

## Pièce n°4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation



**Elaboration du POS** - Approuvée par délibération du conseil municipal le 28 septembre 1994

**Elaboration du PLU 0-0** Approuvée par délibération du conseil municipal le 22 avril 2004

**Révision n°1 1-0** Prescrite par délibération du conseil municipal le 18 décembre 2017

Arrêtée par délibération du conseil municipal le 3 avril 2023

Enquête publique du 20/09/2023 au 20/10/2023 inclus.

Approuvée par délibération du municipal le 27 mai 2024

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 27 mai 2024

Le Maire

Isabelle DUFOURD-BOUCHET



**Département de Loire-Atlantique**  
**Commune d'Erbray**

**Echéancier des secteurs d'OAP**

Aménagement et urbanisation possible ...	N° / noms des secteurs d'OAP concernés
Dès l'approbation du PLU soit en 2024	Zones résidentielles n°6 (quartier de La Mouette), n°2 (Rue du Pressoir), et n°5 (rue du Gré), Zone d'extension de la zone économique du Bignon (zone 1AUeb)
A partir de 2026	Zone économique n°4 / zone 1AUe Sud du Bourg
A partir de 2028	Zone économique n°1 / zone 1AUe Nord du Bourg Zone résidentielle n°3 (Ancienne Gare)
A partir de 2030	Zone résidentielle classée en 2AU (si ouverture à l'urbanisation) Zone économique 2AUe Sud du Bourg (si ouverture à l'urbanisation)

# Commune d'Erbray – Orientations d'Aménagement et de Programmation

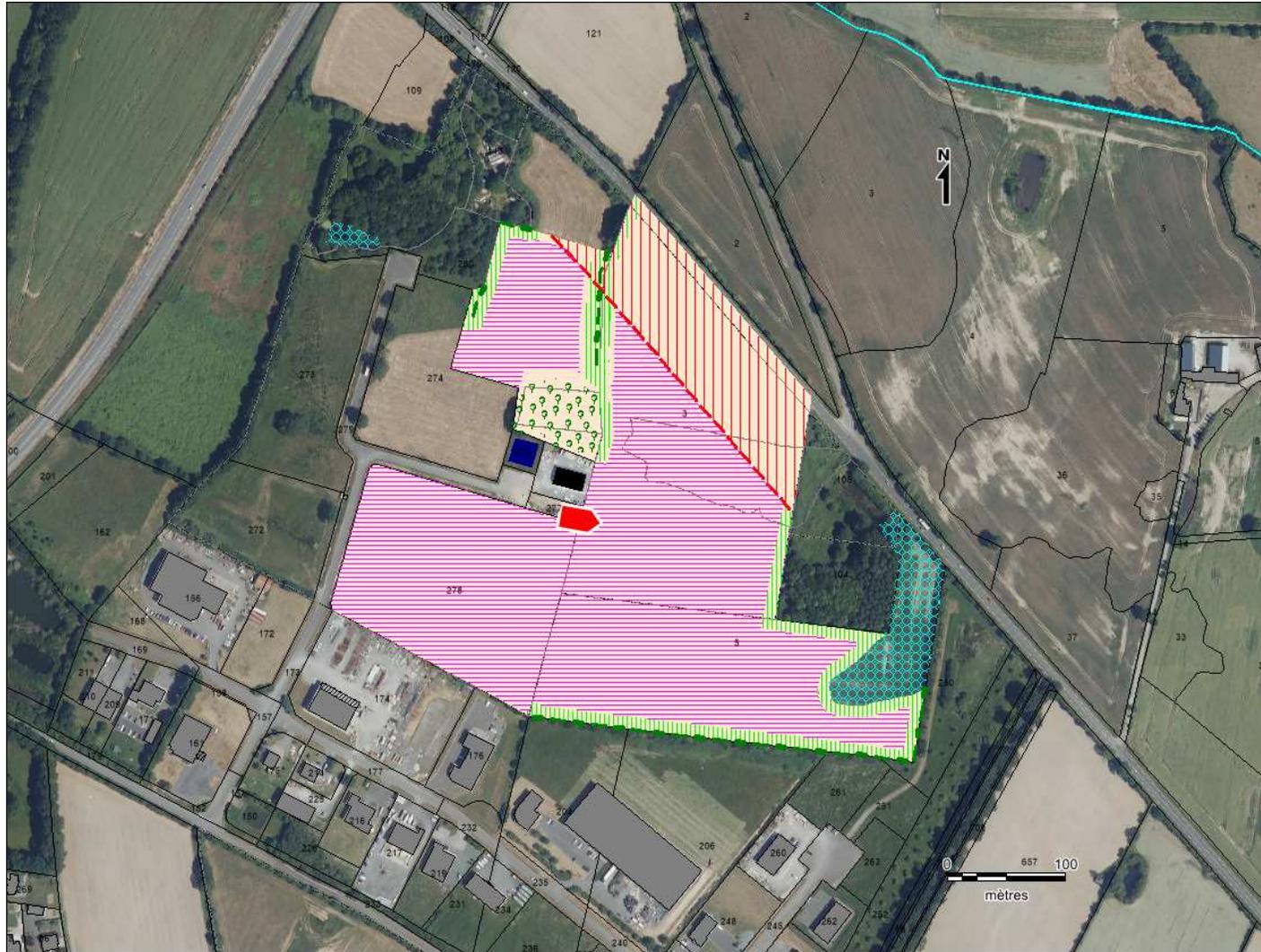
## Extension de la zone économique du Bignon

Situation / contexte :



Source : URBA Ouest Conseil – 03/2024 / BD Ortho IGN 2020

## Orientations :



Source : URBA Ouest Conseil – 04/2024 / BD Ortho IGN 2020

### Legende :

 Zone concernée par le projet d'extension  
En terme de programmation : cette zone est constructible dès l'approbation du PLU

 Bande de recul à respecter aux abords de la RD 163

### Mesures de protections paysagères et ou environnementales :

 Réseau bocager à protéger

 Espaces boisés à protéger

 Recul inconstructible de 10 mètres à respecter aux abords des haies et espaces naturels protégés

 Zones humides à protéger

### Accès / desserte :

 La desserte devra s'organiser à partir de cet accès. Elle devra être adaptée aux besoins des activités accueillies

### Accès / desserte :

 Secteurs urbanisables



Département de la Loire-Atlantique  
*COMMUNE D'ERBRAY*

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION  
*ERBRAY*

**KLG Architecte**  
27 Grande rue  
35470 Bain de Bretagne  
02.99.43.91.60  
klg.architecte@orange.fr  
[www.klg-architecte.fr](http://www.klg-architecte.fr)

**OCTOBRE 2022**

# PRESENTATION DES ZONES



L'opération d'aménagement et de programmation de la ville d'Erbray est composée de six zones.

# ZONE 1 - ETAT ACTUEL / ENJEUX



Site OAP - Zone 1

Surface de la zone : 4651.23 m<sup>2</sup>



Photo A



Photo B



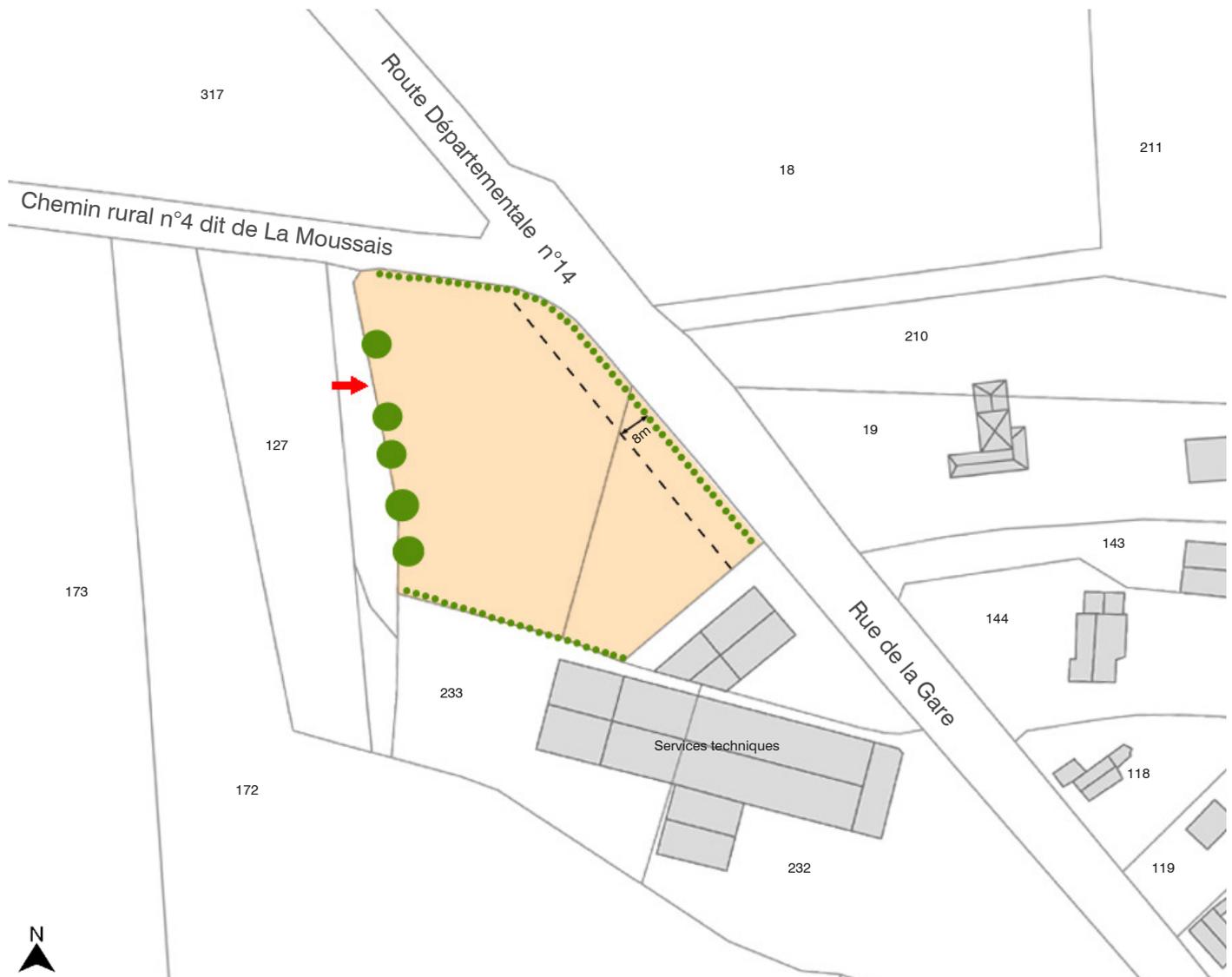
Photo C

La zone est située au Nord-Ouest de la commune, à la sortie de la ville, en direction de Châteaubriant. A proximité du terrain se trouve, au Sud les services techniques, au Nord et à l'Ouest des parcelles nues et à l'Est des parcelles occupées par de l'habitat individuel.

L'accès au terrain se fait aujourd'hui par le Nord, à l'intersection entre la route départementale n°14 et le chemin rural n°4. Cette entrée peut être dangereuse en cas d'accès en camion, il sera nécessaire de la modifier lors de l'élaboration du programme.

Le terrain est actuellement un espace libre avec peu de dénivelé. Des barrières végétales entourent la zone.

# ZONE 1 - ORIENTATIONS



## PROJET :

Création d'une zone artisanale

➡ Accès existant

## CADASTRE :

Parcelle YI n°79 et n°297

● Arbre existant

SURFACE DE LA ZONE : 4650m<sup>2</sup> environ

⋯ Haie existante

➡ Accès créé

■ Implantation de la zone

--- Zone de recul pour l'implantation des constructions

-Suppression de l'accès au Nord du terrain, depuis la route départementale n°14.

-Création d'un accès véhicule à l'Ouest du terrain depuis le chemin d'accès aux services techniques par le chemin rural n°4 dit de la Moussais.

-En limite Nord-Est, les constructions devront s'implanter en recul par rapport à la route départementale. Une végétalisation du recul peut être créée afin de limiter les nuisances provenant de la route.

# ZONE 2 - ETAT ACTUEL / ENJEUX



Photo A



Photo B



Photo C

La zone se localise entre l'école Saint Anne et l'école publique, à proximité de l'église Saint Martin. Les abords du site sont composés d'habitations récentes en lotissement, sauf au Sud où la bâtisse voisine est plus ancienne. Elle est composée de moellons apparents. La parcelle à l'Ouest est nue.

L'accès au terrain est envisageable par la rue du Pressoir à l'Est de la zone.

La zone englobe une partie du terrain voisin (parcelle AA 2), occupé par une bâtisse constitué de parpaing et un potager.

La zone est en grande partie un espace libre avec peu de dénivelé. Il y a des arbres sur la parcelle AA 360, que nous proposons de conserver lors de l'élaboration de l'OAP.

La zone est clôturée au Nord par des haies et au Sud par un muret en pierre.

# ZONE 2 - ORIENTATIONS



**PROJET :** Création d'une zone résidentielle  
**CADASTRE :** parcelle YH 240, AA 360 et AA 2  
**SURFACE DE LA ZONE :** 2700 m<sup>2</sup> environ

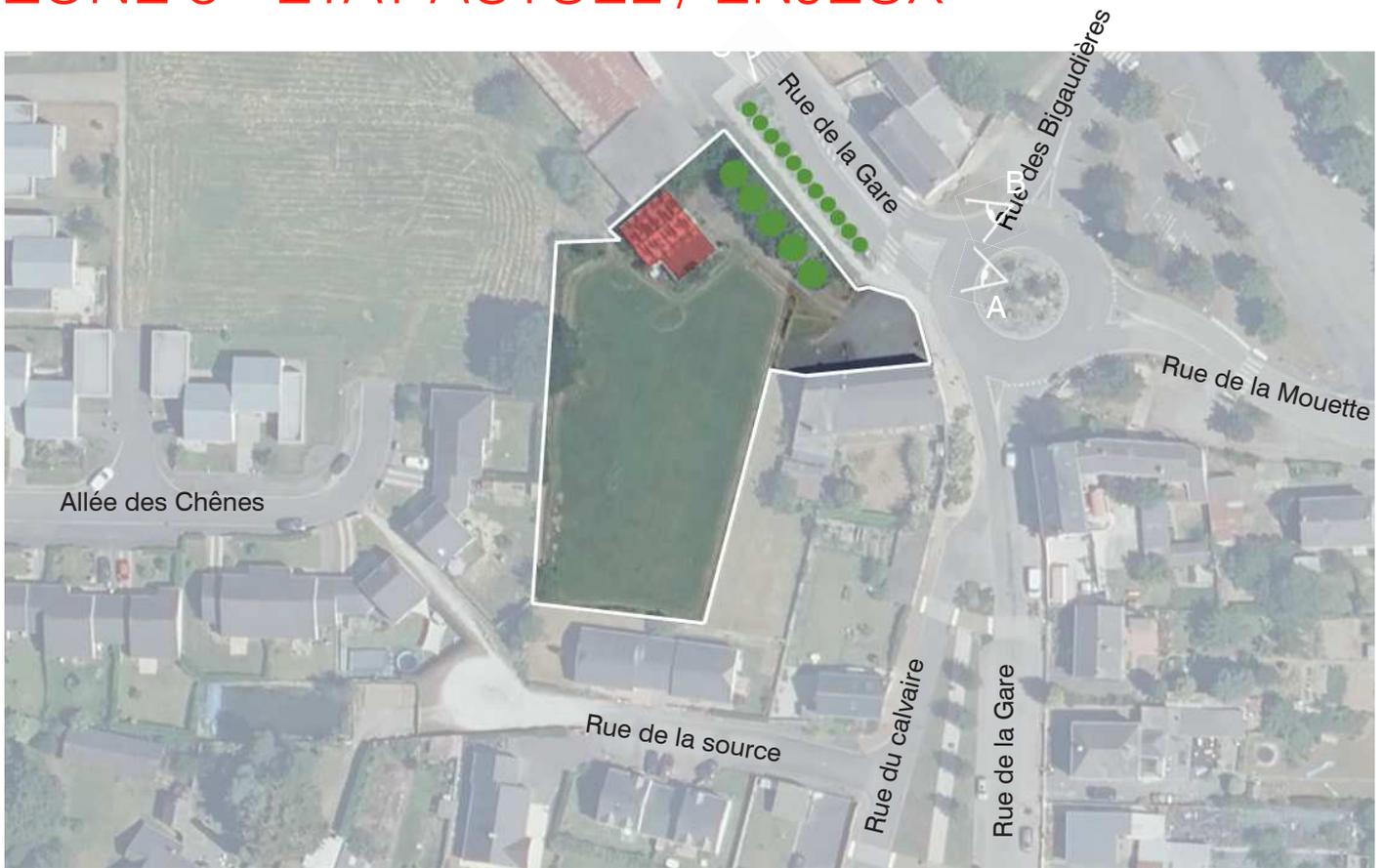
**PROGRAMMATION :** 6 logements minimum

**TYPE DE LOGEMENTS :** logements individuels pouvant être éventuellement groupés

-  Arbre existant
-  Accès créé
-  Implantation de la zone
-  Construction existante
-  Muret en pierre existant

- Conservation des arbres sur la parcelle section AA n°360.
- Création d'un accès voiture depuis la rue du Pressoir.
- Dépendance en parpaing existante sur la parcelle section AA n°2, à rénover ou à démolir.
- Privilégier l'orientation des constructions par rapport à l'ensoleillement.

# ZONE 3 - ETAT ACTUEL / ENJEUX



N  
Site OAP - Zone 3

Surface de la zone : 1883 m<sup>2</sup>



Photo A



Photo B



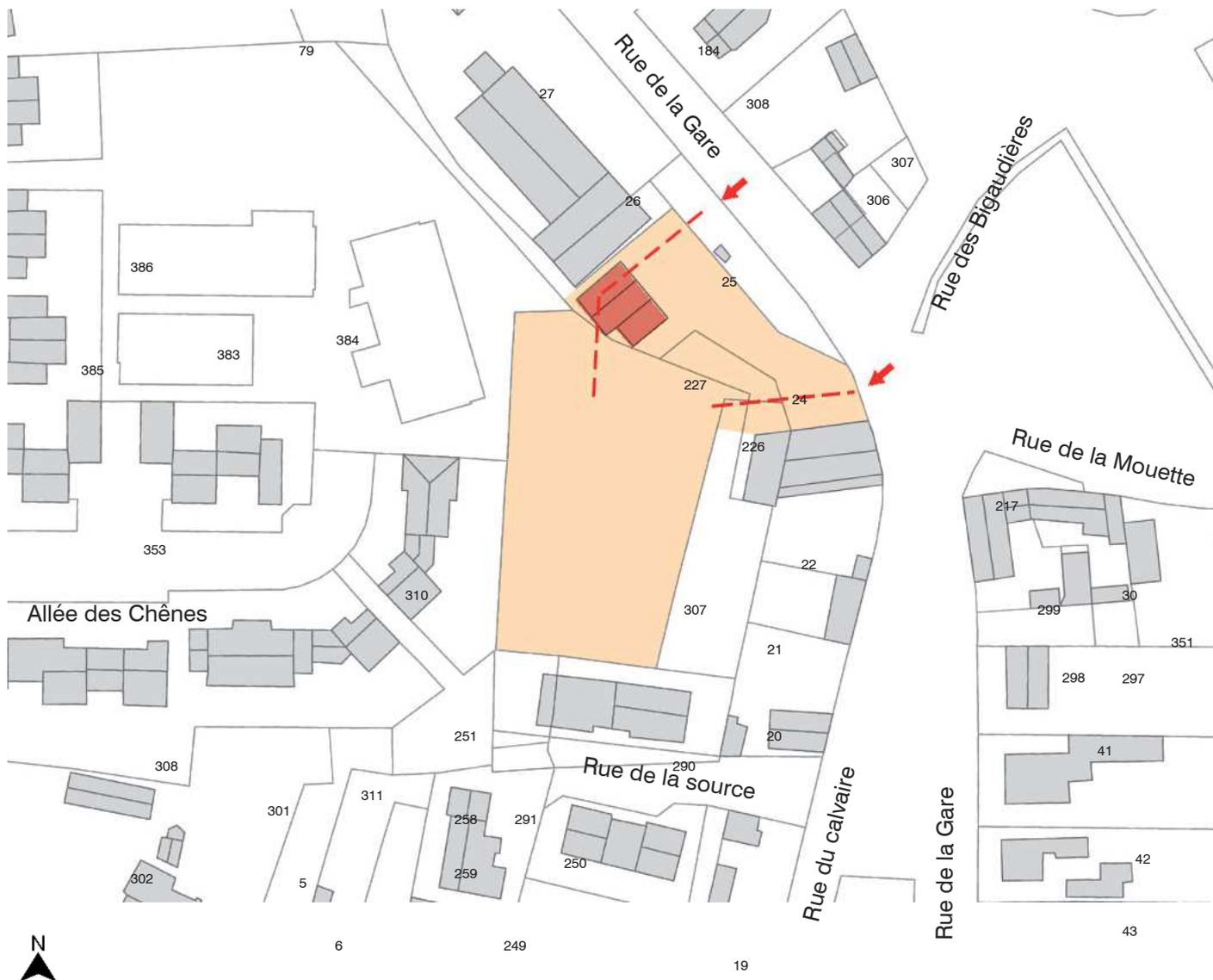
Photo C

Cette zone est située à proximité immédiate d'un rond-point du centre bourg et non loin de la Mairie de Erbray.

L'environnement architectural du terrain est varié. Au Nord, à l'Est et au Sud se trouvent des habitations plutôt anciennes, tandis qu'à l'Ouest on recense des habitations plutôt récentes. Au Nord, se trouve l'ancienne gare et ses annexes.

Le terrain est constitué principalement d'un espace libre, accueillant une dépendance en tôle (Nord du terrain). Une barrière végétale et un aménagement urbain séparent cette zone de la rue de la Gare.

# ZONE 3 - ORIENTATIONS



**PROJET :**  
**CADASTRE :**

Création d'une zone résidentielle  
parcelle AA n°306 et partiellement les  
parcelles AA n°24 et n° 227

**SURFACE DE LA ZONE :**

2771 m<sup>2</sup> 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

-Démolition du hangar existant afin de créer un accès à la zone depuis la rue de la Gare.

- 2 possibilités d'accès en fonction du futur projet

-Modification de l'aménagement paysager et urbain le long de la rue de la Gare afin de créer un accès à la zone.

-Privilégier l'orientation des constructions par rapport à l'ensoleillement.

# ZONE 4 - ETAT ACTUEL / ENJEUX



N  
Site OAP - Zone 4

Surface de la zone : 13000m<sup>2</sup>



Photo A



Photo B



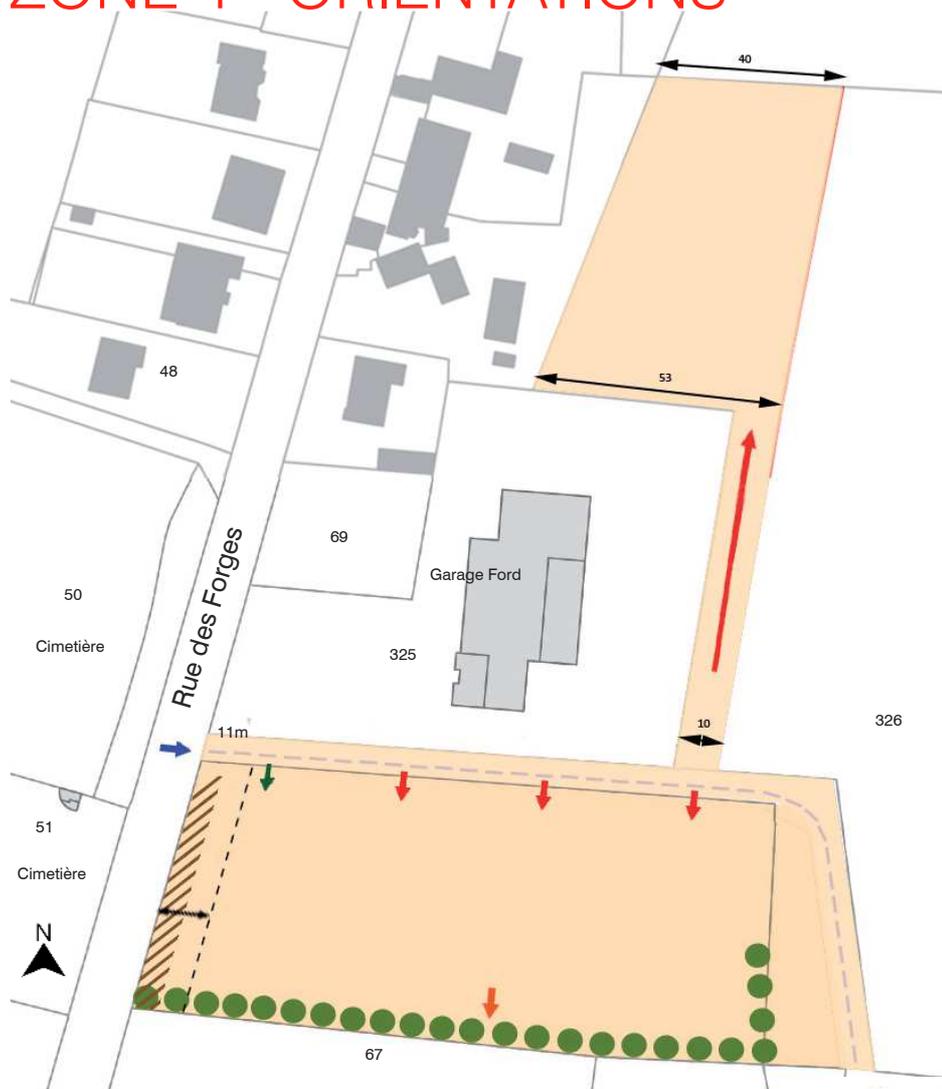
Photo C

Le site est localisé au Sud de la ville, à la sortie du centre-bourg, aux abords de la station d'épuration, du Garage Ford et du cimetière. Le reste des parcelles voisines sont des terrains nus.

L'accès à la zone se fait au Nord-Ouest par la route départementale n°14 allant en direction de Grand-Auverné, un accès permet d'accéder à la Station d'épuration. Depuis la départementale, il n'est pas possible de créer un nouvel accès car le terrain est en contre bas par rapport à la route.

Le terrain est un espace libre, principalement plat. Un talus est présent au centre du terrain. Il est entouré par une barrière végétale au Sud qui sera protégée afin de la conserver.

# ZONE 4 - ORIENTATIONS



**PROJET :** Création d'une zone artisanale  
**CADASTRE :** parcelle ZX n°68, 326  
**SURFACE DE LA ZONE :** 1.3 Ha environ

- Accès existant
- Accès parking réservé au cimetière
- Desserte principale existante
- Arbre existant
- Talus existant
- Accès possible à créer suivant besoin
- Futur accès à préserver
- Zone de recul réservée à l'aménagement d'un parking pour le cimetière

- Accès motorisé se fera depuis l'accès existant, à l'Ouest du terrain.
- Création d'accès possible sur la zone, depuis la voie existante en partie Nord, en fonction des besoins.
- Conservation de la barrière végétale ou récréation au Sud du terrain.
- Conservation du talus le long de la rue des Forges.
- En limite Ouest, les constructions devront s'implanter en recul par rapport à la rue des Forges. Cette zone de recul sera réservée à l'aménagement d'un parking pour le cimetière.
- Préserver un accès vers une future zone sur les parcelles situées au Sud.
- Création d'une voie de 10m de large sur parcelle 326 afin de desservir une zone au nord

# ZONE 5 - ETAT ACTUEL ENJEUX



Site OAP - Zone 5

Surface de la zone : 2563 m<sup>2</sup>



Photo A



Photo B



Photo C

La zone est située à proximité de l'église, accessible depuis la rue du Gré allant vers l'étang de la Mouette. Le ruisseau de la Mare et une zone boisée prend lieu au Sud du terrain en contre bas. A l'Ouest et au Nord du terrain, se trouve des habitations individuelles datant du dernier quart du XXème siècle.

Un accès est existant au Nord-Ouest, depuis la rue du Gré. Sur la rue, deux chicanes ont été aménagées à hauteur de la zone. Le futur projet nécessitera la conservation de ses éléments afin de ne pas modifier les aménagements publics existants.

Le terrain, servait de parking à l'ancien garage situé en face. Le sol est déjà recouvert par un bicouche, il est surélevé par rapport au niveau naturel, il y a donc un dénivelé important, d'environ 1.5m au Sud du terrain. Le futur projet nécessitera la réalisation d'une étude de sol et d'une étude de pollution, avant définition du projet.

La zone est clôturée au Nord, Est et Ouest par un grillage, et est équipée de trois lampadaires.

# ZONE 5 - ORIENTATIONS



**PROJET :** Création d'une zone résidentielle  
**CADASTRE :** parcelle ZX n°93  
**SURFACE DE LA ZONE :** 2560 m<sup>2</sup> 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



- Valorisation de l'accès existant au Nord-Ouest du terrain, depuis la rue du Gré.
- Conservation du talus le long des limites Est et Sud.
- Suppression des lampadaires existants.
- Privilégier l'orientation des constructions par rapport à l'ensoleillement.

# ZONE 6 - ETAT ACTUEL / ENJEUX



Photo A



Photo B



Photo C

Le site de l'OAP se trouve proche du centre-bourg, au Nord-Est, à proximité de l'étang de la Mouette. L'environnement du terrain est plutôt constitué de construction récentes (lotissement ou implantation individuelle). Au Nord, la parcelle est nue.

Un accès est existant à l'Ouest du terrain depuis la rue des Bigaudières. Il semble dangereux de créer un accès rue de la Mouette ou rue du Gré et à proximité du rond-point.

La zone est constitué d'un espace libre de toute urbanisation, le terrain est agrémenté de haie et d'espaces verts, qu'il sera nécessaire de conserver lors de la réalisation de l'OAP.

# ZONE 6 - ORIENTATIONS



**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 (3500m<sup>2</sup> environ)
-  Zone réservée à l'accueil d'habitat individuel ou individuels groupés

- Valorisation de l'accès existant à l'Ouest du terrain, depuis la rue des Bigaudières. Aménagement d'une route bitumée.
- A l'entrée de la zone, un secteur sera dédié à l'accueil de logements collectifs et/ou intermédiaires.
- Valorisation de l'espace vert au Sud Ouest du terrain. Cet espace peut également servir pour la gestion des eaux pluviales. La bande végétale située au Sud du terrain le long de l'espace vert pourra être supprimée afin de dégager la visibilité.
- Création d'une liaison douce piétonne devra être aménagée pour faciliter les échanges avec le bourg.
- Création d'un accès piéton à l'Est de la parcelle pour rejoindre l'étang de la Mouette par la rue du Gré.
- Conservation des haies ou recréation d'un front paysager au Sud, au Nord et à l'Est de la zone.
- Privilégier l'orientation des constructions par rapport à l'ensoleillement.