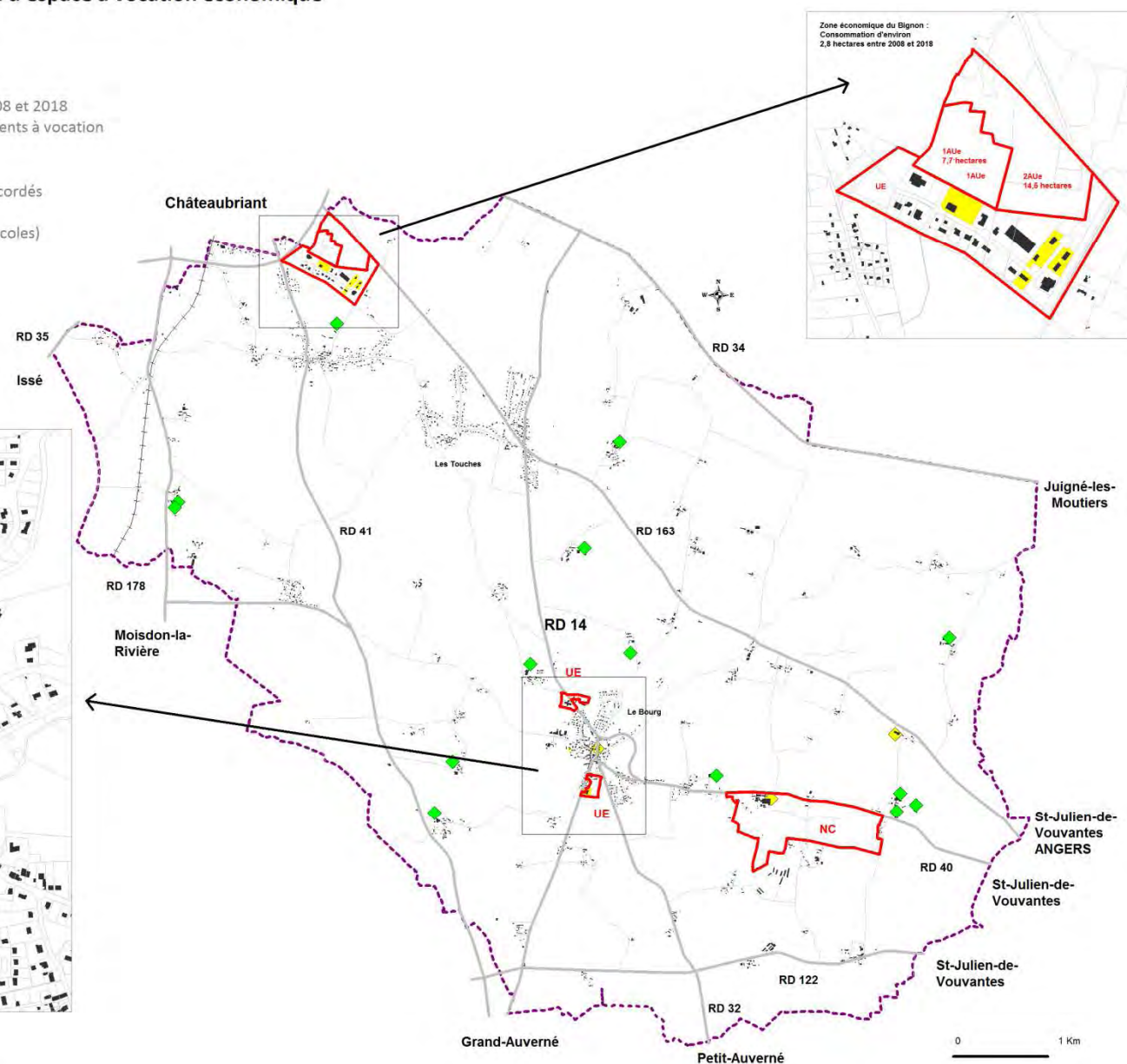
◆ Situation des permis accordés entre 2008 et 2018 pour la création ou l'évolution de bâtiments à vocation agricole

■ Surfaces concernées par des permis accordés pour la création ou l'évolution d'activités économiques (autres qu'agricoles)

□ Limites des zones constructibles à vocation économique (PLU en vigueur) précisées à titre indicatif



Source : URBA Ouest Conseil - 03-2019
d'après Travaux de terrain et PLU en vigueur.



5-6 La politique économique retenue à l'échelle du SCOT de la communauté de communes Châteaubriant Derval : un souhait de maintien de la dynamique

Dans le cadre du Documents d'Orientations et d'Objectifs du SCOT, 3 objectifs ont été inscrits en ce sens :

1- Maintenir des centralités vivantes :

Les bourgs et centres-villes doivent maintenir une pluralité de fonction et d'activités. Dans les polarités de Châteaubriant et Derval mais aussi sur l'ensemble des autres communes, l'émergence d'offre de locaux adaptés au besoin pourra être recherchée dans le cadre des projets de renouvellement urbain.

2- Densifier les zones d'activités existantes :

La résorption des friches et des dents creuses constitue un objectif du SCoT. Une action volontariste de réutilisation des friches potentiellement disponibles dans les zones d'activités déjà existantes devra être privilégiée à court terme (dans les 10 ans qui suivent l'approbation du SCoT).

Dans le cadre des diagnostics de PLU, il est recommandé d'identifier les capacités de réhabilitation des friches, et les évolutions de vocation éventuelles.

3- Réserver les zones d'activités aux activités qui en ont le plus besoin

Le SCoT met en œuvre une stratégie de développement pour l'accueil des entreprises. De manière complémentaire à l'objectif de renforcer la fonction économique des centralités, le SCoT veille à anticiper l'implantation en zones d'activités des établissements qui en ont besoin en raison de surfaces trop importantes ne pouvant trouver une implantation en centralité ou d'activités engendrant des nuisances dans un tissu résidentiel. Il s'agit notamment de domaines suivants : *industrie, logistique, construction, service aux entreprises...*

Deux types de zones d'activités sont identifiés :

-- Les « zones structurantes » :

Elles constituent une offre stratégique pour le développement futur notamment dans l'accueil des grandes et moyennes entreprises fortement génératrices d'emplois et de flux (*industrie, logistique, construction, transport ...*).

A l'échelle du territoire, en dehors de la zone de Grande Lande à Issé, dédiée à un groupe d'entreprises liées à un même secteur d'activités, les autres zones structurantes sont regroupées autour des deux polarités :

- *En rayonnement sur Châteaubriant et ses principales voies d'accès, une vocation majoritairement liée à l'industrie et particulièrement les trois filières principales que sont la métallurgie, l'industrie agro-alimentaire et la plasturgie ;*

- *Le long de la RN137, sur les communes de Jans et Derval une vocation majoritairement liée à la logistique.*

9 zones existantes ont vocation à s'étendre de manière progressive avec deux principales périodes de déploiement (*période 2018-2028 pour le court terme et 2029-2040 pour le moyen et long terme*) et 2 nouvelles zones ont vocation à être aménagées, dont une spécifique sur la production d'énergies renouvelables à court terme.

Nom de la zone	Commune	Surfaces foncières projetées à court terme (en ha)	Surfaces foncières à moyen et long terme (en ha)
ZA Horizon	Châteaubriant	11.5	0
ZI du Val Fleury	Châteaubriant	8.5	10
ZA du Val de Chère / Route de Vitré	Châteaubriant	3	0
PA des Estuaires / Espace du Mortier	Derval	14.7	35.3
PA des Estuaires / Espace des Échos	Derval	34.2	11.7
PA du Bignon	Erbray	13	11.1
Zone d'activités de la Grande Lande	Issé	2	0
Zone le long de la RN 137 - à créer	Jans	-	44
ZI de la Bergerie	Louisfert	3.2	4
ZI d'Hochepie	Soudan	5.5	5.3
		95.6	121.4

Un potentiel foncier d'un peu plus de 24 hectares (dont seulement 13 hectares à court terme) a été attribué à la commune d'Erbray pour permettre l'extension de la zone du Bignon.

-- Les « zones de proximité » :

Elles constituent une offre complémentaire et non concurrente aux zones structurantes pour l'accueil des petites et très petites entreprises à proximité des clients et des sites de production. Ce sont des activités et services de proximité qui ne trouvent pas leur place dans les centralités, ni dans les zones structurantes.

En cohérence avec la volonté d'assurer à toutes les communes de jouer un rôle au sein de l'organisation du territoire et de ne pas favoriser l'effet « commune dortoir », ces zones ont vocation à maintenir la fonction artisanale à l'échelon communal.

Ainsi en extension de zones existantes ou en création de nouvelles zones, des surfaces foncières sont anticipées sur 20 communes pour l'accueil des entreprises adaptées.

La commune d'Erbray fait partie des 20 communes identifiées. Une emprise foncière de 5 hectares lui a été attribuée.

Une organisation optimisée des zones d'activités

La conception et la réalisation des nouvelles zones d'activités et des extensions de zones existantes doit permettre une économie du foncier significative par rapport aux pratiques antérieures. L'optimisation de l'occupation des parcelles, la mutualisation des espaces communs et des espaces de stationnement devront être recherchées.

Toute nouvelle création et extension de périmètre de zones d'activités (structurante ou de proximité) devra se justifier au regard de :

- L'estimation des besoins, en tenant compte de l'offre existante ;
- Les potentiels constructibles dans les zones existantes et une appréciation des possibilités de leur optimisation (densification, restructuration, réhabilitation) ;
- L'accessibilité par le réseau routier et le trafic lourd, les modes doux et le cas échéant les transports collectifs, existants ou en projet ;
- Les conflits d'usages et nuisances avec des zones habitées ou d'autres activités, ainsi que les mesures programmées pour leur maîtrise. L'extension d'une zone d'accueil d'entreprises ne pourra être engagée qu'à partir **d'un taux de remplissage d'environ 70%** (la part des surfaces cessibles commercialisées par rapport à l'ensemble des surfaces initialement commercialisables d'une même zone).

Les réserves foncières de court et moyen terme devront être ouvertes en priorité. Néanmoins, si cela s'avère justifié et sans engendrer une urbanisation supplémentaire, des surfaces prévues à long terme pourront faire l'objet d'une ouverture avant celle de court terme. Cela impliquera que des surfaces de court terme de taille et caractéristiques similaires soient reportées à long terme. Dans tous les cas, il s'agira de privilégier les extensions aux nouvelles créations. Le développement des entreprises existantes sur leur site actuel doit être possible qu'il s'agisse d'une zone structurante ou d'une zone de proximité, dans la mesure où cette extension est compatible avec les objectifs d'ordre supérieur, notamment en matière de protection de l'environnement, de prévention des risques et nuisances, et de préservation des qualités paysagères.

Source : extrait du DOO / Scot de la communauté de communes Châteaubriant Derval.

5-7 Tourisme / Loisirs

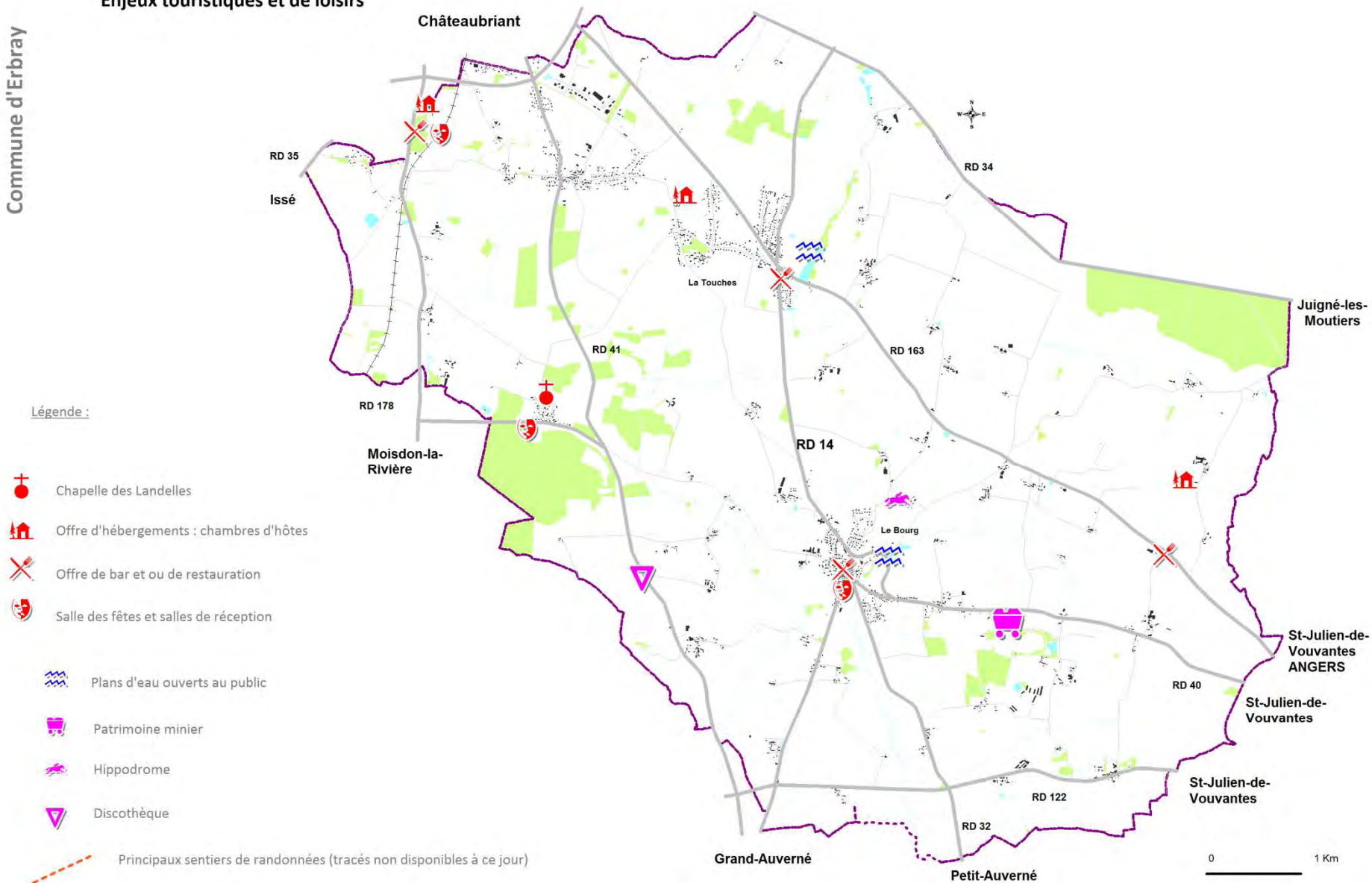
La commune d'Erbray ne présente pas véritablement un attrait touristique majeur, néanmoins, elle dispose d'atouts qui pourraient être valorisés comme :

- ... son écomusée,
- ... son hippodrome,
- ... son patrimoine géologique : présence de lentilles de calcaires, ses anciens fours à chaux et son patrimoine minier,
- ... une offre d'hébergements et de restauration (gîtes, chambres d'hôtes, auberge, restaurants ...),
- ... une offre de salle de réception et des fêtes (privée et publique),
- ... plusieurs sentiers de randonnées balisés,
- ... ses plans d'eau (bourg et La Touche notamment qui forme de véritables coulées vertes),
- ... plusieurs massifs forestiers même si ces derniers sont généralement privés, ...etc.

La mise en œuvre du PLU est une excellente occasion pour réfléchir à un éventuel renforcement des activités touristiques et de loisirs, et compléter l'offre déjà préexistante. Cette thématique est à réfléchir à une échelle plus large que celle du territoire communal (avec les communes voisines, à l'échelle communautaire).

Enjeux touristiques et de loisirs

Commune d'Erbray



Source : URBA Ouest Conseil - 03-2019
d'après Travaux de terrain.

5-8 Economie : Les enjeux de la révision du PLU

1- L'activité agricole : Préserver sa dynamique et sa diversité, prévoir des possibilités de diversification

Le projet de PLU doit veiller à minimiser son impact sur ces activités, notamment en prévoyant un projet qui corresponde aux besoins et aux enjeux de la commune.

On veillera également à respecter des distances suffisantes entre les projets et les activités agricoles existantes de manière à ne pas compromettre les possibilités d'évolutions de ces structures économiques.

Le projet de PLU, et notamment son règlement devra veiller, à permettre le développement des structures agricoles et leur diversification.

2- Une dynamique commerciale à maintenir notamment en centre-bourg

Le maintien de l'offre commerciale et de services de proximité sur le territoire s'impose comme un enjeu pour maintenir la dynamique et l'attractivité du territoire communal. En recentrant davantage le développement urbain des 10 prochaines années en centre-bourg, on devrait participer à son maintien, sa diversité et sa dynamique.

3- La zone du Bignon, une zone d'activités « majeure » à qui le SCOT a autorisé des possibilités d'évolutions

26 hectares environ ont été aménagés et en partie urbanisés : il ne reste quelques disponibilités foncières sur ces espaces permettant d'envisager dans n premier temps d'accueillir de nouvelles entreprises.

Dans la continuité des surfaces déjà aménagées, il reste un potentiel d'environ 16 hectares qui avaient été identifiés en 2AUe dans le PLU approuvé en 2004.

Le SCOT a ouvert des possibilités d'extension à cette zone ayant le statut de zone d'activités majeure : 24 hectares au total, dont 13 hectares à court terme. Le projet de PLU révisé devra identifier les éventuelles surfaces qu'il souhaite dédier à l'évolution de cette zone, mais aussi à quelle échéance, et dans quelles conditions.

4- Un tissu économique dispersé : quelle politique vis-à-vis de ce tissu économique diffus ?

Les possibilités d'évolutions pour les activités économiques implantées de manière éparse devront être étudiées au cas par cas. L'évolution de ces activités (extension / création de nouveaux bâtiments) ne sera possible que dans le cadre de STECAL (*Secteurs de Taille et de Capacités Limitées*).

Rappelons néanmoins que ces STECAL ne peuvent être créés que de « manière exceptionnelle », que leur création devra être justifiée et ensuite validée par la CDPENAF (*Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers*).

5- Une spécificité du territoire communale : un site de carrière et une usine de transformation

Parmi le tissu économique diffus, on recense notamment un vaste d'extraction et de transformation de matériaux calcaires historiquement implanté sur le territoire communal. Une demande de renouvellement et de modification de l'autorisation d'exploiter est en cours. Ces évolutions, notamment du périmètre d'exploitation, si elles sont validées par les services de la Préfecture avant l'approbation du PLU, devront être intégrées dans le projet de PLU révisé.

Les 2 sites (extraction / usine de transformation) devront faire l'objet d'une identification spécifique dans le cadre du projet de PLU révisé de manière à assurer à cette activité les possibilités d'évolutions nécessaire à son maintien et son évolution.

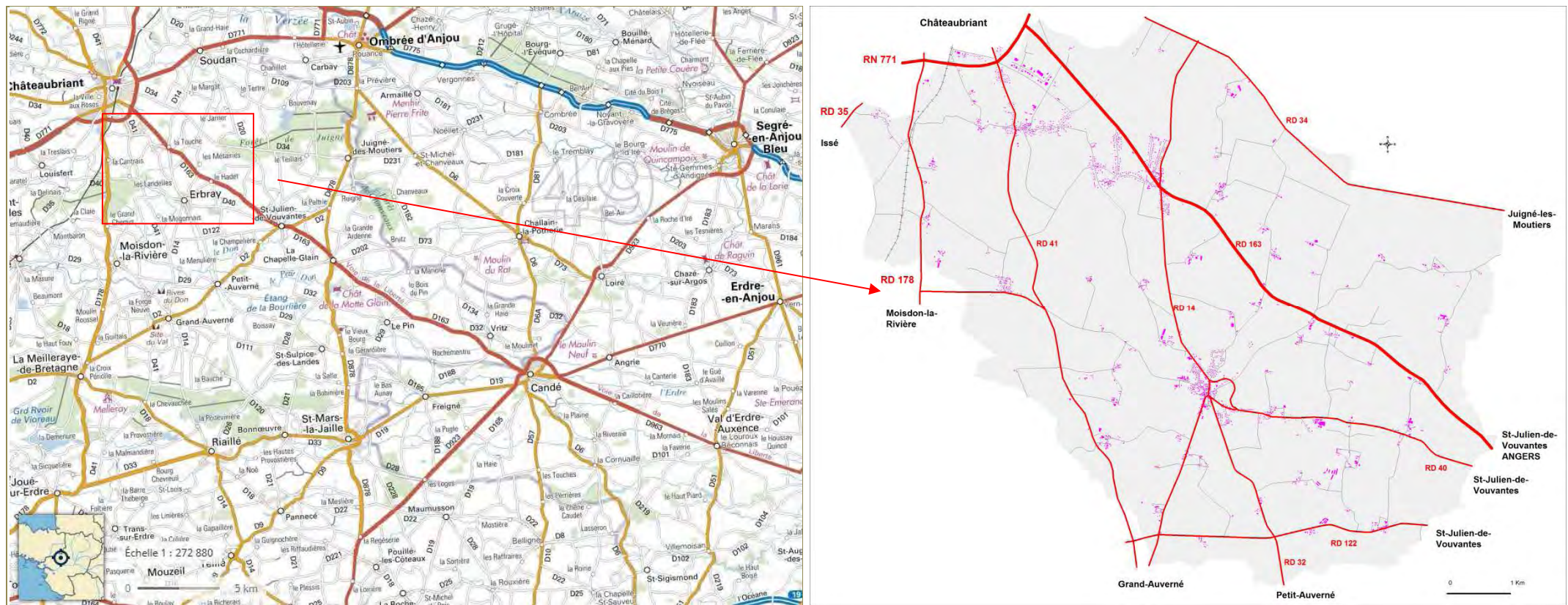
6- Tourisme / Loisirs : des sites naturels à mettre en valeur

La révision du PLU est l'occasion de réfléchir à l'inscription de certains sites et ou projets présentant un intérêt touristique et ou de loisirs de manière à faciliter leur mise en place et ou leur développement, d'autant qu'une partie d'entre eux sont implantés de manière diffuse (*hippodrome, château de La Ferrière, discothèque, restaurants ...*).

6 – Déplacements, Equipements

6-1 Les déplacements

Le réseau routier : contexte et local



Source : carte extraite de Géoportail / URBA Ouest Conseil – 03/2019.

La commune d'Erbray, est traversée par 3 voies faisant partie du réseau structurant départemental :

- la **RN 771**, voie de catégorie 1+ reliant Laval à Saint-Nazaire et permettant de rejoindre la RN 137 reliant Nantes et Rennes,
- la **RD 163**, voie de catégorie 1 reliant Châteaubriant à Angers ou Ancenis,
- le **RD 178**, voie de catégorie 2 reliant Châteaubriant à Nantes via Nort-sur-Erdre.

La commune d'Erbray est irriguée par 7 autres routes départementales qui ont des vocations de desserte plus locales : les **RD 34, 41, 40, 35, 22, 122, et 14**. Le centre-bourg, pour sa part est irrigué par les routes départementales 14 qui assure notamment la liaison avec le village La Touche, et 22 et 40. Même si ces dernières ne font pas partie du réseau structurant, il est néanmoins important de rappeler que le réseau routier départemental a pour vocation première d'assurer la liaison entre les différents bourgs du département.

Or, l'urbanisation en linéaire le long des routes départementales, largement pratiquée au cours des dernières décennies au niveau du département, mais également de la commune d'Erbray, contribue au phénomène d'étiement de l'espace urbanisé, participe également à une diminution du niveau de services (*aménagements ponctuels pour limiter la vitesse*), et à l'augmentation des risques d'accidents que génèrent les multiples créations d'accès qui en résultent. Enfin, ce type d'urbanisation nécessite souvent de résoudre ensuite des problèmes rencontrés pour les cheminements piétons.

Sur le territoire d'Erbray, des reculs minimums doivent être respectés :

- de **75 mètres pour rapport à l'axe des RN 771 et RD 163 en dehors des espaces urbanisés car il s'agit de voies considérées comme à grande circulation.**

Rappel : Au niveau de la zone du Bignon, cette distance a été ramenée à 50 m aux abords des RN 771 et la RD 163 suite à la modification du PLU validée en 2014.

Aucun nouvel accès direct sur ces voies n'y est toléré. Le département pour sa part préconise dans son schéma routier un retrait à minima de 100 m pour les habitations et de 50 m pour les activités pour les voies structurantes de catégories « 1 » et « 1 + ».

- de **35 mètres pour rapport à l'axe de la RD 178**. Aucun nouvel accès direct n'y est toléré et les extensions linéaires le long de ces axes y sont proscrites.

- de **25 mètres pour rapport à l'axe de ces 7 autres voies**. Les accès directs sur les différentes routes départementales peuvent être autorisés sous réserve de leur sécurité.

Les RN 771 et RD 163 sont des « **voies à grande circulation** » et sont donc soumises aux dispositions des articles L 111-6 et suivants du code de l'urbanisme, réglementant l'urbanisation aux abords des grands axes routiers.

Rappels : Articles L111-6, 7 et 8 du code l'urbanisme

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

La **RN 771** et la **RD 163** (RN 771 et La Touche) sont également considérées comme une « **voie bruyante de type 3** » à hauteur de la commune (arrêté préfectoral du 7 octobre 1999).

La sécurité routière

Les choix retenus dans le cadre du projet de développement de la commune ont forcément un impact sur les déplacements, mais aussi sur la sécurité routière.

Aux abords du centre-bourg, et en campagne, l'urbanisation s'est développée parfois de manière linéaire le long de certains axes de communication support d'un trafic parfois assez important : la multiplication des accès directs sur certains de ces axes est un véritable problème augmentant les risques d'accident.

Le projet de développement de la commune devra s'accompagner d'une réflexion concernant les déplacements : les problématiques actuelles, les problématiques qui vont être accentuées par les prévisions de développement envisagées, les problématiques qui vont en découler, ...

Ainsi, au niveau de l'espace rural on évitera d'asseoir le développement urbain, on évitera ainsi d'accroître le nombre des zones de danger et l'ampleur de ce danger.

Au niveau de l'espace urbain, certaines problématiques et notamment les impacts de la création de nouvelles zones résidentielles, de la densification de certains espaces, ..., doit être étudiée en parallèle du projet de développement.

Le PADD et les OAP permettront fixer certains projets : la création de nouvelles voies, l'aménagement de nouveaux carrefours ou de carrefours existants, le développement des axes de déplacements piétons et ou cyclistes, le développement des capacités de stationnement, ...etc.

Quelque soit le projet retenu dans le cadre du futur PLU, ce dernier devra avoir bien intégrer ses éventuelles répercussions sur les déplacements.

- *On évitera tout développement linéaire le long des voies, et notamment le long des routes départementales, de manière à limiter les problèmes de sécurité,*
- *On vérifiera que les capacités des voies sont suffisantes pour supporter les déplacements générés par les développements urbains programmés dans le cadre du PLU,*
- *On s'attachera à bien identifier les entrées de l'agglomération afin de les valoriser et éventuellement les sécuriser, ... etc.*

Les déplacements non motorisés

Il existe quelques liaisons douces au sein du centre-bourg mais la continuité entre ces dernières n'est pas toujours assurée.



Quelques exemples en centre-bourg ...

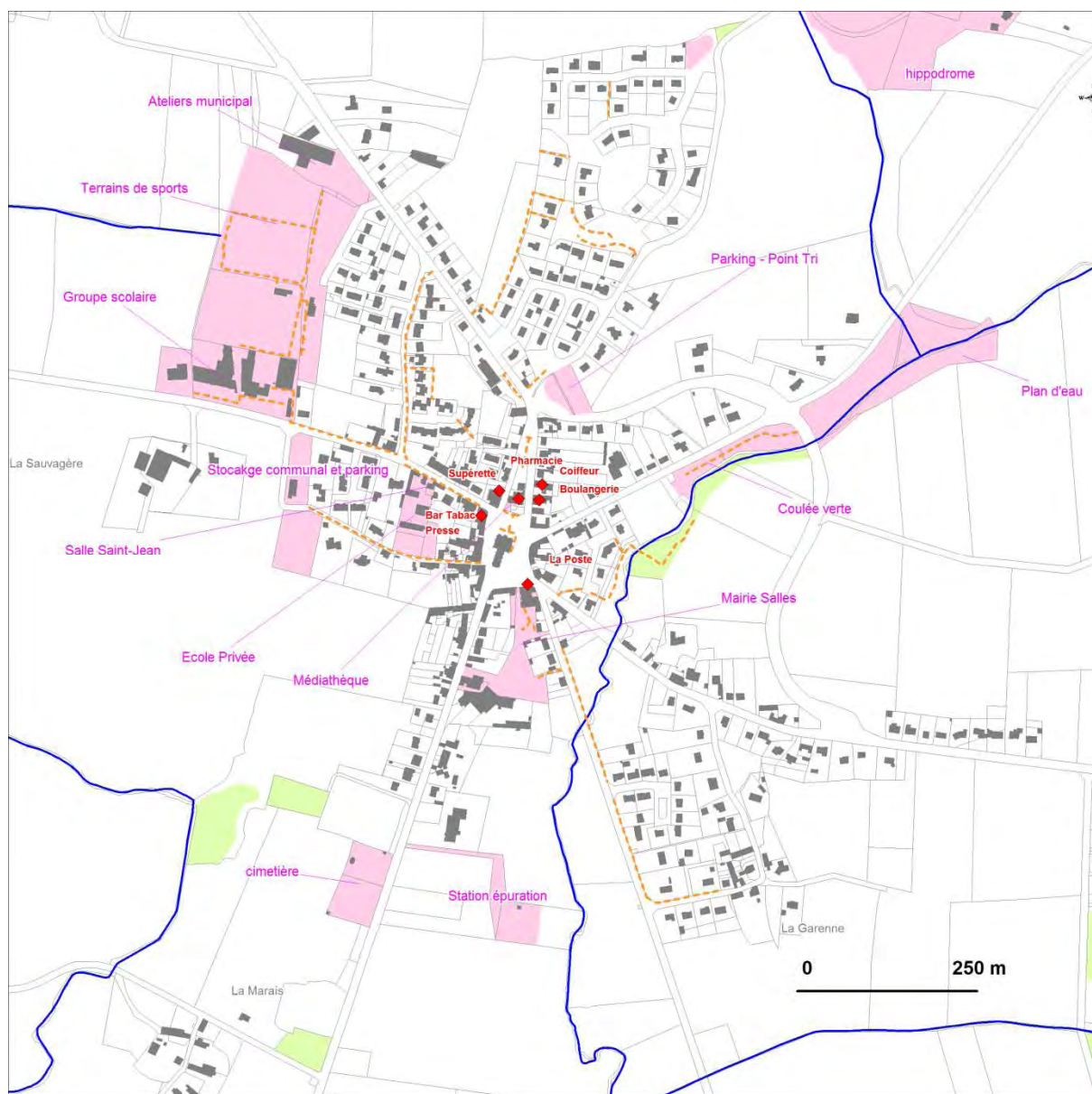


Même s'il existe des trottoirs et des espaces au cœur du centre-bourg qui servent de point d'appui aux déplacements non motorisés, il semblerait intéressant de poursuivre le développement de ce réseau de manière à offrir une alternative aux déplacements motorisés.

La révision du PLU est l'occasion de réfléchir à la création de nouveaux cheminements doux. Ce réseau permet, en effet, de proposer une alternative aux déplacements motorisés dans le cadre des déplacements de proximité internes à l'agglomération (*vers les écoles et les équipements publics de façon plus générale, vers les commerces et services ...*).

Il est important que ce réseau soit composé de liaisons agréables et sécurisées. Il est important que ces liaisons se raccordent au réseau de trottoirs déjà existants, et puisse emprunter, lorsque cela est possible, les chemins ruraux existants.

Réseau de liaisons douces en centre-bourg



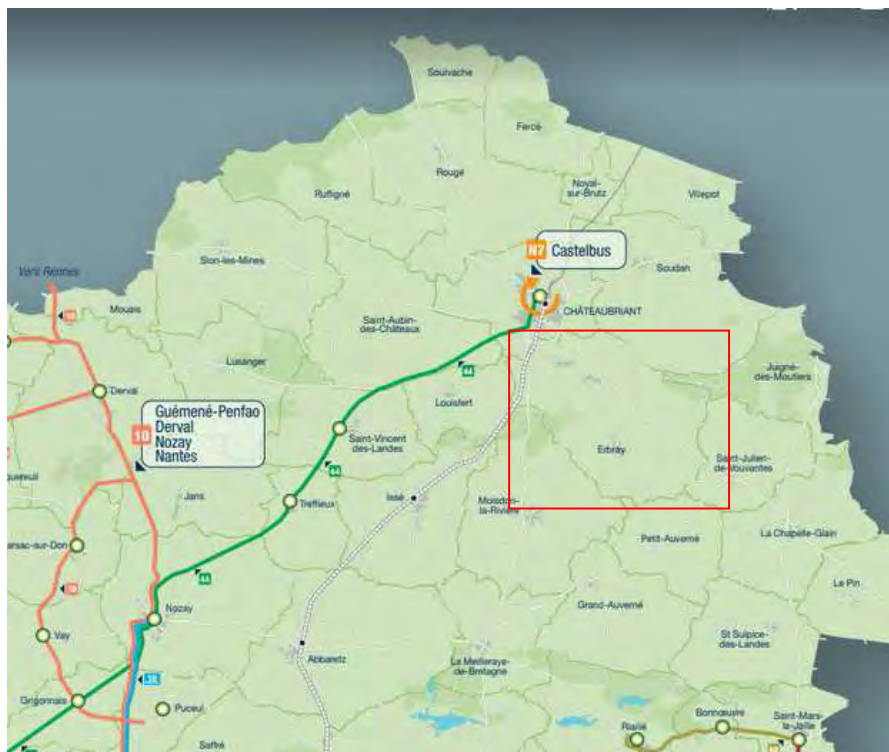
Source : URBA Ouest Conseil – 03/2019.

Les transports scolaires

Des ramassages scolaires sont organisés à destination des écoles de la commune, mais aussi vers les établissements de Châteaubriant (collège, Lycées, maison familiale, ESAT). Plusieurs points de ramassage ont été créés dans ce cadre sur le territoire communal.

La desserte par les transports collectifs

Le territoire d'Erbray n'est pas desservi par le réseau Aleop. Les habitants peuvent en revanche bénéficier, sous réserves du respect de certaines conditions, du transport à la demande.



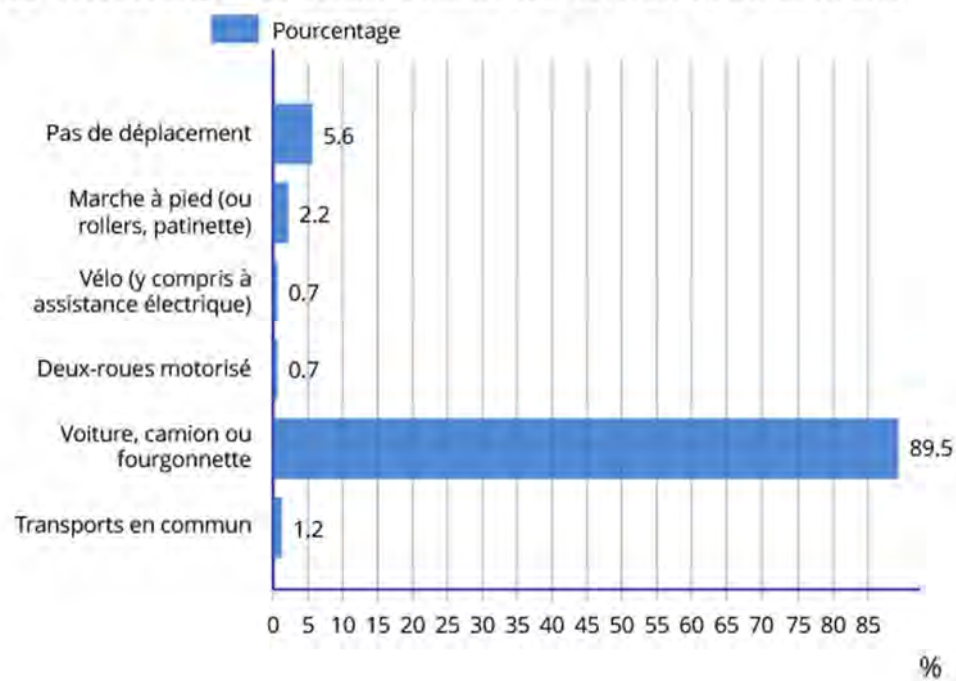
Source : carte extraite du site <https://aleop.paysdelaloire.fr/plan-du-reseau>

La commune est néanmoins voisine de la ville de Châteaubriant, desservie à la fois par le réseau Aleop mais également par le Tram-Train (à destination de Nantes).

Le co-voiturage

A ce jour il n'existe pas d'aire de covoiturage sur la commune d'Erbray. Or, rappelons qu'environ 83 % des actifs résidant sur la commune quittent le territoire pour exercer leur activité professionnelle, et que près de 89,5 % des actifs de la commune utilisent un véhicule motorisé individuel (*voiture, camion, fourgonnette*) pour se rendre sur leur lieu de travail (résultats du recensement Insee 2019).

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2019



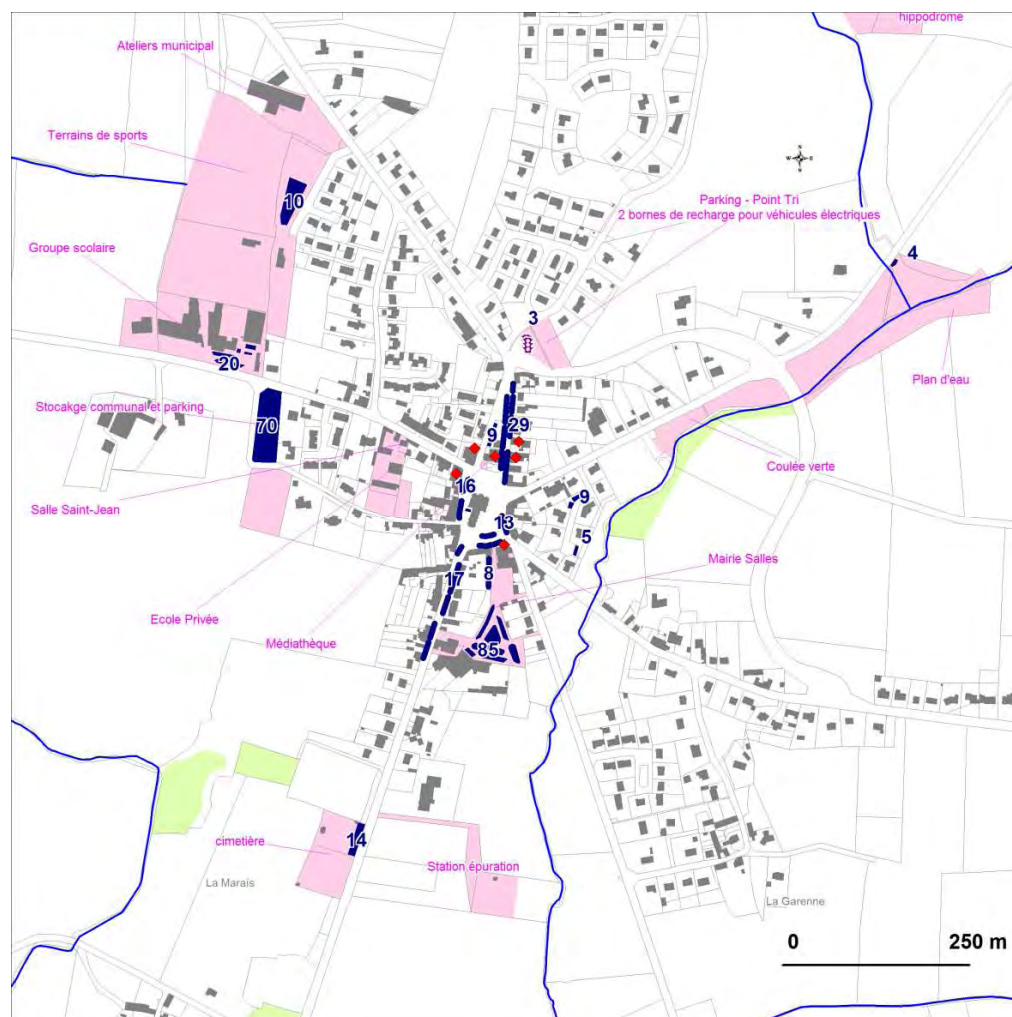
% Source : Données INSEE 2019.

Les capacités de stationnement publiques et privées ouvertes au public

L'offre de stationnement regroupe environ 300 places. Ces dernières ont été aménagées aux abords des principaux équipements et au sein des différents quartiers. La commune recense 2 borne de recharge à destination des véhicules électriques (en plein cœur du bourg / parking à l'arrière de l'ancienne poste).

L'offre de stationnement semble suffisante et diversifiée, et répondre aux besoins.

Offre de stationnement en centre-bourg



Source : URBA Ouest Conseil d'après données fournies par les services communaux – 03/2019.

Les déplacements agricoles

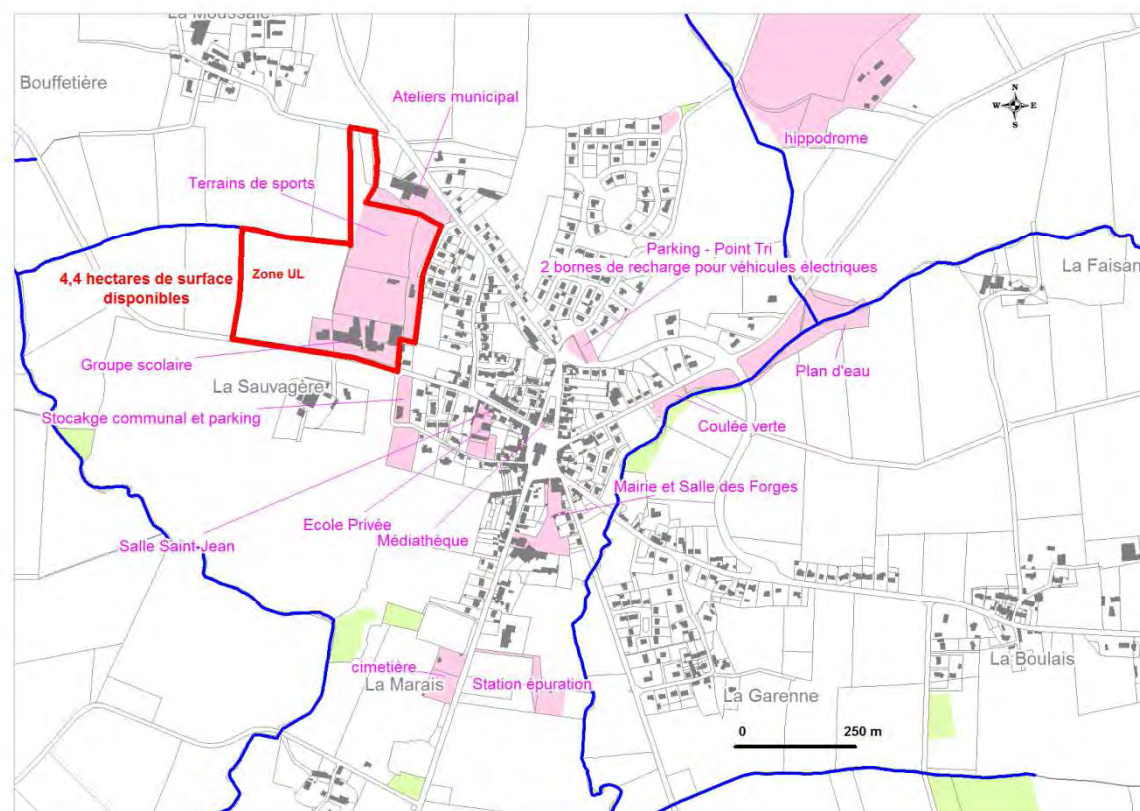
Lors de l'étude agricole, les exploitants ont soulevé quelques problèmes dans leurs déplacements : des problématiques d'accessibilité à la CUMA qui oblige à traverser le centre-bourg pour une partie des exploitants, des difficultés de circulation avec le matériel agricole notamment depuis la réalisation des aménagements des entrées de bourg (*l'aménagement au niveau de l'école a été signalé à plusieurs reprises*), l'interdiction d'emprunter le chemin des Morinières au plus de 3,5 tonnes, des difficultés pour contourner la partie Ouest du bourg.

La révision du PLU est l'occasion pour tenter de résoudre les problématiques rencontrées par les exploitants dans le cadre de leurs déplacements. On peut dans certains cas réfléchir à la création d'emplacements réservés pour aménager des contournements du centre-bourg.

6-2 Les équipements / Les services

Les équipements publics présents sur le territoire communal

Les équipements en centre-bourg



Source : URBA Ouest Conseil – 03/2019.

La commune d'Erbray dispose d'un niveau de services et d'équipements publics correspondant à son niveau de population. Elle accueille notamment :

- une mairie,
- plusieurs salles polyvalentes : les salles de L'Arborosa et des forges
- plusieurs salles de réunions,
- des équipements scolaires : une école privée, une école publique, un restaurant scolaire, un service périscolaire,
- des équipements sportifs : terrain de sports (football, tennis ...), salle, un city stade, ...
- une bibliothèque,
- une église,
- un cimetière,
- plusieurs espaces publics aménagés dont le plan d'eau,
- des ateliers communaux et des sites de stockage.

Ces équipements publics se concentrent en centre-bourg. Une polarité d'équipements a été créée depuis quelques années : elle regroupe l'essentiel des équipements sportifs et scolaires. La commune souhaiterait créer une salle polyvalente.

Au niveau du PLU en vigueur, une vaste zone UL avait été créée de manière à recentrer les différents équipements communaux sur une même polarité. Il reste une surface de plus de 4 hectares dans la continuité du groupe scolaire de manière à permettre l'accueil de nouveaux équipements.



Mairie



Ecole publique



Ecole privée



Bibliothèque



City stade



Services techniques municipaux



Salle des Forges



Salle de l'Arborosa

Le projet de révision du PLU devra veiller à ce que le niveau des équipements existants soit compatible avec l'objectif de population projetée (quantitativement et qualitativement), et à bien interconnecter, par le biais de cheminements, les futurs pôles urbains aux équipements. En ce sens, on optimisera leur fréquentation, leur rentabilité, allant dans le sens d'un développement durable du territoire.

Les services de santé

La commune regroupe une offre médicale intéressante : un médecin généraliste, un dentiste, une pharmacie, une infirmière et une ostéopathe.

La défense incendie

La commune d'Erbray regroupe un réseau de 94 poteaux incendie. Suite à la vérification des équipements de défense incendie courant 2018, 31 des 94 poteaux incendie présentaient des débits inférieurs à 60 m³/h.

Rappel : Les normes actuellement en vigueur prévoient que soient déclarés conformes les PI et BI de diamètre 100 mm ayant la possibilité de délivrer un débit 60 m³/h à une pression de 1 bar pendant une durée minimale de 2 heures.

Tout projet d'urbanisme devra être conçu de telle manière que la protection incendie soit assurée. Lorsque le PLU sera approuvé, la défense incendie dans les zones constructibles est considérée comme acquise.

Son absence peut constituer un refus des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol. La responsabilité de la commune peut-être engagée si l'extinction d'un incendie est retardée en raison d'une carence des moyens de défense en eau contre l'incendie ou par insuffisance des équipements de voirie pour l'accessibilité des secours. On pourra éventuellement mettre en place des emplacements réservés sur des terrains destinés à la mise en place de nouveaux équipements de lutte contre l'incendie si le besoin s'en faisait ressentir.

La couverture par les réseaux de téléphonie mobile :

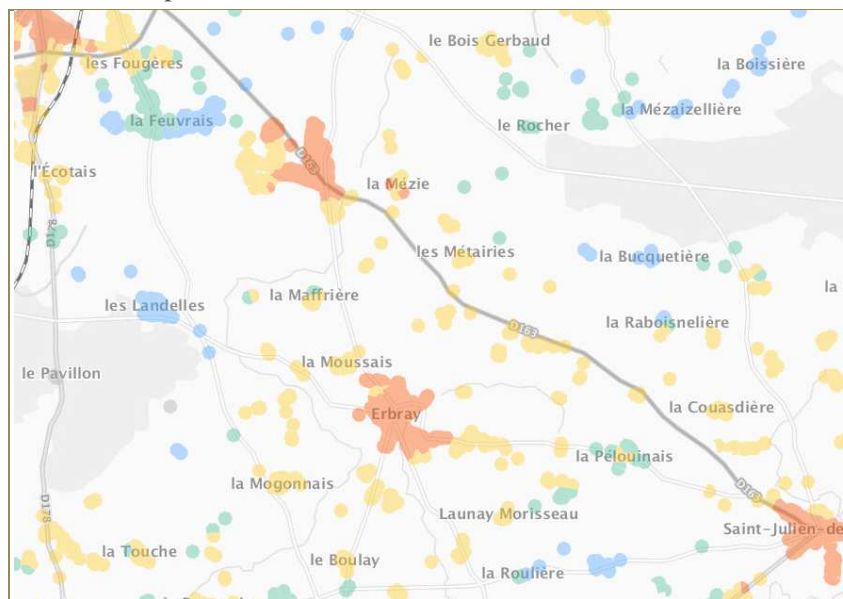
3 antennes mobiles sont implantées à Erbray (Orange, Free, SFR et Bouygues Télécom). 100 % des bâtiments de la commune sont couverts en 4G par au moins un opérateur.

Accès au Haut Débit et au Très Haut Débit :

La commune d'Erbray n'est pas encore desservie par la fibre. La desserte de la commune est prévue courant 2023.

Vitesse internet	Nombre de bâtiments	%
Plus de 500 Mb/s	0	0 %
Entre 100 Mb/s et 500 Mb/s	0	0 %
Entre 30 Mb/s et 100 Mb/s	449	31,4 %
Entre 8 Mb/s et 30 Mb/s	455	31,8 %
Entre 3 Mb/s et 8 Mb/s	319	22,3 %
Moins de 3 Mb/s	204	14,3 %
Inconnu	0	0 %

Données Ariase



Source : observatoire.francethd et Ariase – 03/2019.

Erbray est une commune du département Loire-Atlantique où l'accès à internet fixe n'est disponible qu'avec le réseau ADSL. Bien que la fibre optique ne soit pas encore disponible, 63 % des bâtiments d'Erbray bénéficient malgré tout d'un "bon haut débit" (vitesse internet de 8 Mb/s ou plus).

Les lignes téléphoniques des habitants d'Erbray sont raccordées à 2 centraux : le NRA d'Erbray (650 lignes) et le NRA d'Erbray La Touche (350 lignes).

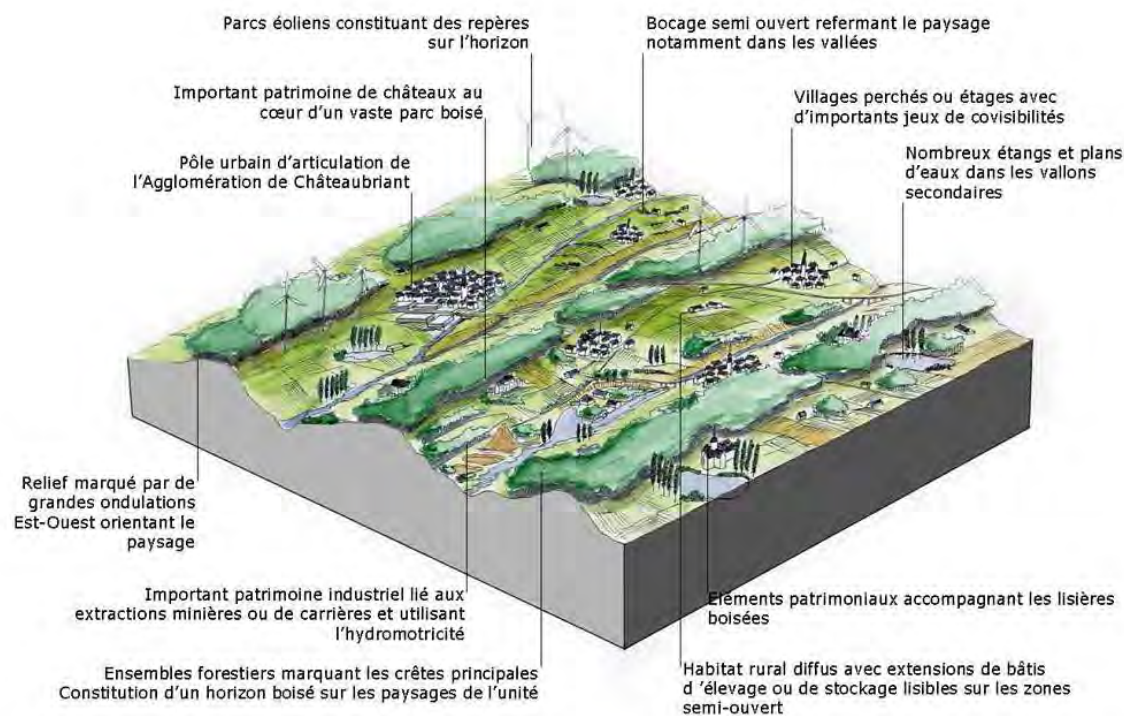
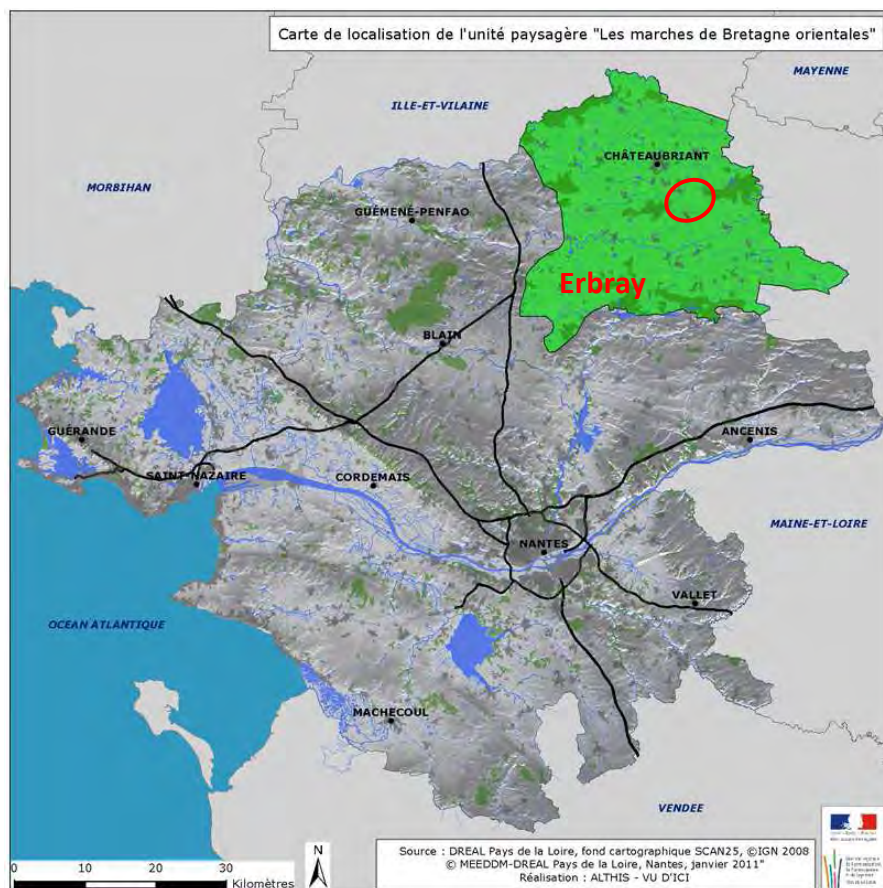
Le débit de la connexion ADSL, l'accès au dégroupage, et la télévision par ADSL dépendent du niveau d'équipement du nœud de raccordement (NRA) sur lequel le logement ou l'activité sont raccordés, et des caractéristiques des lignes téléphoniques. Hormis sur le centre-bourg, le débit d'accès à internet est plutôt faible.

Source : site ARIASE – 03/2019.

Le code de l'urbanisme prévoit dorénavant que les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière de communication électronique. Dans ses dispositions réglementaires, le PLU veillera à ne pas instituer de règles susceptibles de constituer un frein au déploiement des infrastructures de communications électroniques aériennes (pylônes, antennes, armoires, ...) ou enterrées (tranchées).

7 - Paysage : la commune d'Erbray s'inscrit au sein de l'entité des « Marches de Bretagne Orientales »

7-1 Description et limites de l'entité



Source : Atlas des paysages de Loire-Atlantique

Ses limites

Au Nord et au Sud, l'unité est clairement délimitée par de grandes crêtes boisées orientées est/ouest : *au Sud, la longue lisière de la forêt d'Ancenis marque la limite avec le val d'Erdre aval et au Nord, les forêts d'Araize et de Teillay marquent l'horizon (et la limite du département).*

A l'Ouest, la limite de l'unité est beaucoup plus subtile et progressive. Les caractères identitaires des paysages des deux unités paysagères voisines (*les marches de Bretagne orientales et occidentales*) se fondent graduellement: l'orientation des lignes de force du relief s'infléchit progressivement, la composition des haies bocagères change également (*les conifères et notamment les pins apparaissent dans les haies*), l'implantation du bâti devient plus diffuse.

Il s'agit d'une véritable transition paysagère très douce qui se traduit par un changement d'ambiances progressif.

A l'Est, les caractères paysagers de l'unité se prolongent dans le département voisin. Les marches de Bretagne orientales et le Segréen constituent ainsi un ensemble paysager plus important.

Description

Une histoire géologique fondatrice d'un paysage orienté

La présence d'un socle précambrien renvoie à des épisodes très anciens de l'histoire géologique qui remontent à plus de 600 millions d'années. A cette époque, l'atlantique n'existait pas et la région qui correspond aujourd'hui à la Bretagne était dans une période importante d'orogénèse (formation de massif montagneux).

Ainsi se met en place une véritable "cordillère ligérienne" qui, bien qu'elle soit totalement érodée, laisse transparaître aujourd'hui ses racines clairement orientées est/ouest. Les épisodes de transgression marine ultérieurs, notamment à l'Ordovicien (- 450 millions d'années), ont amené les grès avec des intercalations de minerais de fer dont l'exploitation va marquer beaucoup plus tard le paysage. La formation des Alpes va faire rejouer ce vieux socle en le fracturant sur des directions nord-ouest/sud-est, les failles vont ainsi réaccentuer les racines des vieux plis et l'érosion va redessiner progressivement les reliefs.

Schématiquement, le relief de cette unité donne au paysage un aspect de tôle ondulée : une succession de vallons et de crêtes grossièrement orientés est/ouest créent de véritables phénomènes d'alternances dans le paysage.



Erbray : Paysage ondulé depuis la RD 40 à hauteur de l'usine MEAC / depuis La Rousselière



Erbray : Paysage ondulé depuis le sud du Beauchêne / depuis le Sud de la Mézie / à hauteur de La Roulière



Ainsi contrastent les belvédères sur les crêtes offrant de larges panoramas sur le paysage et les vues cadrées des vallées où succèdent les ambiances intimistes. Avec ces grandes ondulations du relief, la notion de covisibilités est très présente dans ce paysage. Ainsi, les vestiges de moulins à vents qui jalonnaient autrefois ces crêtes constituent encore aujourd'hui avec les clochers des repères forts sur l'horizon. L'important chevelu de cours d'eau dans les vallées encaissées est quant à lui exploité depuis longtemps par les retenues d'eau des moulins et les lavoirs qui constituent un patrimoine riche encore présent.



Erbray : Le moulin de la Renardière / Le moulin de la Butte des Ridais

Une végétation qui se structure naturellement dans le sens du relief

Un des éléments marquants de cette unité est la présence de grands ensembles boisés sur les crêtes du relief. Les sols étant plus pauvres sur ces terres hautes, la valorisation agronomique n'était pas véritablement rentable. Les landes, puis les forêts se sont donc largement développées sur ces crêtes.



Erbray

On retrouve ainsi, les ambiances remarquables de forêts de feuillus (chênes, châtaigniers et hêtres) tamisant la lumière au gré des saisons et les pinèdes plus graphiques aux couleurs sombres clairement lisibles dans le paysage. Si les paysages forestiers sont propices à la promenade, ils sont par ailleurs le lieu d'activités de cueillette (notamment de champignons) et de chasse.

Ils constituent également une ressource importante pour le bois d'œuvre mais aussi le bois de chauffage (les activités métallurgiques anciennes sur ce territoire étaient très consommatrices de bois).

La végétation spécifique des fonds de vallées humides et des prairies inondables suit également la structuration est/ouest du paysage. Ainsi se distinguent par leurs couleurs spécifiques, la finesse de leur feuillage les saules, les frênes, les noisetiers et les aulnes qui composent l'essentielle de la ripisylve (boisement de rive des cours d'eau). Ils laissent place au chêne dans les haies bocagères au réseau relativement dense des prairies inondables ou sur les versants plus abrupts des vallées où ils sont ourlés de landes.

Les versants moins pentus des coteaux sont soulignés quant à eux par une large trame bocagère marquée par la polyculture élevage. Ils composent un paysage d'ondulations dessinées par les haies denses qui semblent coudre entre elles pâtures et cultures.

L'empreinte humaine

Les premières traces de présence humaine sur le territoire de l'unité des Marches de Bretagne orientales remontent à l'époque de la préhistoire, comme en témoignent les mégalithes, tels que le Menhir des Louères à St-Aubin-des-Châteaux.

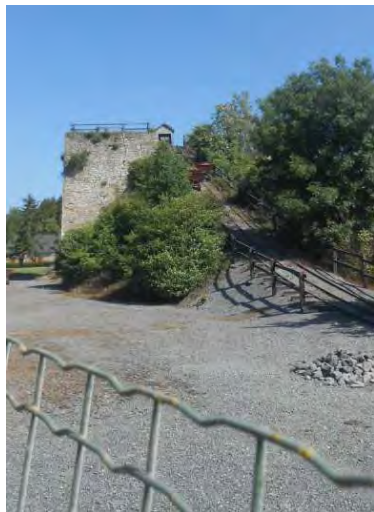
Les débuts de la tradition métallurgique remontent à l'époque celtique. La proximité de Nantes et de Rezé a fait de cette partie du département un point de convergence dans l'antiquité, traversée par plusieurs voies romaines. Pendant le Moyen-Âge, on assiste à un développement de la tannerie et du tissage, et une période de prospérité de l'activité métallurgique.

L'unité appartient au Moyen-Âge à la Marche de Bretagne. Apparue au VIII^{ème} siècle, la Marche de Bretagne est une zone stratégique, espace d'échanges économiques, sociaux et culturels, mais aussi terrain d'affrontements et de rivalités entre ducs de Bretagne et rois de France. Une ligne de forteresses s'érige alors de Dol-de-Bretagne à Pornic en passant par Fougères, Vitré ou Clisson (côté breton), à laquelle répondent côté français les places fortes du Mont-Saint-Michel, Pouancé, Tiffauges ou Noirmoutier.

Au cœur de cette « frontière » aujourd'hui oubliée, le château de Châteaubriant, situé sur un promontoire en face de Béré. Châteaubriant, ville « frontière » ferme les marches de Bretagne. Témoignent de cette histoire des forteresses majeures comme Ancenis, Châteaubriant, Clisson, Fougères, Vitré, mais aussi de plus modestes : abbayes, foires, forêts, manoirs, routes, ou même toponymie.

Au XVI^{ème} et au XVII^{ème} siècle, avec la pacification du royaume de France, la ville de Châteaubriant se transforme en centre de commerce agricole réputé pour ses foires et marchés.

La mise en œuvre de la technique des hauts-fourneaux participe à un nouvel essor de l'activité métallurgique, qui permet de « rentabiliser » les nombreuses forêts de l'unité. De nombreux sites de forges apparaissent dans le paysage notamment au niveau des principales vallées où l'on utilisait à la fois l'énergie hydraulique et les ressources en boisements. C'est le cas notamment des forges de Moisdon la rivière dont on lit encore aujourd'hui l'activité intense au regard des éléments architecturaux qui ont perduré. À partir de 1850, on assiste à une mise en culture des landes et une généralisation du défrichage.



Erbray : Four à chaux

L'arrivée du coke comme combustible et de la machine à vapeur révolutionne encore une fois les techniques de la métallurgie et donne notamment naissance à la forge de la Jahotière à d'Abbaretz. L'exploitation des richesses du sous-sol donne par ailleurs naissance à l'une des curiosités de l'unité, la montagne d'Abbaretz, terril issu de la mine d'étain à ciel ouvert exploité jusque dans les années 1950.

La ligne de chemin de fer Châteaubriant / Nantes ouvre en 1877. Son exploitation en cessera en 1980, mais a repris sous une nouvelle forme.

Au XXe siècle, le remembrement élargit brutalement les horizons, les paysages gagnent alors en austérité. L'étalement et éclatement urbain progressent sur l'ensemble du territoire.

Réseaux et infrastructures

Le réseau routier est structuré en étoile autour de Châteaubriant. L'axe majeur est la RN 171, liaison est-ouest qui relie Saint-Nazaire à Laval. L'unité est bien desservie, et le réseau de routes est particulièrement dense à l'ouest.

Le réseau ferré en fonctionnement se limite au tronçon Châteaubriant-Rennes. La ligne Nantes Châteaubriant a été remise en service avec une liaison Tram-Train. L'unité n'est pas traversée par des voies navigables.

Il est à noter que de nombreux sites d'implantation d'éoliennes se sont développés sur l'unité, venant renforcer une offre déjà relativement présente dans le paysage avec des jeux de covisibilités déjà bien lisibles d'un parc à l'autre. A ce titre, on peut parler aujourd'hui de paysage éolien qui se distingue des autres unités.

Habitat et architecture

Les matériaux : Les sous-sols du sud de l'unité regorgent de schiste, largement, utilisé pour la construction locale, souvent en combinaison avec le grès roux. La pierre bleue de Nozay est fréquemment utilisée au sud-ouest de l'unité. Les couvertures sont uniformément constituées d'ardoise.



Erbray : quelques exemples

Le schiste est aussi utilisé pour la fabrication d'escalier (*célèbre escalier du château de Châteaubriant*), de cheminées, de linteaux d'éviers ... Le paysage est fortement marqué par l'usage du schiste, que l'on retrouve aussi sous forme de palis ou de croix (*croix de schiste, croix palis, croix pattées*), de calvaires, de tombes, de puits, de fours à pain ou même d'auges à cochons.

Architecture : L'unité est représentative de l'habitat breton style pays de la Mée. Au Sud-Ouest, elle subit l'influence du style angevin, type vallée de la Loire.

Le style du pays de la Mée : Schistes et ardoises sombres confèrent à la maison un aspect sévère, rappelant la maison du pays de Rennes. Les habitations adoptent un plan en longueur, regroupant habitations et dépendances au sein du même bâtiment, avec parfois des appentis de part et d'autre de la construction principale. Le plus souvent, la construction ne présente qu'un seul niveau avec un grenier. On observe un léger exhaussement de la toiture au-dessus des lucarnes, et souvent des linteaux en poutres de bois.



Erbray : quelques exemples de longères

Au titre du patrimoine, l'unité abrite une grande diversité d'éléments remarquables : monolithes, places fortes, manoirs avec parcs, moulins, forges, Croix de Schiste, fours à Chaux, ...etc.

Organisation urbaine

Au Sud-Ouest de l'unité, on remarque que l'implantation des bourgs et hameaux s'effectue plutôt en crête, comme dans le cas de la commune d'Abbaretz. Au Nord de l'unité, les bourgs sont souvent structurés sur les cours d'eau, à l'exemple de Saint-Aubin-des-Châteaux.

Analyse structurelle

L'unité connaît une évolution démographique peu dynamique. On observe une dynamique positive à Châteaubriant et Erbray, ainsi qu'au Sud-Ouest de l'unité, en se rapprochant de l'agglomération nantaise (*Abbaretz, Joué-sur-Erdre, Nozay*). Partout ailleurs, les communes de l'unité ont perdu de la population entre 1999 et 2006. Mis à part pour Châteaubriant, Noyal-sur-Bruitz et Nozay, la densité de population est faible, avec moins de 50 habitants par kilomètre carré en moyenne.

Agriculture

La surface agricole a globalement moins diminué entre 1988 et 2000 sur cette unité que sur le reste de la Loire-Atlantique. L'unité est dominée par l'élevage, avec à la fois la production de viande bovine et de volailles autour de Châteaubriant, des élevages porcins et ovins à l'Est, et une production laitière sur le reste du territoire. Châteaubriant abrite une activité agro-industrielle autour de la transformation de la viande.

Industrie et tertiaire

L'activité industrielle et tertiaire est concentrée sur Châteaubriant et ses abords. Le développement économique s'est en effet greffé le long de la voie ferrée et de la N 171.



Erbray : la zone économique du Bignon

Tourisme

Le territoire abrite plusieurs sites d'intérêt, à commencer par le château de Châteaubriant, mais sans les sites historiques liés à l'activité minière ou la vallée du Don. On compte plusieurs bases de loisirs au sud de l'unité. Hormis les gîtes, l'offre d'hébergement reste concentrée sur Châteaubriant.

7-2 Tendances et évolutions

Cette unité paysagère connaît une mutation urbaine relativement moins rapide et prononcée que dans le reste du département, notamment du fait d'une pression résidentielle faible. En revanche, les paysages agricoles et naturels ont connu une forte évolution au XX^{ème} siècle.

L'activité agricole en mutation

L'agriculture de polyculture et d'élevage est traditionnellement forte, mais en est entrée en mutation. On peut constater une évolution sensible des pratiques agricoles qui a conduit à une mutation lisible du paysage : *ouverture du bocage, développement des sièges d'exploitation ...etc.*

La matrice agricole structurante du paysage s'ouvre, et trouve de nouveaux repères comme les éoliennes.

À la périphérie des bourgs, la périurbanisation au gré des opportunités foncières isole parfois certaines parcelles agricoles. Ces parcelles se trouvent coupées du reste de l'espace rural et leur surface ne suffit plus pour une exploitation devant être rentable. Ces terrains deviennent ainsi des friches agricoles en attendant qu'une nouvelle fonction leur soit attribué (*le plus souvent elles sont finalement dédiées à leur tour au développement urbain*). On assiste ainsi à la disparition progressive des parcelles agricoles proches de l'urbanisation.

Évolution urbaine

Malgré une dynamique démographique faible, l'unité paysagère subit cependant une pression manifeste à la périphérie des bourgs du fait de l'augmentation des besoins en logements (*diminution globale du nombre de personnes par logement liée au vieillissement et à l'évolution des mœurs*).

Comme ailleurs, les extensions urbaines se traduisent le plus souvent par des lotissements composés de maisons individuelles. Ces maisons entourées de jardins et en retrait des voies contrastent fortement avec les groupements de l'habitat traditionnel comme les centres bourgs où les hameaux. Cette urbanisation consommatrice d'espace se situe en continuité des bourgs et hameaux préexistants, aux franges urbaines souvent exposées au paysage.

On observe notamment un développement notable de la commune de Châteaubriant. Par ailleurs, les bourgs de l'unité ont souvent attaché une grande importance à la qualification de l'espace urbain identitaire : requalification des voies, des placettes, de l'espace commercial.

La pression urbaine devrait augmenter en fonction des projets d'infrastructures qui contribueront à « rapprocher » le territoire de l'agglomération nantaise.

Changement du type d'architecture

La nouvelle typologie, s'inspirant de formes architecturales contemporaines, crée un nouveau langage architectural qui, malheureusement, ne correspond plus à l'architecture vernaculaire. Il s'agit plutôt d'une banalisation et d'une répétition des formes déjà vues à l'échelle nationale, ou même européenne.

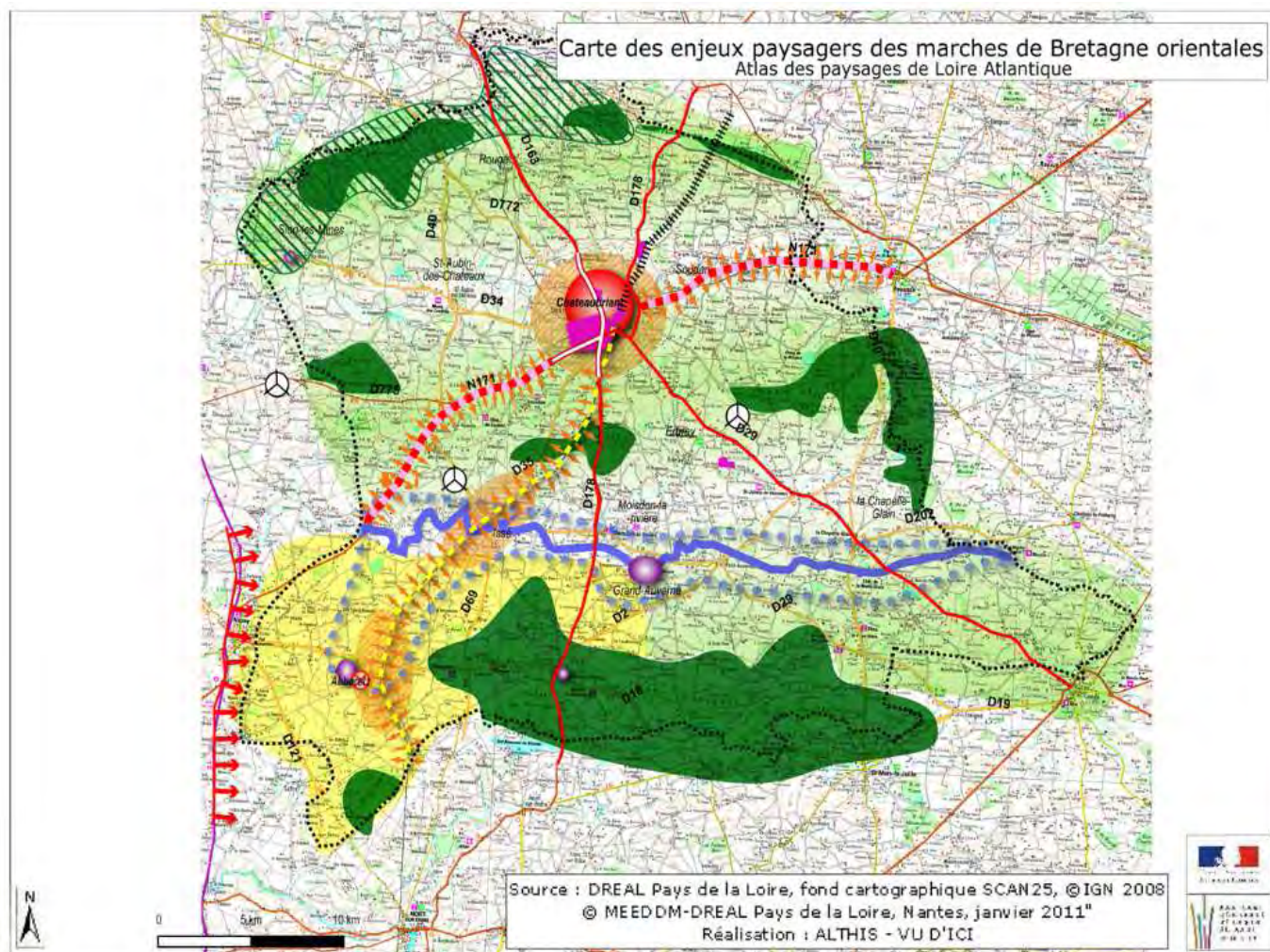
L'habitat traditionnel associant une unité d'habitation, des dépendances et comportant une ou plusieurs caves est désormais remplacé par une maison individuelle accompagnée d'un garage.

Il est à noter que le schiste est parfois repris dans des projets contemporains, marquant ainsi une volonté de s'ancrer dans l'identité du territoire.

Les extensions agricoles sont souvent particulièrement visibles dans le paysage : bâtiment d'habitation aux enduits clairs, bâtiments d'exploitation au profil davantage « industriel ».

Source : Atlas des paysages de Loire-Atlantique.

7-3 Prospectives et enjeux



Les enjeux urbains	Les enjeux naturels agricoles et patrimoniaux	Les infrastructures
- Agglomération majeure - Axe/Pression urbaine liée à l'infrastructure - Diffusion urbaine potentielle liée à un projet d'infrastructure : développement à structurer - Pôle d'activité à structurer - Maîtriser la pression sur le bourg	- Matrice agricole : équilibre à préserver - Protéger la vallée du Don en tant que corridor écologique majeur - Valoriser le potentiel patrimonial naturel et industriel de la vallée du Don - Prise en compte des covisibilités induites par la topographie - Boisements à préserver - Elément de patrimoine à valoriser - Micro paysage remarquable de la crête boisée de Teillay et son patrimoine industriel	- Réaménagement de l'axe Laval - St Nazaire - Projet liaison en tram-train vers Nantes - Liaison ferroviaire existante ou en projet pouvant induire une pression urbaine - Voie structurante d'intérêt régional - Voie structurante d'intérêt départemental - Enjeu de cohérence de perception des parcs éoliens entre eux - Pression urbaine liée aux infrastructures existantes ou en projet à maîtriser - Entrée de ville à structurer

Source : Carte extraite de l'Atlas des paysages de Loire-Atlantique.

Les enjeux liés à l'habitat et l'architecture

Les nouveaux lotissements résidentiels sont très consommateurs en espace, et participent fortement au mitage de territoire et à l'étalement urbain, ce qui conduit à une perte de lisibilité des éléments identitaires du paysage tels que le bocage. Il s'agit donc comme ailleurs d'enrayer la dynamique actuelle d'étalement urbain et de consommation excessive de l'espace en favorisant la compacité des opérations et en définissant des enveloppes urbaines cohérentes.



Erbray : développement urbain contemporain / une architecture et un mode d'implantation très différents de l'architecture traditionnelle



Ce mode d'urbanisation se greffe sur les structures urbaines traditionnelles sans tenir compte de leurs spécificités, banalisant l'espace urbain ainsi que les lisières entre ville et campagne. L'habitat diffus monofonctionnel est générateur de déplacements et favorise la création de nouvelles voiries, augmentant ainsi la place de l'automobile dans le paysage. L'enjeu est donc d'optimiser le linéaire de voirie en se greffant davantage sur la trame existante, de favoriser la mixité des fonctions, de traiter les lisières et d'adapter les constructions au contexte local (*topographie, matériaux, couleurs, modénature*).

Il s'agit d'abord de définir les nouvelles limites urbaines de Châteaubriant et contenir l'urbanisation future, notamment aux abords du projet de rocade sud. Il serait souhaitable de stopper la diffusion de l'habitat en dehors des espaces concernés par des projets de développement de transports en commun. Un développement maîtrisé des communes concernées par des stations de tram-train est à envisager.

La qualité du bocage ne pourra être préservée qu'à la condition qu'un véritable coup d'arrêt soit donné à l'étalement urbain.

Dans le choix et le traitement des extensions résidentielles, l'enjeu est de préserver les structures bocagères et d'accompagner les projets d'un volet d'insertion paysagère.

On pourra retrouver au sein des projets certains éléments des structures traditionnelles :

- *Intégration architecturale (matériaux et couleurs respectueuses du style du pays de la Mée),*
- *Introduction de repères,*
- *Espaces publics de qualité.*

Sur les secteurs pavillonnaires ni véritablement ruraux, ni urbains, il faut chercher à recomposer les espaces situés l'intérieur des enveloppes déjà urbanisées avant d'envisager toute nouvelle extension urbaine. Il s'agit de favoriser une hiérarchisation des voies (repérage), une diversité de densités urbaines en relation avec les réseaux de transports, une mixité fonctionnelle et des coupures vertes. L'objectif est de poser la question de la création de quartier urbain à partir du tissu pavillonnaire existant.

Sur les zones rurales ayant subi une forte pression urbaine linéaire, l'enjeu est de parvenir à une meilleure structuration des développements à venir (*soit pour retrouver un paysage agricole cohérent soit pour développer un vrai tissu urbain identitaire*).

Certains secteurs ruraux présentent déjà des signes visibles d'évolution, d'autres apparaissent comme des territoires de projets, notamment susceptibles de subir une mutation du paysage. L'enjeu est sur ces espaces de mener des réflexions pour une structuration sur le long terme qui permettent d'éviter la banalisation des paysages.

Enjeux liés aux activités économiques

L'enjeu est de :

- *contenir l'urbanisation future, notamment le développement des zones d'activités en entrée de ville sud et aux abords du projet de rocade sud,*
- *de restructurer les entrées de ville de Châteaubriant afin de traiter les lisières ville/campagne,*
- *et de les intégrer à part entière au sein d'une ville multimodale à travers la qualification de l'espace public et la création d'espaces adaptés aux piétons et vélos.*

La zone d'entrée de ville sud, appelée à se développer fortement dans les années à venir, veillera notamment à structurer le développement économique de façon à éviter la constitution d'un patchwork d'activités peu intégrées dans le paysage.

Le développement du tourisme lié au patrimoine industriel ainsi qu'à la vallée du Don constitue un autre enjeu économique intéressant (*valorisation du patrimoine, développement de l'offre de loisirs et d'hébergement*).

Enjeux liés aux infrastructures et déplacements

Certains projets d'infrastructure engendreront certainement une pression urbaine qu'il s'agira de maîtriser, notamment aux abords de la N171 requalifiée. Aux abords des futures stations de tram-train, cette pression est l'occasion de structurer le développement urbain. Il faudra notamment anticiper la constitution d'un réseau de circulation douce, ainsi que des rabattements en transports en commun et un stationnement bien dimensionné dans ces communes desservies par le tram.

Ce réseau pourra apparaître comme un vecteur intéressant de découverte des paysages d'interface entre urbain et rural.

La multiplication des réseaux de desserte et l'imperméabilisation des sols devront aussi être prise en compte dans les répercussions sur les vallées encaissées.

Enjeux liés à l'espace agricole

Il faudra chercher à préserver la matrice agricole du sud-ouest de l'unité. Il s'agit globalement de contrer la perte de lisibilité des formes traditionnelles en limitant :

- *Le phénomène de mitage,*
- *L'enfrichement des parcelles agricoles enclavées à l'intérieur des bourgs en développement,*
- *La perte de lisibilité des formes architecturales traditionnelles et la modification de l'impact de l'habitat rural,*
- *La dénaturation des ambiances rurales (diversité des extensions bâties agricoles souvent exposées en ligne de crête ou en milieu de coteau).*

Enjeux liés à la topographie et aux espaces naturels

Les covisibilités induites par la topographie devront être prises en compte. Les boisements identitaires devront être préservés. La vallée du Don devra être protégée en tant que corridor écologique majeur. Son patrimoine naturel pourra être davantage exploité dans le cadre d'une fréquentation touristique.

Synthèse

Outre par la présence des châteaux, et notamment celui de Châteaubriant qui marque les positions défensives entre l'Anjou et la Bretagne, la notion de Marches se traduit dans le paysage par la succession de lignes de crêtes parallèles orientées Est/Ouest qui alternent avec des vallées marquées. Cette structuration en "tôle ondulée" est relayée par la végétation des grands ensembles forestiers qui soulignent les crêtes et le maillage bocager qui quadrille les fonds de vallée. Ces paysages sont profondément ruraux.

Cette unité paysagère connaît une mutation urbaine relativement moins rapide et prononcée que dans le reste du département, notamment du fait d'une pression résidentielle faible (*éloignement des grands axes*).

En revanche, les paysages agricoles et naturels ont connu une forte évolution au XXème siècle en lien direct avec les mutations de l'agriculture qui ont conduit à une ouverture progressive des paysages sur les pentes les plus faibles et à un déploiement des hameaux par des hangars ou des bâtiments d'élevage plus imposants.

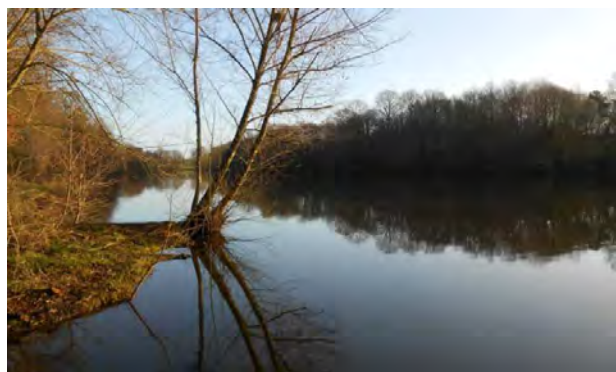
Ces paysages présentent encore une image rurale forte et attractive et les risquent de mutations tiennent essentiellement aux développements des réseaux de transports qui pourraient catalyser l'économie résidentielle sur certains secteurs induisant des transformations du paysages comme dans les autres unités du département.

Source : Atlas des paysages de Loire-Atlantique

Les enjeux plus spécifiques à la commune d'Erbray

Des éléments identitaires à préserver ...

► L'espace rural est ponctué de haies bocagères, de talus entourant les voies communales et des chemins ruraux, de bosquets, de mares, des arbres isolés intéressants ... qui, en plus de leur intérêt écologique, participent réellement à la rythmique paysagère. Ces divers éléments participent à marquer l'identité du territoire tout comme le patrimoine bâti.



Plan d'eau La Touche



Chemin rural arboré aux abords de la RD 163 au Nord de La Touche



Paysage La Sépellière



Le Petit Ridais



Parc du château de la Haie Besnou



Mare – Launay Morisseau



Elément de bocage - La Roussière



Mare- La Franchetière

Maintenir une agriculture diversifiée / Maintenir une ambiance de « campagne préservée »

- ▶ Favoriser le maintien d'une agriculture diversifiée, notamment les pâturages.
- ▶ Maintenir le maillage bocager, les bosquets, les vergers.
- ▶ Etre vigilant à l'intégration des nouveaux bâtiments agricoles présentant souvent des volumes conséquents / éviter les implantation en position de crête. Proposer systématiquement l'utilisation de matériaux discrets et un traitement paysager des abords,
- ▶ Éviter la banalisation des paysages par l'intrusion de pavillons sans rapport avec l'architecture traditionnelle (implantation / composition / matériaux).

Paysage : synthèse

Commune d'Erbray

Un paysage aux ondulations marquées

Des secteurs de points de vue lointains qui se dégagent
Parfois des secteurs de covisibilités des part et d'autres des vallées
Secteurs de sensibilité paysagère

Des points de repère qui s'imposent dans le paysage

Les parcs éoliens
L'usine MEAC

La trame arborée et l'eau sous toutes ses formes : des composantes qui participent à la richesse et la diversité paysagère

Un réseau bocager encore dense aux qualités variables

Des espaces boisés omniprésents : massifs forestiers mais aussi petits espaces boisés qui ponctuent le paysage et participent à sa diversité

Encore quelques mares aux abords ou au sein des hameaux.
Quelques plans d'eau plus importants : notamment au niveau du bourg et La Touche ouverts au public / Coulées vertes
Un réseau hydrographique omniprésent

Une urbanisation diffuse

Une urbanisation traditionnellement diffuse
Un développement contemporain important qui a étoffé le bourg mais a aussi conduit à un important mitage de l'espace rural, notamment en partie Nord du territoire (Frange de Châteaubriant)
Une nécessité de recentrage pour une meilleure lisibilité

Une activité de carrières

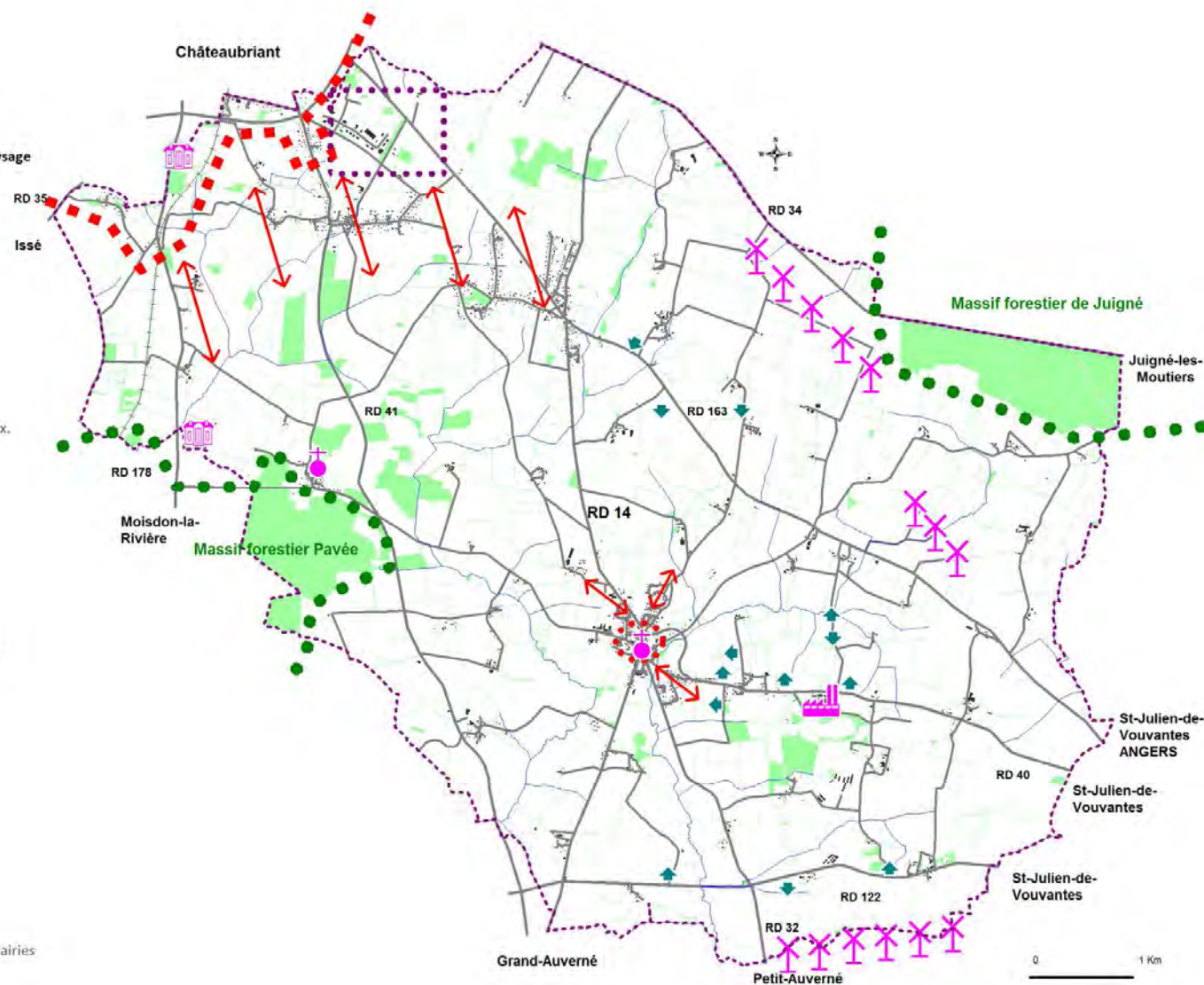
Des activités d'extraction assez discrètes au niveau paysager
Une usine de transformation imposante

Une évolution agricole nécessaire mais pas sans impact sur le paysage

Agrandissement des structures agricoles qui conduit à un agrandissement des îlots de culture et qui a tendance à conduire à un recul du bocage, Développement de la culture / Recul des surfaces de prairies
Regroupement des structures de production / Bâtiments de plus en plus volumineux

Des châteaux et leurs parcs

La Ferrière / La Haie Besnou



Source : URBA Ouest Conseil - 03/2018.

8 – Le Patrimoine

8-1 Les éléments de patrimoine protégés officiellement

Les zones de sensibilité archéologique

Le service régional de l'archéologie de la DRAC a recensé plusieurs sites d'intérêt archéologique sur le territoire communal.

Rappels :

Information sur les procédures d'archéologie préventive conformément à la législation en vigueur :

Sur l'ensemble du territoire national, tout projet comme :

- les dossiers de ZAC ou de permis d'aménager affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les dossiers d'études d'impact,
- les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m,
- les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50m et sur une surface de plus de 10 000 m², ainsi que les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m²,
- les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 m. et portant sur une surface de plus de 10 000 m².

doit être envoyé par le service instructeur pour avis au Service Régional de l'Archéologie (SRA).

Découvertes fortuites

« Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie - 1, rue Stanislas Baudry - BP 63 518 - 44035 NANTES CEDEX 1 (tel : 02 40 14 23 30)).

Les protections au titre des « Monuments historiques »

Sur le territoire d'Erbray, aucun bâtiment ou élément n'est protégé au titre des monuments historiques.

Le territoire n'est pas non plus concerné par un périmètre de protection d'un élément protégé sur une commune voisine.

Aucune servitude d'utilité publique pour la protection des monuments historiques (type AC1) ne s'applique sur le territoire d'Erbray.

« Sites inscrits et classés »

La commune d'Erbray n'est pas concernée ni par un site inscrit, ni par un site classé.

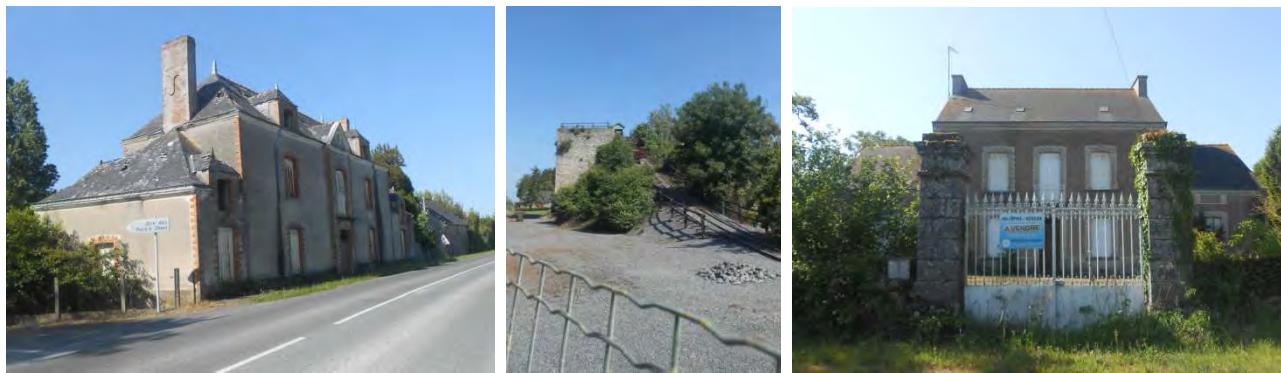
Son territoire n'est donc pas concerné par des servitudes de protection des sites et monuments naturels (type AC2).

8-2 Des éléments de patrimoine non protégés officiellement

Même si aucun élément n'est protégé au titre des monuments historiques, certaines constructions, certains éléments, certains ensembles sont intéressants du point de vue architectural, du point de vue historique et mériteraient une identification dans le cadre du projet de PLU afin de les protéger (*au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme / ex. article L123-1-5 III 2°*) de manière à imposer notamment un permis de démolir.

On recense notamment :

De nombreux éléments liés au passé « minier » de la commune



Le Cormier

Des éléments intéressant du point de vue architectural : châteaux, maisons bourgeoises, ...



La Haie Besnou



La Ferrière



La Touche



Le Bourg

Des éléments du patrimoine religieux : église, chapelle, calvaires ...



Les Landelles



Le Bourg

Des éléments représentatifs du patrimoine rural traditionnel et qui participe à l'identité du territoire ...



La Boulais



Louzières d'en Bas



Beauchêne



La Feuvrais



Le bourg



L'Outre



La Pélouinais



Sauvagère



Moulin de la Renardière



Beauchêne



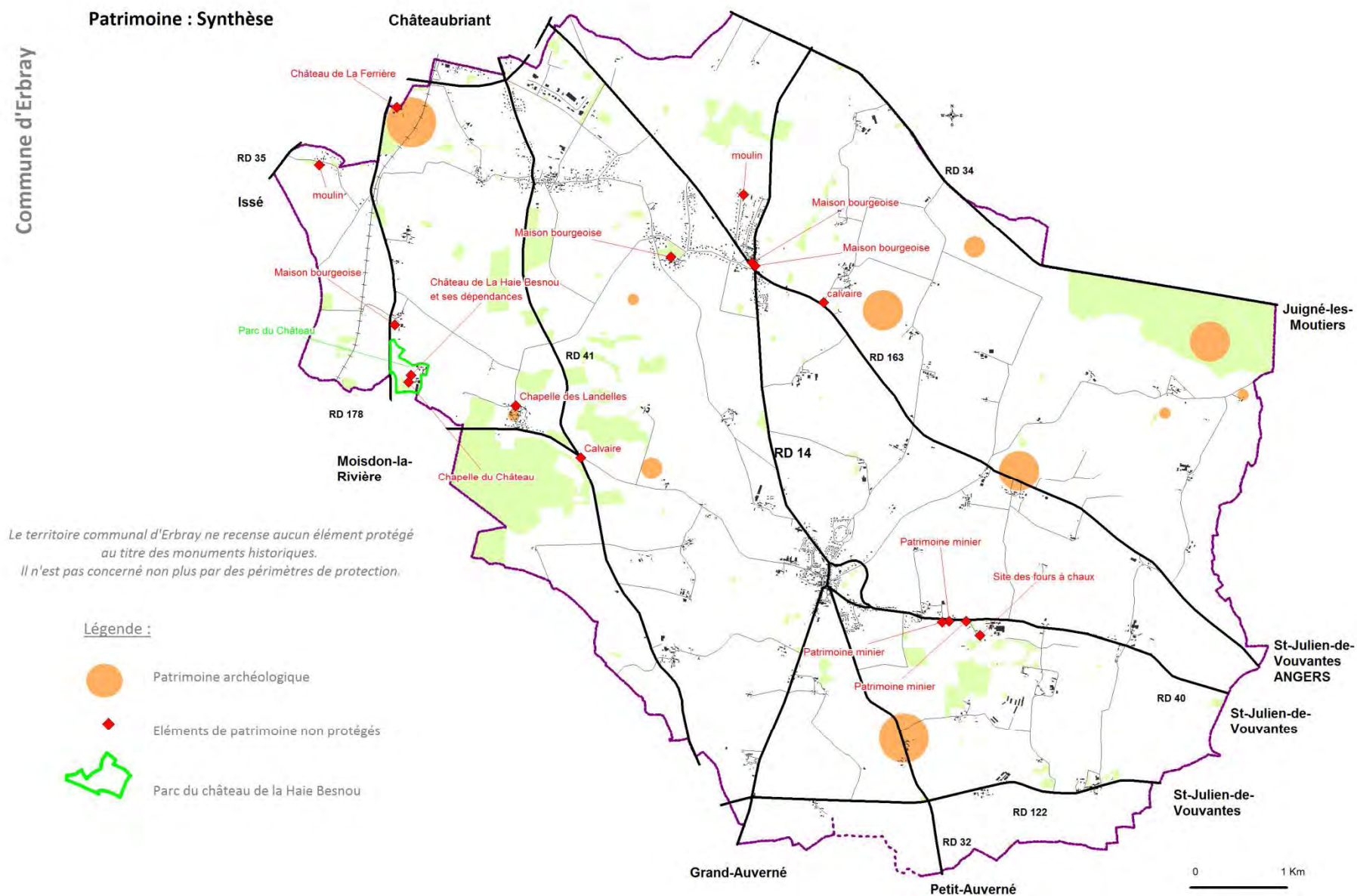
L'Ecotais



Les Landelles

Le projet de PLU pourra instaurer sur des ensembles immobiliers (un quartier, un îlot, un hameau ou une partie de hameau, ...), sur un ou des bâtiments, sur un ou des éléments jugés intéressants et représentatifs du patrimoine local, un permis de démolir. En effet, ces éléments du patrimoine peuvent être identifiés et protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Tout projet pouvant porter atteinte aux éléments identifiés devra faire l'objet d'une déclaration préalable, et toute destruction nécessitera l'obtention d'un permis de démolir.



Source : URBA Ouest Conseil - 03/2019
d'après données fournies au niveau de l'Atlas du Patrimoine.