



Département de Loire-Atlantique

Commune de CHAUMES-EN-RETZ
Commune déléguée d' Arthon en Retz

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n° 2

Pièce 1 - Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 09/11/2021

	Arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du :	Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du :
Élaboration du P.L.U. <i>valant révision du P.O.S.</i>	7 septembre 2016	19 juin 2017
Modification simplifiée n° 1 du PLU		29 mai 2021
Modification simplifiée n° 2 du PLU		09 novembre 2021

Sommaire

	<u>Pages</u>
<u>Préambule : pourquoi une modification simplifiée du PLU ?</u>	3
I. La modification des orientations d'aménagement et de programmation : ajustement des OAP n° 6 et n° 12	5
II. La modification du règlement écrit en cohérence avec les ajustements des OAP n° 6 et 12	20
III. Les incidences du projet de modification simplifiée n° 2 du P.L.U. sur l'environnement	24

Pourquoi une modification simplifiée du PLU ?

1. Objet de la modification simplifiée n° 2 du PLU

Monsieur le Maire a engagé le 11/03/2021 une procédure de modification « simplifiée » du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune déléguée de Arthon-en-Retz, approuvé le 19 juin 2017. Le Conseil Municipal a également fixé les modalités de mise à disposition du public du projet par délibération du 27/03/2021.

Cette modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme d'Arthon en Retz a pour objectif de :

- Modifier les orientations d'aménagement et de programmation n°6 de la rue de Pornic et n°12 de La Sicaudais afin de faciliter l'urbanisation de ces secteurs :
 - en permettant notamment leur aménagement progressif plutôt que d'imposer leur aménagement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
 - en précisant les objectifs de répartition de la production de logements locatifs sociaux sur l'OAP n° 6 de la rue de Pornic,
 - en simplifiant leurs conditions de desserte.
- Modifier en conséquence le règlement du PLU pour mettre en cohérence les dispositions prévues en zone 1AU avec les ajustements opérés pour ces orientations d'aménagement et de programmation modifiées.

2. Justification du recours à la procédure de modification simplifiée du PLU

Une telle évolution d'orientations d'aménagement et de programmation et du règlement (en lien avec ces ajustements d'OAP) respecte les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU d'Arthon en Retz et s'inscrit bien dans une procédure de modification du PLU, puisqu'elle n'a pour effet (selon l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme) :

- ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, créée depuis plus de 9 ans.

Cette modification du PLU peut être réalisée par le biais d'une procédure de modification simplifiée, en vertu de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, ce type de procédure ayant été créée par la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés.

Pourquoi une modification simplifiée du PLU ?

L'article L.153-45 précise que *“dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41*, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. [...]”*.

* Au regard de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la modification du Plan Local d'Urbanisme peut être effectuée selon une procédure simplifiée comme elle n'a pas pour effet :

- 1) Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2) Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3) Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4) Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code (non applicable en l'état à la commune déléguée de Arthon-en-Retz).

La modification simplifiée n°2, ayant pour objet de seulement repréciser et faciliter les conditions d'aménagement de secteurs à urbaniser à travers une modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des secteurs visés (cf. OAP n° 6 et n° 12) et en ajustant en conséquence le règlement des secteurs 1AU concernés, sans créer d'incidences sur les possibilités de construire, relève donc bien du champ d'application de la modification simplifiée.

Il est à préciser qu'à l'issue de la présente procédure, la présente notice de présentation sera ajoutée au rapport de présentation initial du dossier de PLU.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement écrit du PLU sont également modifiés en conséquence.

3. La procédure de modification simplifiée du P.L.U. : concertation du public avant l'adoption du projet

Dans le cadre de cette procédure, la présente note est donc destinée à être mise à disposition du public pendant un mois en mairie, pour l'informer du projet d'évolution escomptée du P.L.U. et pour l'inviter à émettre ses observations sur la modification simplifiée du PLU, en les exprimant sur un registre accompagnant le présent dossier dans le cadre de la mise à disposition du dossier auprès du public.

Le dossier mis à disposition du public contient le cas échéant les avis ayant pu être émis par les personnes publiques associées.

A l'issue de cette mise à disposition du projet auprès du public, le Maire en tirera le bilan devant le Conseil Municipal, qui en délibérera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte de ces observations du public et des avis des personnes publiques associées, par délibération motivée.

I. La modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

ajustement des OAP n° 6 et n° 12

Motivations de l'ajustement des OAP n° 6 et 12

Les secteurs concernés par les OAP n° 6 et n° 12, situés respectivement rue de Pornic et en extension du bourg de La Sicaudais, sont destinés à satisfaire une part des besoins en logements définis par le PLU, en cohérence avec les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant fixé un objectif de production de 39 logements par an, soit 390 sur dix ans.

Le secteur visé par l'OAP n° 6, au sein du bourg d'Arthon entre la rue de Pornic et la rue du Grand Fief, est constructible, ouvert à l'urbanisation :

Ses terrains sont classés au zonage du PLU (cf. plan ci-contre) :

- Pour partie, en secteur Ua du centre-bourg, défini en tant que îlot C* selon l'OAP n° 6 dans sa version en vigueur (avant modification),
- Pour la plus grande partie, en secteur 1AU, pour laquelle l'OAP n° 6 en vigueur distingue deux îlots A* et B* afin de permettre leur aménagement séparément à défaut d'un aménagement d'ensemble.

* Les îlots définis par l'OAP n° 6 en vigueur sont illustrés sur le plan ci-dessous.

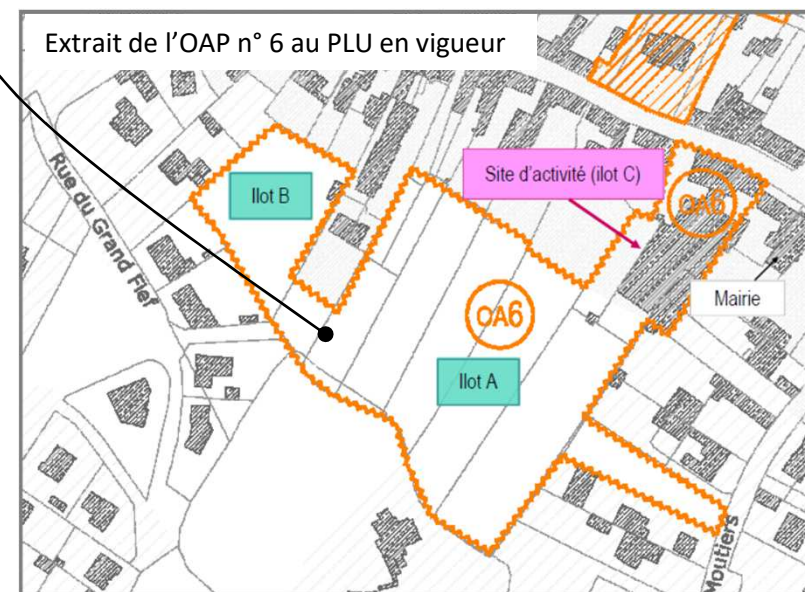
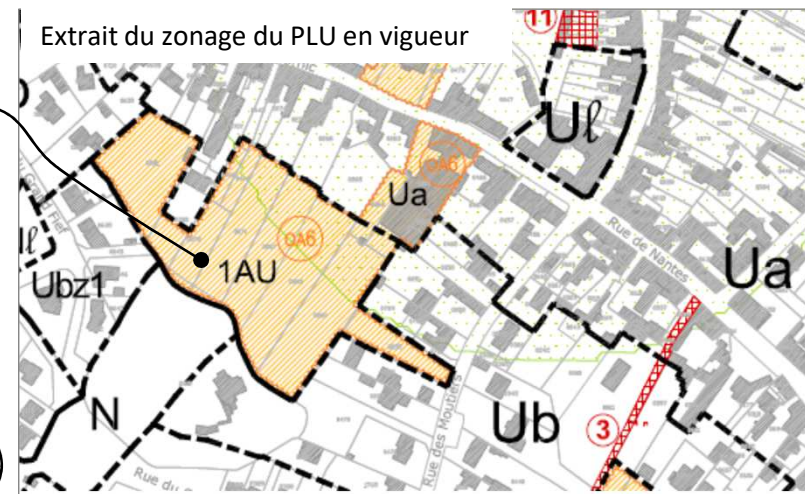
L'ensemble de l'OAP n° 6 définit un objectif de production minimale de 38 logements, dont au moins 6 sur la partie classée en zone Ua et au moins 32 sur celle classée en zone 1AU.

Selon l'OAP n° 6 en vigueur (avant modification), cette production de logements doit comprendre au moins 25 % de logements locatifs sociaux, devant en priorité sur la partie la plus conséquente du secteur 1AU identifiée comme îlot A.

L'OAP n° 6 demande que l'aménagement de ce secteur soit réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du périmètre ou alors par îlot.

Mais aujourd'hui, l'aménagement de ce secteur visé par l'OAP n° 6 et la production de logements restent bloqués par :

- un manque de capacité de mobilisation de l'intégralité du foncier pour chacun des îlots concernés,
- la difficulté à aménager seul l'îlot C classé en zone Ua, correspondant à un îlot de requalification urbaine impliquant la déconstruction de bâtiments existants et donc une opération plus onéreuse à mener.



Motivations de l'ajustement des OAP n° 6 et 12 (suite)

Le secteur visé par l'OAP n° 12, localisé en extension nord du bourg de la Sicaudais, est classé :

- pour partie en secteur 1AU et Ub (une partie de parcelle) donc ouvert à l'urbanisation et constructible mais uniquement dans le cadre d'un aménagement d'ensemble (pouvant comprendre plusieurs tranches) selon l'OAP n°12 : cette partie du secteur visé par l'OAP n° 12 doit permettre d'accueillir au moins 25 logements.
- pour partie en secteur 2AU, fermé à l'urbanisation (donc non constructible en l'état), dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ultérieure du PLU.

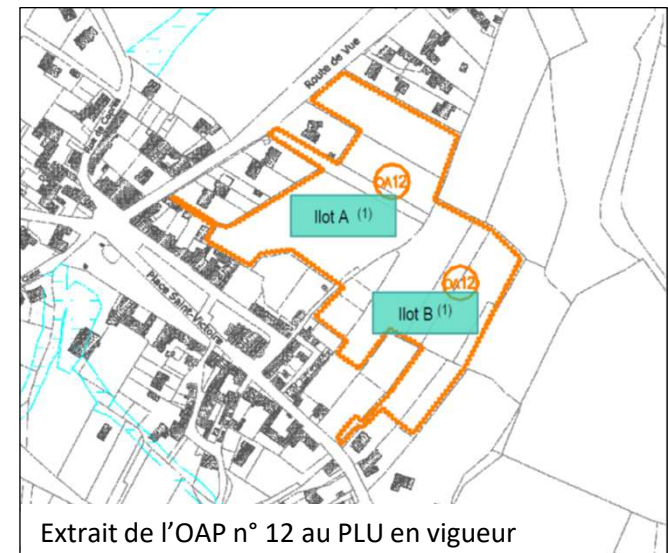
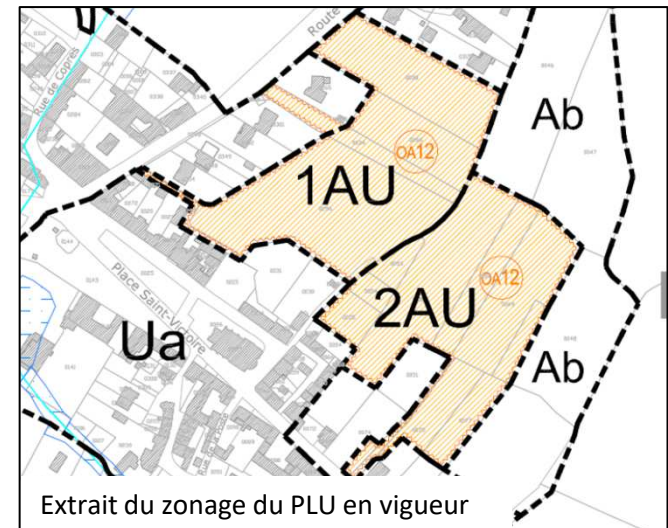
Aujourd'hui, alors que la Commune pourrait être sollicitée pour permettre la réalisation de logements sur une partie du secteur 1AU, sans que cela ne compromette l'urbanisation ultérieure du restant du secteur, cet aménagement partiel du secteur 1AU, pourtant ouvert à l'urbanisation, et la production de logements qui en est lié, restent là aussi bloqués par un manque de capacité de mobilisation de l'intégralité du foncier du secteur 1AU.

Cela s'avère préjudiciable donc pour faciliter la production de logements et d'autant plus regrettable que :

- le premier secteur de l'OAP n°6 correspond à un site de renouvellement urbain,
- l'urbanisation ne serait-ce que sur une partie du secteur 1AU^{OA12} permettrait de soutenir et conforter l'offre en logements sur le bourg de La Sicaudais.

C'est pourquoi, la Commune souhaiterait assouplir les règles définissant les conditions d'aménagement de ces secteurs ouverts à l'urbanisation, visés par les OAP n° 6 et 12, en ouvrant la possibilité de les urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur et en évitant de distinguer des îlots A et B pour le secteur 1AU.

En conséquence, la Commune souhaite aussi revoir dans l'OAP n° 6 la répartition de la production de logements locatifs sociaux et pour chacune des OAP 6 et 12, les conditions de desserte des secteurs par les voies et cheminements "doux", pour faciliter les conditions d'aménagement et de création de logements sur ce secteur, en y poursuivant le même objectif de densification et de renouvellement urbain acté par le PLU approuvé en 2017.



Présentation des ajustements de l'OAP n° 6 et de l'OAP n° 12 (voir pages suivantes)

Les OAP n° 6 et n° 12 sont modifiées en conséquence, pour permettre l'aménagement de ces secteurs ouverts à l'urbanisation, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble ou par îlot, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

Les conditions de desserte sont ajustées pour faciliter un aménagement progressif des secteurs.

En conséquence, l'OAP n°6 est aussi rectifiée pour définir logiquement 2 îlots, un correspondant à la partie classée en secteur Ua, l'autre à celle classées en zone 1AU, sans que cela ne modifie les objectifs de production de logements et notamment de logements locatifs sociaux (au moins 25 % sur l'ensemble du secteur). En revanche, la répartition des logements locatifs sociaux est revue entre les îlots A et B ainsi définis, en privilégiant leur réalisation plus proche de la rue de Pornic au cas où l'urbanisation du secteur serait progressive et assurée indépendamment, d'un îlot à l'autre.

Ces modifications impliquent nécessairement un ajustement du tableau de synthèse en page 11 des OAP (voir pages suivante).

Par ailleurs, dans le cas où l'urbanisation d'un des îlots serait progressive, le règlement précise que le nombre de logements à réaliser, et donc aussi de logements locatifs sociaux, serait estimé au prorata de la surface en respectant les objectifs émis à l'OAP. Dans ce cas, il est supprimé du contenu de l'OAP6, la possibilité que ce nombre de logements locatifs sociaux à réaliser puisse *"être validé par la faculté à intéresser des bailleurs sociaux pour assurer cette production de logements"* pour lever toute ambiguïté et marquer la volonté d'assurer une production de logements locatifs sociaux en tout état de cause.

Sur l'OAP n°12 de La Sicaudais, les conditions de desserte sont globalement conservées, à l'exception du principe d'extension de la voie de desserte vers des terrains agricoles situés plus à l'Est, en partie Nord du secteur 1AU^{OAP12}, qui doit être supprimée (cf. flèche jaune supprimée). Ce principe d'extension de voirie sur ce secteur ouvert à l'urbanisation vers des terrains agricoles n'a aujourd'hui plus lieu d'être au regard des objectifs plus rigoureux de réduction de consommation d'espace agricole, au regard desquels une extension d'urbanisation même à plus long terme sur ces terrains agricoles n'apparaît pas pertinente (cf. légère modification apportée à l'illustration graphique de l'OAP12 de La Sicaudais).

O.A.P.

P.L.U.— secteur de ARTHON-EN-RETZ
Commune de Chaumes-en-Retz

OAP - Dispositions générales relatives aux secteurs à vocation principale d'habitat

Modifications apportées aux dispositions générales et précisées par la suite,
pour les OAP6 et 12 concernées

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES**APPLICABLES AUX SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.) À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT**

N° OAP	Modalités d'aménagement du secteur		Principes d'équipements	Orientations paysagères et écologiques		Densité de logements / hectare	Logements sociaux
	Opération d'ensemble	Aménagement progressif		Intégration arbres et haies	Espaces verts communs hors voiries et stationnement		
1 : secteur de la rue de Bourgneuf / impasse du Rocher	Oui	Oui	oui	oui	oui	16	20% mini
2 : secteur de la rue de Bourgneuf	Oui	Non	oui	oui	non	23	50% mini
3 : secteur de la rue de Nantes	Oui	Oui	oui	oui	oui	16	/
4 : secteur de la rue de Pornic	Oui	Oui	oui	oui	oui	22	50% mini (logts intermédiaires maison de retraite)
5 : secteur de la rue du Four à Chaux	Oui	Non	oui	oui	oui	15	/
6 : Principes d'aménagement du secteur inséré entre la rue de Pornic, la rue des Moutiers et la rue du Grand Fief	Oui selon îlots définis	Oui Non	oui	oui	oui	A et B : 20 B C : 25	25% mini
7 : secteur du Quartron du Moulin	Oui	Oui	oui	oui	oui	16	20% mini
8 : secteur inséré entre la rue du Rocher et le centre-bourg	Oui	Oui	oui	oui	oui	16	20% mini
9 : secteur à urbaniser localisé au Sud de la rue du Rocher	Oui	Oui	oui	oui	oui	15	20% mini
10 : secteur inséré entre la rue de Saint-Cyr et la rue de Bourgneuf (secteur d'extension sud-est du bourg)	Oui	Non	oui	oui	oui	15	25% mini
11 : secteur d'entrée Sud de la Sicaudais	Oui	Non	oui	oui	oui	15	20% mini
12 : secteur d'extension urbaine nord de La Sicaudais	Oui selon îlots définis	Oui Non	oui	oui	oui	15	25% mini
13 : secteur du Pas Bochet (STECAL)	Oui	Oui	oui	oui	oui	10	
14 : secteur du Poirier (STECAL)	Oui	Oui	oui	oui	oui	10	
15 : secteur de La Feuillardais (STECAL)	Ilot d'intérêt collectif : préservation et mise en valeur d'éléments du patrimoine dans le cadre d'un aménagement du cœur de village						
18 : secteur de l'allée des Chaumes	Oui	Non	oui	oui	non	15	

Il est à noter que les orientations d'aménagement et de programmation concernent :

- 15 secteurs à vocation principale d'habitat (cf. tableau ci-dessus),
- un secteur (La Feuillardais) destiné à l'aménagement d'un îlot d'intérêt collectif, ayant pour objet la valorisation du patrimoine et l'aménagement du cœur de village,
- deux secteurs destinés à l'accueil d'activités économiques, l'un à l'Est de la Feuillardais, l'autre sur la Boizonnière.

O.A.P.

P.L.U.— secteur de ARTHON-EN-RETZ
Commune de Chaumes-en-Retz

OAP 6 - Principes d'aménagement du secteur inséré entre la rue de Pornic, la rue des Moutiers et la rue du Grand Fief (centre-bourg ouest d'Arthon)

Modification simplifiée n° 2

Les modifications apportées à l'OAP sont indiquées comme suit :

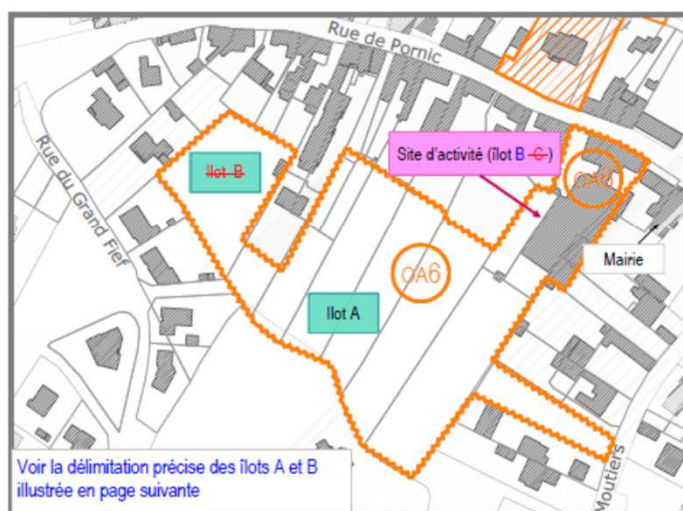
- En rouge, barré [~~xxxxxx~~] : disposition supprimée
- En bleu [xxxxxx] : disposition ajoutée ou rectifiée

ENJEUX / OBJECTIFS

Secteur aux portes du centre-bourg (proche de la mairie d'Arthon), comprenant :

- un espace central constitué de prés,
- d'espaces verts privatifs attenants à un site d'activités donnant sur la rue de Pornic,
- d'une entité végétale, arborée, plutôt enclavée à l'Ouest du secteur d'étude.

L'orientation d'aménagement et de programmation définie sur ce secteur vise à favoriser la valorisation de ces espaces verts intégrés au tissu urbain du bourg, en ayant soin de les relier (en priorité par voie "douce"), au centre-bourg et d'inciter à une requalification du site d'activités donnant sur la rue de Pornic et de ses terrains annexes (situés à l'arrière de l'activité).

**MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR**

Le périmètre d'étude pourra faire l'objet d'un aménagement

- soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (portant sur l'ensemble des îlots définis ci-dessus⁽¹⁾),
- soit par un aménagement d'ensemble par îlot⁽¹⁾, en fonction des capacités de mobilisation du foncier, à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chacun des îlots⁽¹⁾, l'aménageur devant dans ce cas ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du restant de l'îlot et prévoir les équipements (voirie, réseaux divers) en capacités suffisantes pour la viabilisation du terrain d'assiette du projet concerné et la viabilisation ultérieure du restant de l'îlot.

PROGRAMME DE LOGEMENTS

Production minimale de logements à respecter

L'aménagement du secteur doit assurer une production de logements respectant une **densité minimale de :**

20 logements / ha sur la partie aujourd'hui vierge de construction (**îlot A et B**),

25 logements / ha sur la partie aujourd'hui vierge de construction (**îlot B -C-**),

Ilots ⁽¹⁾	Superficie de l'îlot	Densité minimale à respecter	Production minimale de logements ⁽²⁾
A et B	1,6 ha	20 logements / ha	32
B -C-	0,28 ha	25 logements / ha	6 7

(1) îlots identifiés sur les documents graphiques joints ci-après.

(2) nombre minimal de logements à réaliser correspondant à la densité minimale requise

Part de logements locatifs sociaux à intégrer

L'aménagement du secteur devra comprendre au moins 25 % de logements locatifs sociaux, devant en priorité porter sur l'îlot **B -A-**, comme indiqué ci-après :

Ilots ⁽¹⁾	Production minimale de logements sociaux
A	Au moins 2
B	Au moins 7

Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble du secteur, l'aménageur disposera de la faculté de répartir la production de logements locatifs sociaux de manière différente au sein du périmètre d'étude, tout en privilégiant une majorité de logements locatifs sociaux sur l'îlot B.

Dans le cadre d'un aménagement ~~par-îlot~~ au fur et à mesure des équipements internes à l'îlot concerné, le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser peut être estimé au prorata de la surface concernée par l'opération ~~mais devra au préalable être validé par la faculté à intéresser des bailleurs sociaux pour assurer cette production de logements.~~



Illustration schématique des principes d'aménagement

Illustration de l'OAP en vigueur
AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE




Les orientations définissent des principes avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles.

Les flèches sont indicatives. La localisation précise des accès et le tracé des voiries et cheminements reste à la discrétion de l'aménageur ou des aménageurs.





Périmètre d'étude comprenant :

-  un espace d'une superficie d'environ 1,6 ha (pouvant être aménagé en une ou plusieurs tranches)
-  un îlot de requalification urbaine d'environ 0,3 ha

Desserte viaire :

-  Principe d'accès routier principal au secteur pour le desservir depuis la rue des Moutiers
-  Possibilité de desserte secondaire depuis la rue du Grand Fief, recommandée pour desservir l'îlot B
-  Principe de continuité de desserte routière du secteur, pour desservir l'îlot B à partir de l'lot A (à étudier et à assurer en cas d'incapacité à pouvoir desservir l'îlot B depuis la rue du Grand Fief)

Cheminements "doux" (piétons, cyclables) :

-  Principe de desserte du secteur par les liaisons "doux" :
 - depuis la rue des Moutiers,
 - depuis la rue de Pornic, par reprise de la desserte existante,
 - depuis la voie raccordée à la rue du Grand Fief
-  Ménager une autre possibilité de desserte de l'lot A par un cheminement "doux" le reliant à la rue du Pomic (accès plus proche de la mairie et du centre-bourg) : bande d'espaces verts inconstructibles à prévoir ou amorce de chemin piéton à réserver pour assurer cette liaison à plus long terme, en attente de possibilités de passage sur la propriété riveraine pour gagner la rue de Pomic.
-  Possibilité de continuité de cheminements "doux" à assurer au sein du secteur (notamment entre îlots) devant permettre d'assurer des liaisons sécurisées et confortables entre la rue de Pornic, la rue des Moutiers et la rue du Grand Fief.
-  Possibilité de liaison "douce" vers le parking de la mairie à permettre (en îlot de requalification urbaine)

Programme de logements dans des objectifs de mixité sociale


-  Intégrer au secteur la possibilité de réaliser au moins 25 % de logements locatifs sociaux - cf. note écrite

Illustration schématique des principes d'aménagement

Illustration de l'OAP projetée

APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE



Modifications apportées à l'illustration graphique :

- Réunion des îlots A et B en un seul îlot A. L'îlot C devant donc îlot B.
- Simplification des conditions de desserte (viaire) pour faciliter les possibilités d'aménagement du secteur
- Suppression du symbole illustrant l'obligation d'intégrer 25 % de logements locatifs sociaux (LLS), en particulier sur l'îlot A, la majorité de LLS étant escomptée sur l'îlot B de requalification urbaine (cf. note écrite).

Périmètre de secteur d'étude, soumis à des orientations d'aménagement d'une superficie d'environ 1,9 ha

îlot A, îlot principal pouvant être aménagé en une ou plusieurs tranches (ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur - cf. OAP note écrite)

îlot B, îlot de requalification urbaine (actuel site d'activités), d'environ 0,3 ha

Les orientations définissent des principes avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles. Les flèches sont indicatives. La localisation précise des accès et le tracé des voiries et cheminements reste à la discrétion de l'aménageur ou des aménageurs.

Périmètre d'étude comprenant :

un espace d'une superficie d'environ 1,6 ha

un îlot de requalification urbaine d'environ 0,3 ha

Desserte viaire :

→ Possibilités de desserte du secteur

Cheminements "doux" (piétons, cyclables) :

↔ Principe de desserte du secteur par les liaisons 'douces' :

- depuis la rue des Moutiers,
- depuis la rue de Pornic, par reprise de la desserte existante,
- depuis la voie raccordée à la rue du Grand Fief

↔ Ménager une autre possibilité de desserte de l'îlot A par un cheminement "doux" le reliant à la rue de Pornic (accès plus proche de la mairie et du centre-bourg) : bande d'espace(s) vert(s) inconstructible(s) à prévoir ou amorce de chemin piéton à réserver pour assurer cette liaison à plus long terme, en attente de possibilités de passage sur la propriété riveraine pour gagner la rue de Pornic.

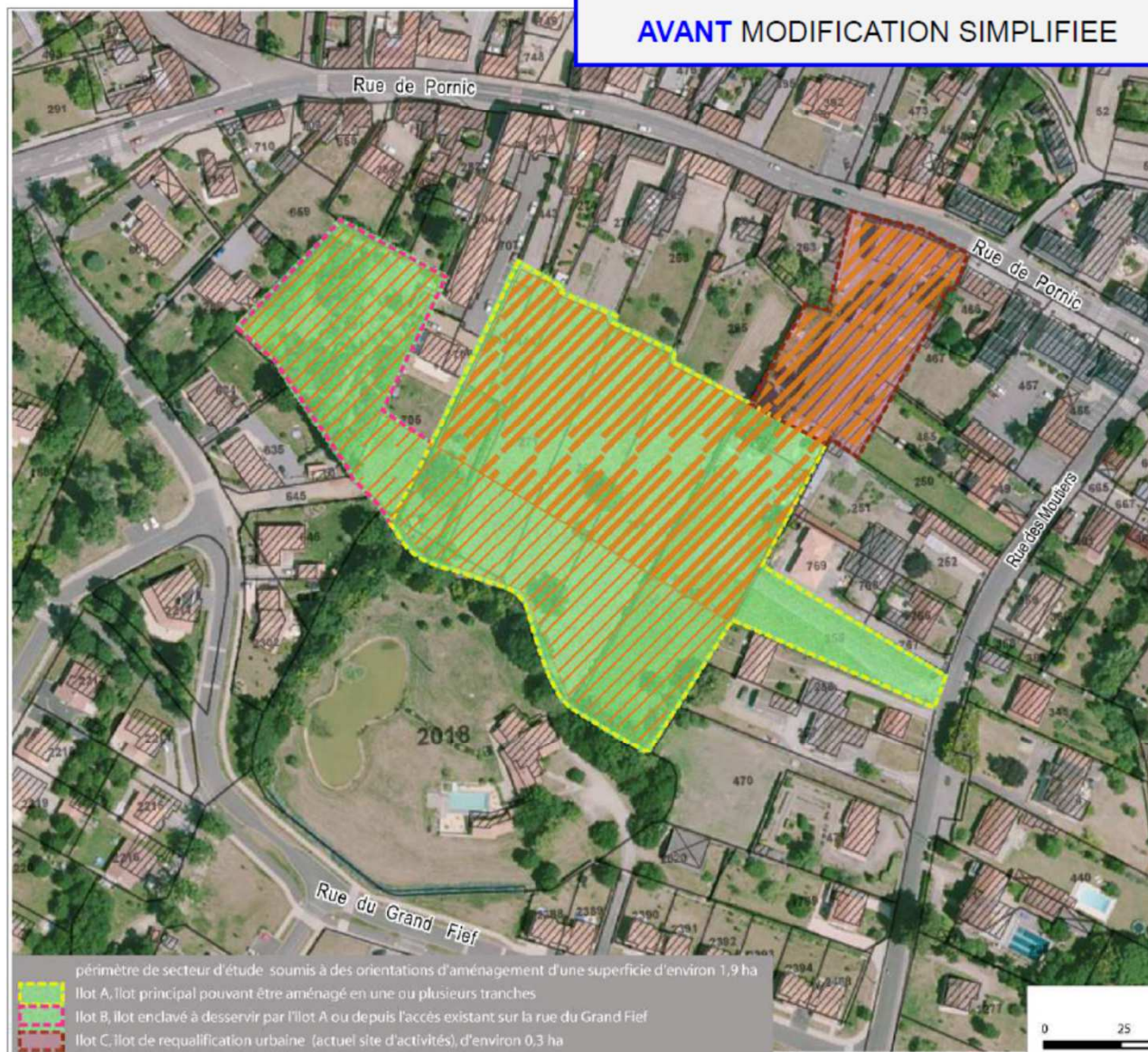
↔ Possibilité de continuité de cheminements "doux" à assurer au sein du secteur (notamment entre îlots) devant permettre d'assurer des liaisons sécurisées et confortables entre la rue de Pornic, la rue des Moutiers et la rue du Grand Fief.

↔ Possibilité de liaison "douce" vers le parking de la mairie à permettre (en îlot de requalification urbaine)

Programme de logements dans des objectifs de mixité sociale

Intégrer au secteur la possibilité de réaliser au moins 25 % de logements locatifs sociaux - cf. note écrite


Illustration schématique des principes d'aménagement

Illustration de l'OAP en vigueur
AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE

Orientations relatives à l'aménagement du secteur

Promouvoir des formes urbaines en rapport avec le contexte

Assurer des formes urbaines en rapport avec le centre-bourg au sein de l'ilot C et dans son extension sur une partie de l'ilot A :

 Hauteurs maximales de construction admises :
9 m à l'égout de toiture ou 10 m au sommet de l'acrotère


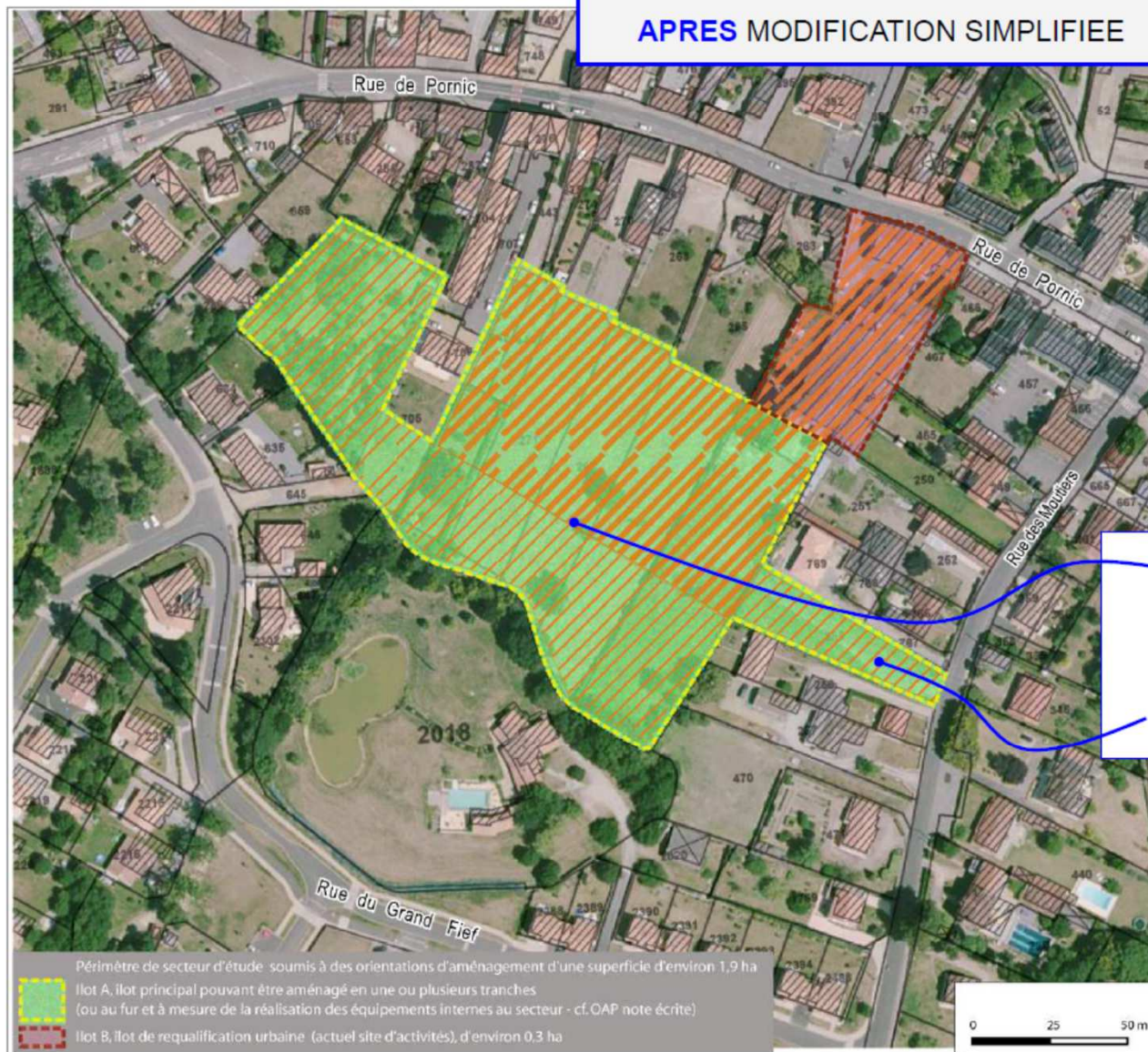
 Permettre une hauteur maximale des constructions de
6 m à l'égout de toiture ou 7 m au sommet de l'acrotère sur le restant du secteur


Illustration schématique des principes d'aménagement


Illustration de l'OAP projetée
APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE

Orientations relatives à l'aménagement du secteur

Promouvoir des formes urbaines en rapport avec le contexte

Assurer des formes urbaines en rapport avec le centre-bourg au sein de l'ilot B et dans son extension sur une partie de l'ilot A :

 Hauteurs maximales de construction admises :
9 m à l'égout de toiture ou 10 m au sommet de l'acrotère

 Permettre une hauteur maximale des constructions de
6 m à l'égout de toiture ou 7 m au sommet de l'acrotère
sur le restant du secteur

Modifications apportées à l'illustration graphique :

- Réunion des îlots A et B en un seul îlot A
 - L'îlot C devant donc îlot B
- Hachurage de la hauteur maximale de constructions étendu à la parcelle desservie par la rue des Moutiers

O.A.P.

P.L.U.— secteur de **ARTHON-EN-RETZ**
Commune de Chaumes-en-Retz

OAP 12 - Principes d'aménagement du secteur d'extension urbaine nord de La Sicaudais

Modification simplifiée n° 2

Les modifications apportées à l'OAP sont indiquées comme suit :

- **En rouge, barré [xxxxxx]** : disposition supprimée
- **En bleu [xxxxxx]** : disposition ajoutée ou rectifiée

Illustration schématique des principes d'aménagement

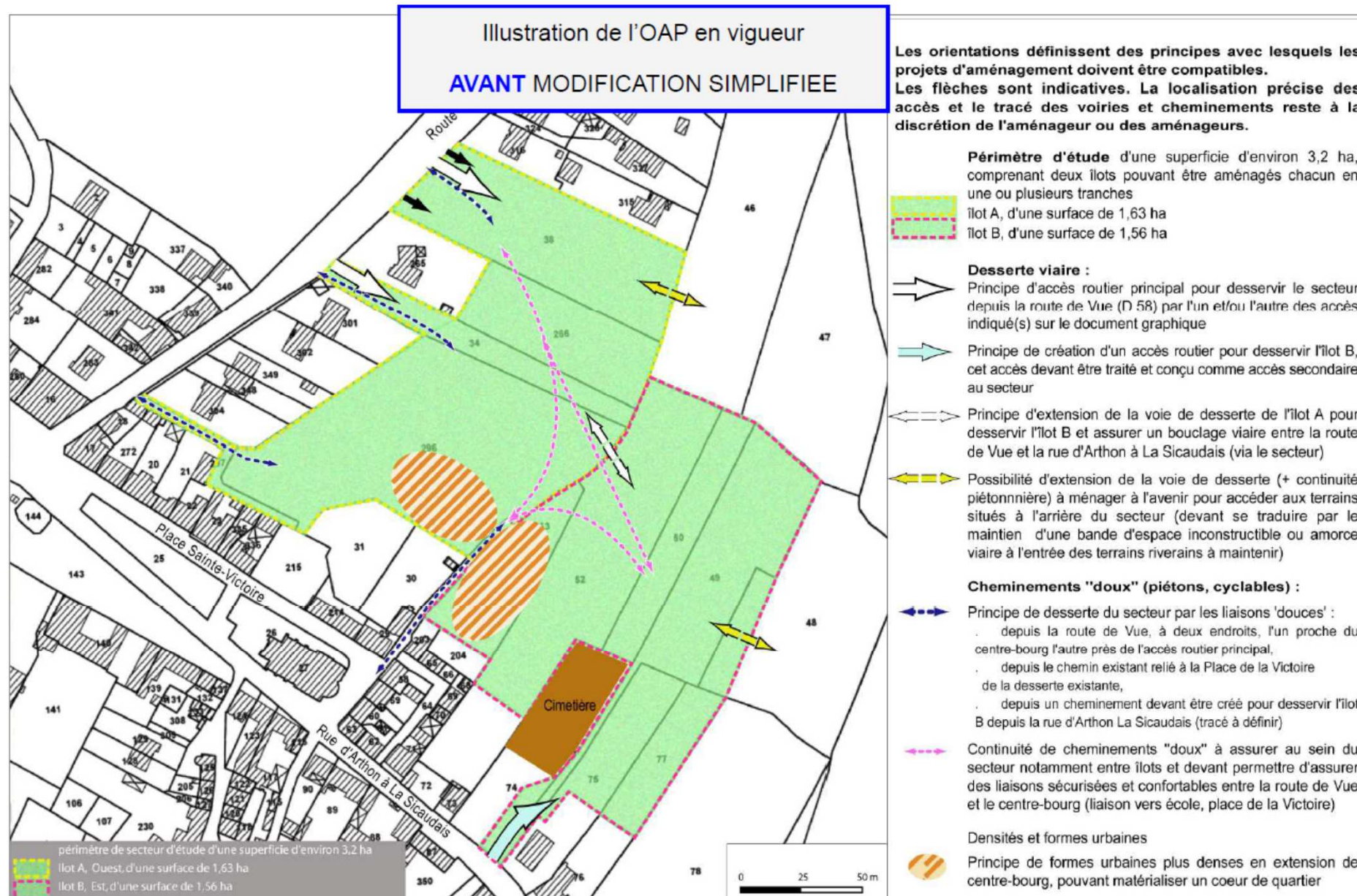
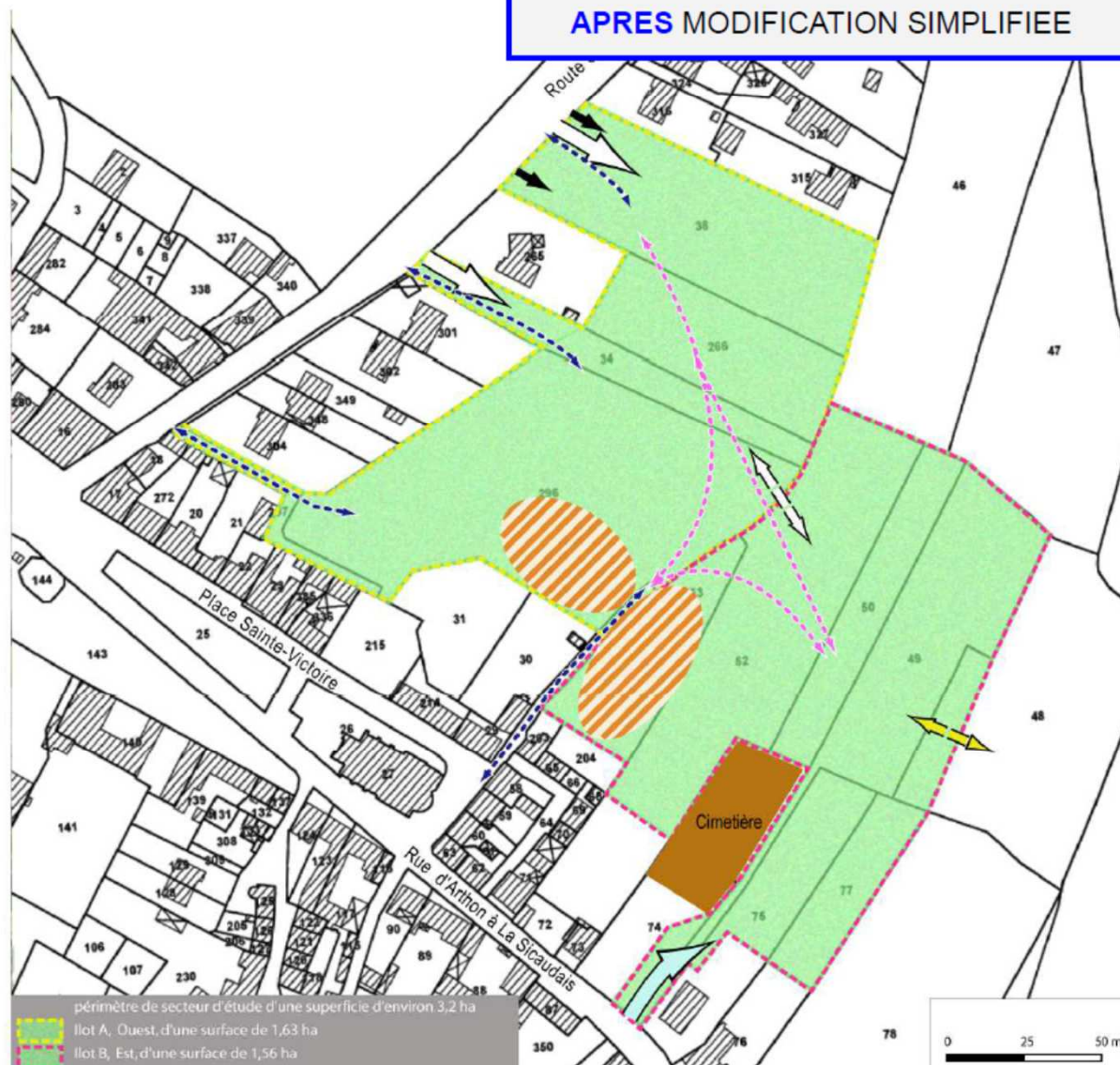


Illustration schématique des principes d'aménagement

Illustration de l'OAP projetée
APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE

Les orientations définissent des principes avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles. Les flèches sont indicatives. La localisation précise des accès et le tracé des voiries et cheminements reste à la discrétion de l'aménageur ou des aménageurs.

Périmètre d'étude d'une superficie d'environ 3,2 ha, comprenant deux îlots pouvant être aménagés chacun en une ou plusieurs tranches

- îlot A, d'une surface de 1,63 ha
- îlot B, d'une surface de 1,56 ha

Desserte viaire :

- Principe d'accès routier principal pour desservir le secteur depuis la route de Vue (D 58) par l'un et/ou l'autre des accès indiqué(s) sur le document graphique
- Principe de création d'un accès routier pour desservir l'îlot B, cet accès devant être traité et conçu comme accès secondaire au secteur
- Principe d'extension de la voie de desserte de l'îlot A pour desservir l'îlot B et assurer un bouclage viaire entre la route de Vue et la rue d'Arthon à La Sicaudais (via le secteur)
- Possibilité d'extension de la voie de desserte (+ continuité piétonnière) à ménager à l'avenir pour accéder aux terrains situés à l'arrière du secteur (devant se traduire par le maintien d'une bande d'espace inconstructible ou amorce viaire à l'entrée des terrains riverains à maintenir)

Cheminements "doux" (piétons, cyclables) :

- Principe de desserte du secteur par les liaisons 'douces' :
 - depuis la route de Vue, à deux endroits, l'un proche du centre-bourg l'autre près de l'accès routier principal,
 - depuis le chemin existant relié à la Place de la Victoire de la desserte existante,
 - depuis un cheminement devant être créé pour desservir l'îlot B depuis la rue d'Arthon La Sicaudais (tracé à définir)
- Continuité de cheminements "doux" à assurer au sein du secteur notamment entre îlots et devant permettre d'assurer des liaisons sécurisées et confortables entre la route de Vue et le centre-bourg (liaison vers école, place de la Victoire)

Densités et formes urbaines

- Principe de formes urbaines plus denses en extension de centre-bourg, pouvant matérialiser un coeur de quartier

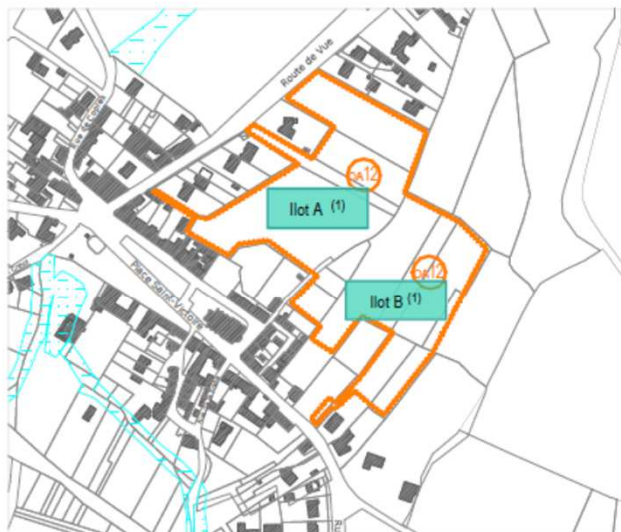
0 25 50 m

ENJEUX / OBJECTIFS

Secteur en extension nord-est du centre-bourg (proche de la place de la Victoire), comprenant essentiellement des terrains agricoles fragmentés par quelques haies résiduelles.

L'aménagement et l'urbanisation de ce secteur s'inscrivent à la fois dans une optique de :

- renforcement de la structure urbaine du centre-bourg
- participation au (re)traitement de l'entrée de bourg, telle qu'elle est perçue depuis la route de Vue (RD 58).

**MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR**

Le périmètre d'étude comprend deux îlots A et B ⁽¹⁾ (respectivement Ouest et Est), qui seront aménagés chacun d'eux, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (par îlot) pouvant comprendre plusieurs tranches (phasage) d'aménagement,

OU

- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chacun des îlots, l'aménageur devant dans ce cas ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du restant de l'îlot et prévoir les équipements (voirie, réseaux divers) en capacités suffisantes pour la viabilisation du terrain d'assiette du projet concerné et la viabilisation ultérieure du restant de l'îlot.

(1) cf. îlots délimités sur les planches graphiques ci-après, en fin d'OAP 12 .

PROGRAMME DE LOGEMENTSProduction minimale de logements à respecter

L'aménagement du secteur doit assurer une production de logements respectant une **densité minimale de 15 logements / ha.**

Ilots ⁽¹⁾	Superficie de l'îlot	Densité minimale à respecter	Production minimale de logements ⁽²⁾
A	1,63 ha	15 logements / ha	25
B	1,56 ha	15 logements / ha	23

(1) îlots identifiés sur les documents graphiques joints en fin d'OAP 12.

(2) nombre minimal de logements à réaliser correspondant à la densité minimale requise

La densité minimale de logements pourra être ventilée librement au sein du secteur de l'îlot, de telle manière que le nombre minimal de logements requis (puisse être satisfait par le programme d'aménagement d'ensemble.

En cas d'aménagement au fur et à mesure des équipements internes à l'îlot concerné, le nombre de logements à réaliser pour la partie de l'îlot concerné par le projet sera au moins égale à la densité minimale indiquée ci-dessus (15 logements / ha).

Part de logements locatifs sociaux à intégrer

- L'îlot A devra comprendre au minimum 25 % de logements locatifs sociaux,
- L'îlot B devra comprendre au minimum 25 % de logements locatifs sociaux.

En cas d'aménagement au fur et à mesure des équipements internes à l'îlot concerné, la part de logements affectée à des logements locatifs sociaux à réaliser sur la partie du secteur concerné, devra respecter, un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (valeur arrondie prise par défaut, calculée sur la base des pourcentages définis ci-dessus),

Formalisation d'un cœur de quartier aux formes urbaines plus denses au sein du secteur, formant une extension du centre-bourg sur l'îlot A et l'îlot B (cf. document graphique en page suivante de l'OAP12)

Favoriser la création d'un cœur de quartier en extension du centre-bourg, de part et d'autre du chemin relié à la Place de la Victoire, marqué par des formes urbaines alliant une plus forte densité de logements (petits collectifs ou bâtis intermédiaires, constructions mitoyennes à l'image du centre-bourg) et la mise à disposition d'espaces communs et/ou d'espaces de vie extérieurs (jardins, potagers, aires de jeux, place ou placette...).

II.

La modification du règlement écrit en cohérence avec les ajustements des OAP 6 et 12

Présentation des ajustements opérés au règlement écrit

Le règlement des secteurs 1AU est modifié en cohérence avec les ajustements opérés pour les OAP 6 et 12 :

Les OAP n° 6 et n° 12 étant modifiées pour permettre l'aménagement de ces secteurs ouverts à l'urbanisation, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble ou par îlot, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur, Le règlement est modifié pour reprendre cette disposition.

Le règlement du secteur 1AU répercute aussi la modification apportée aux îlots définis à l'OAP 6, permettant aussi de rectifier une erreur matérielle, en supprimant la référence à l'îlot qui concerne la partie de de l'OAP n°6 qui est classée en secteur Ua.

En conséquence et par cohérence, le chapeau présentant *la Nature de l'occupation et de l'utilisation su sol* en zone Ua et et l'article Ua2 sont rectifiés afin d'intégrer, pour les dispositions relatives au secteurs visés par des OAP, la référence au secteur Ua OA6 qui était, par erreur, omise dans la présentation de la zone Ua et cet article Ua2 du règlement.

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :

- **En rouge, barré [xxxxxx]** : rédaction supprimée
- **En bleu [xxxxxx]** : rédaction ajoutée ou rectifiée

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L' UTILISATION DU SOL

[... alinéa inchangé...]

La zone Ua comprend :

- *des secteurs Ua^{OA3}, Ua^{OA4} et Ua^{OA6} localisés dans le centre-bourg l'un rue de Nantes et l'autre rue de Pornic. Ces secteurs Ua du centre-bourg, [...] sont délimités sur les documents graphiques (plans de zonage) du P.L.U. conformément à leur légende et identifiés au présent règlement comme secteurs Ua^{OA3}, Ua^{OA4} et Ua^{OA6}.*

[... alinéa inchangé...]

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis :

1°) [... alinéa inchangé...]

2°) [... inchangé...]

3°) *Dans les secteurs Ua^{OA3} et Ua^{OA4} et Ua^{OA6} concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions ou opérations d'aménagement y sont admises sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement, indiquées en pièce n° 3 du P.L.U. (cf. OAP3, OAP4, OAP6).*

4°) [... inchangé...]

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :

- En rouge, barré [xxxxx] : rédaction supprimée
- En bleu [xxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis sous condition :

1°) les constructions et installations à usage d'habitat et leurs annexes, dans le cadre de la réalisation d'une ou de plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble *ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur*, selon les modalités d'aménagement précisées par les orientations d'aménagement et de programmation relatives à ces secteurs, sous réserve que :

- leurs réalisations respectent les principes d'aménagement définis par les articles réglementaires suivants (1AU 3 à 1AU 14) et par les documents graphiques du présent P.L.U. (cf. plans de zonage),

[...alinéas inchangés...]

- leurs réalisations soient compatibles avec des objectifs de production minimale de logements locatifs sociaux à satisfaire sur certains secteurs concernés, objectifs précisés par les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)° et le tableau ci-après :

Identification du secteur par son numéro d'OAP *	Localisation du secteur	Nombre minimal de logements à réaliser	Part ou nombre minimal de logements locatifs sociaux à réaliser
1AU ^O A6 – cf. OAP6	Entre la rue de Pornic et la rue du Grand Fief	Ilot A et B : 32	25 % des logements cf. OAP6
		Ilot C : 6	
1AU ^O A7 – cf. OAP7	Le Quartron du Moulin	Ilot 1* : 17	Ilot 1* : 4 *
		Ilot 2* : 37	Ilot 2* : 5 *
1AU ^O A8 – cf. OAP8	Rue du Rocher (Nord)	30	20 % des logements
1AU ^O A9 – cf. OAP9	Sud de la rue du Rocher	15 logements / ha	20 % des logements
1AU ^O A10 – cf. OAP10	Entre la rue de Saint-Cyr et la rue de Bourgneuf	38	25 % des logements
1AU ^O A12 – cf. OAP12	Nord de La Sicaudais	25	25 % des logements

* cf. Orientations d'aménagement et de programmation - O.A.P. (pièce n° 3 du P.L.U.)

(...)

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :

- En rouge, barré [xxxxxx] : rédaction supprimée
- En bleu [xxxxxx] : rédaction ajoutée ou rectifiée

(suite de la modification apportée à l'article 1AU2)

Dans le cas d'une urbanisation progressive du secteur, par le biais de plusieurs opérations d'aménagement indépendantes les unes des autres ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur (selon les OAP) :

- *le nombre de logements minimum à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée.*
- *la part de logements affectée à des logements locatifs sociaux à réaliser sur la partie du secteur concerné, devra respecter, un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (valeur arrondie prise par défaut, calculée sur la base des pourcentages définis ci-dessus).*
- *Dans le cas d'un aménagement partiel du secteur, celui-ci doit être conçu de telle manière qu'il ne compromette pas le restant de l'aménagement du site sur la base de la cohérence d'un schéma d'aménagement d'ensemble et en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.*

III.

Les incidences sur l'environnement du projet de modification simplifiée n°2 du P.L.U.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune déléguée d'Arthon en Retz, initialement approuvé en 2017, fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La présente modification simplifiée n°2 du PLU de Arthon-en-Retz s'inscrit dans les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables validé en 2017 et ne modifie pas l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme.

En procédant seulement à un ajustement des modalités d'aménagement des secteurs visés par les OAP n° 6 (de la rue de Pornic) et n°12 de la Sicaudais et à une rectification rédactionnelle du règlement du secteur Ua concerné par l'OAP n°6 (rectification d'une erreur matérielle), la modification simplifiée n°2 est sans incidence sur les projections de développement urbain et sans incidence sur l'environnement et la protection des milieux naturels. Elle n'est pas susceptible d'apporter une évolution et un besoin de mise à jour de l'évaluation environnementale du PLU initialement réalisée en 2017.

La présente procédure de modification n°2 du PLU s'inscrit dans une démarche visant globalement à faciliter les possibilités d'aménagement et d'urbanisation des secteurs visés par les OAP n° 6 et n° 12 (en permettant leur aménagement au fur et à mesure de la réalisation des équipements du secteur), sans remettre en cause les capacités et densités de logements initialement prévus.

Seules évolutions particulières, la nouvelle répartition des logements sociaux au sein du secteur visé par l'OAP n°6 et la simplification des conditions de desserte sur ce même secteur, n'impliquent pas d'incidences particulières sur l'environnement, notamment au regard de l'évaluation environnementale réalisée en 2017.

La simplification des conditions de desserte s'avère plutôt positive par rapport aux dispositions initialement prévues, puisqu'elle invite à mieux ventiler les flux liés au secteur à aménager, entre la rue du Grand Fief, la rue de Pornic et la rue des Moutiers, alors que le schéma initial invitait à privilégier le raccordement sur la rue des Moutiers pour desservir le secteur d'étude, risquant de créer un manque d'aisance et de fluidité pour assurer les déplacements liés aux futures constructions du secteur.

Autre incidence favorable de cette modification simplifiée, incidence indirecte sur l'environnement, la simplification des modalités d'aménagement du secteur et la possibilité de l'urbaniser progressivement, facilitent la production de logements sur ces secteurs en évitant de la bloquer par un manque de maîtrise foncière totale du secteur concerné.

En l'occurrence, cet aspect est particulièrement positive pour le secteur de renouvellement urbain de la rue de Pornic, mais aussi pour celui de La Sicaudais pâtissant à ce jour, d'un manque de constructions de logements qui paraît préjudiciable à terme, pour la vitalité de ce bourg.

En définitive, au regard de l'évaluation environnementale du PLU existante et compte tenu de la nature de la modification simplifiée n°2 du PLU, les évolutions apportées aux OAP n°6 et n° 12 et en conséquence au règlement du PLU, sont très limitées et ne présentent pas d'incidences particulières ou notables sur l'environnement.