



Commune de Couffé
Département de Loire-Atlantique

**Modification n°1 du
Plan Local d'Urbanisme**

Pièce 4 - Pages modifiées des OAP

Elaboration du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 05/12/2019
Modification n° 1 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 16/03/2023

Avant propos

La présente pièce n°4 'pages modifiées des OAP' jointe au dossier de modification n°1 permet de prendre connaissance aisément des modifications proposées grâce au code couleur suivant :

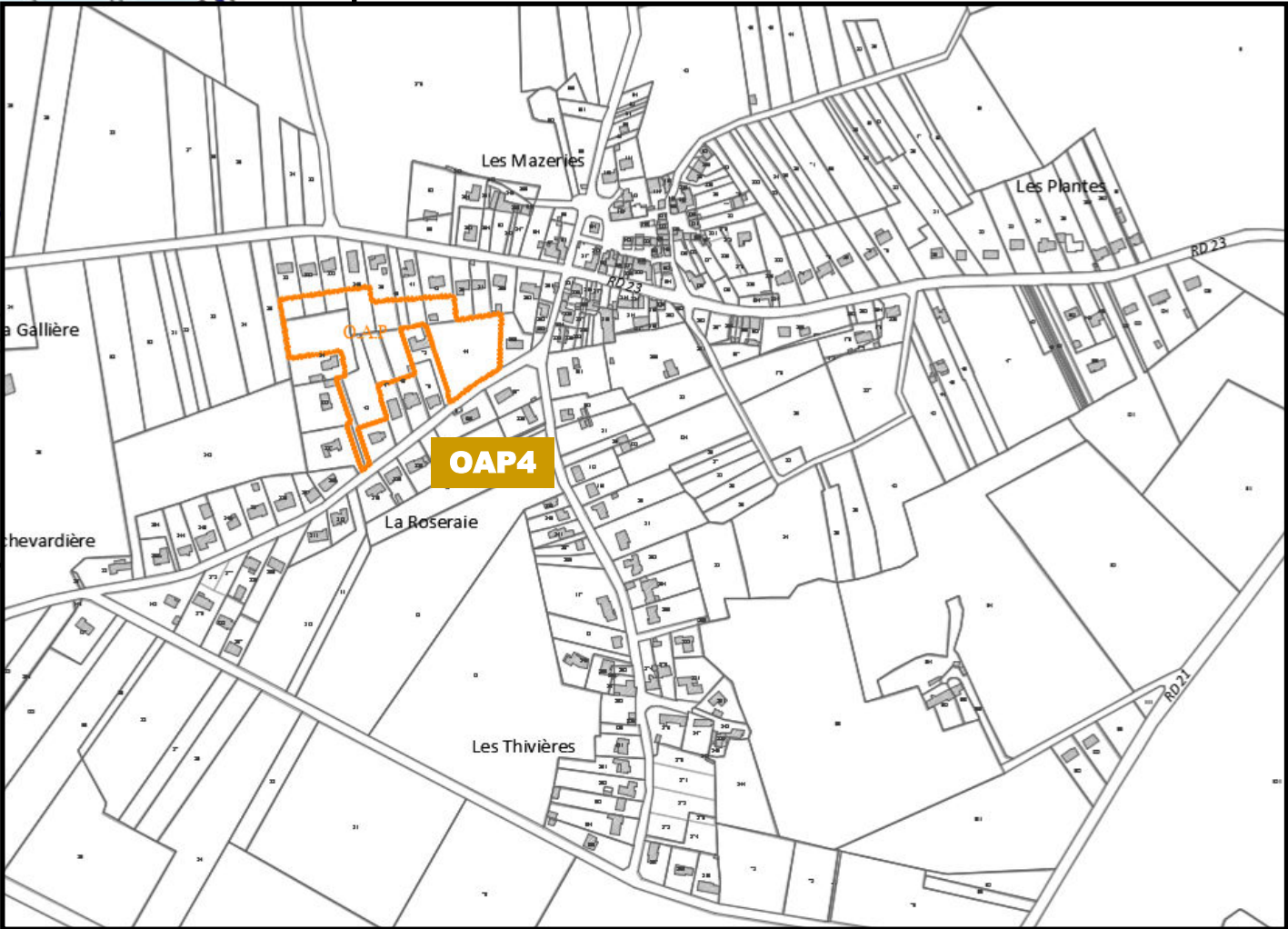
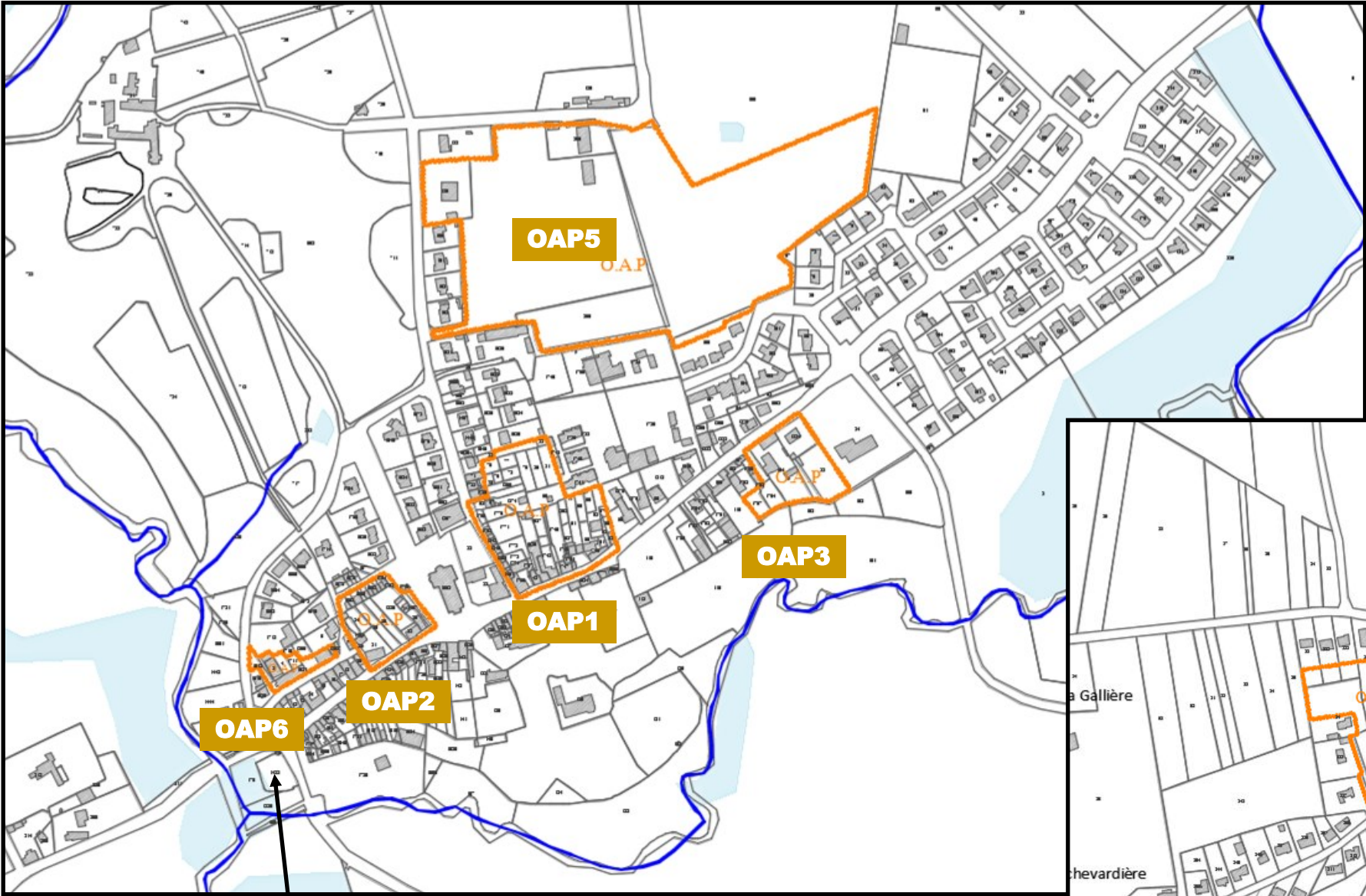
- ~~caractères en couleur rouge et barrés~~ = phrases ou mots supprimés
- Caractères en couleur bleue = phrases ou mots ajoutés

Les motivations sont exprimées au sein de la note de présentation de la modification n°1.

La pièce 'OAP' sera mise à jour après l'enquête publique :

- ⇒ Intégration en noir des ajouts
- ⇒ Suppression des phrases et mots supprimés

Localisation des secteurs à OAP sur l'agglomération de Couffé et sur le secteur des Mazeriers



Ajout d'une OAP 6

OAx Orientation d'aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation dominante d'habitat ou d'équipements (et d'activités compatibles avec l'habitat)

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.) À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

A noter que tous les secteurs intègrent des espaces déjà bâtis ou artificialisés : maisons d'habitation, annexes, ...

	Échéance est imative	Surface aménageable (es timation)	Program me	Densité minimale de logements / ha	Nb de logements min es comptés à terme	Logements locatifs sociaux
N° OAP						
1 : rue des Marronniers	moyen/long terme	0,75 ha	logements	23	17	4 minimum
2 : rue de la Sucrierie	long terme	0,28 ha	logements + commerces/services ?	25	8*	4 minimum
3 : site de l'ancienne école privée	îlot A : en cours îlot B : moyen terme	0,5 ha	logements + équipement de santé	17	îlot A : 3 îlot B : 4	/
4 : secteur de La Roseraie (les Mazeries)	moyen/long terme	1,5 ha	logements	15 (îlot A) 10 (îlot B)	6 (îlot A) 12 (îlot B)	/
5 : secteur Tricotière	îlots A et C : court/moyen terme îlot B : moyen/long terme	6,4 ha	logements	15	94	15 minimum
6 : secteur La Sucrierie	court/moyen terme	1,6 ha	logements + commerces/services ? + équipement intérêt collectif ?	25	4	/
TOTAL		11,0		15	148	23

*sauf si une partie est consacrée pour d'autres vocations (commerces, services, ...)

MODALITÉS D’AMÉNAGEMENT

APPLICABLES AUX SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.) À VOCATION PRINCIPALE D’HABITAT

La valorisation des secteurs visés par des orientations d’aménagement et de programmation pourra être réalisée (en fonction des opportunités foncières) :

- soit dans le cadre d’opération(s) d’aménagement d’ensemble,
- soit, le cas échéant, en l’impossibilité de mobiliser simultanément l’ensemble du foncier intégré au périmètre d’étude, dans le cadre d’un aménagement progressif du secteur (par tranches), à partir des voies publiques existantes et à condition que les aménagements et constructions réalisés ne compromettent pas la desserte et l’aménagement du restant du secteur.

Le tableau ci-dessous précise les modalités d’aménagement à respecter pour chacun des secteurs.

	modalités d'aménagement	possibilités d'urbaniser par tranches	surface minimale couverte par la 1ère tranche	Autres conditions
N° OAP				
1 : rue des Marronniers	opération d'aménagement d'ensemble	oui	/	/
2 : rue de la Sucrierie	opération d'aménagement d'ensemble	oui	20% de l'assiette foncière du secteur	/
3 : site de l'ancienne école privée	opération d'aménagement d'ensemble	oui	/	/
4 : secteur de La Roseraie (les Mazeries) - îlot A	opération d'aménagement d'ensemble	oui	/	/
4 : secteur de La Roseraie (les Mazeries) - îlot B	opération d'aménagement d'ensemble	oui	75 % 25 % de l'assiette foncière du secteur	prise en compte de la gestion des eaux pluviales
5 : secteur extension Tricotière - îlots A et B	opération d'aménagement d'ensemble	oui	/	l'îlot B ne pourra être urbanisé qu'une fois démarrée la construction des logements sur l'îlot A
5 : secteur extension Tricotière - îlot C	opération d'ensemble ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone	oui	/	/

Commune de Couffé - Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

OAP n°6 - Secteur de La Sucrierie -

Orientations d'aménagement et de programmation



Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat

Favoriser la densification de l'ilot dans l'esprit du bâti en centre-bourg
Il s'agit de proposer un habitat dense susceptible de répondre aussi bien aux jeunes ménages qu'aux personnes âgées souhaitant se rapprocher du centre-bourg, en privilégiant l'habitat intermédiaire (maison de ville) ou en bande (mitoyen) et le locatif.
Au moins 4 logements devront être réalisés sur ce secteur, soit une densité minimale de 25 logements/ha (au prorata de la surface utilisée)
Cet habitat pourra être accompagné d'activités commerciales et/ou de services et/ou d'équipement d'intérêt collectif, notamment sur le bâtiment de la Sucrierie.

L'aménagement devra veiller à assurer la greffe urbaine du quartier avec les espaces bâtis riverains : assurer une insertion harmonieuse et cohérente de l'environnement bâti existant.

Sur la partie nord, il conviendra de maintenir un espace végétal de qualité paysagère sur la poche verte existante ; en outre, à l'échelle du périmètre de l'OAP, un soin particulier sera apporté aux arbres et haies qui seront préservés autant que possible.

- Maintenir un espace à dominante végétale de qualité paysagère en coeur d'ilot et en interface avec les secteurs d'habitat riverains
Exclure les clôtures minérales
- Bâtiment de la Sucrierie à préserver pour sa valeur patrimoniale devant être mis en valeur
- Bâti existant (hangar) pouvant être réhabilité

Orientations relatives aux déplacements

- Continuité à maintenir (liaison douce, voie d'accès routier, stationnement aérien, ...)
- Périmètre du secteur dans lequel s'appliquent les orientations d'aménagement et de programmation