

Commune de

TRANS-SUR-ERDRE

Plan Local d'Urbanisme



Orientation d'Aménagement et de Programmation



Vu pour être annexé à la délibération du 27 septembre 2019
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Trans-sur-Erdre,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 5 février 2019

APPROUVE LE : 27 septembre 2019



Dossier 16074411-TRANSSURERDRE-800
27/09/2019

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39



TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2
1. PRESENTATION DES SECTEURS	5
1.1. L'OAP DU BOURG DEDIEES A L'HABITAT	5
1.1. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION	6
2. LE SECTEUR DES TERRAINS DE SPORT	7
2.1. LA LOCALISATION DU SITE	7
2.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	8
2.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE.....	9
3. LE SECTEUR DE LA CROIX ROAUD.....	12
3.1. LA LOCALISATION DU SITE	12
3.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	13
3.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE.....	15



Préambule

Par délibération en date du **24 janvier 2017**, la commune de **Trans-sur-Erdre** a décidé de prescrire la révision générale de son **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.

Il s'agit d'un document d'urbanisme réglementairement à jour et adapté à son projet de développement. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** exprime les objectifs et le **projet politique** de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'**horizon 2030. C'est la clé de voute du PLU**. Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'**actions** et d'**opérations d'aménagement** à mettre en œuvre. Le **PLU de Trans-sur-Erdre** comporte **2 Orientations d'Aménagement et de Programmation**.



- **Rappel des textes :**

Article L. 151-6 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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme

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.



1. PRESENTATION DES SECTEURS

1.1. L'OAP DU BOURG DÉDIÉES À L'HABITAT

Le projet urbain de développement de l'habitat s'appuie sur **deux secteurs d'urbanisation**, le secteur « de la Croix Rouaud » (en extension) et le secteur « des terrains de sport » (en densification).

Détail des surfaces et du nombre de logements proposés par OAP

OAP	Superficie	Superficie à vocation d'habitat	Nombre de logements minimum	Densité habitat minimum
Secteur de la Croix Rouaud	5,14	2,75	41	15
Secteur des terrains de sport	1,45	1,33	20	15

Localisation des OAP dédiées à l'habitat





1.1. ECHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

OAP	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Secteur des terrains de sport	20 logements	Non règlementé
Secteur de la Croix Rouaud	41 logements	Le secteur en extension urbaine (1AU) pourra être ouvert à l'urbanisation lorsque 33,33% des logements situés sur l'OAP des terrains de sports seront commercialisés.

Justifications

Pour encadrer la consommation foncière de terres agricoles et éviter la surabondance dans l'offre de terrains à bâtir à un instant T, le PLU prévoit un échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour les OAP. Le site de la Croix Rouaud, situé en extension urbaine, ne pourra être ouvert à l'urbanisation que lorsqu'un tiers des lots sur l'OAP des terrains de sports seront commercialisés. Le PLU priorise ainsi la réalisation de logements dans l'enveloppe urbaine.



2. LE SECTEUR DES TERRAINS DE SPORT

Chiffres clés :

- 1,45 ha de surface de projet, dont 1,33 ha dédié à l'habitat
- 20 logements minimum
- Densité minimum de 15 logements/hectare

2.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le site retenu par les élus correspond aux terrains de football et aux terrains de tennis qui lors de l'élaboration du PLU n'étaient plus utilisés.

Localisation de l'OAP





2.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer un espace d'au moins 1 200 m² dédié aux équipements publics** suite à la disparition des terrains de sports ;
- **Permettre la création de 20 logements minimum** sur une emprise de 1,45 ha ;
- **Prévoir la réalisation minimale de 6 logements locatifs sociaux** (financement type PLUS/PLA-i) ou équivalents (pouvant être réalisés par des organismes publics ou associatifs avec des conventionnements respectant les critères et plafonds de l'ANAH) et selon les opérateurs mobilisables sur le secteur dédié aux nouveaux logements. A défaut d'opérations mobilisables, il sera proposé des logements en accession sociale (mise en place d'aides financières à l'acquisition foncière ou vente de terrains à prix minorés) ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimum de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- **Prévoir une connexion** entre la rue des Genêts et rue Barbe Papion ;
- **Interdire les sorties** sur l'impasse donnant **sur la rue des Genêts** ;
- Prévoir une **voirie en bouclage en double sens** depuis la rue Barbe Papion ;
- **Préserver les accès véhicules existants** pour les logements identifiés ;
- **Prévoir des emprises pour des accès véhicule à une potentielle future zone d'extension** urbaine à l'Ouest de l'OAP.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Préserver l'arbre remarquable identifié** ;
- **Conserver la haie bocagère** présente à l'Ouest de l'OAP ;
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre, fibre optique...).

La zone ne pourra être aménagée uniquement par des opérations d'ensemble couvrant une surface minimale de 5000 m².



2.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation**.



Vue 1





Vue 2



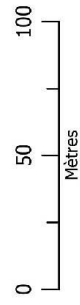
Vue 3



OAP

Terrains de sport

- Éléments existants :**
-  Périmètre de l'OAP
 -  Arbre remarquable à préserver
 -  Haie à préserver
 -  Rue Barbe Papon en sens unique
- Principe d'aménagement :**
-  Principe de voirie en double sens à créer
 -  Principe de voirie à sens unique
 -  Potentiels accès directs aux logements
 -  Accès à une zone d'urbanisation future
 -  Préserver les accès véhicules aux logements identifiés



1:2 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : audidic urbanisme, 2018

Source de fond de plan : COPPA

Sources de données : COPPA - audidic urbanisme, 2018





3. LE SECTEUR DE LA CROIX ROUAUD

Chiffres clés :

- 5,14 ha dédiés dont 1,35 en espace vert, 1,04 dédié aux équipements et 2,75 dédiés à l'habitat
- 41 logements minimum
- Densité minimum de 15 logements/hectare

3.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le site retenu par les élus se situe à l'Est de la commune dans la continuité **du centre bourg**.

Localisation de l'OAP





3.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Permettre la création de 41 logements minimum** sur une emprise de 2,75 ha ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimum de **15 logements par hectare**. Cette densité variera selon le secteur de l'OAP : à proximité du bourg la densité sera plus importante que sur les franges agricoles ;
- Garantir **un espace réservé à un futur équipement public entre le bourg de Trans-sur-Erdre et le futur quartier d'habitat** ;
- **Prévoir un espace vert** permettant de faire le lien entre le bourg et le futur équipement public et/ou collectif ;
- **Prévoir un espace public au cœur du futur quartier d'habitat.**

Mobilité et connexions urbaines

- **Créer des cheminements piétons** reliant le centre bourg (et notamment l'école), l'espace vert, le futur équipement public et le nouveau quartier d'habitat ;
- **Prévoir un nouveau giratoire** desservant le futur équipement public et le nouveau quartier d'habitat ;
- **Prévoir des emprises pour des accès véhicule à une potentielle future zone d'extension** urbaine à l'Est de l'OAP.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Préserver les zones humides identifiées à l'Ouest de l'OAP** (secteur inclus dans l'OAP) ;
- **Conserver la haie bocagère** présente au Sud de l'OAP ;
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions ;
- **S'assurer que les clôtures le long de la rue Saint-Mandé seront composées à minima d'une haie**. Les éléments minéraux qui pourront composer les clôtures devront être situés derrière la haie par rapport à la rue Saint-Mandé.

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre, fibre optique...).

La zone ne pourra être aménagée uniquement par des opérations d'ensemble couvrant une surface minimale de 5000 m².

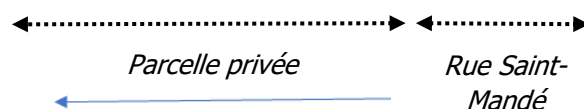
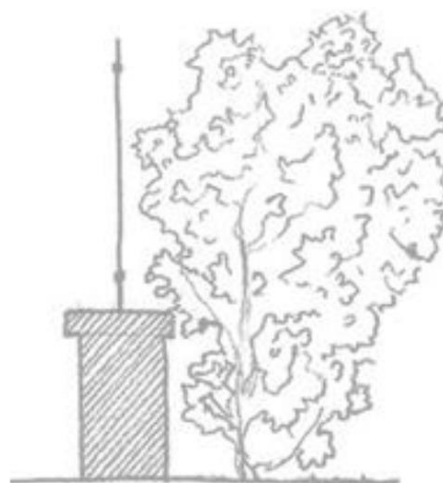


Possibilités de clôture le long de la rue Saint-Mandé

Clôture composée uniquement d'une haie



Clôture composée d'une haie et d'éléments minéraux





3.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation**.



Vue 1





Vue 2



Vue 3



Vue 4





Vue 5



OAP

Quartier de la Croix Rouaud



Périmètre de l'OAP

Éléments existants :



Zone humide protégée



Haie bocagère à préserver

Principe d'aménagement :



Espace réservé aux équipements publics et/ou collectifs



Espace vert/Espace public



Espace réservé à l'habitat



Variation de la densité



Principe de voirie à créer



Nouveau giratoire desservant la salle des fêtes et le nouveau quartier d'habitat



Connexion piétonne à aménager



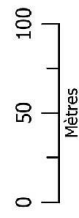
Stationnements/Espace public



Accès pour une potentielle urbanisation future



Clôture assurant une qualité paysagère



1:3 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

