

Approbation du PLU

4 – OAP



Commune de **Couffé**

Département de la Loire-Atlantique

Révision du **Plan Local d'Urbanisme**

3. Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)

Juin 2025

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

(ART. L.151-6 ET 7 DU CODE DE L'URBANISME)

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**.

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](#).

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

(ART. R.151-6, 7 ET 8 DU CODE DE L'URBANISME)

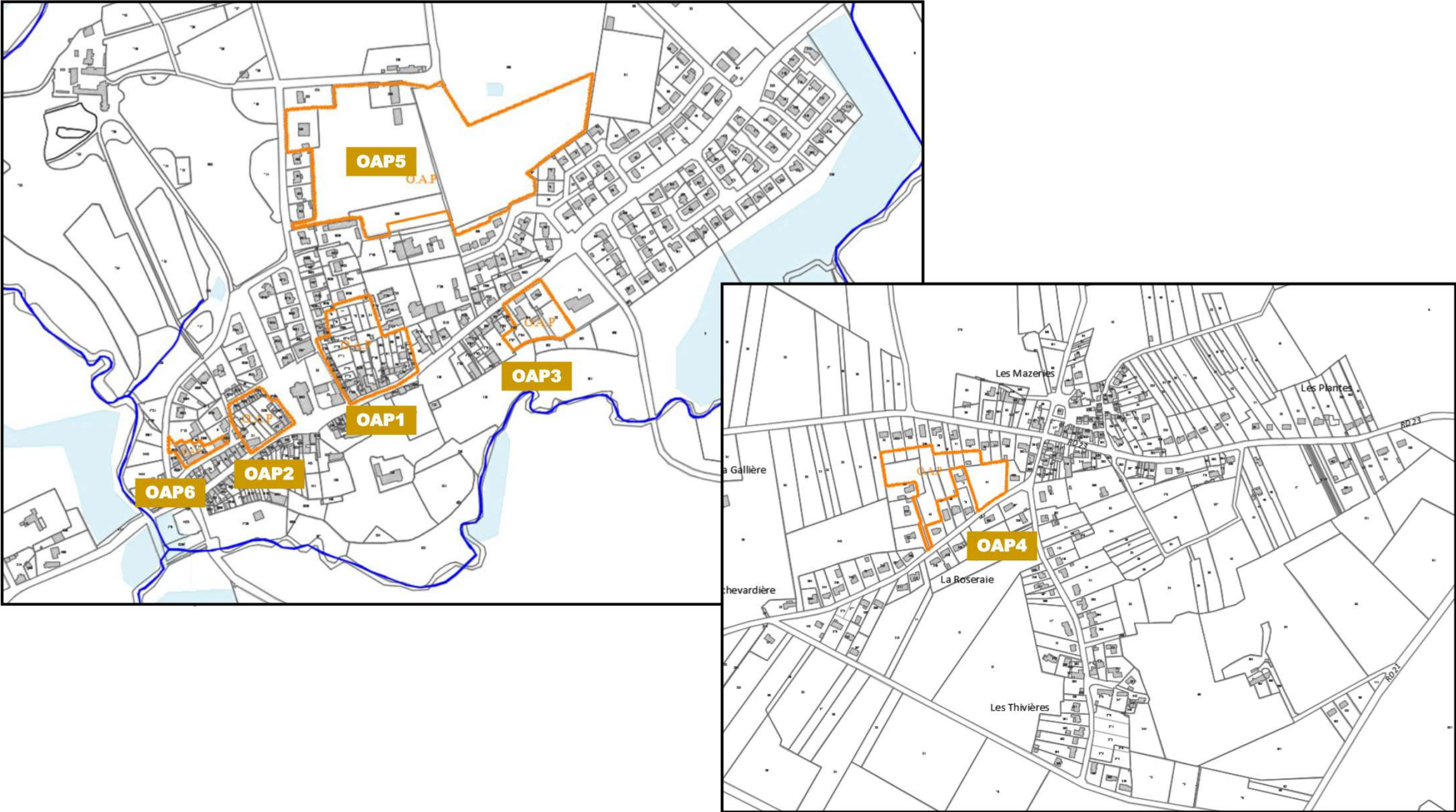
Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent **les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères** des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone (...).

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article [R. 151-19](#).

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du [R. 151-20](#) dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :

1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
2. La mixité fonctionnelle et sociale ;
3. La qualité environnementale et la prévention des risques ;
4. Les besoins en matière de stationnement ;
5. La desserte par les transports en commun ;
6. La desserte des terrains par les voies et réseaux. Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

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



**OAP - Dispositions spécifiques
relatives à des secteurs à enjeux d'aménagement**

EQUIPEMENTS

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions de desserte pour chacun des secteurs.

PRODUCTION DE LOGEMENTS

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les densités minimales de logements à réaliser pour chacun des secteurs à vocation dominante d'habitat.

Ce nombre minimal de logements peut être précisé par îlot défini au sein des secteurs.

Dans le cadre d'un aménagement progressif des secteurs ou par îlot défini au sein des secteurs, le nombre minimal de logements à réaliser sur la partie du secteur concernée par le projet, sera estimé au prorata de la superficie concernée par l'opération projetée, sous réserve de dispositions spécifiques précisées par l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur concerné.

DES OBJECTIFS DE PRODUCTION MINIMALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Selon les opérateurs mobilisables, la production de logements locatifs sociaux devra être envisagée sur les secteurs concernés par les OAP n°1,2 et 5.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ÉCOLOGIQUES

Qualité du cadre de vie et traitement paysager

Intégrer autant que faire se peut les haies et arbres de qualité au projet d'aménagement.

Le secteur concerné par l'OAP n°3 devra tenir compte de la proximité d'un boisement et garantir un espace tampon entre les nouvelles habitations et la lisière boisée. Il devra aussi tenir compte de la proximité de la salle polyvalente (risque de nuisances sonores).

Favoriser les économies d'énergie ou la valorisation des énergies renouvelables

A la conception de l'opération d'aménagement, le tracé de la voirie (influençant l'organisation parcellaire), le découpage parcellaire, les conditions d'implantation des constructions (pouvant être définies dès le permis d'aménager) et l'aménagement paysager doivent être réfléchis de manière à :

- ♦ Réduire autant que faire se peut les incidences des ombres portées de constructions sur les constructions principales,
- ♦ Éviter également les ombres portées de plantations réalisées dans le domaine public sur des constructions principales,
- ♦ Optimiser les orientations des constructions pour favoriser la valorisation des apports solaires,
- ♦ Penser les plantations et traitement paysager abritant des vents dominants et de manière à éviter de créer des "courants d'air" (plantations créant des couloirs exposés vers l'ouest ou le nord à nord-est).
- ♦ Favoriser le cas échéant des économies d'énergie en permettant ou incitant à la mitoyenneté.

Le projet d'aménagement d'un secteur doit favoriser les possibilités de valoriser au mieux les apports solaires à travers l'exposition des constructions, que ce soit :

- par une orientation à dominante sud-ouest à sud-est de la façade principale, ou
- par une orientation est-ouest de la construction, permettant de profiter de la course de soleil, en laissant ainsi des marges de manœuvres aux futurs acquéreurs et habitants pour établir leur habitation.

Si la valorisation des apports solaires par une orientation optimale des constructions vers le Sud est à privilégier, cet objectif ne doit pas forcément conduire à l'uniformisation des implantations de constructions, altérant l'image du secteur et la qualité d'intégration de l'îlot urbain ou du quartier créé.

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 estimative	Surface aménageable (estimation)	Programme	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 Mazeris)	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	6,1 ha	logements	15	94	15 minimum
6 : secteur La Sucrierie	court/moyen terme	0,16 ha	logements + commerces/services ? + équipement intérêt collectif ?	25	4	/
TOTAL		9,6		15	148	23

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	25% de l'assiette foncière du secteur	/
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	/	/

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

SYNTHÈSE DES DISPOSITIONS DU ZONAGE D’ASSAINISSEMENT PLUVIAL

L’aménagement des secteurs visés par les O.A.P est soumis aux dispositions du zonage d’assainissement pluvial (annexé au présent dossier de P.L.U.).

Le tableau ci-dessous rappelle les principales dispositions à respecter pour chacun des secteurs. Les modalités d’application figurent à l’annexe 4 du règlement écrit .

	taux d'imperméabilisation maximal*	gestion des eaux pluviales	débit de fuite à respecter en cas d'impossibilité d'une infiltration totale des eaux à la parcelle
N° OAP			
1 : rue des Marronniers	70%	à la parcelle par infiltration** (hors parties communes)	3 l/s/ha (dans le cas d'une impossibilité d'infiltration totale des eaux à la parcelle)
2 : rue de la Sucrierie	70%	à la parcelle par infiltration** (hors parties communes)	3 l/s/ha (dans le cas d'une impossibilité d'infiltration totale des eaux à la parcelle)
3 : site de l'ancienne école privée	70%	à la parcelle par infiltration** (hors parties communes)	3 l/s/ha (dans le cas d'une impossibilité d'infiltration totale des eaux à la parcelle)
4 : secteur de La Roseraie (les Mazeriès)	50%	ouvrages de rétention	2 l/s/ha
5 : secteur extension Tricotière	50%	ouvrages de rétention	2 l/s/ha

**en cas de dépassement du taux d'imperméabilisation, un volume complémentaire à la parcelle devra être mis en place*

*** sous réserve d'étude de sol devant confirmer la perméabilité du sol*

Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat

Concevoir un quartier d'habitat devant constituer une extension du centre-bourg. Dans l'esprit des formes urbaines déjà présentes en coeur de bourg, il s'agit de proposer un habitat dense susceptible de répondre aux besoins de nombreux ménages (personnes âgées souhaitant se rapprocher du centre-bourg, jeunes ménages, ...) en privilégiant notamment l'habitat intermédiaire (maisons de ville) voire semi-collectif et le locatif.

Respecter une densité minimale moyenne de **23 logements par hectare** sur l'ensemble du quartier. Selon les opérateurs mobilisables, **4 logements locatifs sociaux minimum** devront être programmés.

Conserver cependant un ou plusieurs espaces de 'jardins partagés' permettant d'assurer l'équilibre entre densité du bâti et respiration urbaine.

Conserver une implantation du bâti à l'alignement (voire en faible recul) de la rue des Marronniers de manière à préserver le caractère urbain de cette rue.

Prendre en compte la proximité des secteurs d'habitat riverains (éviter les vis-à-vis, limiter les ombres portées des futures constructions sur les jardins riverains, ...)

Espaces de jardins partagés (emplacement indicatif)

Conserver et valoriser la présence du mur de pierres en façade de la rue des Marronniers (permettre une limitation de sa hauteur)



Orientations relatives aux déplacements

Principe de liaison routière à prévoir pour desservir le site. Prévoir au moins une liaison entre la rue de Wellow et la rue des Marronniers (des accès secondaires peuvent être admis par ailleurs). L'accès côté rue des Marronniers devra reprendre l'accès existant en face de l'Altéa et favoriser l'ouverture visuelle sur le futur quartier. Concevoir les voies de desserte du quartier comme des voies à faible gabarit, de type 'voies partagées' à l'image des voies adjacentes (rue de Wellow, rue de Gourkovo, ...)

Permettre des accès directs depuis la rue des Marronniers (localisation indicative) dans la mesure où ces accès ne remettent pas en cause la création d'une desserte interne du secteur

Principe de liaisons douces (piéton, cycles) à créer, en site propre ou le long du réseau viaire, devant notamment faciliter l'accès au centre-bourg et assurer une liaison entre les rues de Gourkovo et des Marronniers. L'accès depuis le parking de la mairie est facultatif

Espace de stationnement à prévoir en entrée de quartier pour les visiteurs et/ou les habitants (emprise indicative). Permettre voire encourager la mutualisation du stationnement

Périmètre du secteur dans lequel s'appliquent les orientations d'aménagement

Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat

Favoriser la densification et la requalification de cet îlot, dans l'esprit de (re)constituer un véritable îlot bâti et habité originel de centre-bourg.

Il s'agit de proposer un habitat dense susceptible de répondre aux besoins de nombreux ménages (personnes âgées souhaitant se rapprocher du centre-bourg, jeunes ménages, ...) en privilégiant notamment l'habitat intermédiaire (maisons de ville) voire semi-collectif et le locatif.

Cet habitat pourrait, le cas échéant, être accompagné d'activités commerciales ou de services.

En cas de création de logements, respecter une densité minimale de **25 logements par hectare**.

Selon les opérateurs mobilisables, **4 logements sociaux minimum** devront être programmés.

■ Permettre l'extension et la création d'annexes pour les habitations préexistantes

/// Conserver une implantation du bâti à l'alignement (voire en faible recul) des voies périmétrales de manière à préserver le cœur d'îlot.

□ Bâti à démolir (garages) préalablement à toute opération d'aménagement (hors extension ou réalisation d'annexes des habitations préexistantes)

○ Espace à dominante végétale à préserver en cœur d'îlot (exemples : espace verts, jardins privés ou familiaux, espaces communs à dominante végétale, cheminement doux, ...)

Permettre l'extension du parking de la place St Pierre

Prendre en compte la proximité des secteurs d'habitat riverains (éviter les vis-à-vis, limiter les ombres portées des futures constructions sur les jardins riverains, ...)

○ Point d'eau à préserver dans la mesure du possible et à valoriser

● Puits à conserver et à valoriser

— Conserver et valoriser la présence du mur de pierres en façade de la rue de la Vallée du Havre (permettre une limitation de sa hauteur)



Orientations relatives aux déplacements

Proscrire la création de nouvel accès direct pour la réalisation de logements depuis la rue de la vallée du Hâvre et depuis le parking de la place Saint-Pierre

◆◆◆ Principe de liaisons douces (piéton, cycles) à créer, en site propre, entre la place St Pierre et la rue de la Sucrierie

En complément des dispositions relatives au stationnement prévues par le règlement écrit du PLU, **il est imposé la réalisation d'une place de stationnement supplémentaire par logement créé, devant être réalisée en espace commun**

■ Périmètre du secteur dans lequel s'appliquent les orientations d'aménagement

Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat

Favoriser la reconversion et la revalorisation de cet espace situé entre le centre-bourg et la vallée du Beusse
Il s'agit de favoriser la reconversion du site par :

- l'aménagement d'une maison médicale, avec parc de stationnement adjacent
- la création de nouveaux logements aux portes du centre-bourg, par un habitat dense devant toutefois respecter un espace tampon avec le boisement au Sud et la salle polyvalente à l'Est

Respecter une densité minimale moyenne de **17 logements par hectare** sur l'ensemble de l'îlot.

Conserver une implantation dominante du bâti à l'alignement (voire en faible recul) de la rue Saint Jérôme de manière à préserver la continuité visuelle du front de rue

 **Préserver dans la mesure du possible les arbres remarquables existants**
exclure dans ce cas toute construction dans un rayon de 5 mètres minimum autour du tronc (protection du système racinaire)

 Préserver et valoriser dans la mesure du possible le puits existant

 Maintenir un espace tampon inconstructible en frange Sud du site, en interface avec la vallée boisée du Beusse ainsi qu'en frange Est, en interface avec la salle polyvalente



Orientations relatives aux déplacements

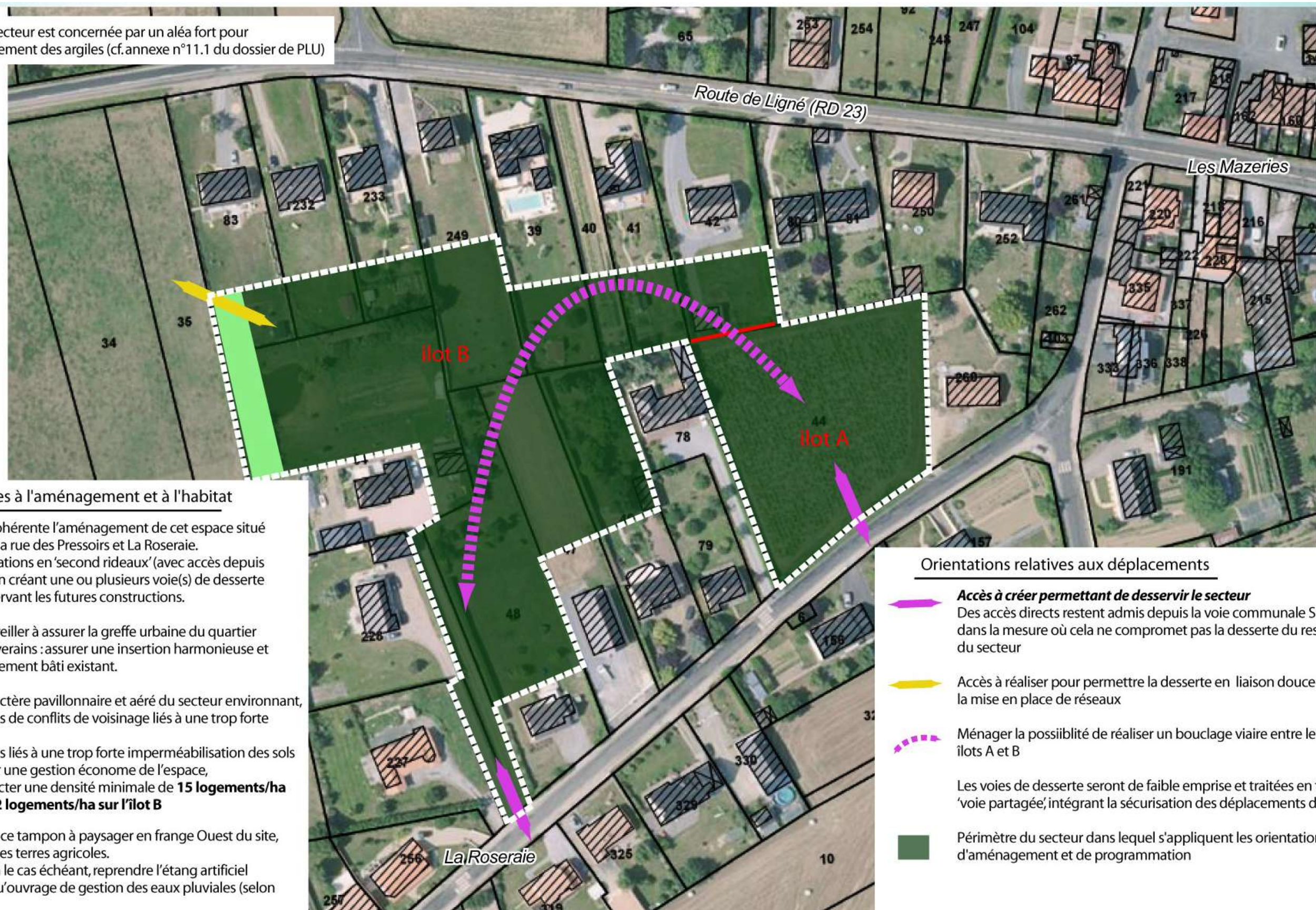
 **Préserver l'accès privatif existant**

 **Principe de liaisons douces (piéton, cycles) à créer,**
(emplacement indicatif) devant notamment faciliter l'accès au centre-bourg, au parking de la salle polyvalente ainsi qu'en direction de l'ancien 'chemin des écoliers' au sein de la vallée du Beusse (au Sud-Est du site)

 Prévoir la réalisation d'un espace de stationnement mutualisé en entrée de secteur

 Périmètre du secteur dans lequel s'appliquent les orientations d'aménagement

Rappel : Une partie du secteur est concernée par un aléa fort pour le risque de retrait gonflement des argiles (cf. annexe n°11.1 du dossier de PLU)



Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat

Organiser de manière cohérente l'aménagement de cet espace situé entre les fronts bâtis de la rue des Pressoirs et La Roseraie. Il s'agit d'éviter les habitations en 'second rideaux' (avec accès depuis les voies périphériques) en créant une ou plusieurs voie(s) de desserte interne au secteur desservant les futures constructions.

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.

De manière à :

- respecter le caractère pavillonnaire et aéré du secteur environnant,
- limiter les risques de conflits de voisinage liés à une trop forte densification,
- limiter les risques liés à une trop forte imperméabilisation des sols

tout en veillant à assurer une gestion économe de l'espace, il est demandé de respecter une densité minimale de **15 logements/ha sur l'îlot A et de 10 à 12 logements/ha sur l'îlot B**

Maintenir un espace tampon à paysager en frange Ouest du site, en interface avec les terres agricoles. Cet espace pourra le cas échéant, reprendre l'étang artificiel existant en tant qu'ouvrage de gestion des eaux pluviales (selon nécessités)

Orientations relatives aux déplacements

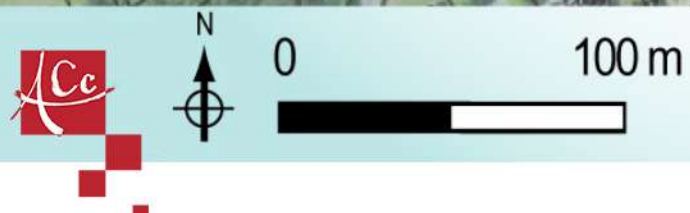
- Accès à créer permettant de desservir le secteur**
Des accès directs restent admis depuis la voie communale Sud dans la mesure où cela ne compromet pas la desserte du restant du secteur
- Accès à réaliser pour permettre la desserte en liaison douce et la mise en place de réseaux**
- Ménager la possibilité de réaliser un bouclage viaire entre les îlots A et B**
- Les voies de desserte seront de faible emprise et traitées en type 'voie partagée', intégrant la sécurisation des déplacements doux
- Périmètre du secteur dans lequel s'appliquent les orientations d'aménagement et de programmation**



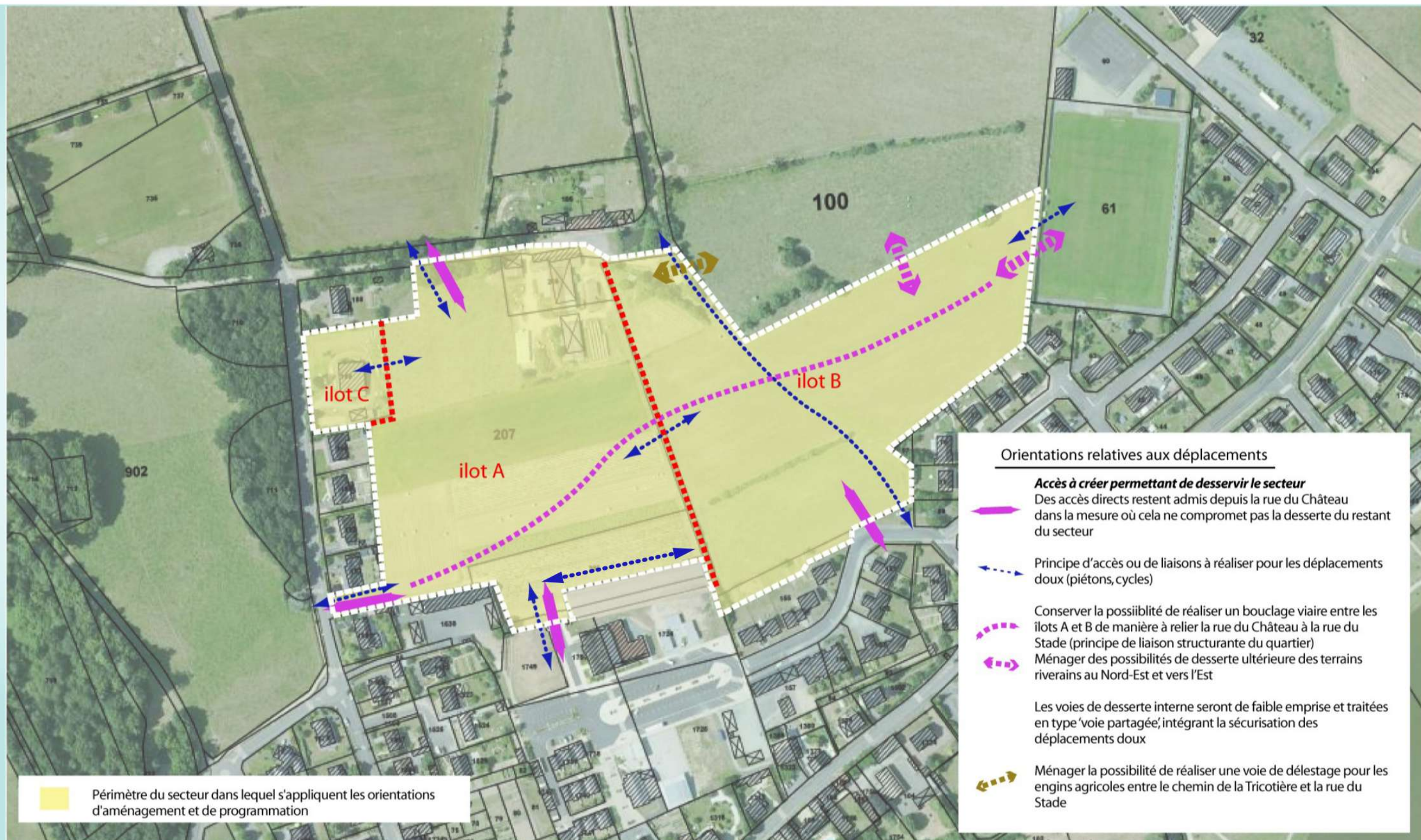


0 100 m

Juin 2025



Juin 2025



Juin 2025



Orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat

Favoriser la densification de l'îlot 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.

- Maintenir un espace à dominante végétale de qualité paysagère en cœur d'îlot 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

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

Échelle 1 : 500

0 10 m

A+B
Urbanisme
&
Environnement



0

20m