

Commune d'Erbray (44)

Révision du Plan Local d'Urbanisme

24 novembre 2022

Réunion Publique n°2



S'appuyer sur la croissance démographique et l'accueil de logements envisagés par le SCOT Châteaubriant-Derval :

- ➔ *Atteindre une population de l'ordre de 3200 habitants à l'horizon + 10 ans*
- ➔ *Accueil de 120 logements*

Intégrer la problématique assainissement concernant les espaces Nord du territoire

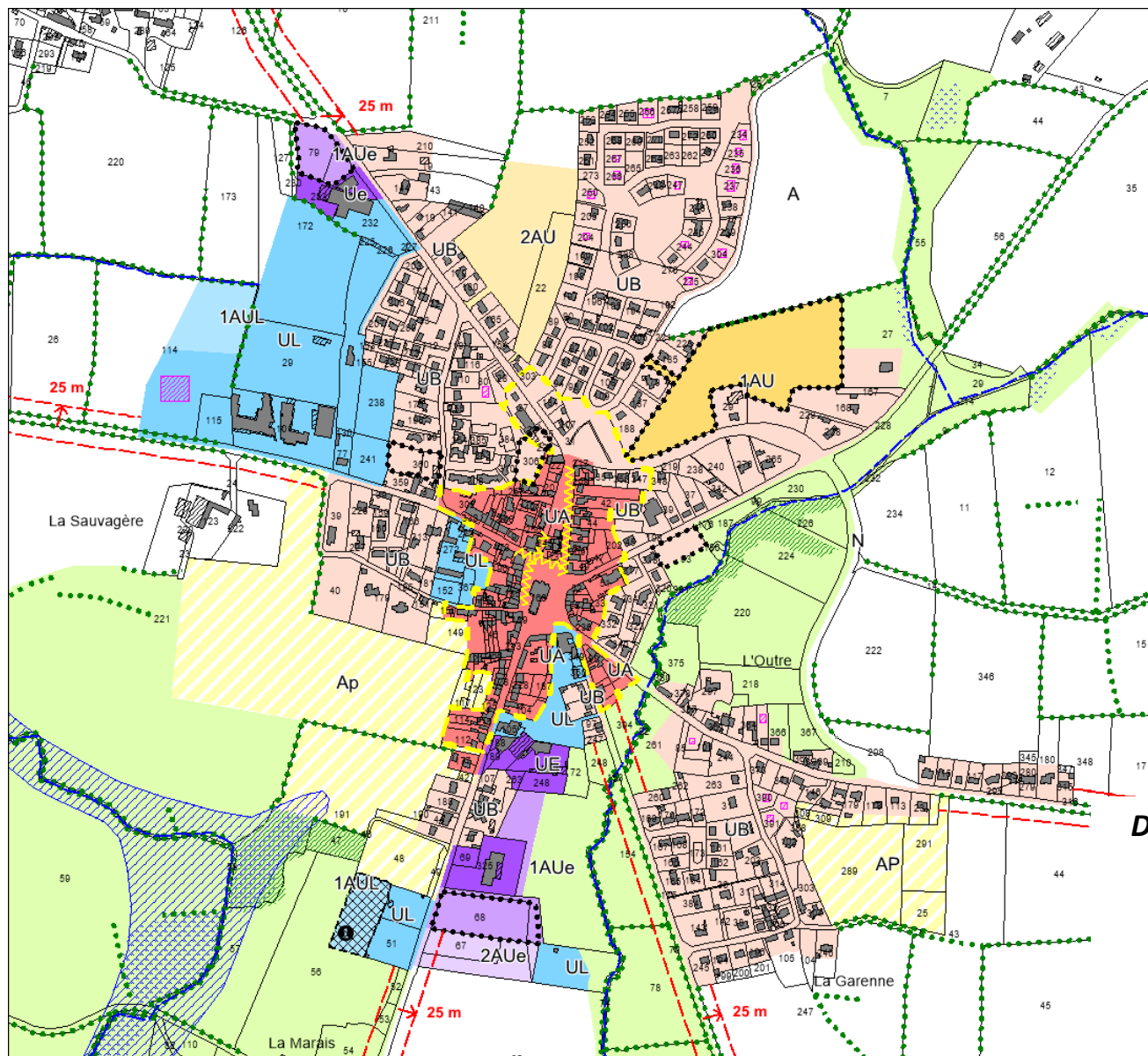
Un recentrage sur le centre-bourg / Abandon complet de la densification des espaces urbains en partie Nord du territoire malgré leur caractère urbain (problématique assainissement)

Seule exception : lotissement des Forges aux Touches (encore quelques lots disponibles).

Une volonté de proposer une diversité d'offre pour préserver la mixité de la population et de répondre à des besoins spécifiques :

- Des bâtiments identifiés en campagne pour permettre leur changement de destination*
- 10 nouveaux logements sociaux pourraient être créés à horizon 2032-2033,*
- Un projet en cours de 25 logements à destination des séniors en perte d'autonomie projet qui pourrait être complété à terme,*
- Réfléchir à l'identification d'une halte de courte durée pour répondre aux besoins des gens du voyage.*

Des projets résidentiels recentrés sur le bourg ...



Des zones de projets identifiées ...

Zone 1 AU : 3,13 ha

Zone 2AU : 2,8 ha

Secteurs d'OAP en UB : 0,75 ha

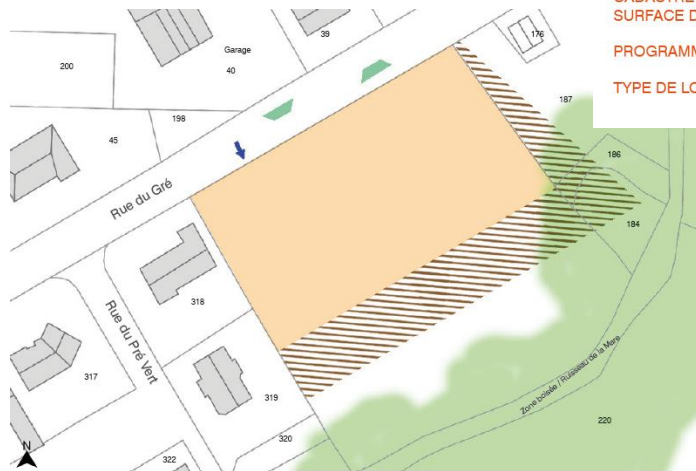
6,68 ha

110 logements neufs

Les projets résidentiels : des objectifs affichés dans les OAP



PROJET : Création d'une zone résidentielle
CADASTRE : parcelle YH 240, AA 360 et AA 2
SURFACE DE LA ZONE : 2700 m² environ
PROGRAMMATION : 6 logements minimum
TYPE DE LOGEMENTS : logements individuels pouvant être éventuellement groupés



PROJET : Création d'une zone résidentielle
CADASTRE : parcelle ZX n°93
SURFACE DE LA ZONE : 2560 m² environ
PROGRAMMATION : 5 logements minimum
TYPE DE LOGEMENTS : Logements intermédiaires ou collectifs sont à privilégier.
POINT DE VIGILANCE : Des études de sol et de pollution devront être réalisées avant tout projet

- ➡ Accès existant
- Arbre existant
- ▨ Talus existant
- ⚡ Lampadaires existants
- 🌿 Chicane existante
- - - Grillage existant
- Implantation de la zone
- Zone boisée



PROJET : Création d'une zone résidentielle
CADASTRE : parcelle AA n°306 et partiellement les parcelles AA n°24 et n°227
SURFACE DE LA ZONE : 2475 m² environ
PROGRAMMATION : 5 logements minimum
TYPE DE LOGEMENT : Logements individuels pouvant être éventuellement groupés

- ➡ Accès créé
- Arbre existant
- ⋯ Haie existante
- - - Desserte principale créée
- Implantation de la zone
- Construction existante

Les projets résidentiels : des objectifs affichés dans les OAP



OAP « dents creuses » : 15 logts
Zone 1AU : : 52 logts
Zone 2AU potentiel) : 48 logts

6,68 ha / 116 logts minimum
17 logts/ha

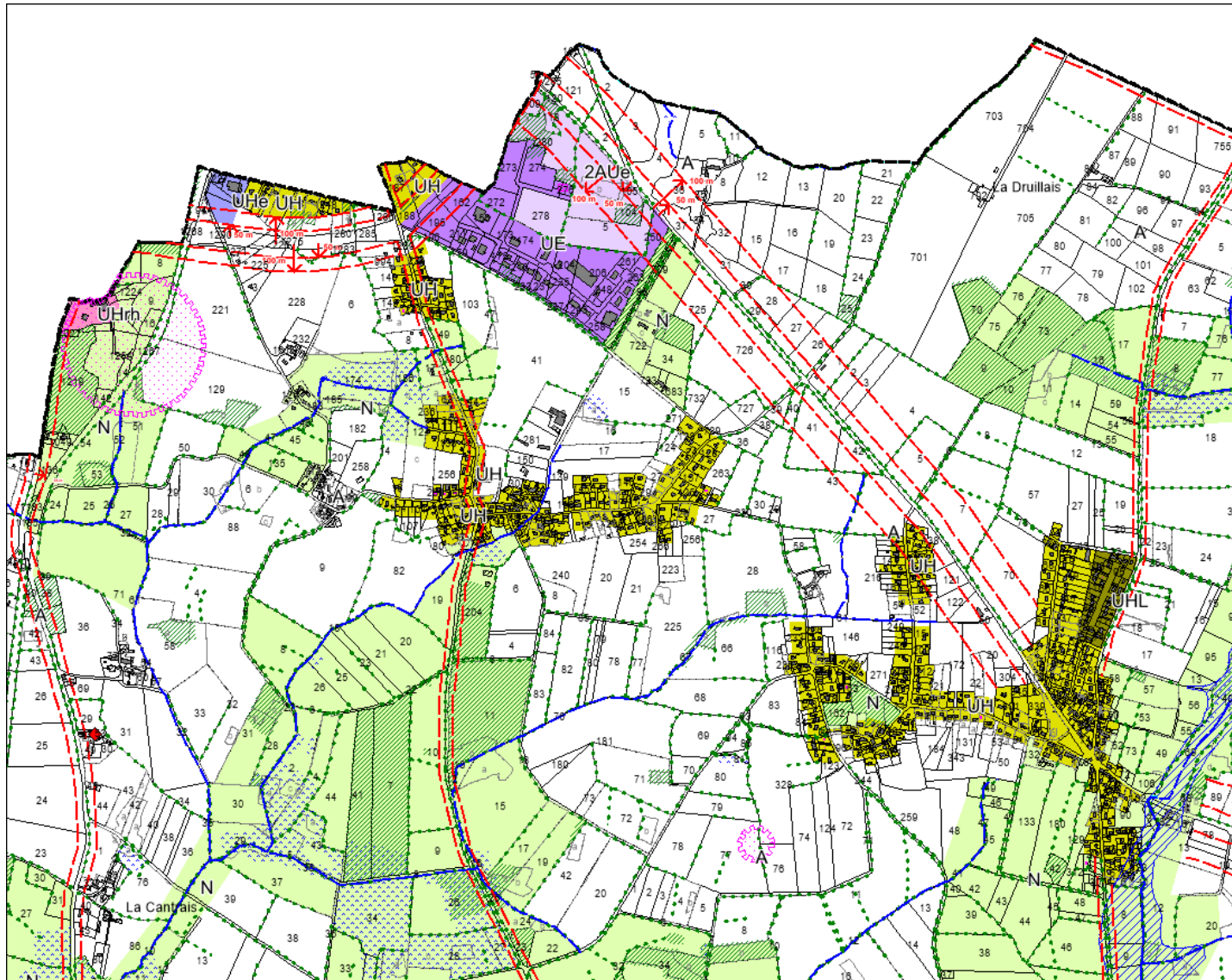
PROJET : Zone résidentielle
CADASTRE : parcelle YI 224
SURFACE DE LA ZONE : 3.07 ha environ
PROGRAMMATION : 52 logements minimum

TYPE DE LOGEMENT : 46 logements individuels éventuellement groupés
6 logements collectifs ou intermédiaires

-  Accès existant
-  Barrière végétale existante
-  Espace vert
-  Etang
-  Implantation de la zone
-  Desserte principale à créer
-  Accès piéton à créer
-  Desserte piétonne à créer
-  Zone réservée à l'accueil d'habitat collectif ou intermédiaires (3500m² environ)
-  Zone réservée à l'accueil d'habitat individuel ou individuels groupés

+ 4 bâtiments identifiés pour permettre un changement de destination

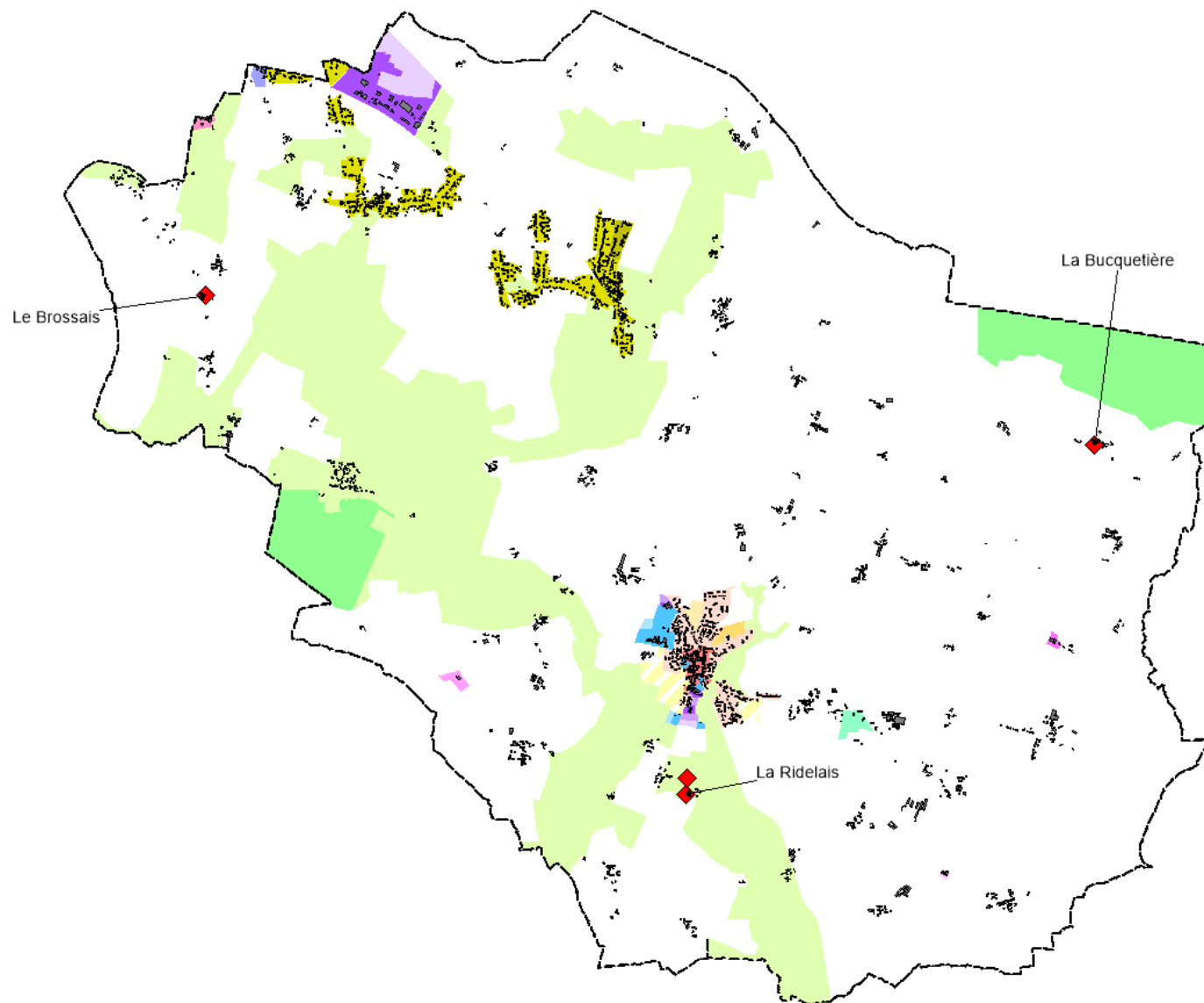
L'impact de la problématique assainissement sur les villages du Nord d'Erbray ...



Un zonage UH qui ne permet que des évolutions du tissu urbain existant ... mais pas l'accueil de nouveaux logements
Logements existants
Extensions : + 30% ou 40 m²,
Annexes : 40 m²

Une exception la zone UHL
Possibilité d'urbaniser les quelques lots encore disponibles sur lotissement des Forges

Au sein de l'espace rural, quelques possibilités sur le bâti existant



**Plus aucun
hameau
constructible**

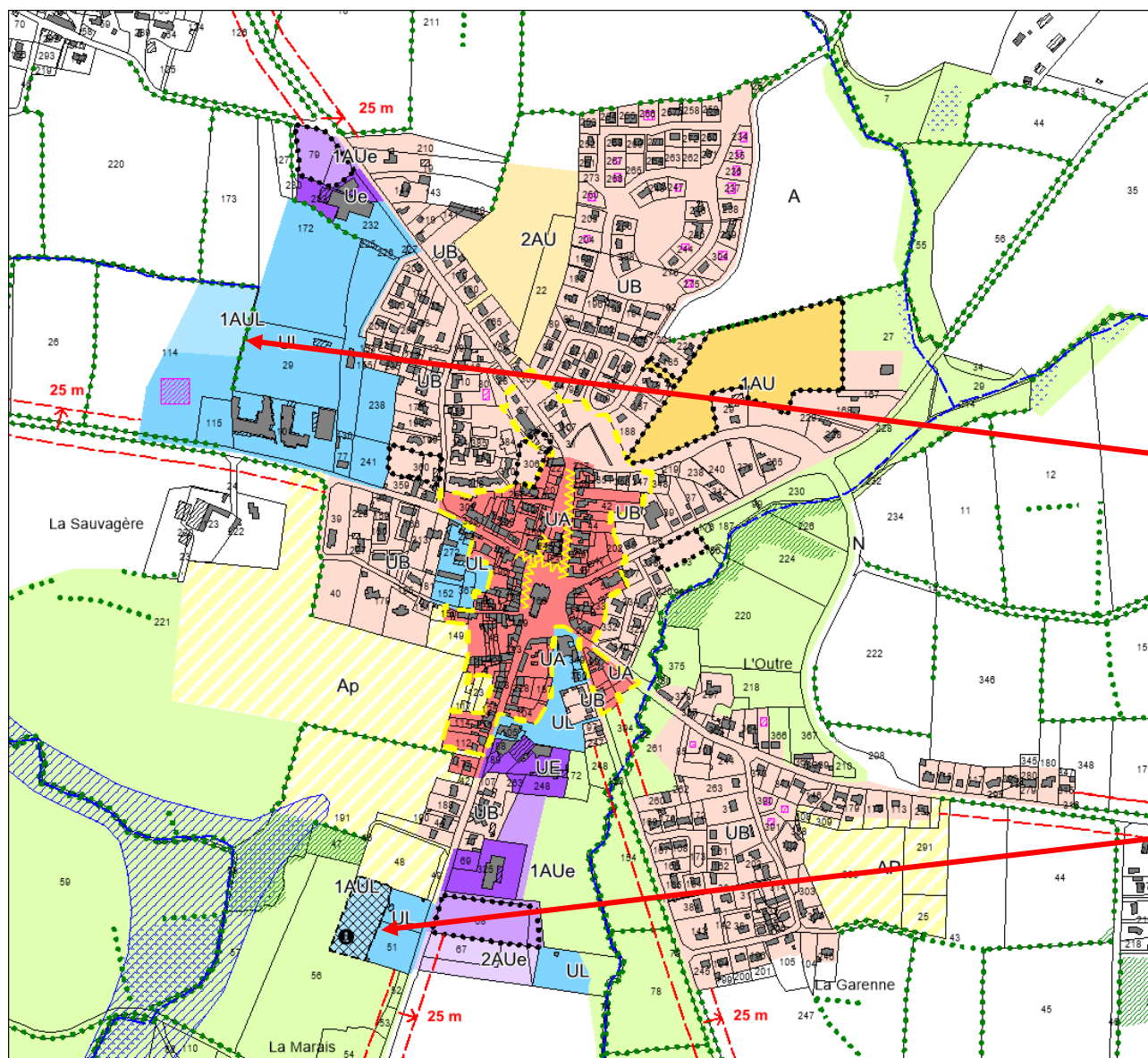
**Changements de
destination : 4
bâtiments
identifiés**

*Sous réserve d'un
avis conforme
(CDPENAF ou
CDPNS) au moment
du dépôt du permis
de construire*

**Logements
existants en A ou
N**

*Extensions : + 30% ou
40 m²,
Annexes : 40 m²*

Anticiper les besoins en équipements

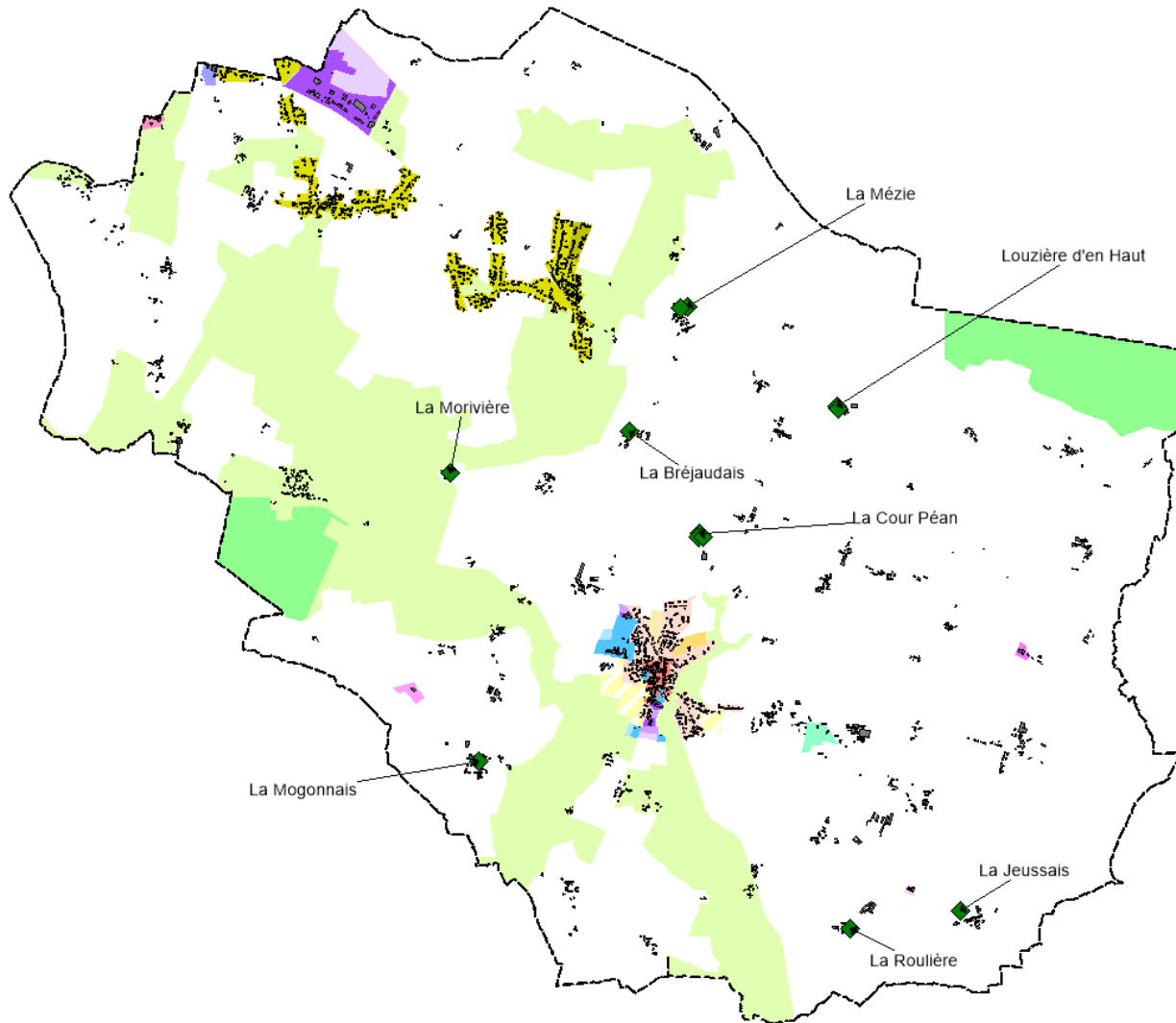


Zones UL sur les emprises des principaux équipements

Des possibilités d'extension du pôle d'équipements sportif, scolaire et de loisirs en entrée Ouest du bourg
Identification d'une zone d'extension = 1 AU

Une extension envisagée pour le cimetière
Identification d'une zone d'extension = 1 AU
+ Emplacement réservé

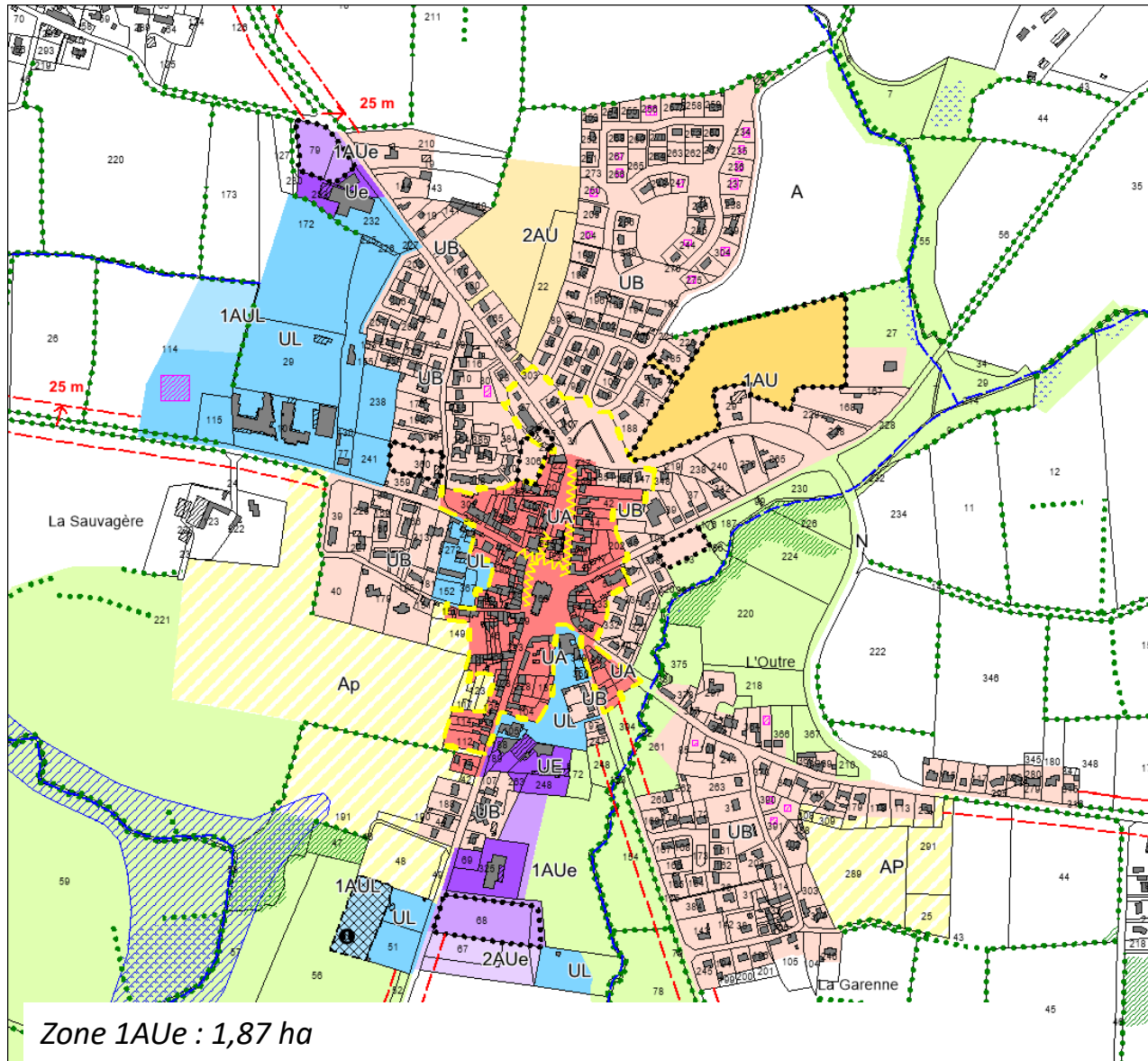
Economie : Protéger les activités agricoles / permettre leur diversification ...



Classement en zone agricole
4200 ha, environ 80% du territoire

Plusieurs bâtiments identifiés pour permettre aux exploitants de diversifier leurs activités
12 bâtiments identifiés
Gîtes, chambre d'hôtes ...

Economie : Répondre aux besoins d'activités locales ...



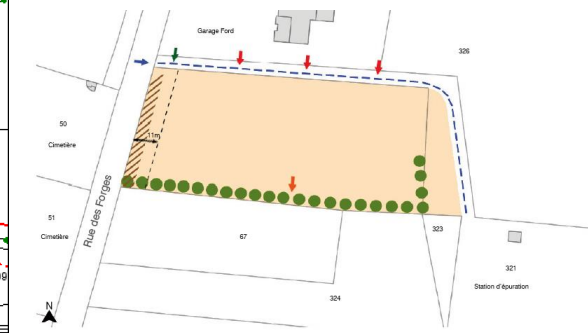
Zone 1AUe : 1,87 ha

Zone 2AUe : 0,9 ha

Zones artisanales de proximité = 2,77 ha (SCOT : 4ha)

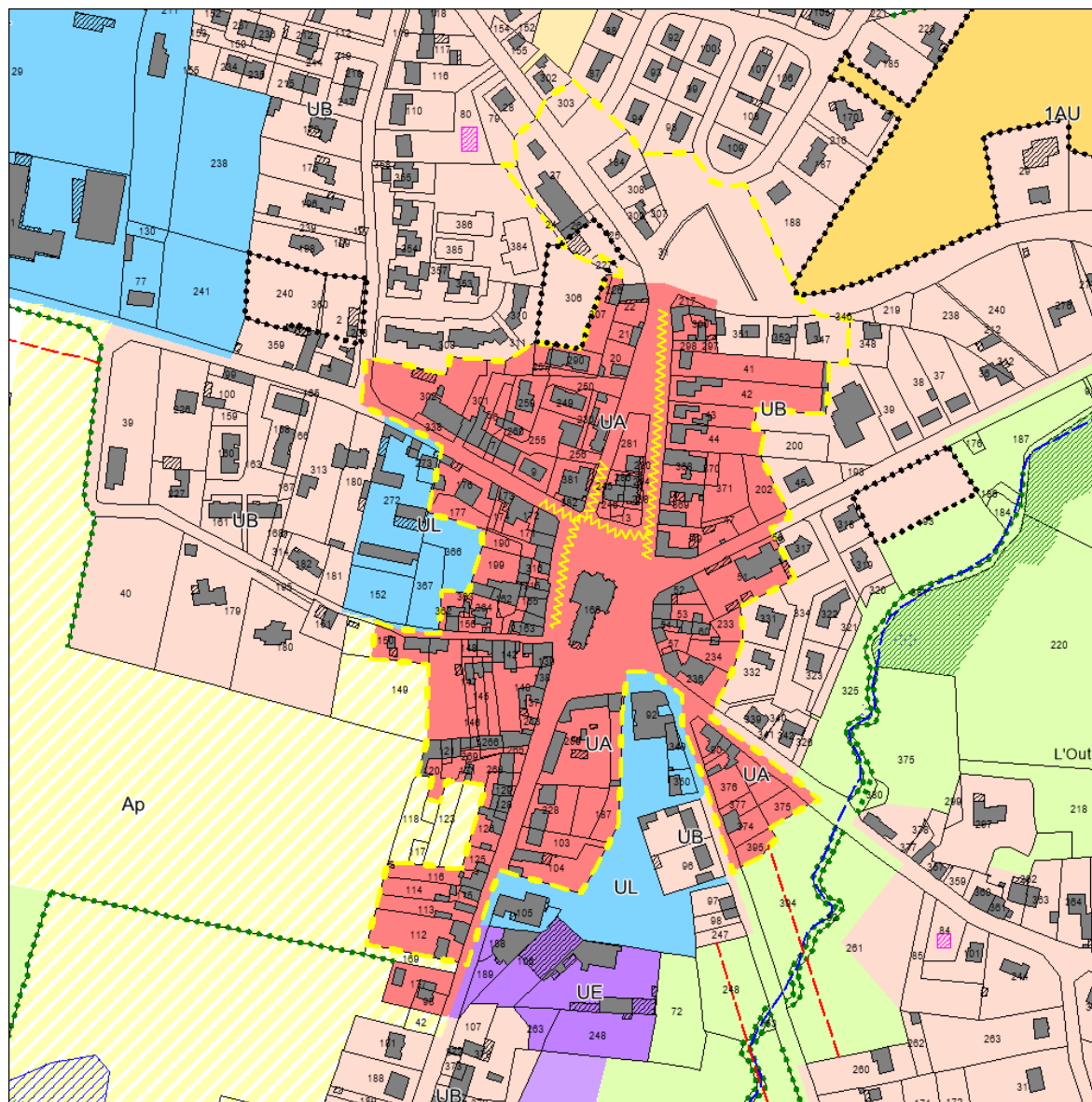


- PROJET :** Création d'une zone artisanale
CADASTRE : Parcelles Y1 n°79 et n°297
SURFACE DE LA ZONE : 4650m² environ
- Accès existant
 - Arbre existant
 - Haie existante
 - Accès créé
 - Implantation de la zone
 - Zone de recul pour l'implantation des constructions



- PROJET :** Création d'une zone artisanale
CADASTRE : parcelle ZX n°98
SURFACE DE LA ZONE : 8030 m² environ
- Accès existant
 - Accès parking réservé au oisellerie
 - Desserte principale existante
 - Arbre existant
 - Talus existant
 - Accès possible à créer suivant besoin
 - Implantation de la zone
 - Futur accès à préserver
 - Zone de recul réservée à l'aménagement d'un parking pour le crémisère

Economie : Préserver la dynamique de la centralité commerciale ...



Mise en place de 2 outils

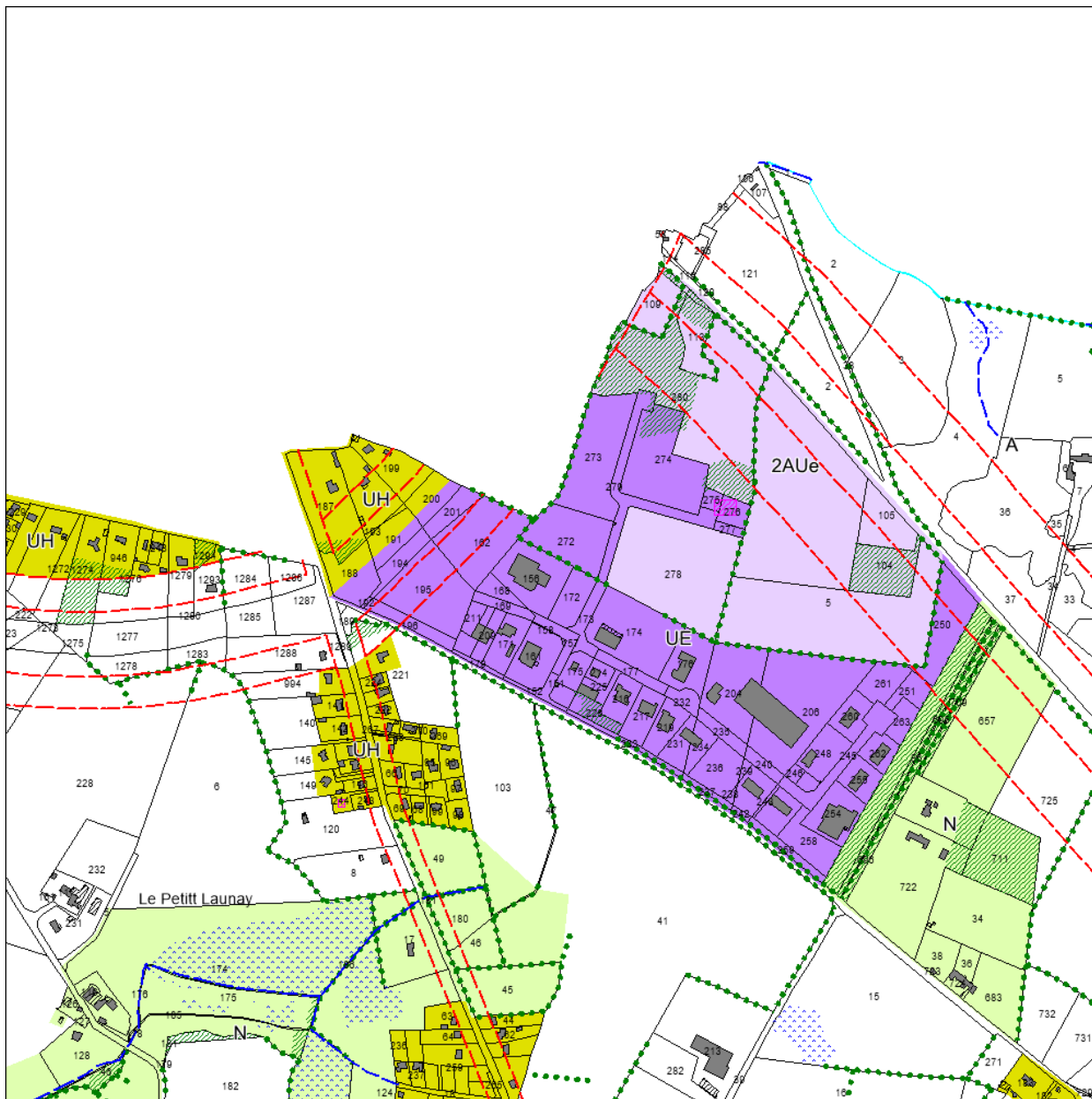
Protection des linéaires commerciaux

Pas de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux pour 5 ans à minima

Périmètre de diversité commerciale

L'implantation des nouveaux commerces, restaurants, hôtels seulement au sein du périmètre défini

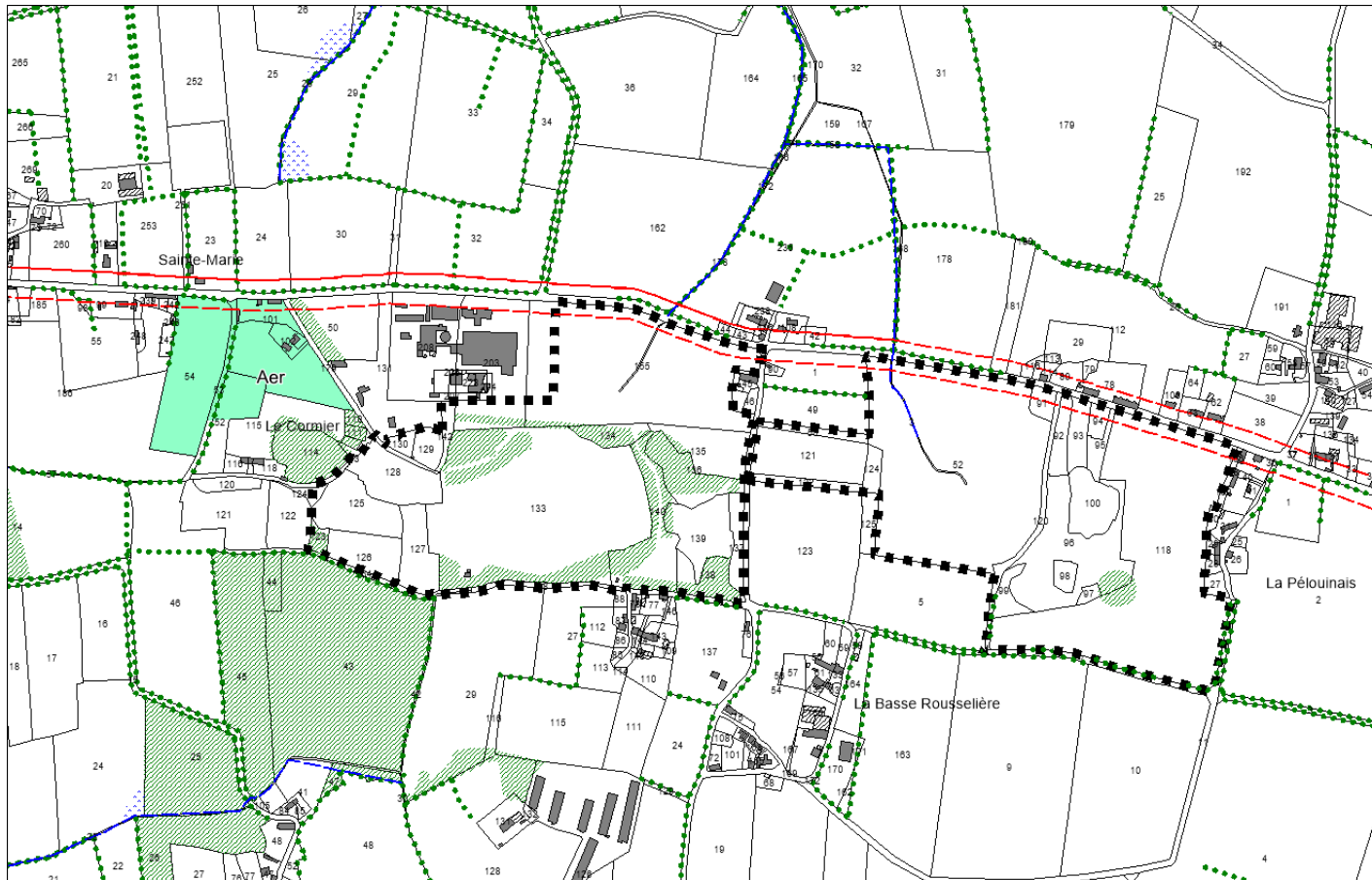
Economie : Intégrer les enjeux identifiés à l'échelle communautaire ...



Zone du Bignon, zone d'intérêt communautaire

*Des projets d'extension affichés dans le SCOT
17,41 ha identifiés en zone 2AUe*

Fermés à l'urbanisation, en attente du remplissage de la zone déjà aménagée.



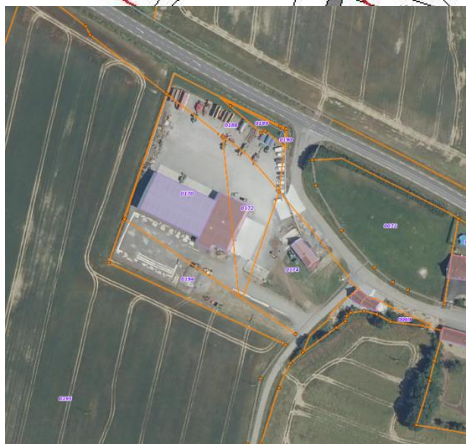
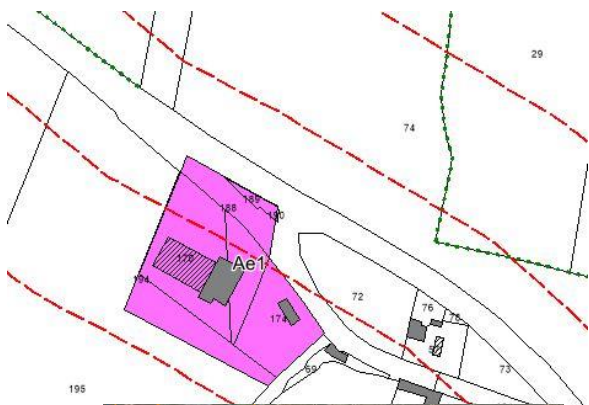
Carrière

L'exploitation
Intégration du périmètre d'exploitation modifié récemment dans le cadre du PLU / périmètre défini dans le cadre de l'arrêté préfectoral

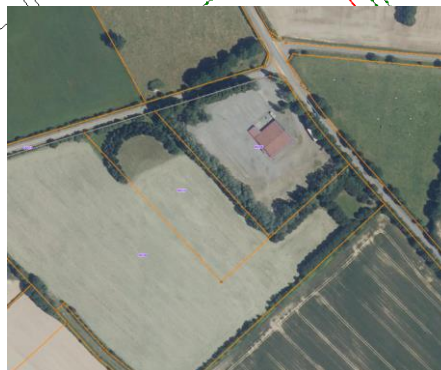
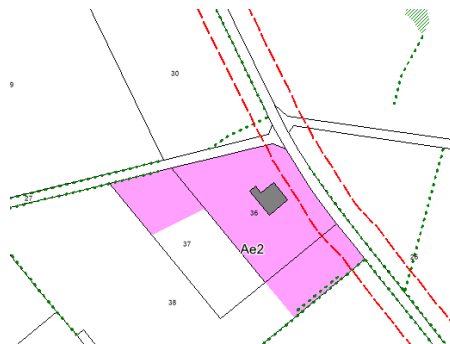
Projet Photovoltaïque
destiné à permettre de répondre à une partie des besoins de l'usine en énergie
4,96 ha identifiés avec un zonage spécifique (STECAL).

Economie : Permettre l'évolution de quelques activités isolées au sein de l'espace rural ...

Pour cela création de STECAL



Ae1
Surface : 1,32 ha
ETA – route d'Angers
Permettre le développement de l'activité existante



Ae2
Surface : 2,28 ha
Activités culturelles et de loisirs / Discothèque
Permettre la diversification des activités



Ae3
Surface : 6240 m²
Projet salle de réception
Permettre uniquement le changement de destination

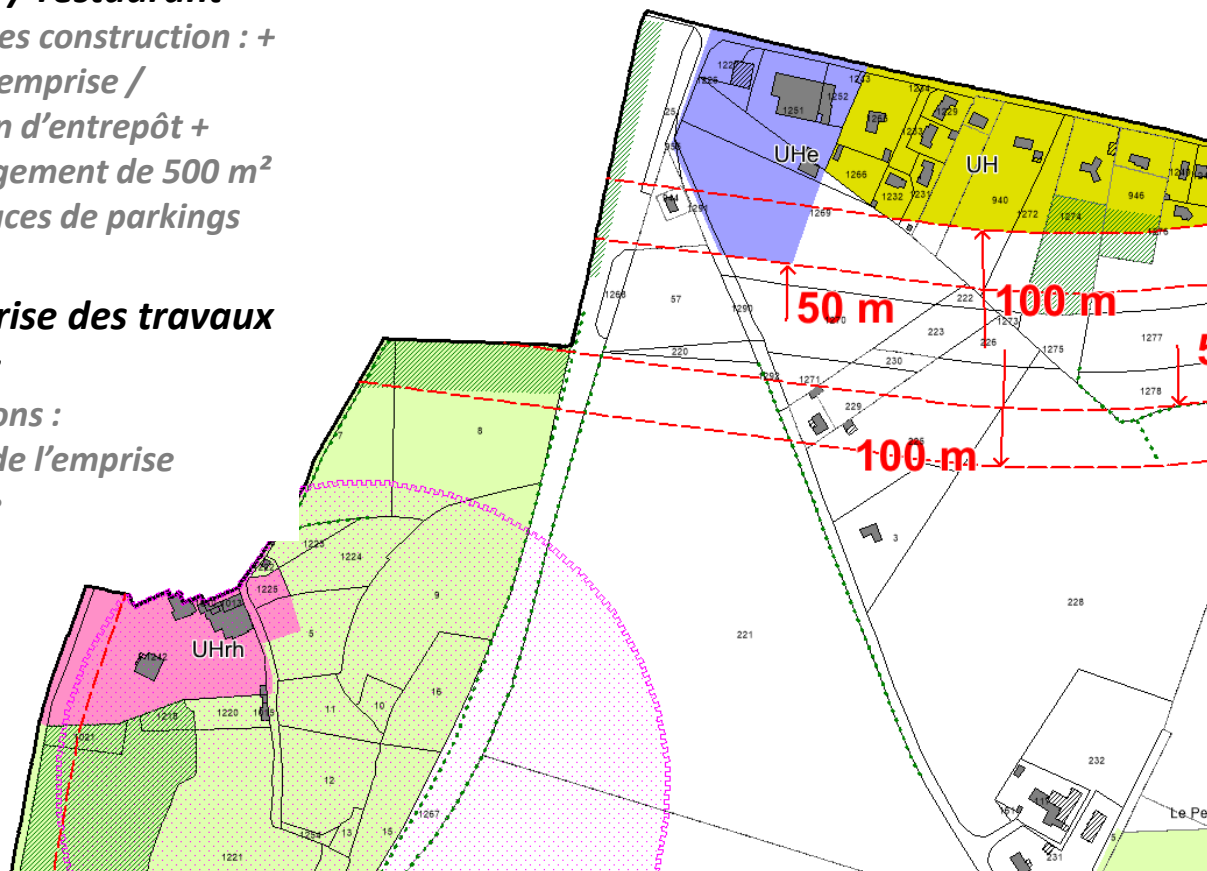
Economie : La problématique assainissement impacte également les activités implantées au Nord du territoire ...

L'Hôtel / restaurant

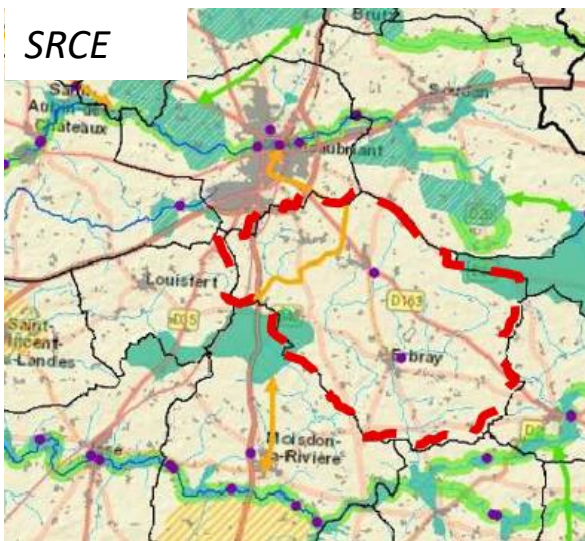
*Nouvelles construction : +
500 m² emprise /
vocation d'entrepôt +
Aménagement de 500 m²
de surfaces de parkings*

Entreprise des travaux publics

*Extensions :
+ 30 % de l'emprise
actuelle*





Protection du Paysage et de l'Environnement : des enjeux intégrés au projet de PLU




Continuités écologiques


Réservoirs de biodiversité

 Sous-trame des milieux aquatiques

 Sous-trame boisée ou humide ou littorale ou bocagère ou milieux ouverts ou superposition de plusieurs sous-trames

Corridors écologiques potentiels (dont l'emprise doit être précisée localement)

 Cours d'eau corridors

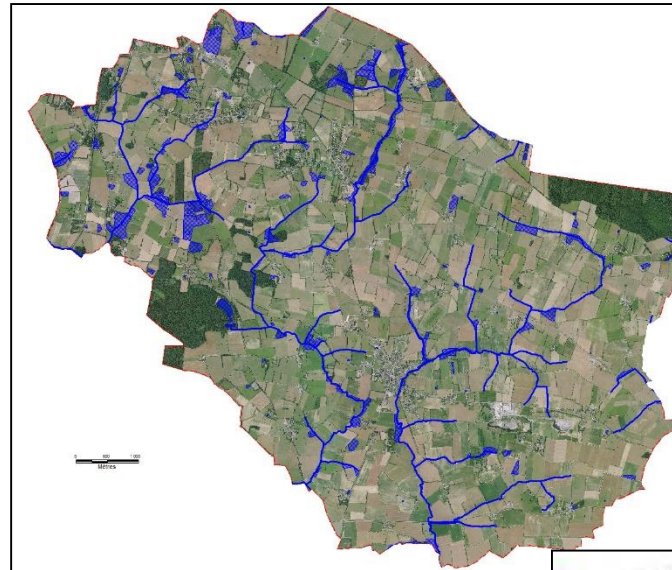
 Corridors écologiques linéaires

Préservation et remise en état des continuités écologiques

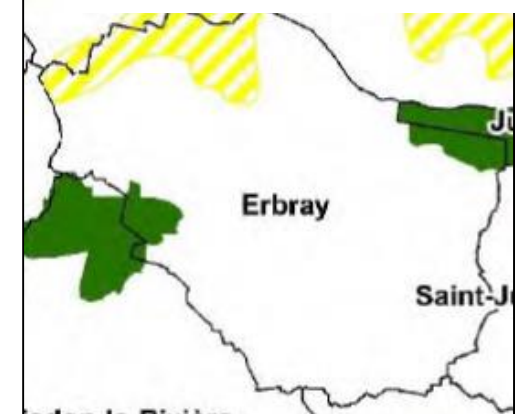
Corridors linéaires

 A conforter

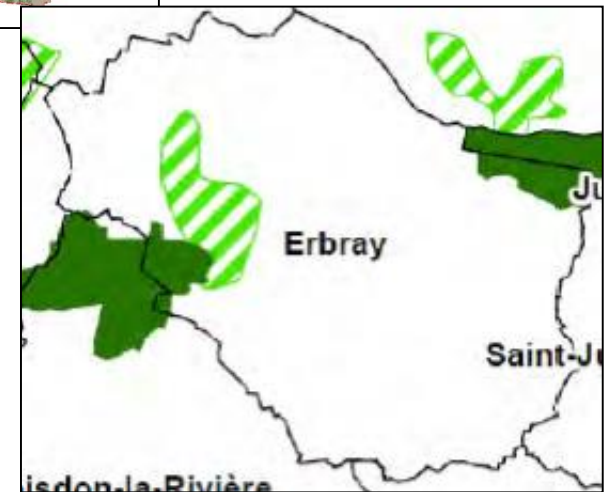
SCOT : trame verte et bleue



Bocage

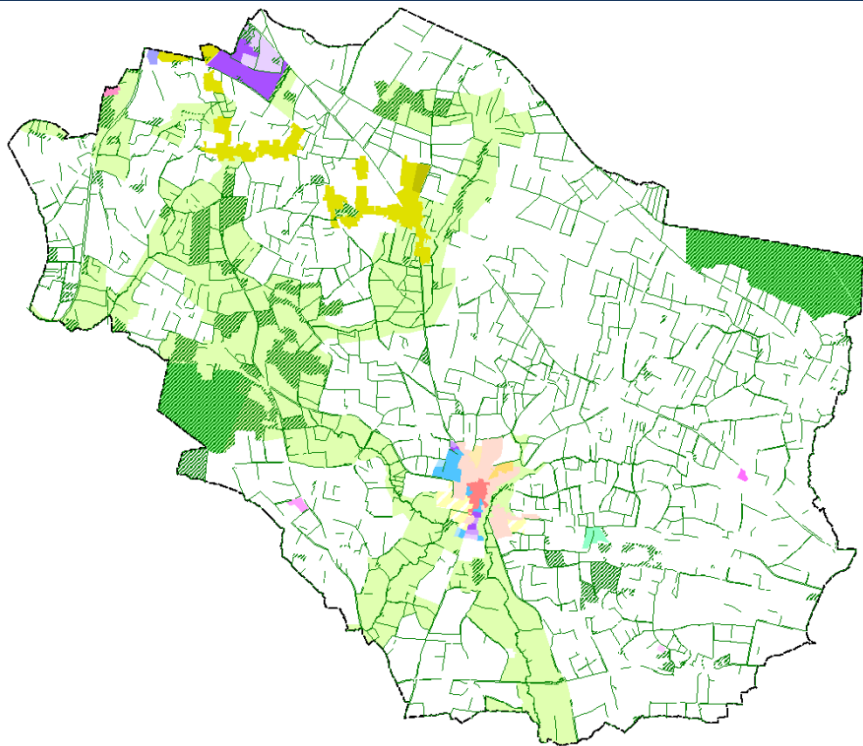


*Trame bleue
Cours d'eau + ZH*



Trame verte

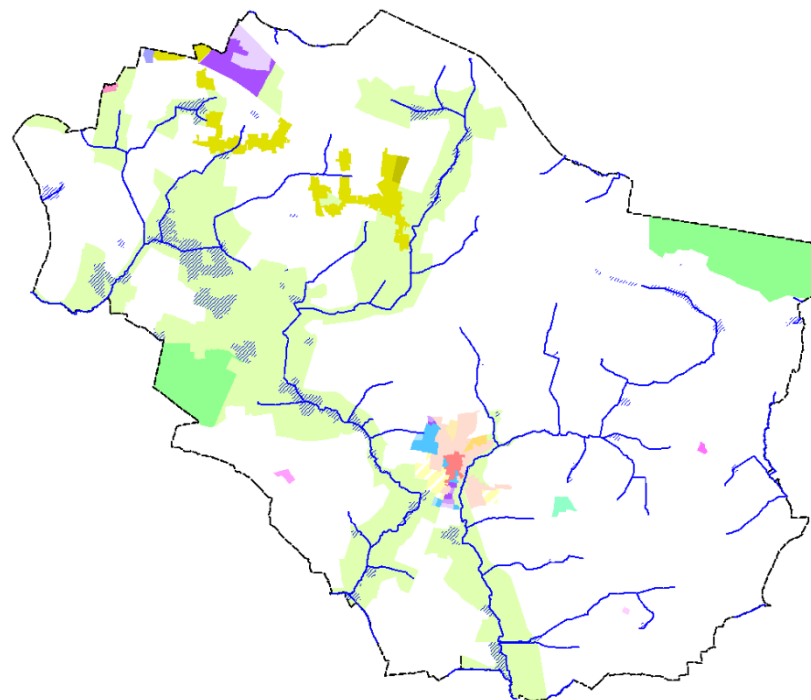
Protection du Paysage et de l'Environnement : des enjeux intégrés au projet de PLU



Zone naturelles : 24 %

N = environ 1200 hectares

NF = 208 hectares



Prochaines étapes du PLU

*Arrêt du projet
Conseil municipal
Janvier 2023*

*Début de l'enquête publique
Avril 2023*

*Approbation du PLU
Conseil municipal
Juin 2023*



Consultation des services / 3 mois

*Services de l'Etat (DDTM, UDAP, DRAC, ...)
Mission Régionale de l'Autorité
Environnementale,
Conseil Départemental, Régional,
Communauté de communes / EPCI SCOT,
Chambres d'agriculture, des Métiers et de
Commerce et d'Industrie,
... etc.*

CDPENAF : va valider ou pas la création des
STECAL

***Enquête : 1 mois
+
Rapport : 1 mois***

Applicable

*Mesures de
publicité et
versement sur le
Géoportail de
l'urbanisme*