



Equilibre et Développement du territoire - Habitat - Urbanisme

OBJET : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Erbray : extension de la zone intercommunale d'activités économiques du Bignon

EXPOSE

Par courrier reçu le 26 avril 2023, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Erbray arrêté par le conseil municipal du 3 avril 2023 a été transmis à la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval pour avis.

Conformément à l'article R.153-4 du Code de l'Urbanisme, les personnes publiques associées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables.

La Communauté de Communes Châteaubriant-Derval figure parmi les personnes publiques associées au titre de sa compétence d'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui a été adopté le 18 décembre 2018, d'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) qui a été adopté le 17 décembre 2019 et d'autorité organisatrice de la mobilité depuis le 1^{er} janvier 2021.

Le projet de PLU de la Commune d'Erbray établi pour la période 2023-2033 s'est fixé un objectif de croissance annuelle moyenne de sa population à +0,58% ce qui correspond à l'hypothèse haute du SCoT et a prévu la production de 120 logements sur 10 ans ce qui correspond également à l'hypothèse haute fixée dans le PLH. La densité moyenne des logements à l'hectare est fixée à 18,5 ce qui est légèrement supérieur à celle fixée dans le SCoT (17).

Sur le plan du développement économique, le projet de PLU de la Commune d'Erbray prévoit une extension progressive sur 17 hectares de la zone intercommunale d'activités économiques du Bignon en fonction des besoins. Ces 17 hectares sont ainsi proposés en classement 2AUe ce qui supposera pour leur ouverture à l'urbanisation une modification ultérieure du PLU.

Cette zone créée en 2000 qui totalisera à terme 45 hectares soit 0,77% du territoire de la Commune d'Erbray comprend aujourd'hui 24 entreprises qui représentent plus de 200 emplois. Elle fait partie des 10 zones classées structurantes dans le SCoT pour accueillir des grandes et moyennes entreprises fortement génératrices d'emplois et de flux.

Elle présente une position stratégique du fait de sa facilité d'accès depuis le réseau routier et de sa proximité du pôle d'activités et de services de Châteaubriant. A ce titre, elle fait l'objet d'une attention des entreprises en développement et la concrétisation de plusieurs contacts en cours va dépendre de la célérité de proposition d'un foncier opérationnel.

Suite à décision du conseil communautaire du 24 juin 2021, les études menées avec l'appui de Loire-Atlantique Développement confirment l'absence d'obstacle environnemental à l'engagement des travaux de viabilisation de l'extension des 17 hectares de cette zone.

Cette zone dispose d'une station d'épuration des eaux par lagunage qui présente une capacité de 300 équivalents habitants. Elle a donc été conçue, dès l'origine, pour pouvoir traiter les flux d'eaux usées issues des futures activités d'artisanat et d'industrie qui s'implanteront sur cette extension.

Dans cette perspective, l'avis joint à la présente délibération invite la commune à prendre les dispositions pour un classement en totalité de cette extension en 1AUe dans le projet de plan local d'urbanisme en révision afin de pouvoir poursuivre les aménagements et assurer aux entrepreneurs intéressés qu'ils pourront implanter leur activité sur la zone du Bignon dans des délais compatibles avec leur projet de développement.

Loire-Atlantique Développement vient également de rendre ses premières conclusions de l'étude de densification des principales zones intercommunales d'activités économiques du territoire, dont celle du Bignon, afin d'inscrire le territoire intercommunal dans la trajectoire de sobriété foncière fixée par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Le territoire intercommunal a la chance d'avoir une majorité de sa population active (66%) qui y réside et y travaille ce qui contribue à la préservation de la qualité de vie et de l'environnement. La densification et l'extension de la zone intercommunale d'activités économiques du Bignon située idéalement entre les villes de Châteaubriant et d'Erbray vont ainsi participer pleinement au renforcement de cet atout majeur du bassin d'emploi.

Ce dossier a été examiné lors de la Commission « Finances - Economie - Emploi - Formation et Chambres consulaires » réunie le 20 juin dernier.

DÉCISION

Compte tenu de ce qui précède, le conseil communautaire décide :

- d'adopter l'avis ci-joint qui invite la Commune d'Erbray à classer en 1AUe l'extension des 17 hectares de la zone intercommunale d'activités économiques du Bignon dans le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par le conseil municipal du 3 avril 2023 ;
- d'autoriser M. le Président ou M. le Vice-Président délégué à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Les propositions sont adoptées à l'unanimité

Fait et délibéré à Châteaubriant,
Le 29 juin 2023

La secrétaire de séance



Lucie PAUL

Le Président



Alain HUNAULT

AR-Préfecture

044-200072726-20230703-8-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 03-07-2023

Publication le : 03-07-2023

Conseil Communautaire du



Le Président,



Alain HUNAULT



Réf : 2023 - 034

AVIS SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ERBRAY : EXTENSION DE LA ZONE INERCOMMUNALE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DU BIGNON

Par courrier reçu le 26 avril 2023, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Erbray arrêté par le conseil municipal du 3 avril 2023 a été transmis à la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval pour avis.

Conformément à l'article R.153-4 du Code de l'Urbanisme, les personnes publiques associées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables.

La Communauté de Communes Châteaubriant-Derval figure parmi les personnes publiques associées au titre de sa compétence d'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui a été adopté le 18 décembre 2018, d'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) qui a été adopté le 17 décembre 2019 et d'autorité organisatrice de la mobilité depuis le 1er janvier 2021.

Contexte général

Le projet de PLU de la Commune d'Erbray établi pour la période 2023-2033 s'est fixé un objectif de croissance annuelle moyenne de sa population à +0,58% ce qui correspond à l'hypothèse haute du SCoT et a prévu la production de 120 logements sur 10 ans ce qui correspond également à l'hypothèse haute fixée dans le PLH. La densité moyenne des logements à l'hectare est fixée à 18,5 ce qui est légèrement supérieur à celle fixée dans le SCoT (17).

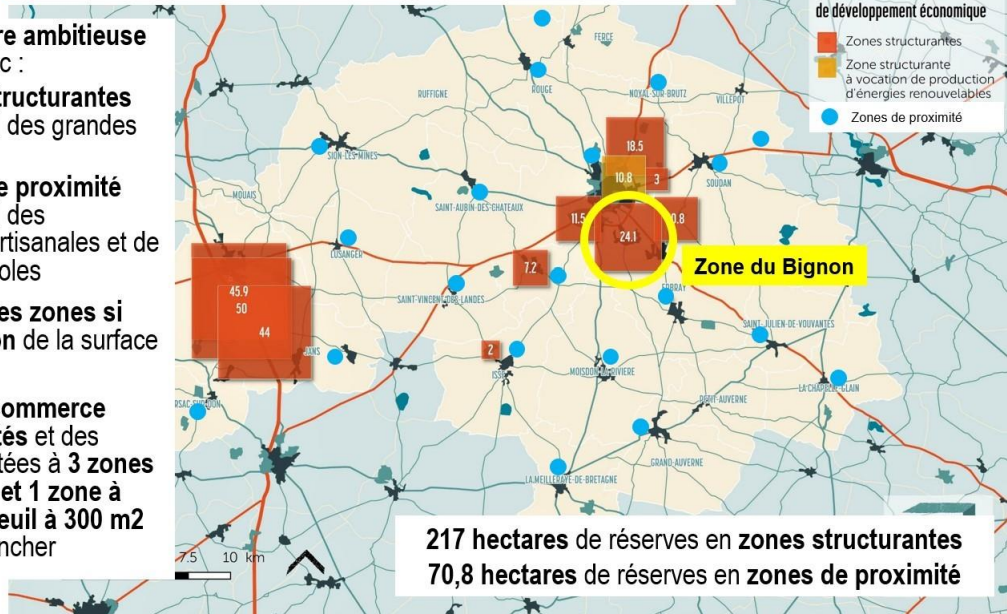
Sur le plan du développement économique, le projet de PLU de la Commune d'Erbray prévoit une extension progressive sur 17 hectares de la zone intercommunale d'activités économiques du Bignon en fonction des besoins. Ces 17 hectares sont ainsi proposés en classement 2AUe ce qui supposera pour leur ouverture à l'urbanisation une modification ultérieure du PLU.

Situation de la zone intercommunale d'activités économiques du Bignon

Elle fait partie des **10 zones classées structurantes** dans le **SCoT** pour accueillir des grandes et moyennes entreprises fortement génératrices d'emplois et de flux.

Une forte capacité d'accueil de nouvelles entreprises et de développement de celles existantes

- Une offre foncière ambitieuse et équilibrée avec :
 - des **zones structurantes** pour l'accueil des grandes entreprises
 - des **zones de proximité** pour l'accueil des entreprises artisanales et de travaux agricoles
- Une **extension des zones si 70% d'occupation** de la surface existante
- Une **priorité au commerce** dans les centralités et des implantations limitées à **3 zones à Châteaubriant et 1 zone à Derval** avec un **seuil à 300 m²** de surface de plancher

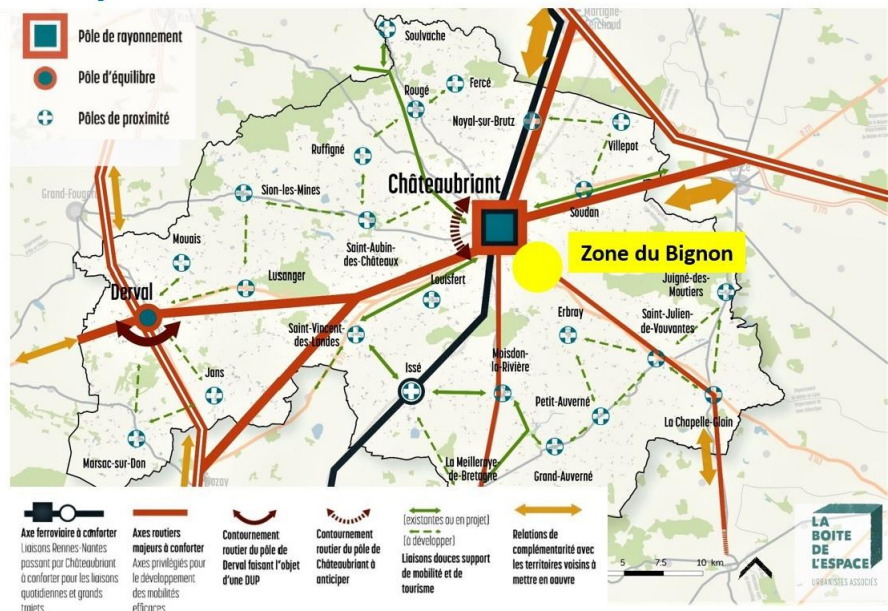


Elle présente une **position stratégique** du fait de sa facilité d'accès depuis le réseau routier et de sa proximité du pôle d'activités et de services de Châteaubriant.

Une transversale routière, un train mieux cadencé et une mobilité facilitée pour tous

Une politique de mobilité adaptée comprenant :

- Etablissement d'un **Plan Global de Déplacement**
- **Aménagement de la transversale** entre les 2 x 2 voies Rennes-Nantes et Rennes-Angers
- Réalisation du **contournement routier de Derval** et programmation de celui de Châteaubriant
- Amélioration des **dessertes ferroviaires**
- Développement des **transports collectifs**, des **mobilités actives** et de **l'automobile partagée**



A ce titre, elle fait l'objet d'une attention des entreprises en développement et la concrétisation de plusieurs contacts en cours va dépendre de la célérité de proposition d'un foncier opérationnel.

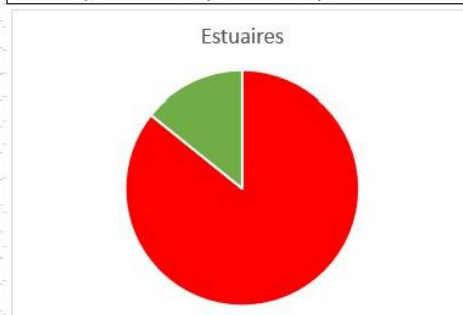
C'est en effet la **seule zone** parmi les structurantes à **disposer du plus important foncier disponible** qui est **propriété de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval** (cf. page suivante).

Etat de la commercialisation des zones structurantes

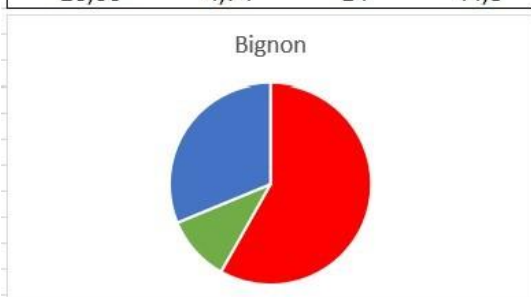
Horizon			100%
Surfaces occupées	Surfaces cessibles	Surface totale	
190	0	190	



Estuaires - Mortier + Echos + Champ Jupin			86%
Surfaces occupées et promesses de vente signées	Surfaces cessibles	Surface totale	
80,1	13,3	93,4	



Bignon				58%
Surfaces occupées et promesses de vente signées	Surfaces cessibles	Réserve foncière	Surface totale	
26,06	4,74	14	44,8	



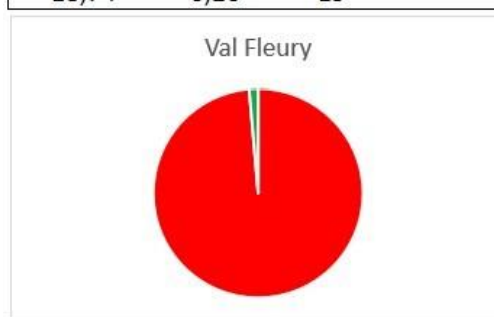
Hochepie			87%
Surfaces occupées	Surfaces cessibles	Surface totale	
34,2	5	39,2	



Val de Chère			97%
Surfaces occupées	Surfaces cessibles	Surface totale	
21,4	0,7	22,1	



Val Fleury			99%
Surfaces occupées	Surfaces cessibles	Surface totale	
18,74	0,26	19	



Bergerie			91%
Surfaces occupées	Surfaces cessibles	Surface totale	
11,8	1,2	13	



Surfaces occupées et promesses signées	382,3 ha	
Surfaces cessibles	25,2 ha	
Réserves foncières	14 ha	
Surfaces totales	421,5 ha	
		Disponibilité immédiate 6,0%

Caractéristiques de la zone du Bignon

Cette zone créée en 2000 qui totalisera à terme 45 hectares soit 0,77% du territoire de la Commune d'Erbray comprend aujourd'hui 24 entreprises qui représentent plus de 200 emplois.

Carte d'identité du Parc



Localisation : ERBRAY (4km au sud-est de Châteaubriant centre)

Vocation principale : **industrielle et artisanale**
Date de création : 2000

Surface de la ZA : 45 ha

Nombre d'entreprises en 2022 : **24**
Nombre d'emplois estimés en 2022 : **207**

Outil réglementaire :

- Tranche 1 : dossiers de création et de réalisation de ZAC approuvés le 11 avril 2000)
- Tranche 2 : réalisée en 2004-2005 sans outil réglementaire
- Tranche 3: Permis d'aménager en 2009
- Tranche 4: Permis d'aménager de 2015

Activités implantées sur la zone et usage des parcelles



Le Bignon

Erbray

Activités - Juillet 2022
IGN, Communes, CC CD, Département de Loire-Atlantique
Loire-Atlantique développement

Perimètre de parc (d'après usage PLU)

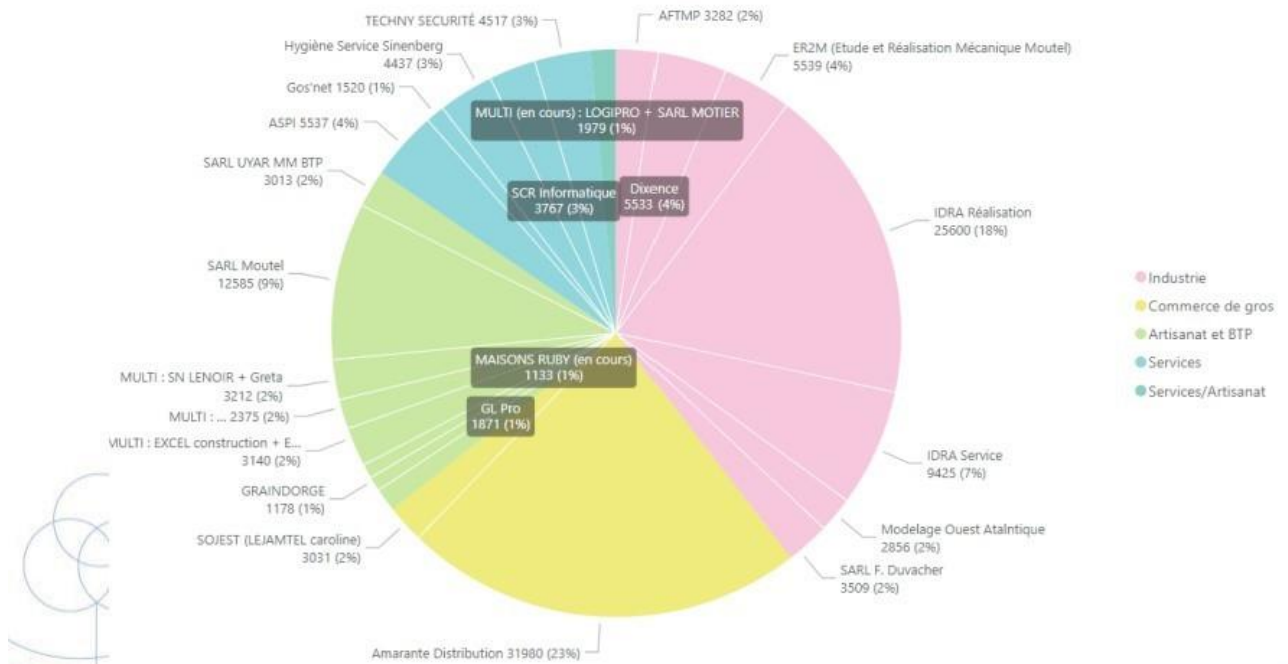
Basin gestion des eaux pluviales

Services
Commerce de gros
Artisanat et BTP
Industrie
Services/Artisanat & BTP

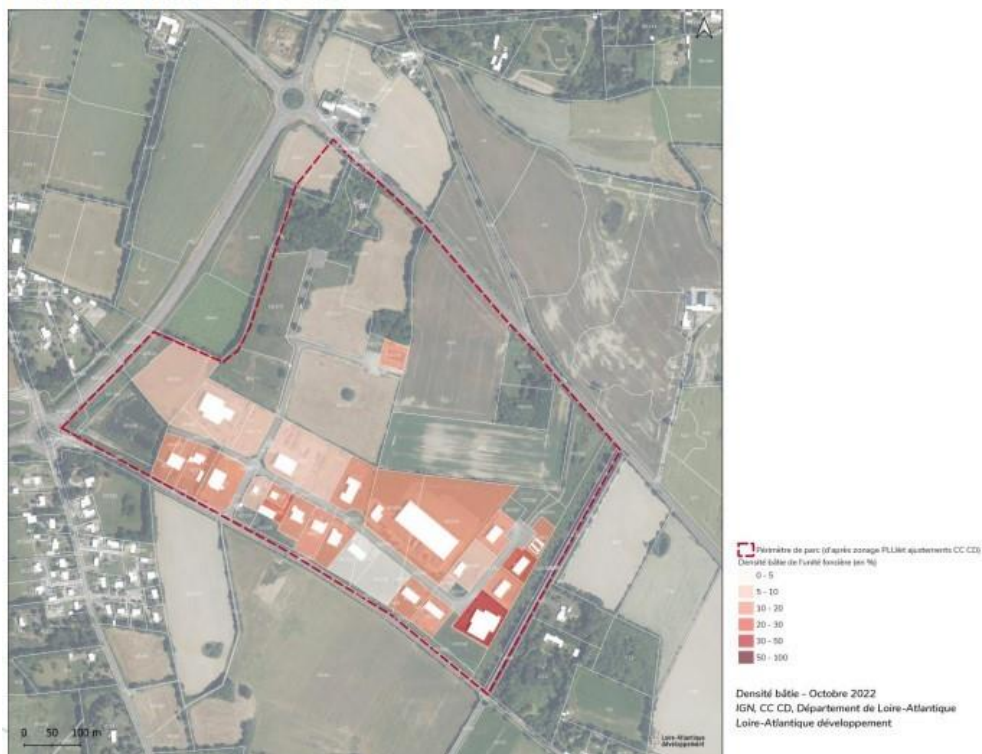
Secteur d'activité	Enseigne	Unité foncière (m ²)
Artisanat et BTP	GL Pro	1871
Artisanat et BTP	GRAINDORGE	1178
Artisanat et BTP	MAISONS RUBY (en cours)	1133
Artisanat et BTP	MULTI : EXCEL construction + Ed construction + EDG	3140
Artisanat et BTP	MULTI : OUEST HORIZON + IBU DISTRIBUTION	2375
Artisanat et BTP	MULTI : SN LENOIR + Greta	3212
Artisanat et BTP	SARL Moutel	12585
Artisanat et BTP	SARL UYAR MM BTP	3013
Commerce de gros	Amarante Distribution	31980
Commerce de gros	SOJEST (LEJAMTEL caroline)	3031
Industrie	AFTMP	3282
Industrie	Dixence	5533
Industrie	ER2M (Etude et Réalisation Mécanique Moutel)	5539
Industrie	IDRA Réalisation	25600
Industrie	IDRA Service	9425
Industrie	Modelage Ouest Atlantique	2856
Industrie	SARL F. Duvaucher	3509
Services	ASPI	5537
Services	Gos'net	1520
Services	Hygiène Service Sinenberg	4437
Services	SCR Informatique	3767
Services	TECHNY SÉCURITÉ	4517
Services/Artisanat	MULTI (en cours) : LOGIPRO + SARL MOTIER	1979
Total		141019

Activités implantées sur la zone et usage des parcelles

Répartition des surfaces (en m²) selon les secteurs d'activité



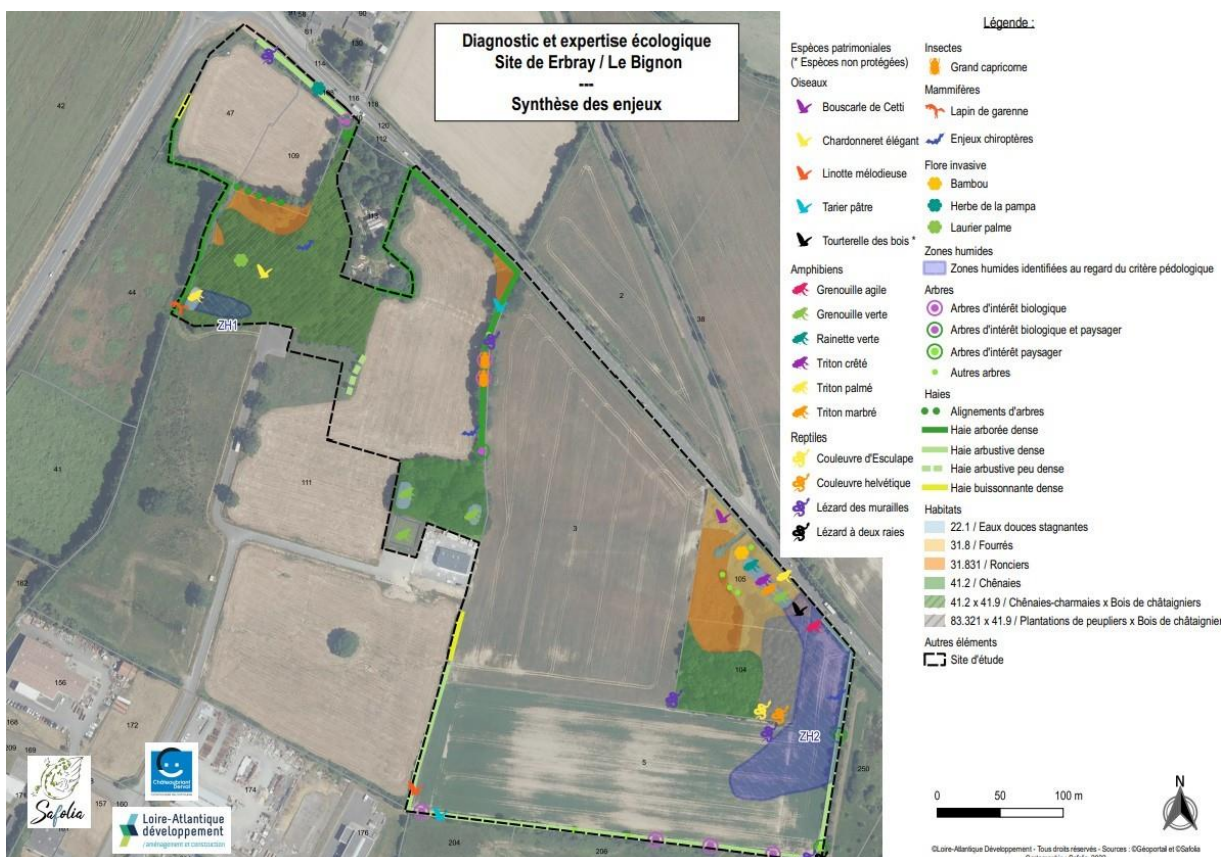
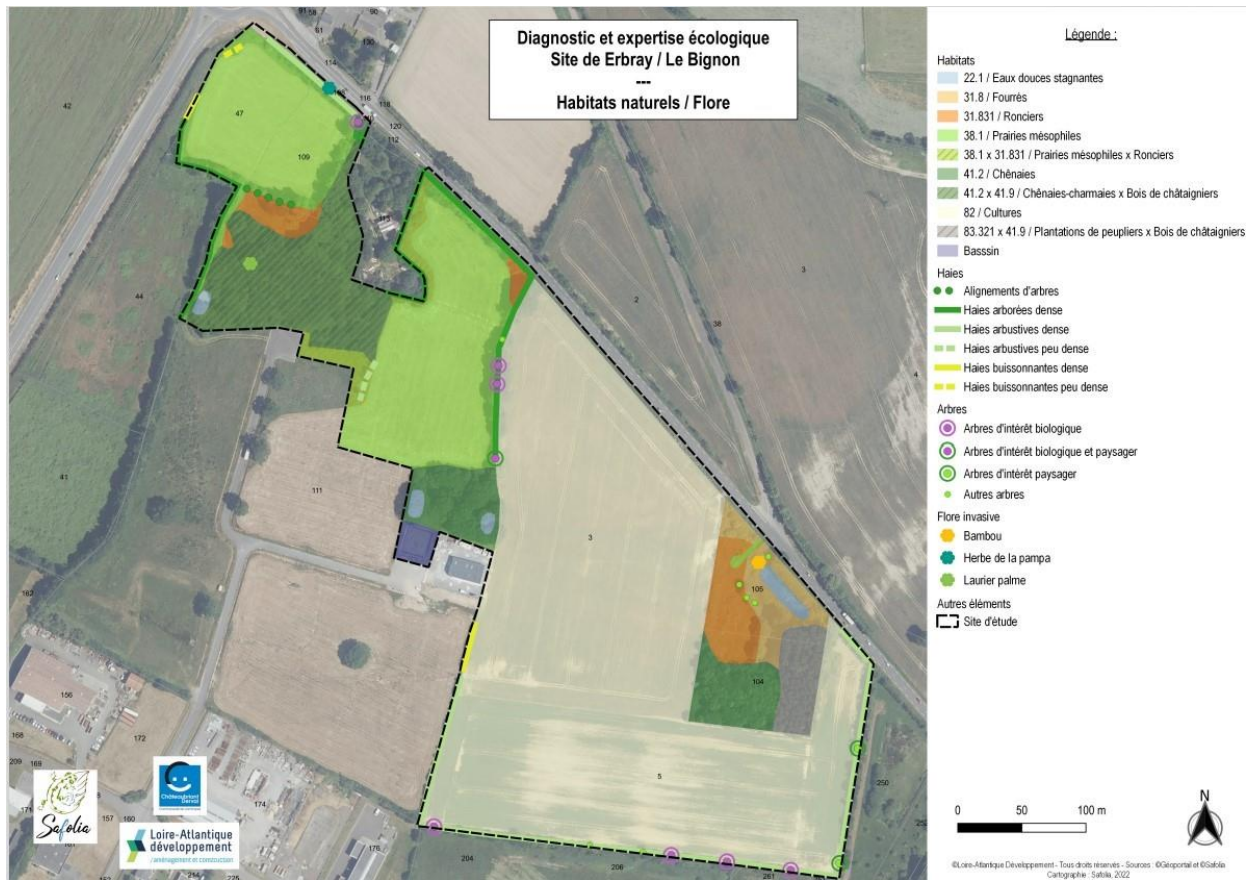
Densité bâtie du Parc



Cette zone dispose d'une **station d'épuration** des eaux par lagunage qui présente une capacité de 300 équivalents habitants. Elle a donc été conçue, dès l'origine, pour pouvoir traiter les flux d'eaux usées issues des futures activités d'artisanat et d'industrie qui s'implanteront sur l'extension de la zone d'activités économiques du Bignon.

Absence d'obstacle environnemental à l'extension de la zone du Bignon

Suite à décision du conseil communautaire du 24 juin 2021, les études menées avec l'appui de Loire-Atlantique Développement confirment l'absence d'obstacle environnemental à l'engagement des travaux de viabilisation de l'extension des 17 hectares de cette zone.



Densification et optimisation possible de la zone du Bignon

Loire-Atlantique Développement a rendu ses premières conclusions de l'étude de densification des principales zones intercommunales d'activités économiques du territoire, dont celle du Bignon, afin d'inscrire le territoire intercommunal dans la **trajectoire de sobriété foncière** fixée par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Etat d'occupation et pistes d'optimisation



- ✓ Un projet en cours
- ✓ 5 lots disponibles à la commercialisation
- ✓ + 1 disponible à long terme
- ✓ Huit pistes d'optimisation identifiées
- ✓ Un potentiel d'extension

- Périmètre de parc (d'après zonage PLU et ajustements CC CD)
- Foncier ouvert à la commercialisation
- Foncier jugé optimisable
- Foncier occupé
- Bassin gestion des eaux pluviales ou usées
- Foncier occupé à terme (projet en cours)
- Potentiel d'extension

Février 2023
IGN, CC CD, Département de Loire-Atlantique
Loire-Atlantique développement



- 6,2 hectares** mobilisables sur du **court terme**
Correspond à **cinq terrains** viabilisés disponibles à la commercialisations (deux lots de moins de 5000m² et 3 lots de plus d'un hectare)
- 3700 m²** mobilisable à **moyen terme**
- 5,3 hectares** mobilisables sur du **long terme**

- Périmètre de parc (d'après zonage PLU et ajustements CCCC)
- PRIORITE
- Court terme
- Moyen terme
- Long terme

Février 2023 - IGN, DGFIP,
Communes, CC CD, Loire-Atlantique développement

Densification et optimisation possible de toutes les zones structurantes

Les données ci-dessous issues de l'étude menée par Loire-Atlantique Développement estiment le **potentiel théorique de densification** de toutes les zones structurantes au regard des parcelles et parties de parcelles non bâties et aménagées à ce jour.

Les « potentiels d'optimisation » ou « gisement » de chacune des zones ont été estimés après une visite sur site, une analyse des données cartographiques et des densités bâties.

Une **poursuite des investigations** sur le terrain et avec les entreprises de chaque zone va être engagée pour **vérifier la capacité opérationnelle** d'une telle densification.

Tableau de synthèse des données brutes

Stock des disponibilités foncières par zone d'activité (analyse par nombre de terrain, surfaces et typologie)

Typologies
(p)etit < 5000 m²
(i)ntermédiaire
(g)rand > 1ha

parc	COURT TERME				MOYEN TERME				LONG TERME			
	m2_densop	p	i	g	m2_densop	p	i	g	m2_densop	p	i	g
Bergerie	12022		2		12568			1	21934	1	1	1
Bignon	62553	3		3	3739	2			53258	5	1	2
Estuaires - Echos	25467	11	1		5060		1		6813	2		
Estuaires - Mortier	60373			2					51463		1	2
Hocephie	50931			2	46303			1	20755			1
Val de Chère	5834		1		11909			1				
Val Fleury	9658	1	1		5048		1		37079	3	2	1
Total	226838	15	5	7	84627	2	2	3	191302	11	5	7



Dans ce contexte, et au regard de la dynamique de commercialisation des zones structurantes sur les 5 dernières années, Loire-Atlantique Développement confirme **l'avantage de poursuivre les études préalables en prévision de l'aménagement de l'extension de la zone du Bignon.**

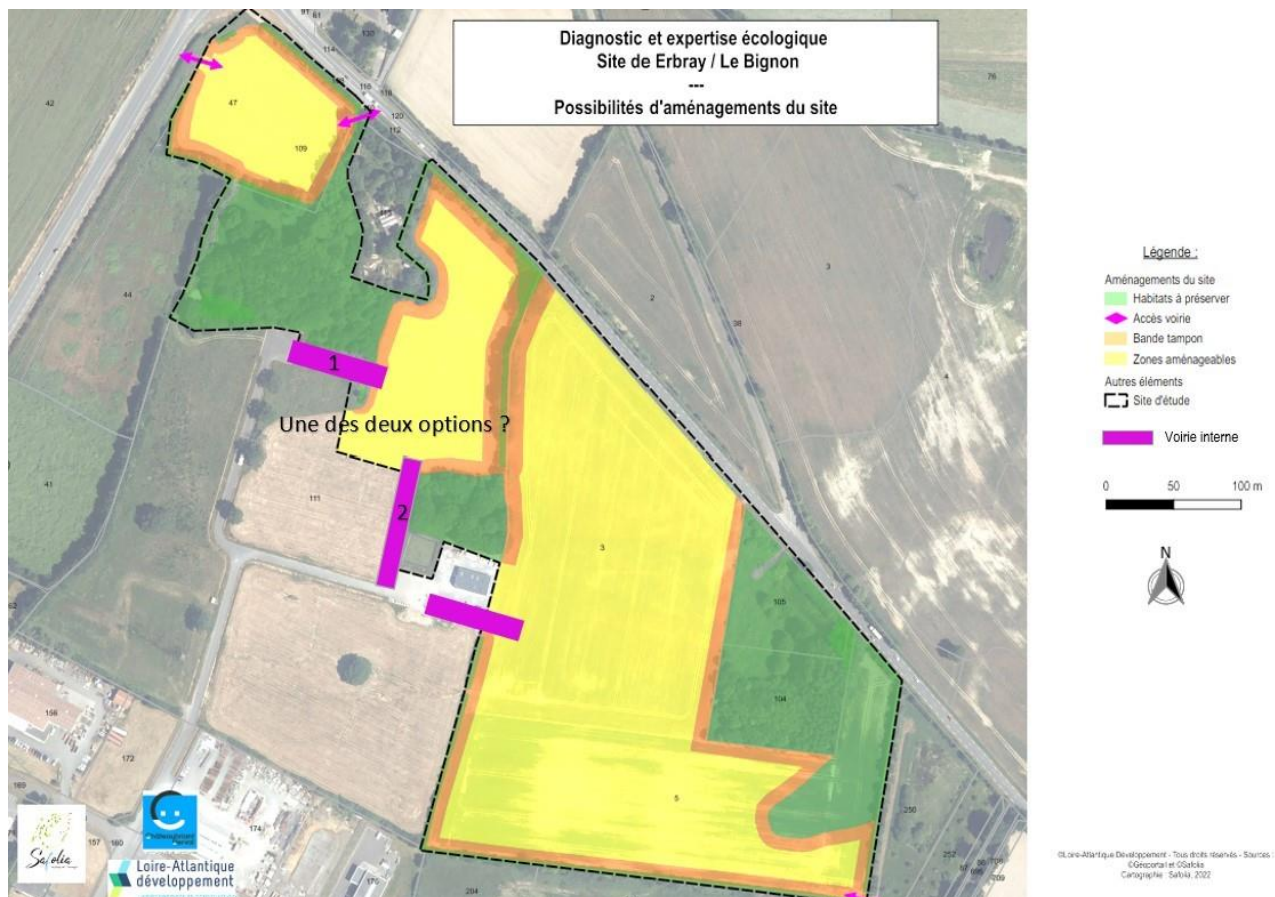
« La maîtrise foncière de ce site justifie d'axer la stratégie de développement économique de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval sur ce projet d'extension.

*L'étude de gisement montre qu'il y a encore dans les zones gérées par la communauté de communes des pistes à travailler. Ces **pistes d'optimisation** au sein des parcs existants **ne pourront pas répondre à toutes les demandes.***

*Au regard du **rythme de commercialisation passée** et des **tendances en cours**, il est pressenti que ce stock foncier ne permettra pas à lui seul de répondre à la stratégie de la collectivité.*

*En parallèle l'étude d'extension de la zone du Bignon apparaît donc pertinente dans une **logique d'anticipation de l'avenir et de projection.** »*

Projet d'aménagement de l'extension de la zone du Bignon



La RD 163 étant classée "route à grande circulation" par décret du 3 juin 2009, une étude "loi Barnier" sera réalisée pour justifier et traduire réglementairement l'abaissement de la marge de recul afin d'optimiser l'utilisation du foncier.

Conclusion

Au vu de ces éléments, la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval invite la commune d'Erbray à prendre les dispositions pour **un classement en totalité de l'extension de la zone d'activités économiques du Bignon en 1AUe** dans le projet de plan local d'urbanisme en révision afin de pouvoir poursuivre les aménagements et assurer aux entrepreneurs intéressés qu'ils pourront implanter leur activité sur la zone du Bignon dans des délais compatibles avec leur projet de développement.

Le territoire intercommunal a la chance d'avoir une majorité de sa population active (66%) qui y réside et y travaille ce qui contribue à la préservation de la qualité de vie et de l'environnement. La densification et l'extension de la zone intercommunale d'activités économiques du Bignon située idéalement entre les villes de Châteaubriant et d'Erbray vont ainsi participer pleinement au renforcement de cet atout majeur du bassin d'emploi.

AR-Préfecture

044-200072726-20230703-8-DE

Acte certifié exécutoire

NI – avis Réception par le Préfet : 03-07-2023
PLU Erbray : extension ZAE Bignon
Publication le : 03-07-2023



Le Président,

Alain HUNAULT

Membres titulaires en exercice : 54

L'an deux mil vingt-trois, le vingt-neuf juin, les membres de la Communauté de Communes de Châteaubriant – Derval se sont réunis à Châteaubriant – au siège de la communauté de communes- sous la Présidence de M. Alain HUNAULT

Communes	Conseillers Communautaires	Prés.	Abs.	Exc.	Donne pouvoir à	Nom de la personne
LA CHAPELLE GLAIN	M. Michel POUPART			X		
CHATEAUBRIANT	M. Alain HUNAULT	X				
	Mme Catherine CIRON	X				
	M. Georges-Henri NOMARI	X				
	Mme Jacqueline BOMBRAY	X				
	M. Rudy BOISSEAU			X		
	Mme Claudie SONNET	X				
	M. Elias AMIOUNI	X				
	Mme Christine BOURDEL	X				
	M. Jean-Luc MARSOLLIER	X				
	Mme Simone GITEAU	X				
	M. Bernard GAUDIN	X				
DERVAL	M. François-Xavier LE HECHO	X				
	M. Dominique DAVID	X				
	Mme Jacqueline LEBLAY	X				
	M. Michel HORHANT	X				
ERBRAY	Mme Laurence LE BIHAN	X				
	Mme Isabelle DUFOURD-BOUCHET	X				
	M. Jean-Noël BEAUDOIN			X		
FERCE	Mme Lucie PAUL	X				
	M. Alain LE TOLGUENEC	X				
LE GRAND AUVERNE	M. Sébastien CROSSOUARD			X	P	M. Philippe DUGRAVOT
ISSÉ	Mme Béatrice PIERRISNARD	X				
	M. Sylvain HAMON	X				
JANS	Mme Marie-Irène BOUIN	X				
	M. Sylvain DESCARPENTRIES			X		
JUIGNE DES MOUTIERS	Mme Brigitte MAISON	X				
LOUISFERT	M. Alain GUILLOIS	X				

LUSANGER	M. Yves FROMENTIN	X				
	Mme Mireille BELLON-CHAMOT	X				
MARSAC SUR DON	M. Hervé DE TROGOFF	X				
	Mme Géraldine PINSON-LERAY	X				
LA MEILLERAYE DE BRETAGNE	Mme Marie-Pierre GUERIN	X				
	M. Jean-Yves GICQUEL	X				
MOIDON LA RIVIERE	M. Patrick GALIVEL	X				
	Mme Annette PIÉTIN			X	P	M. Patrick GALIVEL
MOUAIS	M. Yvan MÉNAGER	X				
NOYAL SUR BRUTZ	Mme Édith MARGUIN	X				
PETIT AUVERNE	M. Guy DELAUNAY			X		
ROUGE	M. Jean-Michel DUCLOS	X				
	Mme Isabelle MICHAUX	X				
	Mme Catherine LE HECHO	X				
RUFFIGNE	M. Louis SIMONEAU	X				
SAINT AUBIN DES CHATEAUX	M. Daniel RABU	X				
	Mme Marie-Paule SECHET			X	P	M. Daniel RABU
SAINT JULIEN DE VOUVANTES	M. Jean-Michel CHEVALIER	X				
SAINT VINCENT DES LANDES	M. Alain RABU			X	P	M. Yvan MENAGER
	Mme Marie-Anne LAILLET			X	P	Mme Béatrice PIERRISNARD
SION LES MINES	M. Bruno DEBRAY			X	P	M. Jean-Michel CHEVALIER
	Mme Martine CHEVALIER			X	P	Mme Marie-Irène BOUIN
SOUDAN	M. Jean-Claude DESGUÉS	X				
	Mme Nathalie PIGRÉE	X				
SOULVACHE	M. Didier PAITIER	X				
VILLEPOT	M. Philippe DUGRAVOT	X				

Secrétaire de Séance : Madame Lucie PAUL

AR-Préfecture

044-200072726-20230703-8-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 03-07-2023

Publication le : 03-07-2023



Le Président,

Alain HUNAUULT