

| | |
|---|---|
| Département de Loire Atlantique | République Française |
| COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON | CONSEIL du 4 JUILLET 2022 |
| 2, Bd de la Loire – 44260 SAVENAY | Délibération n° 04_04-07-2022 Date de convocation : 28/06/2022 Lieu de la séance : QUILLY Date de la séance : 04/07/2022 |
| Présents : Messieurs : A. LE BORGNE, J.L THAUVIN, D. GUILLE, T. GADAIS, M. GUILLARD, P. MARTIN, J.P BLANC, R. NICOLEAU, Y. TAILLANDIER, A. FARCY, M. MEZARD, P. CORBEL Mesdames : V. BARILLAU, M. GALLERAND, P. CORMERAIS, N. FLAURAUD, C. TRAMIER, H. COUTELLER, V. GAUTIER, C. SACHOT, E. LE QUENVEN, M. VANDEN BRUGGE, I. LE BELLEGO, C. PETER, S. HALLIEN-LANIO | Nombre de membres en exercice : 36 Quorum = 13 Nombre de conseillers présents : 25 Procurations : 7 Nombre de votants : 32 Absents : 4 |
| Absents excusés ayant donné procuration à : R. GUYON pouvoir à JL. THAUVIN S. PASCO pouvoir à P. MARTIN A. JOGUET pouvoir à JP. BLANC J. LERAY pouvoir à S. HALLIEN-LANIO F. MOREAU pouvoir à P. CORBEL P. CHABAUD pouvoir à P. CORBEL J. TATARD pouvoir à S. HALLIEN-LANIO | Présidence : R. NICOLEAU Secrétaire de séance : M. GALLERAND Rapporteur : RC. TRAMIER |
| Absents excusés : E. SABATHIER M. LEJEUNE P. BRIAND D. HARIOT | |

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL PARTIEL DES COMMUNES DE CORDEMAIS, LE
TEMPLE DE BRETAGNE ET SAINT ETIENNE DE MONTLUC
BILAN DE LA MISE A DISPOSITION ET APPROBATION**

Le Président de la Communauté de communes Estuaire et Sillon a prescrit par arrêtés du 19 octobre 2021 et 18 mars 2022 la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) partiel des communes de Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint Etienne de Montluc. Cette procédure a pour objectifs de compléter le préambule des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi partiel afin de préciser leur portée et de modifier une OAP située sur la commune de Cordemais.

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, le Conseil Communautaire d'Estuaire et Sillon a précisé par délibérations du 9 novembre 2021 et 14 avril 2022 les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée n° 2 du PLUi partiel.

Le projet de modification simplifiée n° 2 a été transmis aux communes concernées, à Monsieur le Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA). Aucune observation n'a été formulée. Le dossier a ensuite été mis à la disposition du public au siège d'Estuaire et Sillon et dans les mairies concernées du 16 mai au 17 juin 2022 accompagné d'un exposé des motifs et d'un registre à feuillets mobiles, côtés et paraphés permettant au public de formuler ses observations. Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, les dates, les lieux et les heures auxquelles le public pouvait consulter le dossier et formuler ses observations, a été publié en caractères apparents dans le journal Ouest France du 5 mai 2022.

Le projet de modification simplifiée mis à disposition n'a fait l'objet d'aucune observation du public. Il est donc soumis à l'approbation du Conseil Communautaire d'Estuaire et Sillon en l'état.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L.5214-16 et suivants,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-45 et suivants,

Vu le SCoT de la métropole Nantes-Saint Nazaire approuvé le 19 décembre 2016 et exécutoire depuis le 21 février 2017 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal partiel des communes de Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint-Etienne de Montluc approuvé le 4 juillet 2019 par le Conseil communautaire d'Estuaire et Sillon, modifié le 19 novembre 2020, et mis à jour le 18 décembre 2020, le 29 juin 2021, et le 16 septembre 2021,

Vu les arrêtés du Président en date du 19 octobre 2021 et 18 mars 2022 prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLUi partiel,

Vu le projet de modification simplifiée n°2 du PLUi partiel et ses annexes,

Vu la consultation sans observation de l'Etat, des Personnes Publiques Associées et des communes de Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint Etienne de Montluc,

Vu les délibérations du Conseil communautaire en date du 9 novembre 2021 et 14 avril 2022 définissant les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°2 du PLUi partiel des communes de Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint Etienne de Montluc,

Vu le bilan de la mise à disposition du public qui s'est déroulée du 16 mai au 17 juin 2022,

Considérant que les objectifs inscrits dans la délibération de prescription de la modification simplifiée n°2 du PLUi partiel ont été respectés,

Considérant que ce projet est prêt à être approuvé,

CONCLUSION

Le Conseil Communautaire décide à l'unanimité :

- ☛ DE PRENDRE ACTE du bilan de la mise à disposition de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal partiel des communes de Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint Etienne de Montluc,
- ☛ D'APPROUVER la modification simplifiée n°2 du PLU intercommunal partiel telle qu'annexée à la présente délibération,
- ☛ D'AUTORISER Monsieur le Président à accomplir toute formalité nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

La présente délibération fera l'objet :

- D'un affichage au siège de la Communauté de communes Estuaire et Sillon et dans les mairies concernées pendant un mois,
- D'une insertion dans un journal diffusé dans le département,
- D'une publication au recueil des actes administratifs de la Communauté de communes Estuaire et Sillon.

La délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Le dossier de modification simplifiée approuvé sera mis à disposition du public au siège de la Communauté de communes Estuaire et Sillon et dans les mairies concernées aux jours et aux heures habituels d'ouverture au public. Il sera également consultable sur le Géoportail de l'urbanisme.

Fait à Savenay le 5 juillet 2022



Rémy NICOLEAU

Président

ACTE RENDU EXECUTOIRE

APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE LE :

07 JUL 2022

ET PUBLIÉ SUR LE SITE INTERNET DE LA CCES LE :

07 JUL 2022

Le Président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON

Rémy NICOLEAU

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-200072734-20220704-04_04-07-2022-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 07/07/2022

Affichage : 07/07/2022



Département de Loire-Atlantique

Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Modification simplifiée n°2 PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal partiel des communes de Cordemais, Le Temple-de-Bretagne et Saint-Etienne-de-Montluc

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thiébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

NOTICE (dossier d'Approbation)
JUILLET 2022



Ouest am
L'intelligence collective au service des territoires

Ce document a été réalisé par :

*Guillaume KIRRMANN, chargé d'études
Florence BRETECHE, cartographe/SIGiste*

SOMMAIRE

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | PREAMBULE | 3 |
| 1.1 | CONTEXTE GENERAL | 3 |
| 1.2 | EVOLUTIONS ENVISAGEES..... | 3 |
| 1.3 | LA PROCEDURE..... | 3 |
| 1.3.1 | <i>La nature de la procédure</i> | <i>3</i> |
| 1.3.2 | <i>Le déroulement de la procédure</i> | <i>4</i> |
| 1.4 | CONTENU DU DOSSIER..... | 4 |
| 2 | NOTICE DE PRESENTATION..... | 5 |
| 2.1 | ELEMENTS DE CONTEXTE | 5 |
| 2.1.1 | <i>L'enjeu de compréhension de la portée des OAP</i> | <i>5</i> |
| 2.1.2 | <i>L'évolution de l'OAP n°11 : rue de Plaisance.....</i> | <i>5</i> |
| 2.2 | LES EVOLUTIONS ENVISAGEES..... | 7 |
| 2.2.1 | <i>L'enjeu de compréhension de la portée des OAP</i> | <i>7</i> |
| 2.2.2 | <i>L'évolution de l'OAP n°11 : rue de Plaisance.....</i> | <i>9</i> |
| 2.3 | ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT..... | 15 |

1 PREAMBULE

1.1 CONTEXTE GENERAL

La Communauté de communes Estuaire et Sillon a été créée le 1er janvier 2017 suite à la fusion des Communautés de communes « Loire et Sillon » et « Cœur d'Estuaire ». Elle est compétente en matière de plans locaux d'urbanisme depuis cette date.

Les communes de Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint Etienne de Montluc disposent d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 4 juillet 2019. Ce PLUi est partiel car la procédure d'élaboration a été engagée en 2015, avant la fusion du 1^{er} janvier 2017.

Depuis son approbation, le PLUi partiel a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée n°1 approuvée le 19 novembre 2020 (qui avait pour principal objectif de préciser le règlement écrit et corriger des erreurs matérielles).

La Communauté de communes Estuaire et Sillon souhaite faire évoluer ce PLUi partiel.

1.2 EVOLUTIONS ENVISAGEES

La présente Modification simplifiée vise à faire évoluer :

- Le préambule des OAP du PLUi partiel ;
- Une OAP relative à la Commune de Cordemais (OAP n°11 : rue de Plaisance).

1.3 LA PROCEDURE

1.3.1 LA NATURE DE LA PROCEDURE

L'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Or, au regard des objets de la présente procédure, elle n'entre pas dans le cadre d'une procédure de Modification de droit commun au titre de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme (pas de majoration des possibilités de construire de plus de 20%, pas de diminution des possibilités de construire, pas de réduction d'une zone urbaine ou à urbaniser).

La présente procédure est donc une **procédure de Modification simplifiée**.

En outre, l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées. »

La présence procédure fera donc l'objet d'une **mise à disposition du public**.

1.3.2 LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

| Etapes | Référence du Code de l'Urbanisme |
|--|----------------------------------|
| Engagement de la procédure à l'initiative du Maire. | Article L.153-45 |
| Notification du projet de Modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées mentionnées (PPA) : Etat ; Conseil Régional ; Conseil Départemental ; établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat ; Chambre de Commerce et d'Industrie ; Chambre des Métiers ; Chambre d'Agriculture ; établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale (SCOT). | L.153-47 L.132-7 L.132-9 |
| Définition des modalités de mise à disposition du dossier auprès public, par le Conseil Municipal ; information relative à ces modalités au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition. | L.153-47 |
| Projet de modification simplifiée mis à disposition du public pendant 1 mois. | L.153-47 |
| Présentation du bilan de la mise à disposition devant le Conseil Municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. | L.153-47 |

1.4 CONTENU DU DOSSIER

Le dossier comprend :

1/ Le présent **Préambule**, précisant le cadre réglementaire dans lequel s'inscrit le dossier.

2/ La **Notice de présentation**, avec notamment :

- Les éléments de contexte ;
- La présentation des évolutions envisagées, comprenant les extraits des pièces modifiées ;
- L'analyse des incidences notables des évolutions envisagées sur l'environnement.

2 NOTICE DE PRÉSENTATION

2.1 ELEMENTS DE CONTEXTE

Les éléments qui suivent ont vocation à rappeler des éléments de cadrage, liés directement à la procédure engagée. Ils ont vocation à compléter le Rapport de présentation du PLUi partiel, spécifiquement sur l'objet de la procédure.

2.1.1 L'ENJEU DE COMPREHENSION DE LA PORTEE DES OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent un outil réglementé par les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme. Cet outil vise à définir des principes sur des secteurs à enjeux d'aménagement, que ce soit au regard de leur localisation et/ou au regard de leur superficie. Ces principes peuvent porter sur un ensemble de sujet, tels que les déplacements, l'organisation spatiale du site, la prise en compte des paysages et de l'environnement, l'optimisation du foncier, la programmation attendue, etc.

L'appréhension de cet outil par les particuliers n'est pas toujours évidente. Pour cette raison, il est apparu souhaitable de compléter le Préambule des OAP en exposant explicitement la portée des OAP. L'ajout envisagé est le suivant :



ZOOM SUR LA PORTÉE DES OAP

Dans la grande majorité des cas, la mise en place d'OAP n'induit pas une intervention de la collectivité en phase opérationnelle.

A ce titre, les OAP ont essentiellement pour fonction de rechercher :

- Une organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné, de ses abords, et du bourg dans lequel elles s'insèrent (mobilités, aspects paysagers ou patrimoniaux...);
- Une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

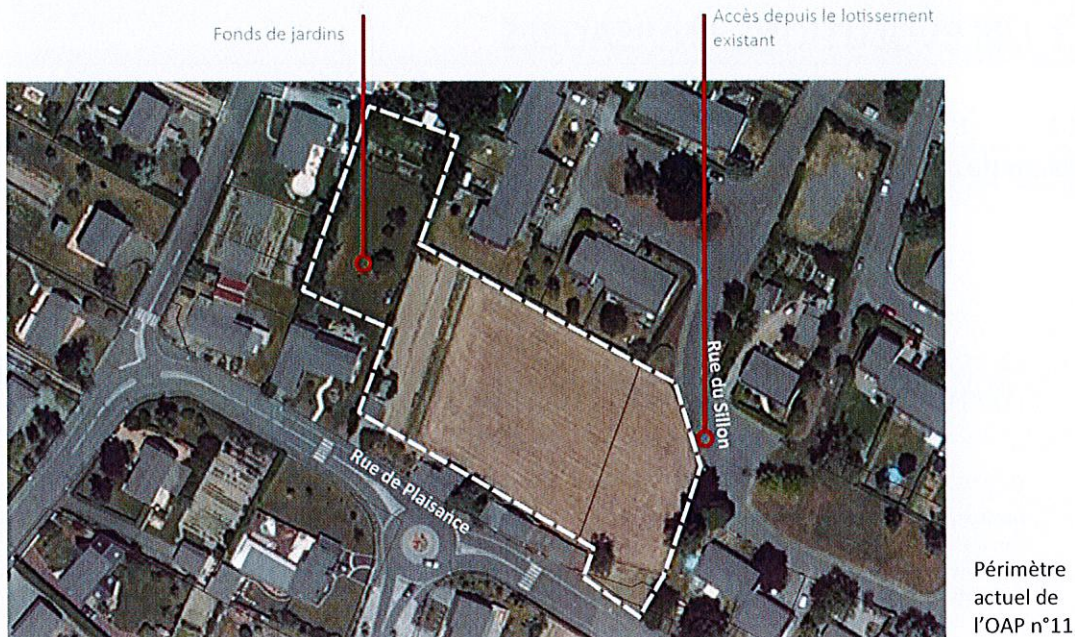
Ces principes ne présentent pas d'échéance de mise en œuvre : tout dépend de la volonté des propriétaires.

Sur cette base, un propriétaire (ou un collectif) peut tout à fait décider de garder son bien, aussi longtemps qu'il le souhaite. De la même manière, il peut décider de le vendre (partiellement ou totalement, charge à lui d'en définir les nouvelles limites éventuelles), ou encore faire construire... **L'essentiel est que les principes retenus dans les OAP soient respectés.**

Concernant la question des limites des OAP, il faut préciser qu'elles ne correspondent pas à une future limite parcellaire, mais à un espace de réflexion à interroger en cas de projets éventuels. Ceci est d'autant plus vrai qu'un certain nombre d'OAP pourront être réalisées « au fil de l'eau », tenant donc compte des différentes volontés et étapes de vie des propriétaires.

2.1.2 L'EVOLUTION DE L'OAP N°11 : RUE DE PLAISANCE

Le périmètre de l'OAP n°11 (rue de Plaisance) repose sur l'identification d'un ensemble foncier conséquent au sein de l'enveloppe urbaine de Cordemais (plus de 5600 m² intégrant à l'est un espace non construit au sein de l'enveloppe urbaine de Cordemais, et à l'ouest un fond de jardin de taille relativement importante). A la fois pour une question de superficie et pour une question de localisation, ce périmètre est apparu stratégique lors de l'élaboration du PLUi partiel.



Deux éléments doivent aujourd'hui être considérés :

- Entre le périmètre de l'OAP et la rue de Plaisance, deux bâtiments non intégrés dans le périmètre initial ont récemment été acquis par la collectivité. Au regard de leur état, il est envisagé de les démolir et d'intégrer le foncier concerné à celui de l'OAP actuelle. L'objectif est de mettre en œuvre une opération d'ensemble cohérente.
- La mobilisation du fond de jardin repose nécessairement sur la volonté de ses propriétaires ; celle-ci n'apparaît pas envisageable à court terme. Or, les modalités de mise en œuvre de l'OAP précisent que ce périmètre est un « secteur soumis à une opération d'ensemble » : l'absence de mobilisation du fond de jardin bloque ainsi toute possibilité d'optimisation immédiate de la partie est du périmètre. En même temps, il ne serait pas cohérent de retirer le foncier correspondant au fond de jardin du périmètre de l'OAP, au regard de sa superficie et de sa localisation dans l'enveloppe urbaine.

Pour ces raisons, il apparaît souhaitable de modifier l'OAP de la manière suivante :

- Elargissement du périmètre de l'OAP vers le sud, jusqu'à la rue de Plaisance (passage de la superficie du périmètre de 5657 m² à 6307 m²);
- Modification des modalités de mise en œuvre de l'OAP en permettant une optimisation progressive du site dès lors que les autres principes de l'OAP sont respectés (notamment en termes d'objectifs de densité) ;
- Décalage de l'axe de la voirie principale, afin de l'inscrire dans le prolongement de l'avenue des Quatre Vents et de la raccorder au giratoire existant au sud du site ;
- Obligation d'une attente de voirie pour permettre de desservir la partie ouest du site (fond de jardin), pour maintenir une possibilité de desserte depuis la partie est du périmètre, et donc maintenir la possibilité d'une optimisation de la partie ouest même à moyen/long terme.

Dans la mesure où le périmètre de l'OAP est modifié, une modification du zonage est aussi nécessaire (puisque les périmètres d'OAP y sont reportés).

2.2 LES EVOLUTIONS ENVISAGEES

2.2.1 L'ENJEU DE COMPREHENSION DE LA PORTEE DES OAP

Préambule des OAP (avant Modification simplifiée)

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. »

Préambule des OAP (après Modification simplifiée)

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

5

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. »



ZOOM SUR LA PORTÉE DES OAP

Dans la grande majorité des cas, la mise en place d'OAP n'induit pas une intervention de la collectivité en phase opérationnelle.

A ce titre, les OAP ont essentiellement pour fonction de rechercher :

- Une organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné, de ses abords, et du bourg dans lequel elles s'insèrent (mobilités, aspects paysagers ou patrimoniaux...);
- Une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ces principes ne présentent pas d'échéance de mise en œuvre : tout dépend de la volonté des propriétaires.

Sur cette base, un propriétaire (ou un collectif) peut tout à fait décider de garder son bien, aussi longtemps qu'il le souhaite. De la même manière, il peut décider de le vendre (partiellement ou totalement, charge à lui d'en définir les nouvelles limites éventuelles), ou encore faire construire... **L'essentiel est que les principes retenus dans les OAP soient respectés.**

Concernant la question des limites des OAP, il faut préciser qu'elles ne correspondent pas à une future limite parcellaire, mais à un espace de réflexion à interroger en cas de projets éventuels. Ceci est d'autant plus vrai qu'un certain nombre d'OAP pourront être réalisées « au fil de l'eau », tenant donc compte des différentes volontés et étapes de vie des propriétaires.

2.2.2 L'EVOLUTION DE L'OAP N°11 : RUE DE PLAISANCE

Extrait des OAP (avant Modification simplifiée)

B - OAP DE CORDEMAIS
11/ Cordemais / Rue de Plaisance

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

_SITE ET SITUATION

34

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

Rue de Plaisance

Rue du Sillon

0 200 400 m

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal partiel - Cœur d'Estuaire

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.



Extrait des OAP (après Modification simplifiée)

B - OAP DE CORDEMAIS

11/ Cordemais / Rue de Plaisance

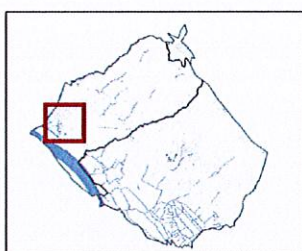
Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 6307 m²

34

_SITE ET SITUATION

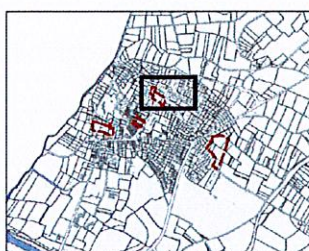
LOCALISATION

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 25 50 m

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal partiel - Cœur d'Estuaire

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
Optimisation progressive du site : en cas d'opérations successives, chaque opération devra respecter les objectifs de densité minimum fixés à l'échelle du site ainsi que les autres principes fixés dans les OAP (typologie, mobilités...)

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.

En cas d'optimisation progressive du site, une amorce de voirie devra permettre de desservir la partie nord-ouest du site à terme.



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

Optimisation progressive du site : en cas d'opérations successives, chaque opération devra respecter les objectifs de densité minimum fixés à l'échelle du site ainsi que les autres principes fixés dans les OAP (typologie, mobilités...)

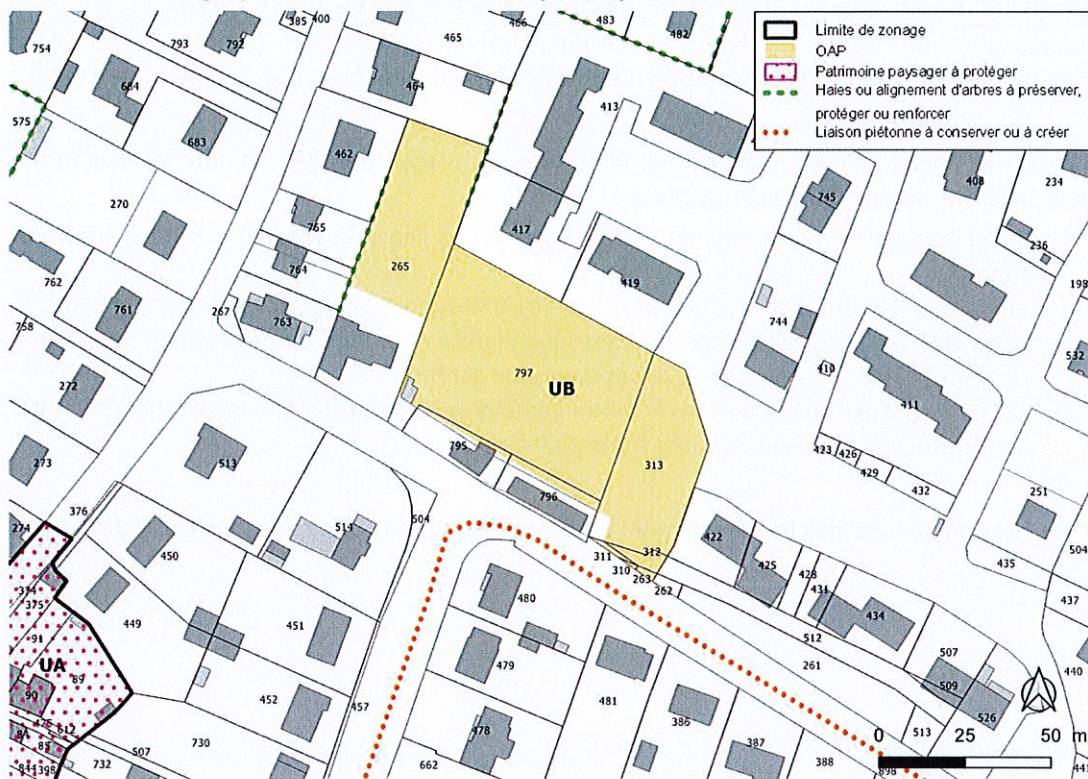
Ce secteur s'articule autour d'une voirie principale qui relie la rue de Plaisance et la rue du Sillon. Une voie secondaire en impasse permettra la desserte des 3 parcelles situées au Nord-Ouest. Seule la parcelle située au Sud-Ouest pourra accéder directement par la rue de Plaisance. A terme, la zone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

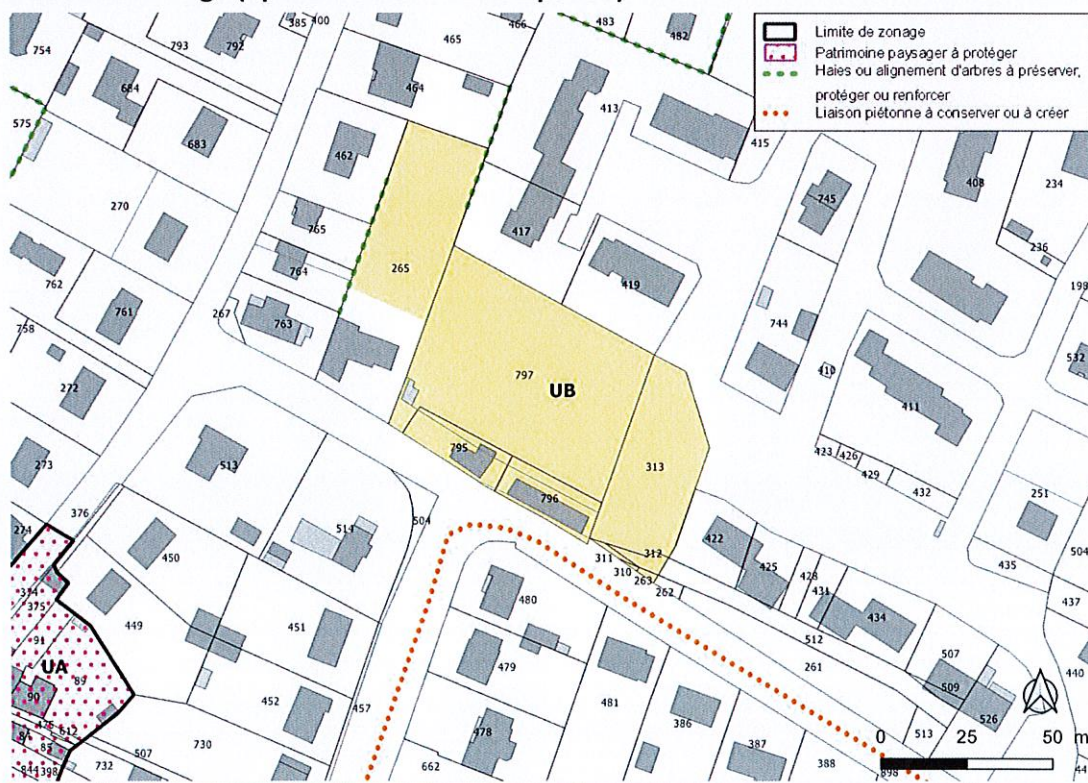
En cas d'optimisation progressive du site, une amorce de voirie devra permettre de desservir la partie nord-ouest du site à terme.



Extrait du zonage (avant Modification simplifiée)



Extrait du zonage (après Modification simplifiée)



2.3 ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification du Préambule des OAP vise uniquement une meilleure compréhension de la portée de l'outil « OAP » : cette évolution n'entraîne ainsi aucune incidence sur l'environnement.

Les évolutions liées à l'OAP n°11 (rue de Plaisance), au niveau des OAP comme au niveau du zonage, présentent des incidences positives :

- En élargissant le périmètre de l'OAP, il est recherché une meilleure optimisation du foncier ;
- En permettant une optimisation progressive du site sans toucher aux objectifs de densité, cette OAP est rendus plus opérante puisque la mise en œuvre d'une première opération de densification au sein de l'enveloppe urbaine est facilitée ;
- En décalant l'axe de la voie dans le prolongement de l'avenue des Quatre Vents, la sécurité est renforcée (connexion directe sur le giratoire existant).

Sur ces bases, l'analyse des incidences sur l'environnement peut être conclue à ce stade.