



Département de la Loire Atlantique  
Commune de **CHAUMES-EN-RETZ**

Commune déléguée d'**Arthon en Retz**

**Plan Local d'Urbanisme**

**Modification simplifiée n° 2**

***Pièce 2 - Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)***

***Extrait : pages modifiées des OAP suite à la 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

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 <del>Non</del>	oui	oui	oui	A et B : 20 B et 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 <del>Non</del>	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.

## 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 :

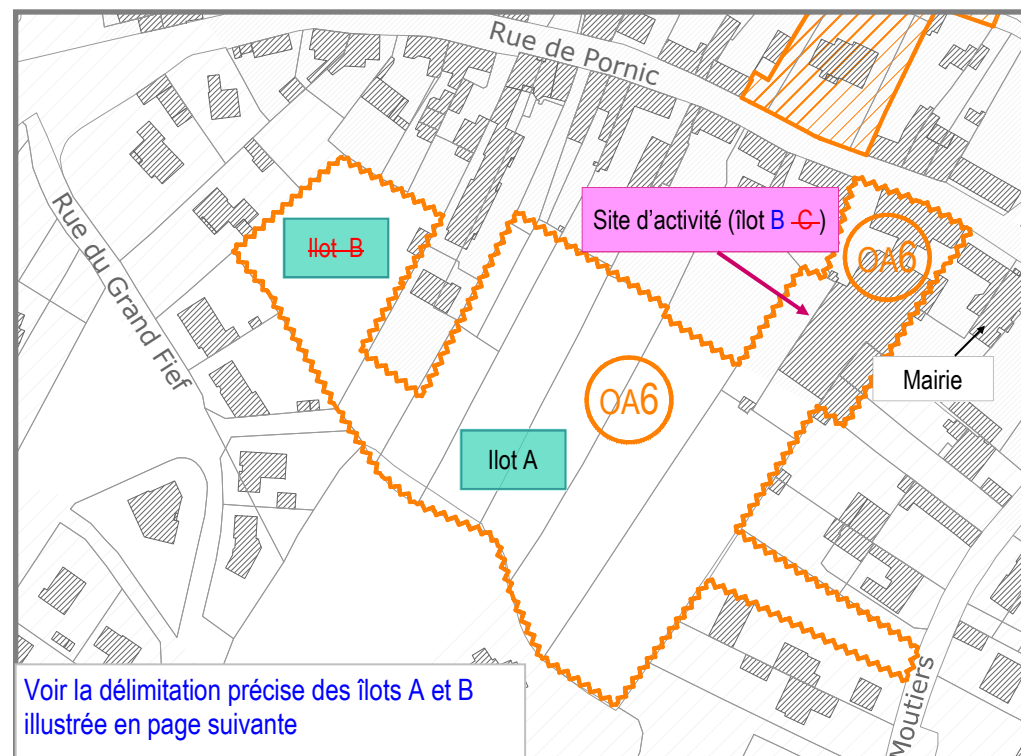
- **En rouge, barré [xxxxxx]** : disposition supprimée
- **En bleu [xxxxxx]** : disposition ajoutée ou rectifiée

**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<sup>(1)</sup>),
- soit par un aménagement d'ensemble par îlot<sup>(1)</sup>, 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<sup>(1)</sup>, 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 6 .

**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)
<b>A et B</b>	1,6 ha	20 logements / ha	32
<b>B - C</b>	0,28 ha	25 logements / ha	<del>6</del> 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
<b>A</b>	Au moins 2
<b>B</b>	Au moins 7



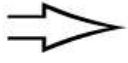
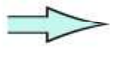
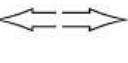





Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble du secteur, l'aménageur disposera de la faculté de répartir la production de logements locatifs sociaux de manière différente au sein du périmètre d'étude, tout **en privilégiant une majorité de logements locatifs sociaux sur l'îlot B**.

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'ilot B
  -  Principe de continuité de desserte routière du secteur, pour desservir l'ilot B à partir de l'ilot A (à étudier et à assurer en cas d'incapacité à pourvoir desservir l'ilot B depuis la rue du Grand Fief)
- 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'ilot A par un cheminement "doux" le reliant à la rue du Pornic (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 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 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 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 du 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**

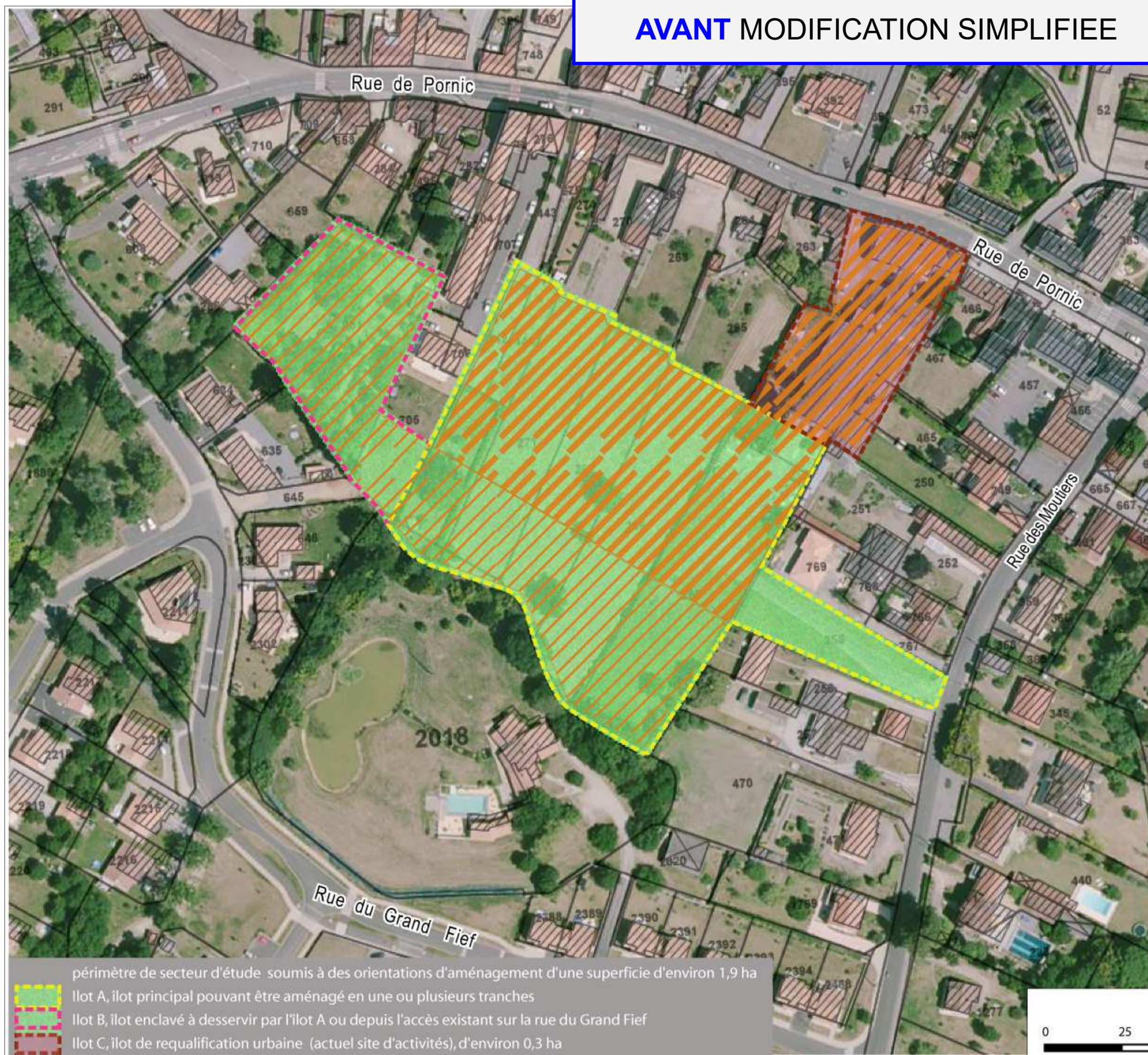
Intégrer au secteur la possibilité de réaliser au moins 25 % de logements locatifs sociaux - cf. note écrite

Modifications apportées à l'illustration graphique :

- Réunion des îlots A et B en un seul îlot A. L'îlot C devant donc être devant l'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
-  Ilôt 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)
-  Ilôt B, îlot de requalification urbaine (actuel site d'activités), d'environ 0,3 ha


## Illustration schématique des principes d'aménagement

Illustration de l'OAP en vigueur  
**AVANT** MODIFICATION SIMPLIFIEE

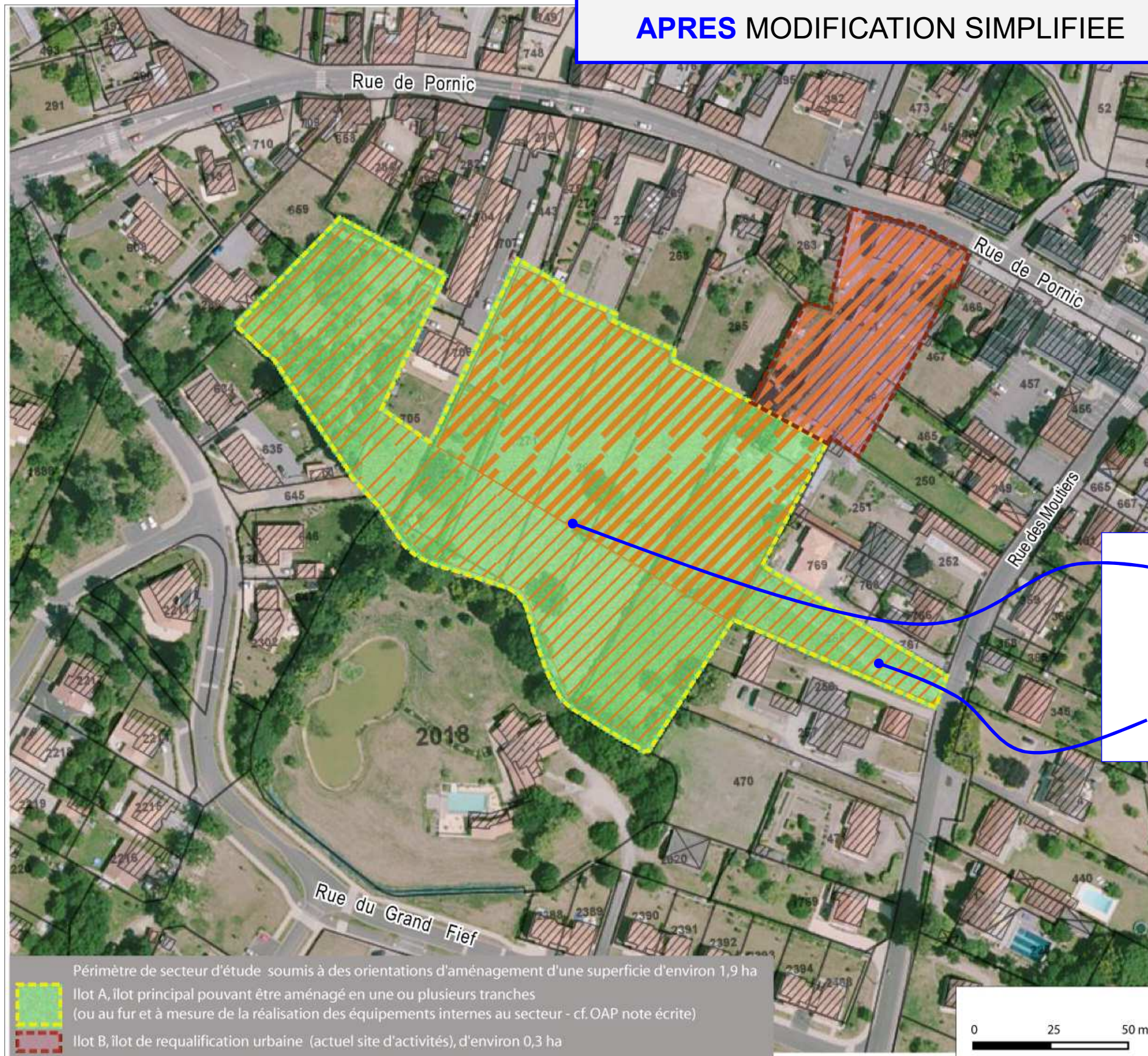
## Orientations relatives à l'aménagement du secteur

Promouvoir des formes urbaines en rapport avec le contexte

Assurer des formes urbaines en rapport avec le centre-bourg  
au sein de l'îlot C et dans son extension sur une partie de l'îlot A :
 Hauteurs maximales de construction admises :  
9 m à l'égot de toiture ou 10 m au sommet de l'acrotère

 Permettre une hauteur maximale des constructions de  
6 m à l'égot 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'îlot B et dans son extension sur une partie de l'îlot 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



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

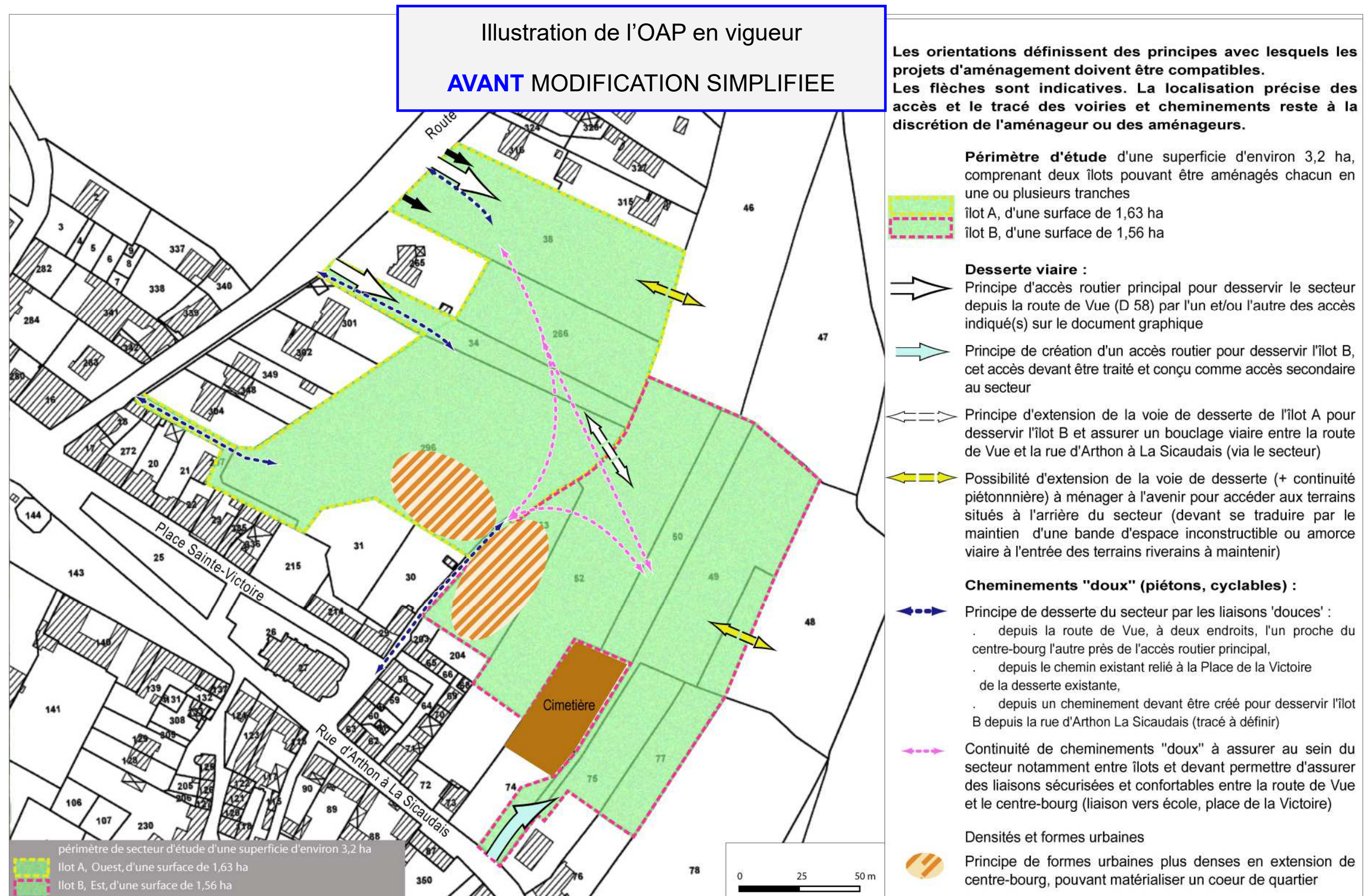
**Modification simplifiée n° 2**

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

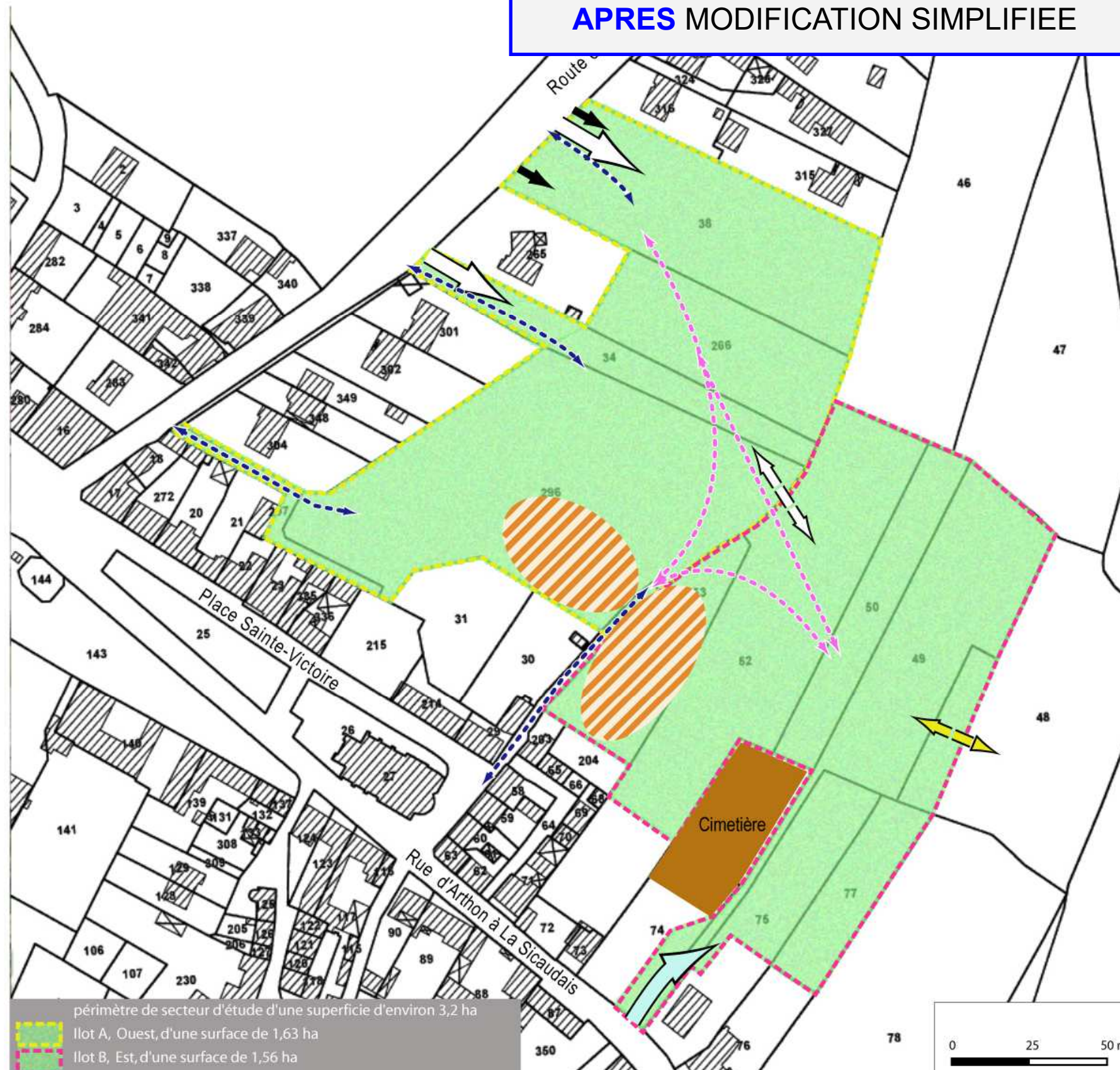
- En rouge, barré [~~xxxxxx~~] : disposition supprimée
- En bleu [xxxxxx] : disposition ajoutée ou rectifiée



## 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