

Département de Loire-Atlantique



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

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n° 2

Pièce 3 - Règlement

Extrait : page modifiée du règlement suite à la modification simplifiée n° 2

Les modifications apportées au règlement sont indiquées comme suit :

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

	Arrêté par délibération du Conseil Municipal le	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le
Elaboration du P.L.U. <i>valant révision du P.O.S.</i>	07.09.2016	19.06.2017
Modification simplifiée n° 1		29.05.2021
Modification simplifiée n° 2		09.11.2021

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

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

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités qui n'apportent pas de nuisances et restent compatibles avec l'habitat.

Elle correspond au centre urbain traditionnel, marqué par une urbanisation généralement dense, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, à l'alignement.

Elle rassemble l'ensemble des fonctions habituelles d'un centre-bourg (habitat généralement dense, église, commerces, mairie et services de proximité, équipements publics collectifs).

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, respectivement concernés par les orientations d'aménagement et de programmation n° 3 et n° 4 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation), 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}.

Les orientations d'aménagement et de programmation, précisent les principes avec lesquels devront être compatibles toute future opération d'aménagement, de construction ou tout nouvel aménagement des secteurs concernés.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'implantation ou l'extension de constructions à usage industriel, agricole et artisanal à l'exception de celles visées à l'article Ua 2,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visé au 2°) de l'article Ua2,
- les plans d'eau,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines,
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée,
- l'implantation de pylônes de tout type.

Règlement du P.L.U.

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

Peuvent être admis :

- 1°) L'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve de les rendre compatibles avec les milieux environnants et que ces activités n'entraînent pas de nuisances et de dangers éventuels pour le voisinage et pour l'environnement,
- 2°) Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :
 - . ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Ua et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
 - . ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,
- 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°) Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES**3.1. Accès**

- 3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.
- 3.1.2. En cas de division parcellaire en vue de construire, une largeur minimale d'accès de 4 mètres est requise.
- 3.1.3. En cas d'opération ou de permis permettant la réalisation d'au moins 5 logements, la largeur minimale de l'accès ne peut être inférieure à 6 m.
- 3.1.4. Toute autorisation peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Règlement du P.L.U.

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*),
 - . leurs réalisations soient compatibles avec les orientations d'aménagement relatives à l'aménagement de ces secteurs (**cf. pièce n° 3 – O.A.P. : orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U.**),
 - . leurs réalisations soient compatibles avec les conditions minimales d'urbanisation (nombre minimum de logements) imposées pour chacun des secteurs, comme cela est précisé dans le tableau ci-après,
 - . 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 ^{OA6} – 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 ^{OA7} – cf. OAP7	Le Quartron du Moulin	Ilot 1* : 17	Ilot 1* : 4 *
		Ilot 2* : 37	Ilot 2* : 5 *
1AU ^{OA8} – cf. OAP8	Rue du Rocher (Nord)	30	20 % des logements
1AU ^{OA9} – cf. OAP9	Sud de la rue du Rocher	15 logements / ha	20 % des logements
1AU ^{OA10} – cf. OAP10	Entre la rue de Saint-Cyr et la rue de Bourgneuf	38	25 % des logements
1AU ^{OA12} – 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.)**

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**.