

Plan local d'urbanisme intercommunal partiel

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON

COMMUNES DE CORDEMAIS,
SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC,
LE TEMPLE DE BRETAGNE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ARRÊTÉ LE 8 NOVEMBRE 2018
APPROUVÉ LE 4 JUILLET 2019

PIÈCE DU PLU

3.

I - Préambule

Le contexte législatif et réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation

QUE SONT LES OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLUi qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.

Article L.151-6 : « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.* »

Article L.151-7 : « *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.»

Notice explicative des fiches OAP

Toutes les orientations d'aménagement et de programmation présentées dans les pages suivantes sont construites de la même manière de façon à en faciliter la lecture. Vous trouverez ci-dessous la répartition des informations fournies pour chaque OAP.

Commune et lieu-dit de l'OAP

B - OAP DE CORDEMAIS

15/ Cordemais / Allée des Maronniers

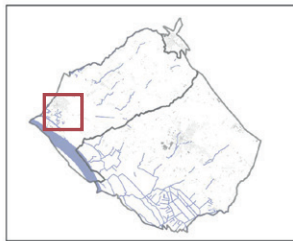
Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 3140 m²

Localisation du site de projet au sein de l'intercommunalité et au sein de la commune

_SITE ET SITUATION

LOCALISATION

Au sein de l'intercommunalité

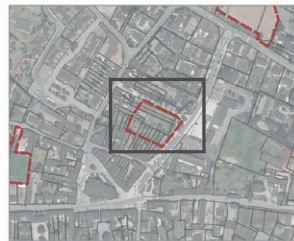


LOCALISATION

Au sein de la commune



SITE CONCERNÉ



Description contextuelle

Secteur central de la commune, situé en face de la mairie le long d'une allée qualitative piétonne. Il s'agit de fonds de jardins localisés le long de l'allée des Maronniers. Ce secteur est en densification urbaine au cœur du bourg.

_ENVIRONNEMENT URBAIN/PAYSAGER

Photo aérienne du site afin d'appréhender les premiers enjeux



B - OAP DE CORDEMAIS

_ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements/ha
 Types d'opération : opération d'habitat de type individuel groupé et intermédiaire
 Échéancier prévisionnel : 6-9 ans
Secteur soumis à une opération d'ensemble

Situé en cœur de bourg, ce secteur doit s'intégrer dans le maillage urbain qui le caractérise.

1/ Ainsi, on privilégiera des parcelles en bande, dans la continuité des parcelles de la rue de la Gorge Sèche. De fait, les gabarits constructibles seront de type «maisons mitoyennes» et devront respecter les matériaux et volumes des constructions environnantes.

2/ Une venelle s'appuie sur le cheminement piéton qui longe l'avenue des 4 vents et contourne le secteur au Sud-Ouest pour déboucher sur l'allée des Marronniers. Elle permet de poursuivre le maillage déjà existant dans le bourg et permet l'accès direct aux jardins, par les fonds de parcelles.

3/ Préserver l'Allée des Marronniers. Toute l'opération devra donner sur cette allée.
 Les jardins seront aménagés en fonds de parcelle, au sud de l'opération.

4/ Les constructions observeront un recul par rapport à l'espace public de l'allée des Marronniers afin de laisser plus de place à l'espace vert.



* Données de programmation de l'OAP

* Orientations spatialisées (document réglementaire dans le cadre du PLUi)

* Cartographie de l'OAP (document réglementaire dans le cadre du PLUi).

* Partie réglementaire










Le projet de construction doit être compatible avec les orientations présentées dans cette partie.

LÉGENDE COMMUNE A TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR





LEGENDE

 Emprise de l'OAAP- Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAAP secteur







VOCATION DOMINANTE DES ESPACES / IMPLANTATION ET FORMES URBAINES

-  Logements intermédiaires et collectifs
-  Logements individuels
-  Emplacement préférentiel de la constructibilité
-  Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit
-  Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)
-  Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise
-  Traiter les abords du site en contact avec la voie et cette dernière de manière à qualifier et marquer l'entrée dans le centre-bourg
-  Espace naturel ou jardiné à aménager / préserver
-  Pente du terrain naturel (difficulté d'aménagement si la la pente > 8%)








ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

-  Positionnement préférentiel pour un point de collecte sélective
-  Cône de vue à préserver
-  Préserver les haies
-  Créer une haie

ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCES, À LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

-  Voie structurante
-  Voirie secondaire / sens unique / Voirie partagée / Venelle
-  Voie mixte (Vélo/pédon)
-  Piste cyclable
-  Voie piétonne
-  Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé

CONTRAINTES TECHNIQUES & ENVIRONNEMENTALES SPECIFIQUES

-  GAZ Canalisation Gaz haute pression
-  TH Ligne électrique aérienne HT ou THT
-  Servitude de passage / de bruit
-  Périmètre de risque / Natura 2000 / Monument historique / Captage
- 
- 
- 

ORIENTATIONS CADRES APPLICABLES À TOUTES LES OAP

1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit d'ensembles de terrains majoritairement agricoles et non bâtis (ou bâtis mais destinés à faire l'objet d'une rénovation urbaine), au sein ou en prolongement du pôle structurant, couvrant une surface de plusieurs hectares.

Ils ont vocation à accueillir des opérations d'ensemble mixte phasées dans le temps, associant un panel de logements diversifiés à des espaces publics structurants et le cas échéant des équipements publics et des activités économiques.

2 - COMPOSITION URBAINE PRÉFÉRENTIELLE

Les secteurs de projet doivent comprendre une offre de terrains à bâtir de tailles variées, permettant l'accueil de familles, en respectant une superficie moyenne compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace.

L'aménagement de la zone sera conditionné à une opération d'ensemble qui sera phasée dans le temps afin de faciliter leur urbanisation.

3 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du SCOT, une densité minimale doit être respectée :

Communes concernées		Objectifs de densité
		Il s'agit d'une densité moyenne à l'échelle de la commune
Pôle structurant		25 logements/ha*
Pôles complémentaires		20 logements/ha*

*Densité moyenne à l'échelle de la commune.

ORIENTATIONS CADRES APPLICABLES À TOUTES LES OAP

4 - PRINCIPES DE VOIRIE

La desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à prolonger les séquences existantes des rues de bourgs et à marquer leur caractère bâti et aggloméré.

A travers leurs tracés, leurs profils, leur aménagement, et leurs matériaux et son accompagnement végétal, les voies principales reçoivent un traitement adapté à leur fonction de transit au sein des espaces urbanisés du bourg, tandis que les dessertes secondaires constituent des espaces ouverts de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse.

Ces voies doivent également s'articuler avec les nouvelles constructions de manière à créer un tissu bâti de qualité, prolongeant celui du bourg existant et marquant le statut des différentes voies.

Le futur itinéraire cyclable nord Loire devra être pris en compte dans les opérations d'aménagement concernées.

5 - PRINCIPES RELATIFS A L'ESPACE PUBLIC

Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique.

Autant que possible, les espaces publics et les cheminements seront conçus pour créer de grandes continuités douces à l'échelle du bourg.

6 - TRAITEMENT QUALITATIF DES LISIÈRES URBAINES

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple en privilégiant de répondre au bâti mitoyen par du bâti, aux jardins par des jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc.

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé.

7 - ACCÈS ET STATIONNEMENT

L'accès au site s'effectuera principalement par le réseau de desserte interne, tout en profitant des accès possibles par les voies existantes lorsque ceux-ci ne posent pas de problèmes de sécurité.

Les intersections avec les voies existantes seront traitées pour identifier les voies créées comme de véritables rues participant au réseau viaire du bourg.

L'offre de stationnement sur les parcelles privées et au sein de l'espace public / commun sera dimensionnée pour répondre aux besoins de l'opération. Elle intégrera des places destinées aux visiteurs.

8/ FAVORISER LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

L'implantation des constructions devra être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des pièces à vivre. Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et respecter les normes thermiques en vigueur.

9 - GESTION DE L'EAU ET DES DÉCHETS

L'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysagers et des continuités de milieux jardinés (trame verte urbaine) au sein de l'opération .

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant des locaux ou des emplacements adaptés, un point de collecte sélective et/ou un site de compostage partagé.

Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessus paraissent en contradiction avec l'aménagement du secteur de projet, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysagers du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.

10 - ÉCHÉANCIER DES OAP

Chaque orientation d'aménagement et de programmation à vocation d'habitat prévoit un échancier prévisionnel de réalisation basée sur les phases 0-3 /3-6 /6-9 ans à la date d'approbation du PLUi.

Ce phasage permet un accueil de la population réparti dans le temps en fonction de la capacité des réseaux et des équipements publics.

Afin de pouvoir conserver une certaine souplesse dans le lancement des opérations, l'ouverture prévisionnelle de chaque zone peut être adaptée dans les cas suivants :

- Pour toute zone à urbaniser, l'ouverture peut être décalée aux périodes précédentes et suivantes pour répondre aux conditions de disponibilités foncières (favorables ou défavorables) et aux éventuelles difficultés de montage, ainsi qu'à un éventuel déficit d'offre à l'échelle intercommunale dû au retard d'autres secteurs de projets,
- A l'échelle de chaque commune, l'ouverture des secteurs de projets peut être intervertie pour répondre à d'éventuelles évolutions dans les priorités communales.

11 - PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES

La faisabilité des projets ou la modification du parti d'aménagement pourra être remis en question en fonction de la qualification et la recherche des zones humides sur les sites de projet dans le cadre des dossier Loi Sur l'eau.

12 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Le parti d'aménagement devra prendre en compte les différents risques qui touchent les sites de projet : le risque technologique TMD lié au réseau ferroviaire et le risque de transport de matières dangereuses (TMD) Canalisation de gaz.

II - Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation d'habitat

A - OAP DU PÔLE STRUCTURANT

B - OAP DU TEMPLE DE BRETAGNE

C - OAP DE CORDEMAIS

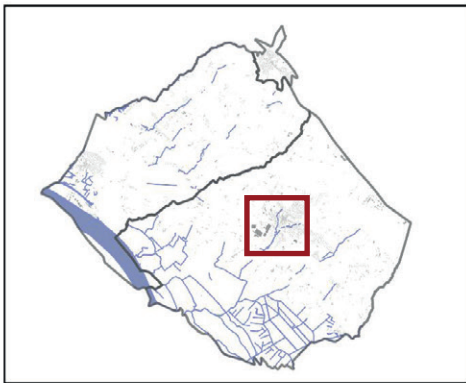
1/ Saint-Etienne de Montluc / Le pôle gare

Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 145542 m²

_SITE ET SITUATION

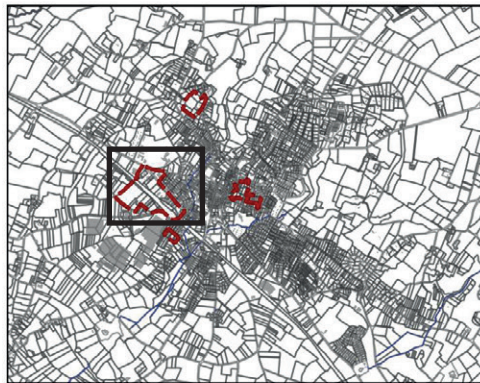
LOCALISATION

Au sein de l'intercommunalité



LOCALISATION

Au sein de la commune



SITE CONCERNÉ



Le périmètre d'étude est traversé d'Est en Ouest par la voie ferrée qui relie Nantes à St Nazaire. Il est aussi bordé au Nord par la RD 17 appelée aussi Route de Savenay qui relie Nantes à Savenay. Il se situe dans le centre-ville, autour de la gare et bénéficie d'une situation privilégiée à proximité du bourg, de plusieurs équipements publics (école, complexe sportif, futur parc urbain du Pré Petit), de commerces. Il allie un cadre paysager authentique, facilement accessible depuis le réseau ferroviaire existant et desservi par la gare. Le nouveau quartier pôle-gare de Saint Étienne de Montluc présente des enjeux majeurs en termes de mobilité (déplacement multimodaux), de renouvellement urbain, de requalification des espaces notamment publics, de renforcement de la polarité de centre-bourg, d'identité paysagère.

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Voie ferrée

Secteur en renouvellement urbain

La gare



ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Nombre de logements et mixité sociale de l'opération : en cours de définition par une étude pré-opérationnelle

Nombre de logements prévisionnel sur l'échéance PLUi : 150 à 200 logements

Types d'opération : opération mixte équipements/logements/activités de services

Mixité sociale de l'opération : 20% minimum de l'opération sera dédiée à des logements sociaux

Échéancier prévisionnel : 3-9 ans

Zonage du PLUi : 2AUg

Le parti d'aménagement devra prendre en compte le risque technologique TMD (transport de matières dangereuses) lié au réseau ferroviaire.

Secteur soumis à une opération d'ensemble

Principes généraux

Une mixité fonctionnelle devra être recherchée dans la programmation de la zone. La proximité de la gare constitue un réel atout pour ce futur quartier.

Il serait souhaitable d'optimiser l'orientation des bâtiments afin de favoriser les constructions bioclimatiques et de minimiser l'exposition au bruit en utilisant l'effet d'écran.

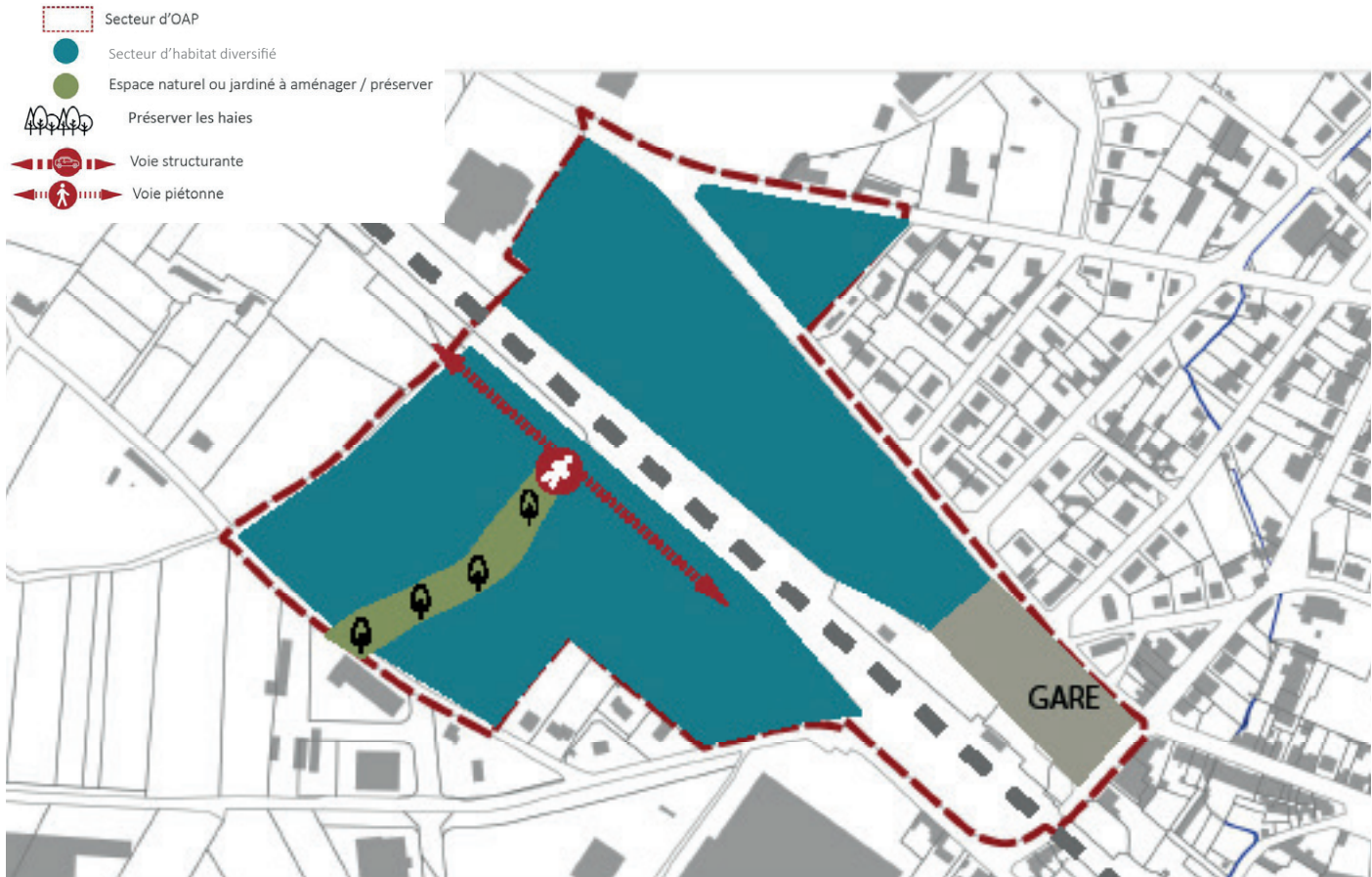
Des haies seront plantées le long des rails de chemin de fer afin de limiter les nuisances occasionnées par le passage des trains.

Le projet proposé présente une programmation de logements mixtes - habitat intermédiaire, maisons sur petit parcellaire, petits collectifs - qui se fera sous la forme de permis d'aménager successifs. L'opération comprendra une majorité de surface cessible en lots libres, mais aussi des espaces ayant vocation à accueillir des maisons accolées et des logements collectifs.

Ce projet pourra aussi intégrer également des commerces, un pôle médical ainsi que des activités tertiaires. Une réserve foncière communale sera également mise en place.

Principe viaire

L'objectif de la partie Sud de l'opération est de relier la rue du Moulin Neuf à la rue de la Gâtai. L'aménagement devra identifier clairement un maillage conséquent en terme de voies et de liaisons douces notamment vers les équipements/services du centre bourg.



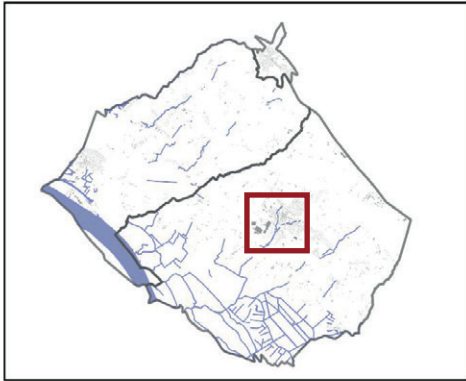
2/ Saint-Etienne de Montluc / Impasse de la Motte

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 7909 m²

_SITE ET SITUATION

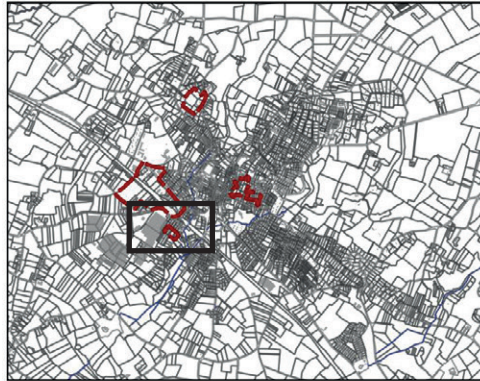
LOCALISATION

Au sein de l'intercommunalité



LOCALISATION

Au sein de la commune



SITE CONCERNÉ



Ce cœur d'îlot est constitué de jardins, entouré par une zone industrielle et un tissu bâti pavillonnaire.

_ENVIRONNEMENT URBAIN/PAYSAGER

Zone industrielle

Fond de jardin

Seul accès possible à la zone



0 200 400 m



_ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Densité minimale à respecter : 15 logements/ha

Échéancier prévisionnel : 0-6 ans

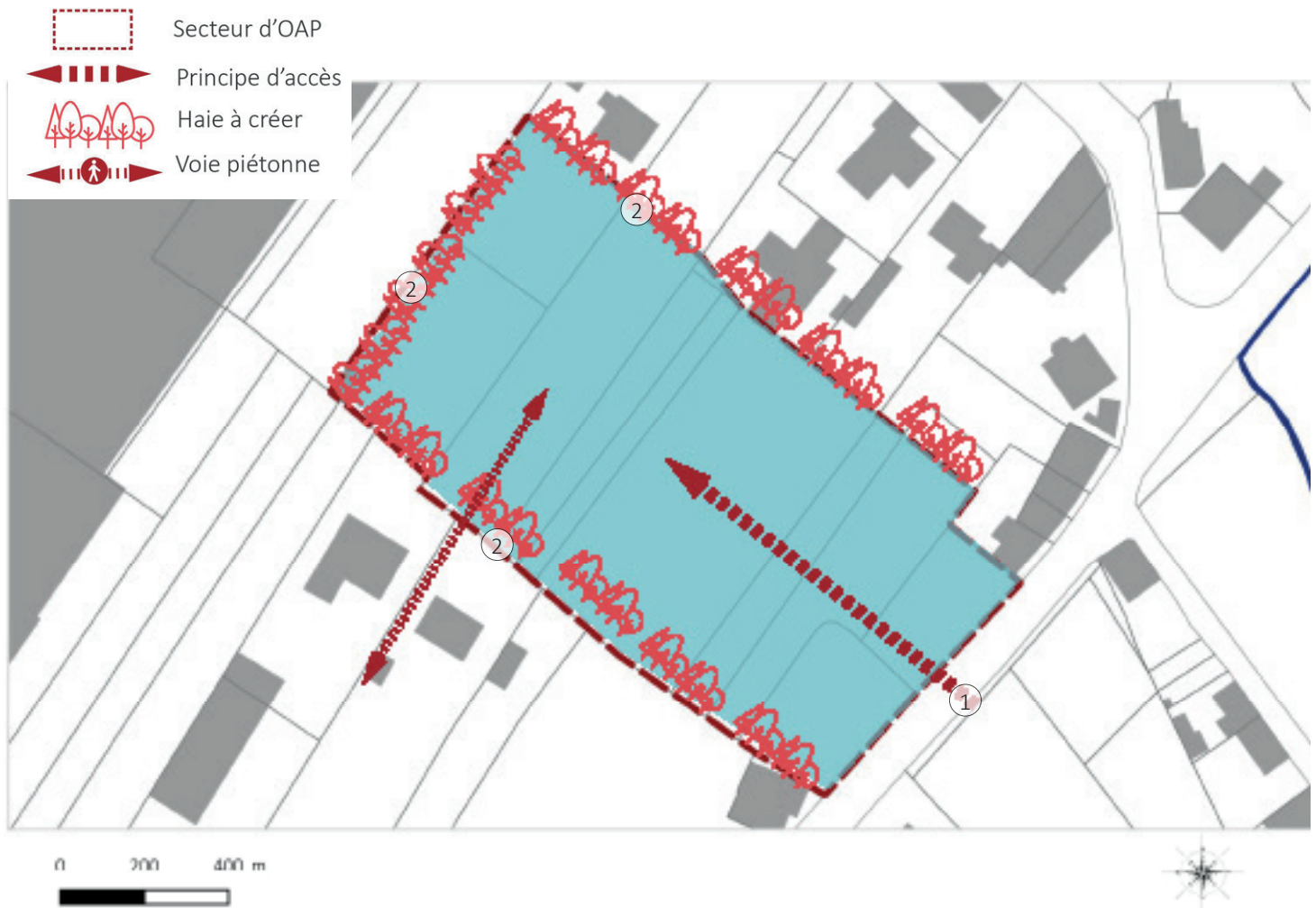
Zonage du PLUi : 1AU

Secteur soumis à une opération d'ensemble

1/ L'unique accès à ce secteur se fait par le Sud, via la route de la Baie. La création d'une voirie principale centrale permet de desservir l'ensemble des parcelles de manière fonctionnelle.

2/ Prévoir une intégration paysagère du site.

3/ Une connexion piétonne sera privilégiée au sud de l'opération.



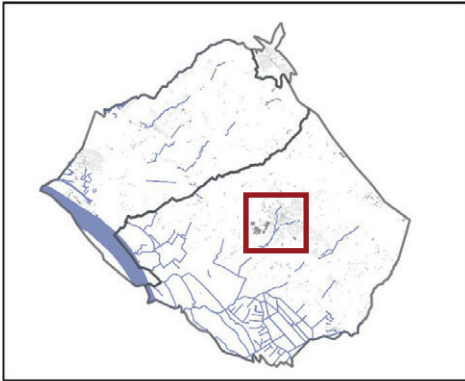
3/ Saint-Étienne de Montluc / Les Boudinières

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 26568 m²

_SITE ET SITUATION

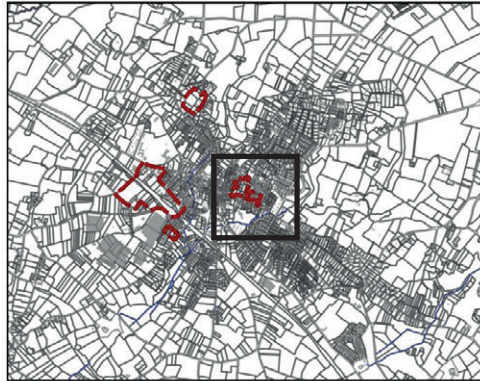
LOCALISATION

Au sein de l'intercommunalité



LOCALISATION

Au sein de la commune



SITE CONCERNÉ



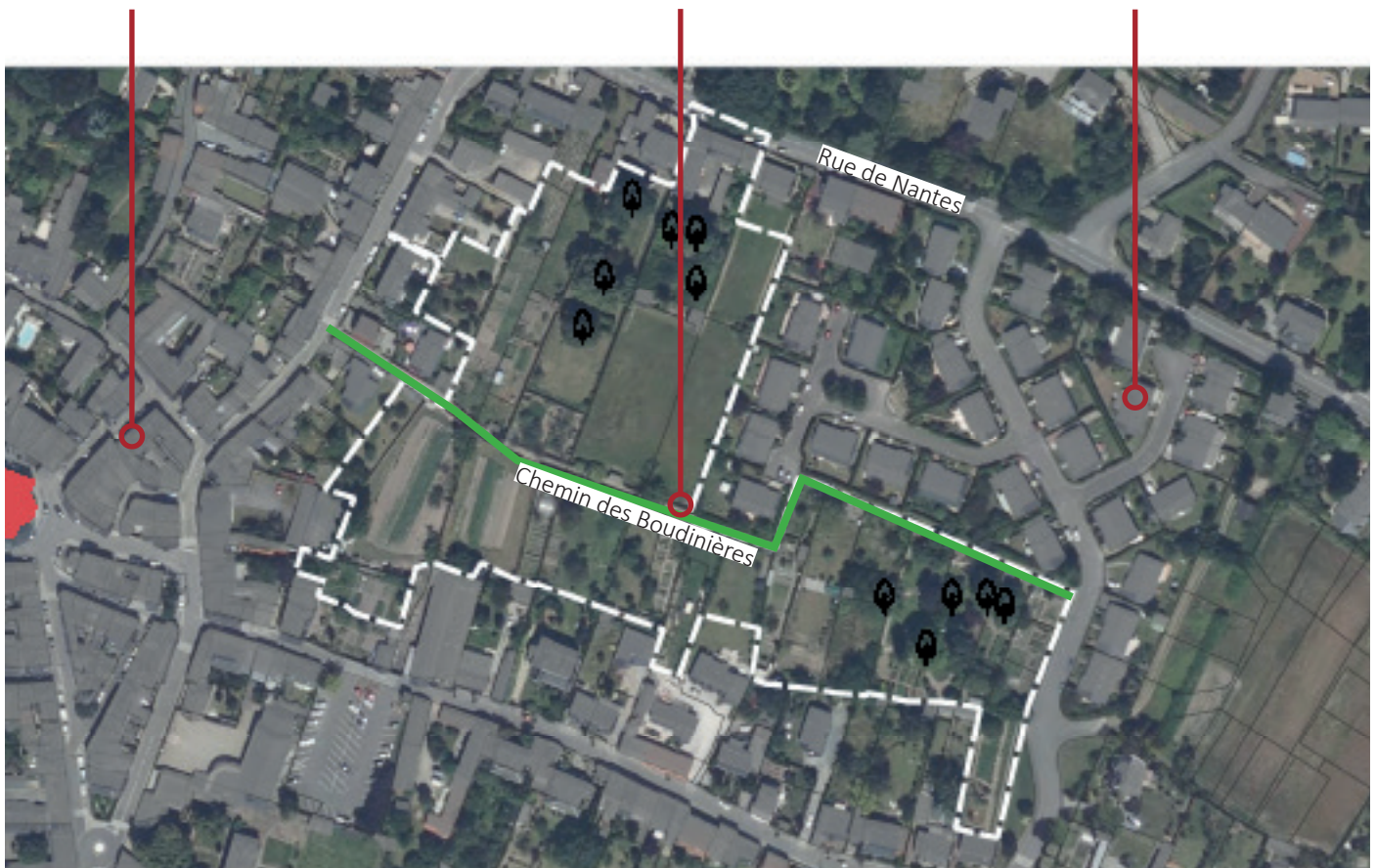
Ce cœur d'îlot est constitué de jardins traversés par un cheminement doux qualitatif bordé d'un muret ancien. Localisé à proximité du cœur de bourg, il s'agit d'une emprise stratégique en terme de développement.

_ENVIRONNEMENT URBAIN/PAYSAGER

Centre-ville
Vieux bourg

Fonds de jardin et
cheminement piéton

Quartier pavillonnaire



0 200 400 m



_ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Zonage du PLUi : 2AU

Secteur soumis à une opération d'ensemble



1/ Préserver le cœur d'îlot vert composé des jardins identitaires et historiques du site depuis la rue de Nantes jusqu'à la rue Jean-Batiste Corot.

2/ Maintenir le chemin piétonnier qualitatif des Boudinières et créer une liaison douce nord-sud. Un seul accès véhicule pourra être créé sur le chemin des Boudinières permettant ainsi les liaisons Nord-Sud.

3/ Préserver les éléments patrimoniaux particuliers des murets du chemin des Boudinières (détails historiques tels que les portes intégrées aux murs en pierre, les éléments de structure du mur...)

> Favoriser la diversité des formes urbaines tout en assurant une transition avec l'existant (principe de la couture) et en s'adaptant à la topographie.

> Orienter les jardins au sud quand l'implantation le permet.

> Dimensionner les réseaux à l'échelle du site d'OAP.

> Les accès devront être sécurisés.

Préserver les éléments patrimoniaux particuliers des murets du chemin des Boudinières (détails historiques tels que les portes intégrées aux murs en pierre, les éléments de structure du mur...)



Illustrations de l'orientation 3

Maintenir le chemin piétonnier des Boudinières, chemin identitaire et historique.



A - OAP EXTENSIONS DU PÔLE STRUCTURANT

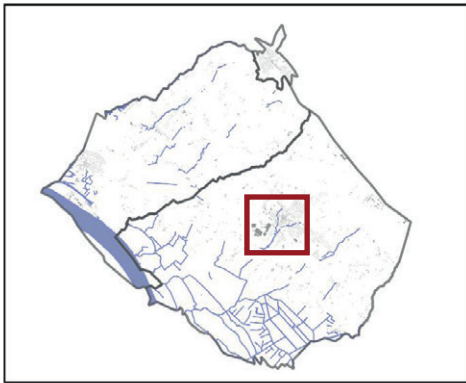
4/ Saint-Etienne de Montluc / Chemin de Bellevue

Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 28342 m²

_SITE ET SITUATION

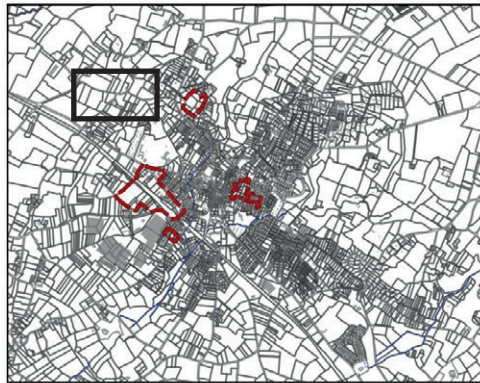
LOCALISATION

Au sein de l'intercommunalité



LOCALISATION

Au sein de la commune



SITE CONCERNÉ



Situé au nord-ouest de la commune et du centre-bourg, le site de projet se localise au sein d'un quartier d'habitat pavillonnaire. Situé en continuité du Sillon de Bretagne, la trame verte est particulièrement importante sur ce site et devra être intégrée au maximum à l'opération.

_ENVIRONNEMENT URBAIN/PAYSAGER

Éléments boisés à intégrer dans l'opération, dans la mesure du possible

Bâti patrimonial préserver

Rue de Bellevue, accès principal à privilégier



_ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Densité minimale à respecter : 25 logements/ha

Mixité sociale de l'opération : 20% minimum de l'opération sera dédiée à des logements sociaux

Échéancier prévisionnel : 0-3 ans

Zonage du PLUi : 1AU

Secteur soumis à une opération d'ensemble

1/ L'aménagement de ce secteur doit s'appuyer sur les voiries existantes, depuis la rue du Temple et le chemin de Bellevue. Les voiries ainsi créées permettent la porosité du secteur et sa bonne desserte.

2/ Au Sud-Ouest, un espace vert et arboré permet de conserver les arbres existants remarquables et de permettre l'insertion paysagère du lotissement dans l'espace boisé environnant.

3/ Inscrire les éléments de paysage et de patrimoine à préserver au cœur de l'opération :

- le mur d'enceinte sera à préserver au maximum. Des aménagements seront possibles uniquement pour favoriser les accès
- l'ensemble patrimonial bâti à l'Est de la zone sera préservé
- l'arbre central ainsi que les boisements le long du mur d'enceinte à l'ouest seront préservés

4/ Permettre une circulation douce au sud vers le parc urbain du Pré-petit

5/ Conforter la tructure végétale existante (trame bocagère)

6/ Organiser les accès automobiles en concordance avec les caractéristiques de la voirie



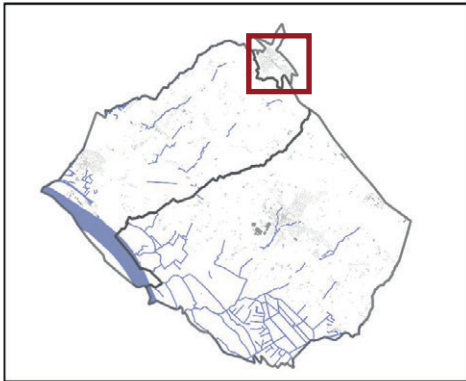
5/ Le Temple de Bretagne / Impasse des Ajoncs

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 6967 m²

_SITE ET SITUATION

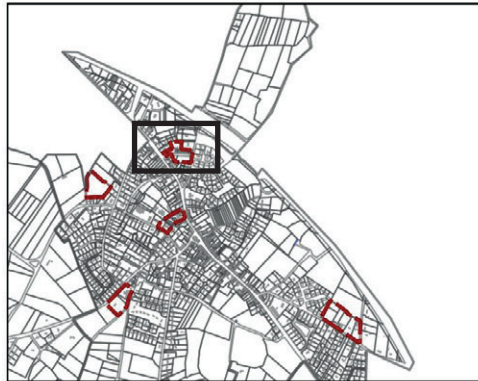
LOCALISATION

Au sein de l'intercommunalité



LOCALISATION

Au sein de la commune



SITE CONCERNÉ



Situé au nord-ouest de la commune et du centre-bourg, le site de projet se localise au sein d'un quartier d'habitat pavillonnaire. Situé en continuité du Sillon de Bretagne, la trame verte est particulièrement importante sur ce site et devra être intégrée au maximum à l'opération.

_ENVIRONNEMENT URBAIN/PAYSAGER

Éléments boisés à préserver dans la mesure du possible

Accès principal au site



_ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Densité minimale à respecter : 15 logements/ha

Mixité sociale de l'opération : 20% minimum de l'opération sera dédiée à des logements sociaux

Échéancier prévisionnel : 0-3 ans

Zonage du PLUi : UBb

Secteur soumis à une opération d'ensemble. Les tranches 1 et 2 peuvent être réalisées de façon dissociées tout en respectant les orientations générales notamment en terme de voirie.

L'aménagement de ce secteur prévoit l'aboutissement de l'impasse des Ajoncs sur la rue Georges Bonnet, permettant de simplifier les flux. Pour limiter la création de voiries, les deux parcelles situées au Nord pourront bénéficier d'un accès via l'impasse René Briand.

Au Sud, de petits collectifs ou maisons mitoyennes /habitat intermédiaire pourront être construits.

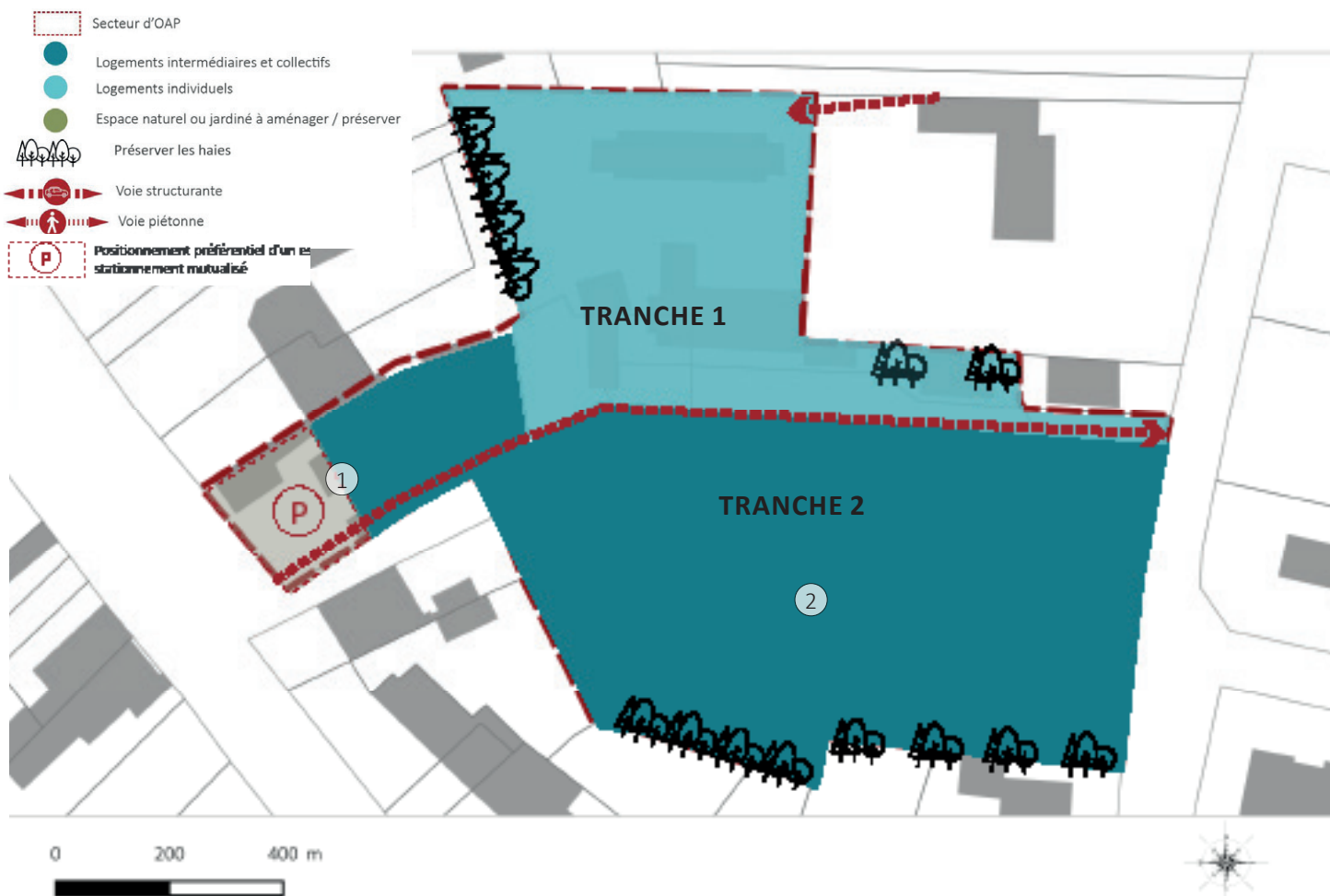
1/ Sur la rue Bonnet, l'alignement des constructions ainsi que la localisation du stationnement commun par rapport à la voie sera en cohérence avec le recul des constructions existantes.

La hauteur des constructions se limitera à du R+2+comble ou R+2+attique.

2/ Les logements collectifs se limiteront à une hauteur de R+1+comble ou R+1+attique sur la partie sud.

L'aménagement devra se faire en deux phases de travaux pour permettre le re-logement des locataires, l'ensemble des phases devant se réaliser durant l'échéancier prévisionnel.

L'aménagement de la zone devra prendre en compte la bande cyclable.



B - OAP LE TEMPLE DE BRETAGNE

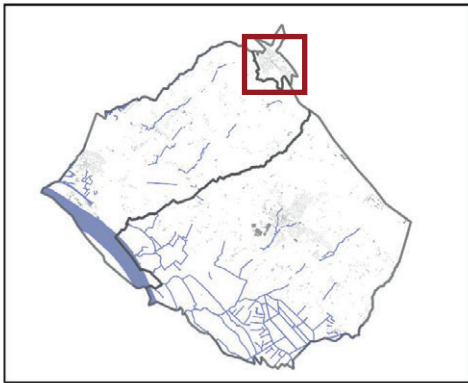
6/ Le Temple de Bretagne / Rue du Grand Pont

Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 15770 m²

_SITE ET SITUATION

LOCALISATION

Au sein de l'intercommunalité



LOCALISATION

Au sein de la commune



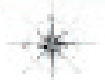
SITE CONCERNÉ



_ENVIRONNEMENT URBAIN/PAYSAGER

Cheminement privé mixte

Haie bocagère à préserver



_ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Densité minimale à respecter : 15 logements/ha

Échéancier prévisionnel : 0-6 ans

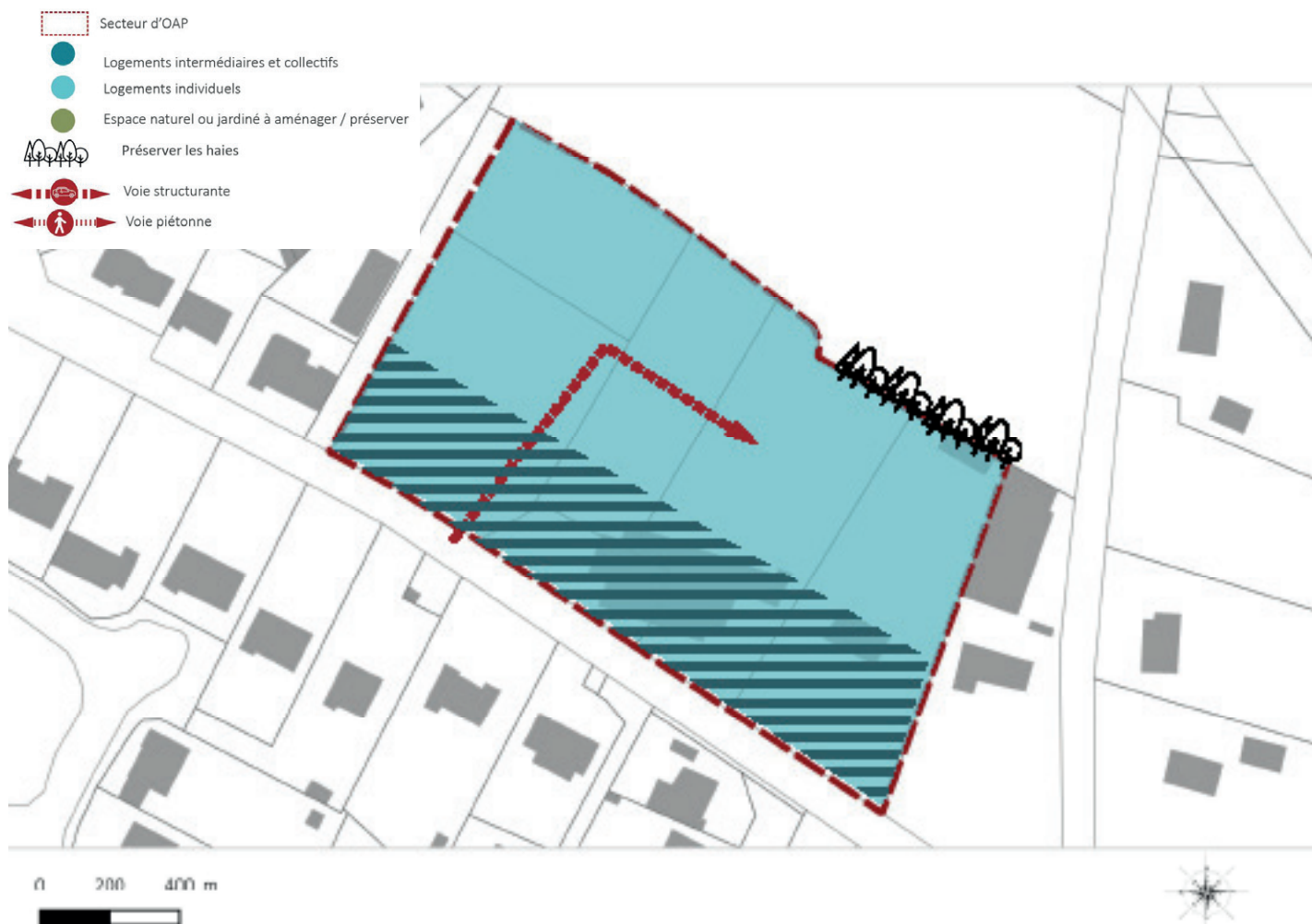
Zonage du PLUi : UBb

_PRINCIPES D'ACCÈS ET D'ALIGNEMENT À RESPECTER

L'aménagement de ce secteur s'organise autour d'un axe principal, depuis la rue du Grand-Pont jusqu'à l'impasse du Grand-Pont.

L'intégration paysagère du secteur devra s'appuyer sur la conservation et le développement de la haie bocagère en lisière des parcelles situées au Nord.

Il s'agit de permettre un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone avec un accès commun et une voie structurante.



B - OAP LE TEMPLE DE BRETAGNE

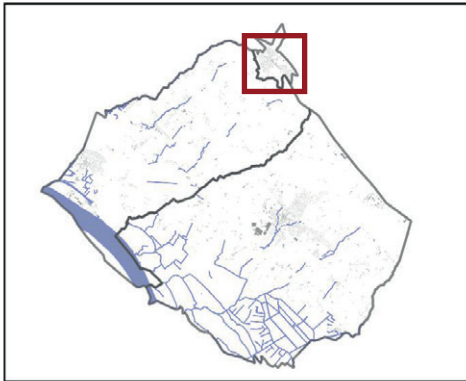
7/ Le Temple de Bretagne / Allée de la Herverrie

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 5632 m²

_SITE ET SITUATION

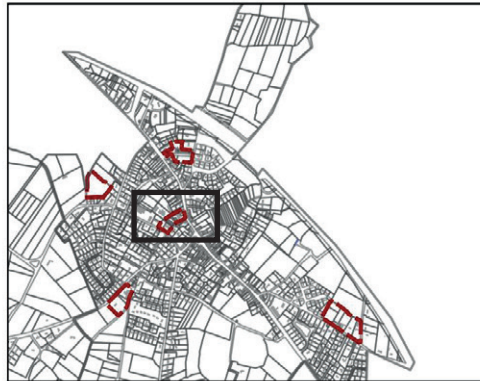
LOCALISATION

Au sein de l'intercommunalité



LOCALISATION

Au sein de la commune



SITE CONCERNÉ



Le site de projet est localisé à proximité immédiate des équipements communaux. Il s'agit de deux sites en renouvellement urbain.

_ENVIRONNEMENT URBAIN/PAYSAGER

Équipements collectifs communaux

Venelle piétonne à préserver

Alignement des constructions à préserver



_ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Densité minimale à respecter : 20 logements/ha

Mixité sociale de l'opération : 20% minimum de l'opération sera dédiée à des logements sociaux

Échéancier prévisionnel : 0-6 ans

Zonage du PLUi : Uaa pour l'OAP partie nord et UBb pour l'OAP partie Sud

Secteur soumis à une opération d'ensemble

1/ Le secteur sera aménagé en deux entités distinctes et pouvant être réalisées en deux tranches distinctes, chacune desservie par sa propre impasse, avec accès via les rues de la Chapelle et Georges Bonnet.

2/ Aucun accès ne sera autorisé sur l'allée de la Herverie pour les véhicules.

3/ Entre les deux entités, un espace piéton permet la liaison entre la rue Jo Legoux et l'allée de la Herverie.

4/ L'opération au nord, composée de logements collectifs devra respecter l'alignement total ou partiel des voies et emprises publiques et devra respecter une hauteur maximale de type R+2+C. Côté de la rue Bonnet, des commerces pourront s'implanter en rez-de-chaussée des constructions qui présenteront un front bâti à l'alignement total ou partiel des voies et emprises publiques.

5/ L'opération au sud, où la mixité entre collectif et individuel est possible, devra respecter une hauteur maximale de type R+2+C.



B - OAP LE TEMPLE DE BRETAGNE

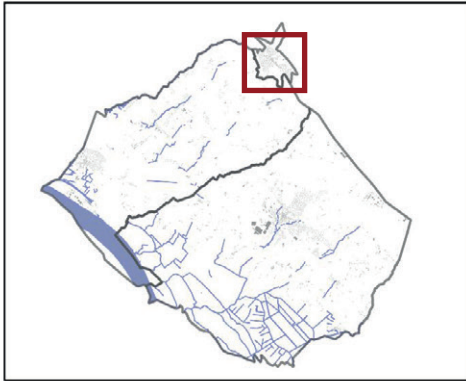
8/ Le Temple de Bretagne / RD 49

Surface du secteur d'OAP : 7991 m²

_SITE ET SITUATION

LOCALISATION

Au sein de l'intercommunalité

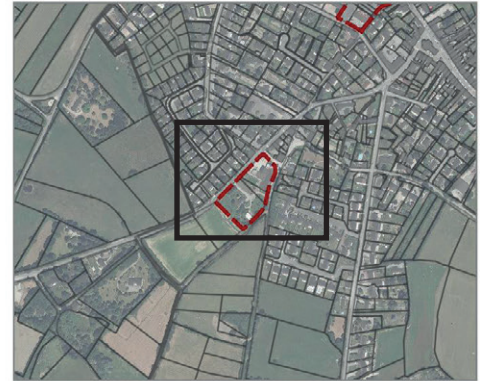


LOCALISATION

Au sein de la commune



SITE CONCERNÉ

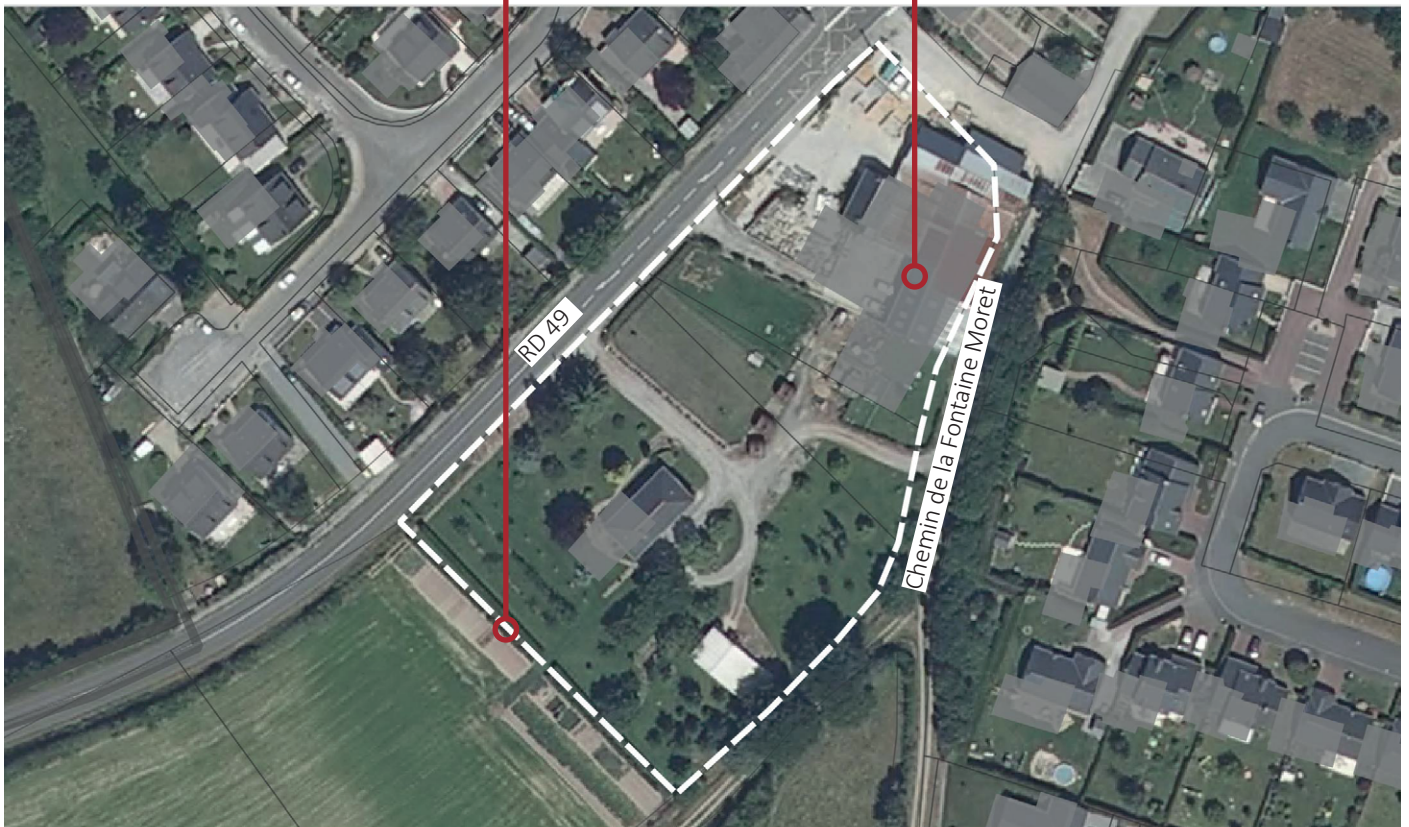


Opération de requalification urbaine et de mutation d'un site d'activité.

_ENVIRONNEMENT URBAIN/PAYSAGER

Lisière avec la zone agricole à préserver

Activité existante en possible mutation



0 200 400 m



ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Densité minimale à respecter : 15 logements/ha

Échéancier prévisionnel : 0-6 ans

Zonage du PLUi : 1AU

Le parti d'aménagement devra prendre en compte le risque technologique TMD (transport de matières dangereuses) lié à la canalisation de gaz.

Secteur soumis à une opération d'ensemble pouvant être réalisée en deux tranches

1/ Le principal accès à l'opération se fera via la RD49. Il s'agira d'un accès mutualisé desservant l'ensemble de l'opération.

Pour marquer l'entrée de ville et créer la continuité avec les gabarits construits de type «maisons mitoyennes» rue Louis Girard, de petits collectifs pourront être construits.

2/ Au Sud, l'intégration paysagère du quartier devra notamment prendre en compte la conservation et le développement de la haie bocagère existante.

3/ Aucune création d'accès pour les véhicules motorisés ne sera autorisée sur le chemin de la Fontaine Moret.



B - OAP DE CORDEMAIS

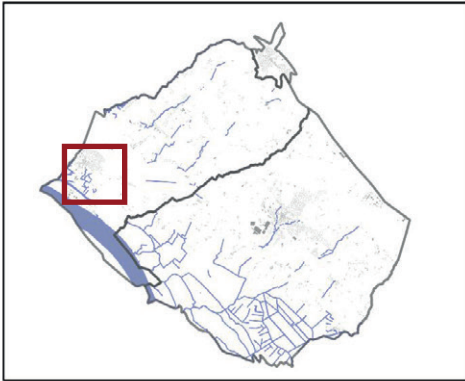
10/ Cordemais / Allée des Marronniers

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 3140 m²

_SITE ET SITUATION

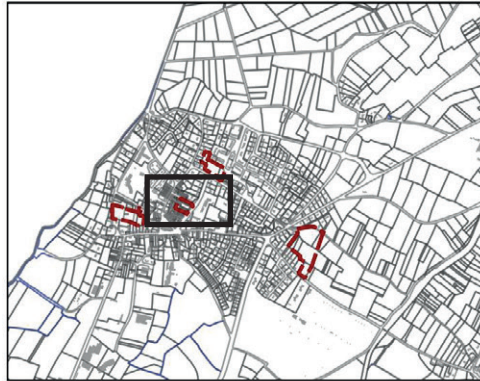
LOCALISATION

Au sein de l'intercommunalité



LOCALISATION

Au sein de la commune



SITE CONCERNÉ



Secteur central de la commune, situé en face de la mairie le long d'une allée qualitative piétonne. Il s'agit de fonds de jardins localisés le long de l'allée des Marronniers.
Ce secteur est en densification urbaine au cœur du bourg.

_ENVIRONNEMENT URBAIN/PAYSAGER

Fonds de jardins
en lanière

Allée qualitative
des Marronniers à
présERVER

Parvis de la mairie



0 200 400 m



B - OAP DE CORDEMAIS

_ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements/ha

Types d'opération : opération d'habitat de type individuel groupé et intermédiaire

Échéancier prévisionnel : 6-9 ans

Zonage du PLUi : 1AU

Secteur soumis à une opération d'ensemble

Situé en cœur de bourg, ce secteur doit s'intégrer dans le maillage urbain qui le caractérise.

1/ Ainsi, on privilégiera des parcelles en bande, dans la continuité des parcelles de la rue de la Gorge Sèche. De fait, les gabarits constructibles seront de type «maisons mitoyennes» et devront respecter les matériaux et volumes des constructions environnantes.

2/ Une venelle s'appuie sur le cheminement piéton qui longe l'avenue des 4 vents et contourne le secteur au Sud-Ouest pour déboucher sur l'allée des Marronniers. Elle permet de poursuivre le maillage déjà existant dans le bourg et permet l'accès direct aux jardins, par les fonds de parcelles.

3/ Préserver l'Allée des Marronniers. Toute l'opération devra donner sur cette allée.
Les jardins seront aménagés en fonds de parcelle, au sud de l'opération.

4/ Les constructions observeront un recul par rapport à l'espace public de l'allée des Marronniers afin de laisser plus de place à l'espace vert.



B - OAP DE CORDEMAIS

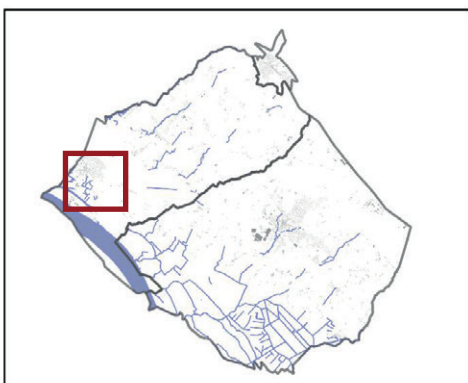
11/ Cordemais / Rue de Plaisance

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 5657 m²

_SITE ET SITUATION

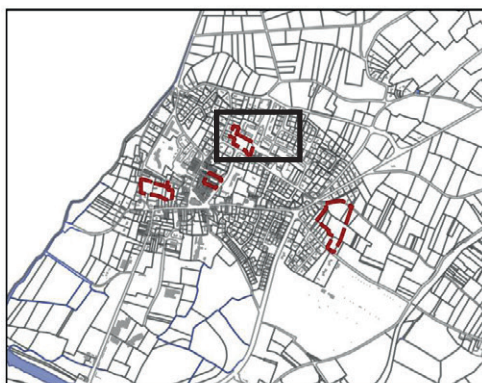
LOCALISATION

Au sein de l'intercommunalité



LOCALISATION

Au sein de la commune



SITE CONCERNÉ



Ce secteur est localisé au sein du tissu pavillonnaire, en densification urbaine.

_ENVIRONNEMENT URBAIN/PAYSAGER

Fonds de jardins

Accès depuis le lotissement existant



0 200 400 m



B - OAP DE CORDEMAIS

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements/ha

Types d'opération : opération d'habitat de type individuel ou individuel groupé et/ou intermédiaire

Échéancier prévisionnel : 3-6 ans

Zonage du PLUi : Ubb

Secteur soumis à une opération d'ensemble

Ce secteur s'articule autour d'une voirie principale qui relie la rue de Plaisance et la rue du Sillon. Une voie secondaire en impasse permettra la desserte des 3 parcelles situées au Nord-Ouest. Seule la parcelle située au Sud-Ouest pourra accéder directement par la rue de Plaisance. A terme, la zone d'habitat pourra s'étendre jusqu'en bordure de la rue de Plaisance.

L'aménagement prendra en considération la conservation de certains arbres remarquables en lisière au Nord-Ouest au en entrée de secteur, côté rue de Plaisance.

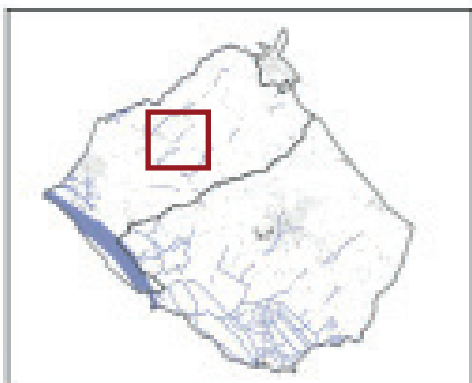


Surface totale : 18.2 ha (surfaces en renouvellement urbain et en extension)

_SITE ET SITUATION

LOCALISATION

Au sein de l'intercommunalité

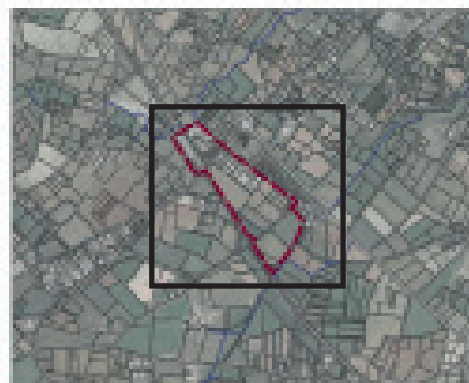


LOCALISATION

Au sein de la commune



SITE CONCERNÉ



Il s'agit du secteur de développement du village de la Croix Morzel, cadré par la mise en place d'une ZAC en cours d'élaboration. Le village est desservi par la gare.

_ENVIRONNEMENT URBAIN/PAYSAGER

La gare de la Croix Morzel.

Éléments boisés à préserver dans la mesure du possible.

Voie ferrée



B - OAP DE CORDEMAIS

_ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

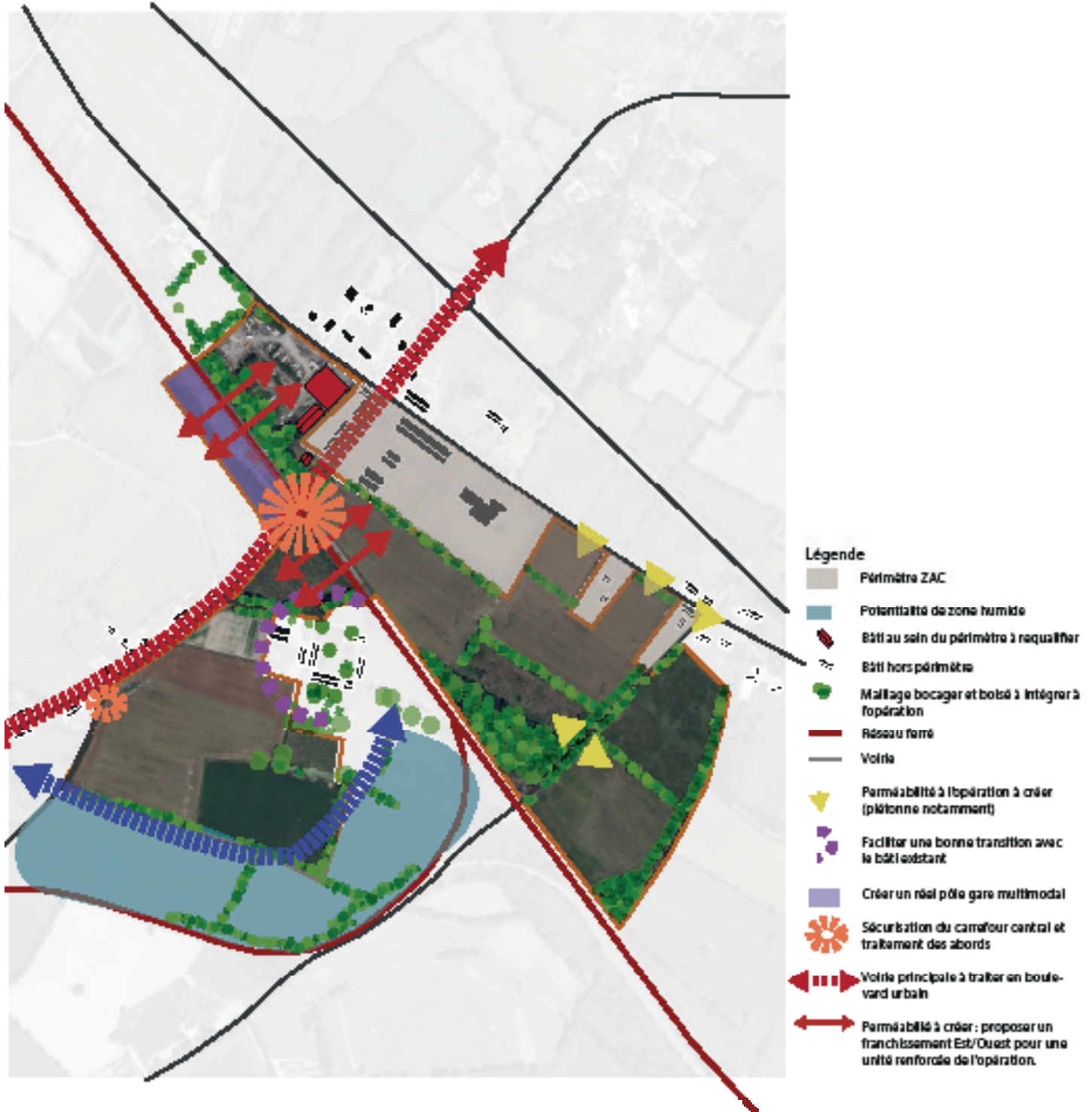
Densité minimale à respecter : 20 logements/ha

Mixité sociale de l'opération : 20% minimum de l'opération sera dédiée à des logements sociaux

Échéancier prévisionnel : court et moyen terme

Le parti d'aménagement devra prendre en compte le risque technologique TMD (transport de matières dangereuses) lié au réseau ferroviaire.

Secteur soumis à une opération d'ensemble



B - OAP DE CORDEMAIS

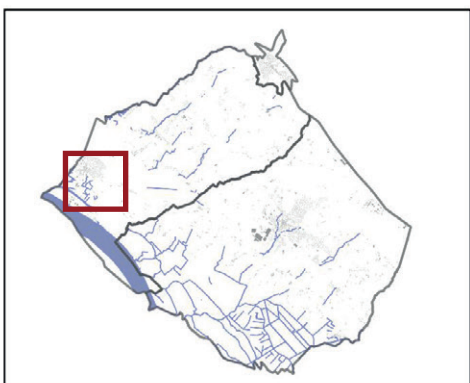
13/ Cordemais / Rue de la Grand'Fontaine

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 8031 m²

_SITE ET SITUATION

LOCALISATION

Au sein de l'intercommunalité



LOCALISATION

Au sein de la commune



SITE CONCERNÉ



Ce secteur est localisé à l'Ouest du bourg, en densification urbaine à proximité des équipements et des services du bourg de Cordemais.

_ENVIRONNEMENT URBAIN/PAYSAGER

Préserver dans la mesure du possible les éléments boisés intéressants

Relier le quartier avec cette voie douce

Accès / desserte de la zone



0 200 400 m



B - OAP DE CORDEMAIS

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements/ha

Types d'opération : opération d'habitat de type individuel groupé et/ou intermédiaire

Échéancier prévisionnel : 0- 3 ans

Zonage du PLUi : 1AU

Le parti d'aménagement devra prendre en compte le risque technologique TMD (transport de matières dangereuses) lié à la canalisation de gaz.

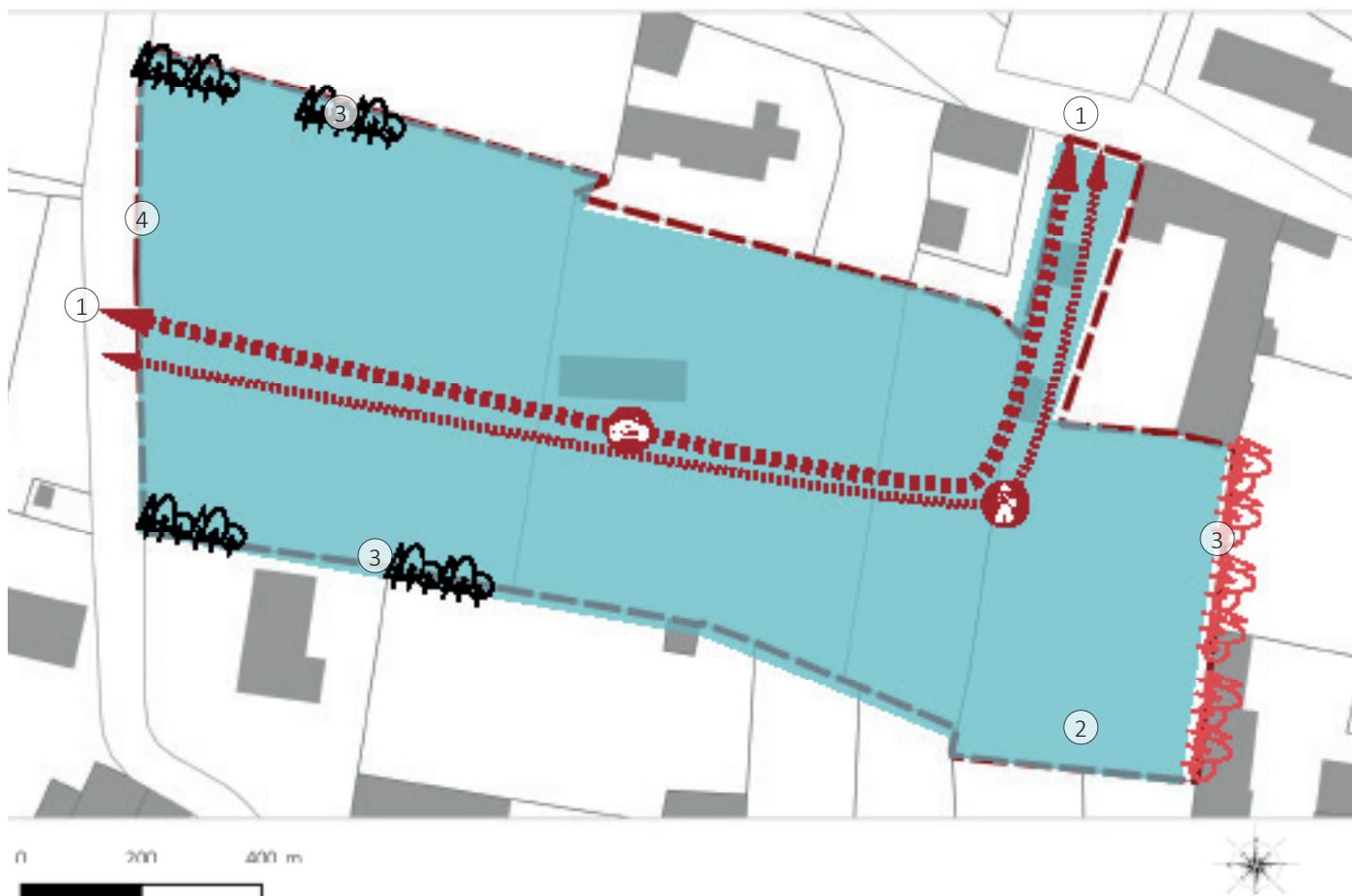
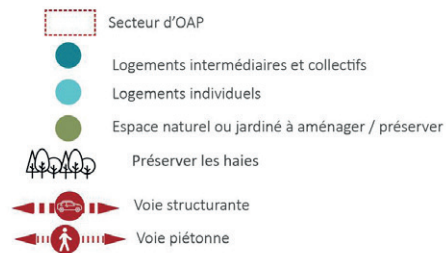
Secteur soumis à une opération d'ensemble

1/ Une voie principale permet la desserte de l'ensemble des parcelles du secteur. Celle-ci sera en sens unique (de la rue de la Grand'Fontaine vers la rue Saint-Samson) pour respecter la logique des rues alentours, limiter le flux et permettre la sécurisation des accès (notamment sur la rue Saint-Samson qui est étroite). Les espaces de stationnement devront être mutualisés.

2/ Les circulations douces devront irriguer l'opération.

3/ Préserver les haies existantes et réaliser des plantations en limite de l'opération. Les clôtures sur voie seront proscrites.

4/ Pour favoriser l'intégration paysagère et architecturale du projet, les murets qui bordent la rue Saint-Samson, caractéristiques du secteur, devront être conservés dans la mesure du possible. De même, les qualités paysagères du secteur devront être mises en valeur, impliquant la conservation de certains arbres remarquables (à identifier).



B - OAP DE CORDEMAIS

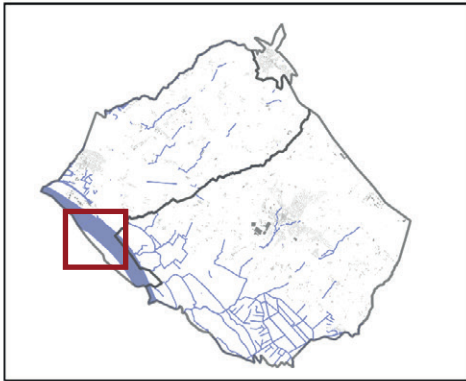
14/ Cordemais / Chemin de la Pierre Levée

Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 2.05 ha

_SITE ET SITUATION

LOCALISATION

Au sein de l'intercommunalité



LOCALISATION

Au sein de la commune



SITE CONCERNÉ



Secteur de développement en extension du bourg de Cordemais, ce site est contraint par le passage de ligne électrique à haute tension à l'extrémité Est.

_ENVIRONNEMENT URBAIN/PAYSAGER

Principal accès à l'opération

Éléments boisés à maintenir dans la mesure du possible

Lignes électriques HT en limite de l'opération



ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements/ha- (hors emprise de servitude, accès)

Type d'opération : opération d'habitat de type individuel groupé et/ou intermédiaire

Mixité sociale de l'opération : 20% minimum de l'opération sera dédiée à des logements sociaux

Échéancier prévisionnel : 6-9 ans

Zonage du PLUi : 1AU

Secteur soumis à une opération d'ensemble

Situé à proximité des lignes électriques, l'aménagement de ce secteur sera caractérisé par le développement de parcelles constructibles à l'Ouest, en privilégiant l'aménagement de voiries, parking et espaces verts à l'Est, au plus près des lignes électriques.

1/ Un accès principal se fera au Sud de l'opération.

2/ La voie au Nord servira s'appuie pour le maillage piéton du quartier.

3/ Les parcelles en bandes favorisent la construction de logements individuels groupés et/ou de maisons mitoyennes.

4/ L'espace vert qui s'étire à l'Est permet à la fois de conserver la haie bocagère et les arbres remarquables de ce secteur, mais également de créer un espace tampon et une frontière visuelle entre les lignes électriques et les constructions.



B - OAP DE CORDEMAIS

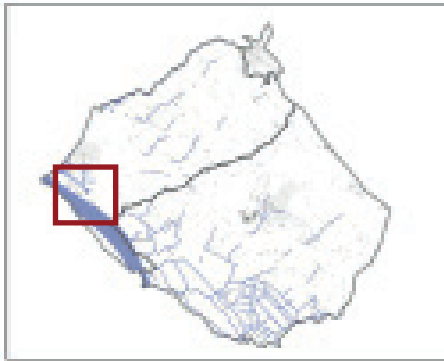
15/ Cordemais / Zone d'activités de la Loire

Secteur en extension
Surface de l'OAP : 3.9 ha

_SITE ET SITUATION

LOCALISATION

Au sein de l'intercommunalité



LOCALISATION

Au sein de la commune



SITE CONCERNÉ



Il s'agit d'un secteur de développement de la zone d'activités de la Loire.

_ENVIRONNEMENT URBAIN/PAYSAGER

Site de la centrale de Cordemais

Parking aménagé lié à la centrale de Cordemais

Site d'extension de la zone d'activités de la Loire



ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Type d'opération : opération dédiée à des activités liées au port à sec

Échéancier prévisionnel : 0-3 ans

Zonage du PLUi : 1AUa

Secteur soumis à une opération d'ensemble

1/ Préserver les haies bocagères existantes sur les limites du site de projet.

2/ L'accès devra être mutualisé avec l'opération située au Sud.

Prendre en compte les prescriptions du PGRI dans le cadre de l'aménagement de la zone.

Les activités en lien avec le port font l'objet d'un régime d'exception et sont acceptées, sous réserve d'apporter une attention forte à la sécurité des personnes dans les zones dont l'altimétrie est inférieure à 3,80 mNGF.

