



Commune de Chaumes-en-Retz
Commune déléguée d' ARTHON EN RETZ

Révision du Plan Local d'Urbanisme

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Orientations générales

Préambule

L'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) est le résultat d'une initiative et d'une volonté politiques. Elle se traduit par l'émergence de lignes directrices qui orientent le développement de la commune, prenant par ailleurs en compte :

- les dispositions réglementaires concernant le développement durable et l'aménagement du territoire en particulier la *loi Solidarité et Renouvellement Urbains*, la *loi Urbanisme & Habitat*, la *loi d'orientation agricole*, la *loi sur l'eau*, la *loi Paysage*, les "*Grenelles de l'Environnement*" (1 et 2), la *loi ALUR* et les dispositions réglementaires locales dont le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz.
- les principales attentes, observations et aspirations qui ont émergé de la concertation auprès des habitants.

Ce projet est celui du développement de la commune, à l'horizon de 10 à 15 ans, mais s'inscrit dans une logique de conservation des potentialités de développement à plus long terme : il ménage ainsi le caractère durable de son développement.

Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, le projet d'aménagement et de développement durables n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Le projet de territoire qui est défini sur la commune déléguée d'Arthon en Retz répond aux enjeux soulevés par le diagnostic (cf. *rapport de présentation* du P.L.U.) et rappelés en préambule de chacun des trois grands axes développés par le P. A.D.D.

Rappel de diagnostic et des enjeux liés à la vitalité communale

Commune avant tout rurale et agricole avec un habitat réparti sur l'ensemble de la commune comprenant deux bourgs distants d'environ 8 Km , des villages et des formes urbaines modernes assimilées à des villages, ainsi que des hameaux plus ou moins conséquents.

Depuis le 1er janvier 2016, la commune d'Arthon en Retz est devenue commune déléguée après sa fusion avec la commune de Chéméré. Les deux communes déléguées forment désormais la commune nouvelle de Chaumes-en-Retz.

L'influence du positionnement géographique

- ☐ **Arthon en Retz, commune rurale** au coeur du Pays de Retz, plutôt excentrée des grands centres urbains et d'emplois (Nantes, St Nazaire, ...),
- ☐ Le Bourg d'Arthon en Retz **entre littoral atlantique et agglomération nantaise**, regroupant 38% de la population communale et les commerces, services et équipements de la commune,
- ☐ La Sicaudais **entre Nantes et Saint-Brévin / Saint-Nazaire**, (avec son école, son église, sa poste, ses équipements),
- ☐ Proximité des pôles par la **desserte par les RD 751 et RD 58** (axes Nantes-Pornic et Nantes – Saint-Brévin),
- ☐ Une configuration étirée du territoire Nord-Sud, la proximité de centres urbains extérieurs au territoire communal : Chauvé et Chéméré : **des centralités affirmées ... complémentaires**,
- ☐ Le bourg d'Arthon forme quasiment **une agglomération continue avec celui de Chéméré**.

Une forte dynamique démographique des années 2000 (+100 habitants par an entre 1999 et 2012). La croissance démographique est avant tout portée par les apports migratoires et aussi un accroissement des naissances durant les années 2000.

La commune compte aujourd'hui environ 4200 habitants (d'après les récents chiffres du recensement de 2015).

La croissance démographique est favorisée par la construction de logements représentant une croissance de près de 40 logements par an (entre 1999 et 2014). Le risque de vieillissement par glissement générationnel et le desserrement des ménages (taille moyenne des ménages de 2,6 en 2011) doivent également être intégrés dans la réflexion.

Pour rappel, le projet de Programme Local de l'Habitat fixe un objectif de 39 logements par an sur la commune (pour la période 2013-2019).

Quelles perspectives de renforcement et de développement de l'habitat ? au regard notamment de la diffusion du bâti en campagne, du caractère bicéphale de la commune, et dans le respect de l'activité agricole (choix de répartition des secteurs d'accueil de l'habitat).

Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

Avant propos

ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ÉCRITES, ILLUSTRATIONS GRAPHIQUES ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) reposent sur des dispositions écrites, exposées ci-après.

Certaines de ces orientations, sont illustrées par des documents graphiques contenus dans le présent P.A.D.D. mais aussi dans le rapport de présentation du P.L.U., par une représentation graphique à caractère strictement indicatif n'ayant pas valeur d'orientations générales (cf. Titre 2 – chapitre 1 relatif à la présentation et à la justification des choix du P.A.D.D.).

Ces éléments cartographiques ont seulement pour fonction d'aider à la compréhension et à l'illustration des orientations générales du P.A.D.D. mais n'ont pas valeur d'orientations générales de P.A.D.D.

Certaines des orientations générales d'aménagement et de développement définies par le présent P.A.D.D., peuvent aussi être précisées par des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.), référencées en pièce n° 3 du P.L.U.

Si le cas se présente, le symbole **cf. O.A.P.** accompagne l'orientation générale.

1

PRÉSERVER ET CONFORTER LA VITALITÉ DES BOURGS D'ARTHON EN RETZ ET DE LA SICAUDAIS : RENFORCER LEUR ASSISE, LEUR VITALITÉ

- | | | |
|---|--|---|
| 1/ Etoffer le tissu urbain et renforcer la population des bourgs par une offre diversifiée en logements | 2/ Assurer un confort de vie des habitants par une offre en équipements d'intérêt collectif et la qualité des déplacements | 3/ Soutenir les activités économiques et de proximité des bourgs (notamment le tissu de commerces et services de proximité) |
|---|--|---|

2

MAINTENIR LA VITALITÉ DES VILLAGES ET HAMEAUX EN CAMPAGNE ET LA COEXISTENCE ENTRE LEURS ACTIVITÉS ET LES HABITANTS

- | | | |
|---|---|---|
| 1/ Maintenir la vie des villages et hameaux | 2/ Préserver l'espace agricole et garantir les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles | 3/ Maintenir les autres activités existantes en campagne et valoriser le potentiel touristique d'Arthon en Retz |
|---|---|---|

3

PRÉSERVER ET VALORISER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE (LE PAYSAGE, LE PATRIMOINE ET L'ENVIRONNEMENT)

- | | | |
|---|--|---|
| 1/ Préserver et savoir valoriser le patrimoine paysager, bâti et culturel de la commune | 2/ Préserver les continuités écologiques, les milieux naturels | 3/ Garantir la protection des ressources, prendre en compte les risques |
|---|--|---|

1

PRÉSERVER ET CONFORTER LA VITALITÉ
DES BOURGS
D' ARTHON EN RETZ ET DE LA SICAUDAIS

1. Etoffer le tissu urbain et renforcer la population des bourgs par une offre diversifiée en logements

Tabler sur la production d'environ 39 logements * par an

permettant de soutenir la vitalité démographique et d'escompter un apport supérieur à 700 habitants d'ici une dizaine d'années (permettant d'approcher les 5000 habitants en 2026 – partant de la base de recensement de l'INSEE population municipale estimée en 2015).

Orienter l'essentiel des apports en logements et en ménages sur les bourgs :

- pour renforcer la vitalité des bourgs d'Arthon et de la Sicaudais et asseoir leurs fonctions de centralité sur la commune,
- pour favoriser le maintien (voire la création) des équipements d'intérêt collectif, des commerces et services de proximité.

Privilégier la production de logements par renouvellement urbain, à savoir par :

- des possibilités de densification urbaine, notamment en "dents creuses",
- des possibilités de requalification de sites, par exemple d'anciens sites d'activités ou des sites d'activités (y compris agricoles), susceptibles de se délocaliser sur du moyen ou long terme,
- des possibilités de reprise de bâtiments (y compris de logements vacants) pour rénover, réhabiliter ou créer des logements.

Satisfaire une offre complémentaire en logements par des extensions limitées et maîtrisées des bourgs :

(cf. illustrations cartographiques)

- qui soutiennent la vitalité locale (en lien avec les centres-bourgs),
- qui donnent une lisibilité au développement urbain, à la préservation des espaces agricoles et naturels et à leur mise en valeur,
- qui assurent une utilisation rationnelle de l'espace en respectant des densités minimales moyennes de 15 logements / ha,
- qui permettent d'échelonner dans le temps la croissance démographique et urbaine afin de :
 - . l'adapter à un équilibre de fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et maîtriser les coûts du développement,
 - . préserver la cohésion sociale de la commune,
 - . atténuer les impacts du développement urbain sur l'agriculture, sur les paysages et l'environnement.

Favoriser une offre de logements diversifiée et adaptée :

- aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite,
- aux jeunes ménages (en particulier à ceux aux ressources limitées),
- permettant d'assurer le parcours résidentiel.

Cette diversité de l'offre en logements sera traduite par :

- **la diversité de la typologie de nouveaux logements** (logements individuels, intermédiaires, voire collectifs ou semi-collectifs, logements en accession et en location, devant comprendre une part de logements aidés).
- **la diversité des formes urbaines et des terrains à bâtir** (tailles de parcelles variées).
- **la mixité de localisation des logements nouveaux** (centre-bourgs, quartiers périphériques, ...)
- **le choix entre la construction neuve ou la reprise** et réhabilitation de logements anciens ou de logements vacants
- **la possibilité d'aménager des logements par changement de destination d'anciens bâtiments** : en zone agricole ou naturelle, le changement de destination est circonscrit à d'anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et patrimonial et sous réserve qu'il ne puisse pas être assimilé à une forme de mitage d'espace agricole ou naturel.

2. Assurer un confort de vie aux habitants par une offre d'équipements d'intérêt collectif et par la qualité des déplacements

Préserver des possibilités d'évolution, d'adaptation et d'extension de différents équipements publics ou d'intérêt collectif existants, notamment :

- . des équipements scolaires et périscolaires,
- . des équipements récréatifs, culturels, sociaux, sportifs et de loisirs.

Permettre la requalification de sites (par exemple d'anciens sites d'activités ou sites d'activités susceptibles de se délocaliser sur du moyen ou long terme), pour des équipements et services.

Poursuivre le retraitement d'espaces publics des cœurs de vie au sein des bourgs :

- . en améliorant notamment les conditions de déplacement et de relation d'un cœur de vie à l'autre (liaison entre le secteur de la mairie et l'église),
- . en participant à la convivialité des espaces publics et à la vie locale.

Définir des possibilités d'aménagement d'espaces verts collectifs au sein de futurs quartiers aménagés, desservis par le réseau de cheminements "doux", devant être connectés à ceux existants de la commune.

Prévoir des aires de stationnement "deux-roues" à proximité des 'cœurs de vie'.

PRÉSERVER ET CONFORTER LA VITALITÉ DES BOURGS D'ARTHON EN RETZ ET DE LA SICAUDAIS : RENFORCER LEUR ASSISE, LEUR VITALITÉ

Poursuivre les actions de retraitement des entrées et traversées d'agglomérations et sécuriser les déplacements

Il convient de :

- *Sur les principales artères routières des bourgs d'Arthon et de la Sicaudais*: conférer plus d'aisance et de sécurité aux pratiques piétonnes et cyclables, faciliter les traversées de chaussée par les piétons et cycles, maintenir des espaces de circulation et de stationnement de manière à sécuriser les flux, notamment les déplacements piétonniers,
- *Sur des petites voies de quartiers ou de centre-bourgs* : affirmer des cheminements "doux" ou concevoir des voies partagées donnant priorité aux pratiques "douces" par rapport aux véhicules motorisés.

Prévoir des raccordements routiers :

- Au sud du bourg d'Arthon : entre les RD67 et RD5 (rue des Moutiers et rue de Bourgneuf), entre les RD5 et RD 605 (Rue de Bourgneuf et rue de Saint Cyr en Retz),
- A la Sicaudais : entre la route de Vue et la route d'Arthon, dans le cadre de l'extension urbaine.

cf. O.A.P.

Favoriser le recours au covoiturage :

- Maintenir l'aire de covoiturage près de l'échangeur zone du Butai (espace mutualisée avec l'espace commercial) ;
- Favoriser la mise en place d'une aire de covoiturage sur la Sicaudais.

Affirmer un réseau de liaisons piétonnes et cyclables qui :

- assure l'accessibilité au cœur de vie des centre-bourgs et aux différents secteurs d'équipements d'intérêt collectif depuis les quartiers des bourgs et les villages et hameaux les plus proches des deux bourgs,
- facilite les liaisons directes entre le secteur de l'école, la place de l'église et le secteur de la mairie,
- assure dans de bonnes conditions de sécurité, notamment pour la liaison entre le bourg d'Arthon et les différents quartiers d'habitat et le secteur d'équipements sportifs au Nord-Est (terrains et salle de sports),
- desserve et intègre les futures opérations d'aménagement,
- soit réalisé autant que ce peut 'en site propre' ou conçu en 'voie partagée' dans le cadre d'aménagements de quartiers ou de requalification d'îlots urbains, tout en étant adapté aux personnes à mobilité réduite,
- assure la liaison entre les cheminements des bourgs avec le réseau développé en campagne et l'interconnexion des circuits de randonnée existants en campagne.

cf. O.A.P.

3. Soutenir les activités économiques et de proximité participant à la vitalité du territoire (notamment le tissu de commerces et de services de proximité des bourgs)

Conserver et le cas échéant, renforcer le tissu de commerces et services de proximité des bourgs

- . Soutenir le maintien, la reprise et l'implantation d'activités commerciales et de services au sein des bourgs
- . Optimiser les conditions de fréquentation des commerces et des services du bourg, en priorité du centre-bourg :
 - cf. orientations relatives à l'habitat : privilégier l'apport de ménages sur des secteurs proches du centre-bourg,
 - cf. orientations relatives aux déplacements : favoriser les liaisons entre quartiers d'habitat et cœurs de vie, favoriser la fréquentation du centre-bourg par le retraitement d'espaces publics.

Créer les conditions d'un renforcement du tissu économique local

- . Prévoir la possibilité de créer une zone d'activités au nord du bourg, de l'autre côté de la RD751.
- . Optimiser les conditions de bon fonctionnement de développement des activités économiques :
 - Maintenir des espaces tampons entre des espaces d'habitat et des secteurs recevant des activités susceptibles d'être peu compatibles avec l'habitat,
 - Encourager et prévoir la desserte des espaces d'activités économiques par les communications numériques.
- . Préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles et maraîchères, en évitant ou en compensant la perte de terres agricoles et en excluant l'implantation de tiers non agricoles à proximité des sites d'exploitation.

Les bourgs et leurs coeurs de vie (l'existant)

- ### Etoffer le tissu urbain et renforcer la population des bourgs

Programmer, échelonner les extensions urbaines du bourg :

Possibilités d'évolution, d'extension, d'adaptation
des équipements d'intérêt collectif existants (principe non cartographie)
(voir illustration du PADD à l'échelle du bourg d'Arthon)

Principes de liaisons routières et/ou "douce" à retraiter,
à améliorer au sein du bourg (voir O.A.P.)

Espaces verts à préserver ou à valoriser dans le bourg

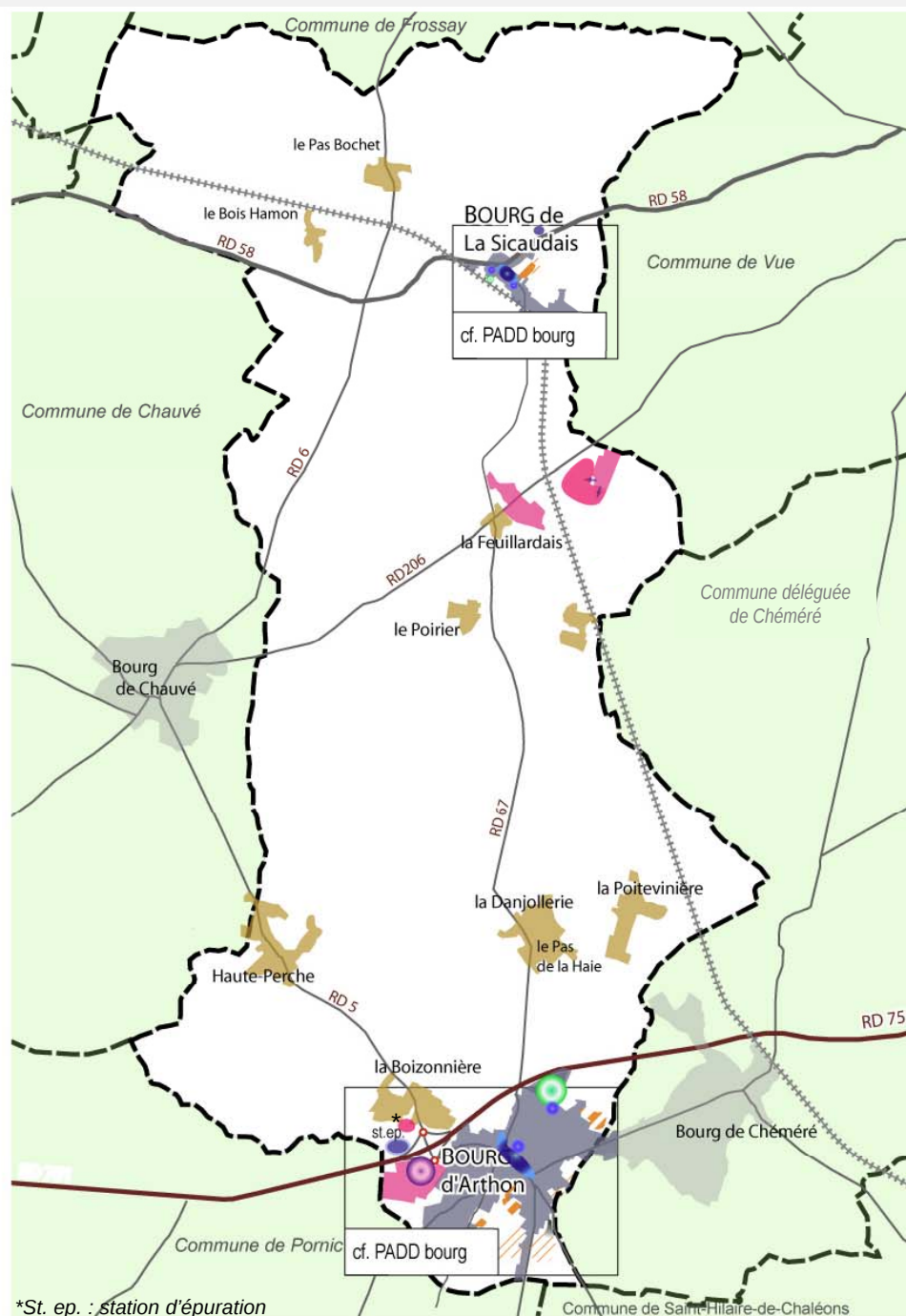
Conserver un tissu de commerces et de services de proximité au sein des bourgs (principe non cartographié)

Secteur d'activités existant

Permettre l'implantation et/ou l'extension d'activités économiques

Principaux villages, et principaux hameaux pouvant recevoir des constructions nouvelles au sein de leur enveloppe urbaine (cf. Axe 2)

cf.
illustrations
PADD
bourgs



*St. ep. : station d'épuration

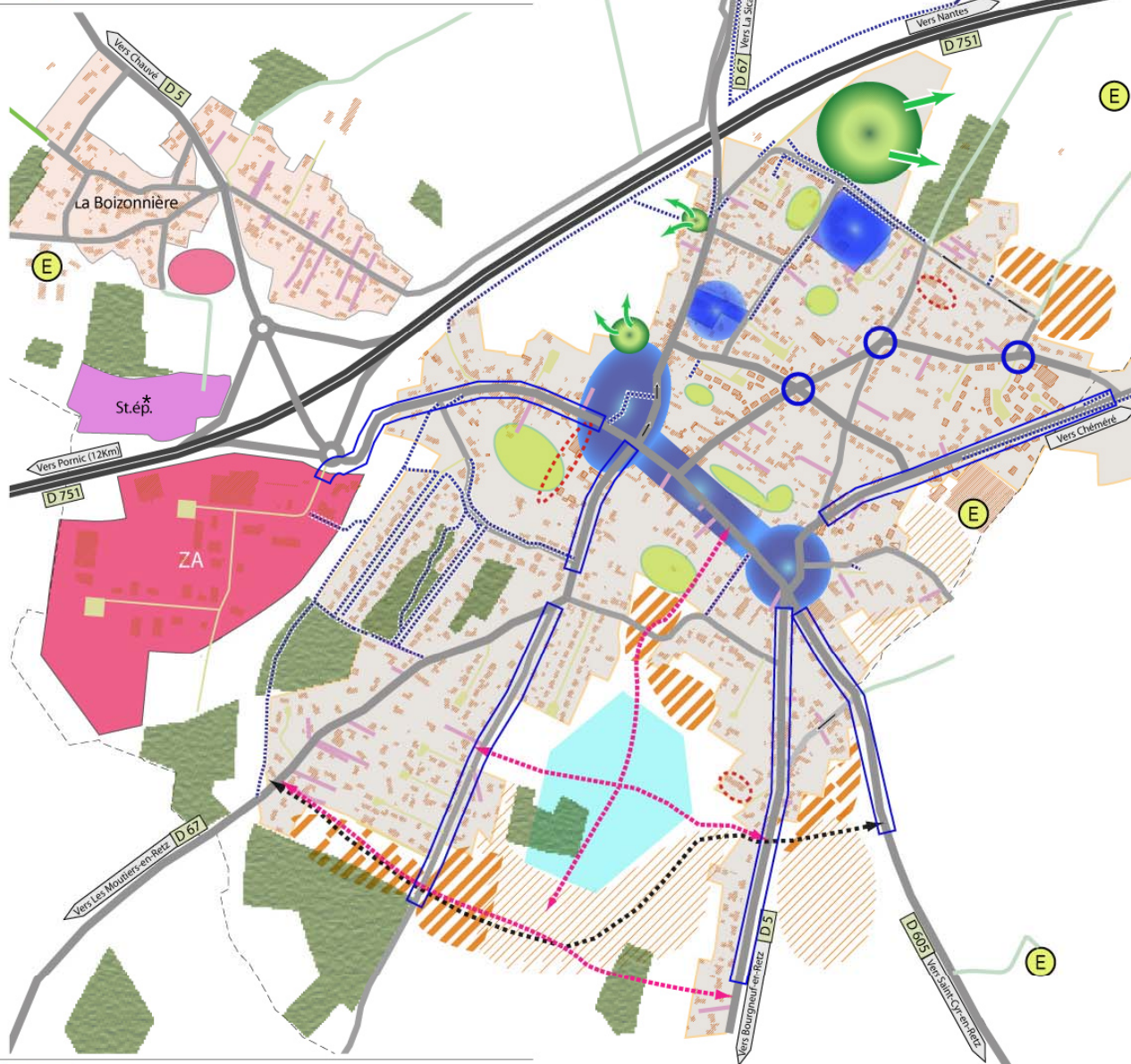
Projet d'Aménagement et de Développement Durables
Illustration graphique et indicative du P.A.D.D.

version décembre 2015



Commune déléguée d'ARTHON EN RETZ

Plan Local d'Urbanisme



À titre indicatif, espaces à dominante boisée

*St. ep. : station d'épuration

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Illustration graphique et indicative du P.A.D.D. version décembre 2015

Conforter les fonctions de centralité : renforcer la vitalité des bourgs au sein de la commune

Le centre-bourg et ses points d'ancrage (l'existant)

- l'enveloppe urbaine du bourg
- le centre-bourg (église, mairie, services, commerces)
- les coeurs de vie d'intérêt collectif scolaire, périscolaire,
- les espaces sportifs, culturels et de loisirs
(stade, salle polyvalente, tennis, skate, théâtre, aires de jeux en espace collectif...)

Réfléchir le développement urbain de manière à renforcer
la centralité du bourg

Privilégier l'urbanisation des "dents creuses" et des principales entités
végétales au sein du bourg (illustration indicative, non exhaustive)

Favoriser la requalification de sites dans le bourg
(représentation graphique indicative, non exhaustive)

Programmer, échelonner les extensions urbaines du bourg (cf. note écrite) :

- à court / moyen terme
- à long terme (à plus de 10 ans), à titre indicatif

Permettre la création voire l'extension d'espaces ou d'équipements
d'intérêt collectif

- Permettre l'extension de secteurs d'intérêt collectif
- Préserver et valoriser un espace naturel d'intérêt général
- Ménager des possibilités d'extension de l'unité de traitement
des eaux usées (cartographie de l'emprise du site existant)

Permettre l'accueil et le développement d'activités économiques

Inciter au maintien d'un tissu de commerces et services de centre-bourg
(non cartographié)

- ZA Secteur existant permettant l'accueil et le développement
d'activités économiques
- Prévoir la création d'un espace d'activités économiques complémentaire
de l'autre côté de la RD 751 (localisation indicative)
- Principaux sites d'exploitation agricole (existants en 2015), à prendre en compte
(cf. note écrite du PADD)

Améliorer les conditions de déplacements, affirmer la convivialité
dans la pratique du bourg

- Principales voies / intersections routières à retracer
pour améliorer les déplacements
- Principes de liaison routière à assurer (à long terme)
- Principes de liaisons "douces" à assurer au sein du bourg



À titre indicatif, espaces à dominante boisée

*St. ep. : station d'épuration

2

MAINTENIR LA VITALITÉ DES VILLAGES ET HAMEAUX EN CAMPAGNE

ET LA COEXISTENCE ENTRE LES ACTIVITÉS ET LES HABITANTS

1. Préserver la vitalité du territoire, notamment des villages et hameaux

Offrir des possibilités d'accueillir des habitants sur des villages et hameaux, en bonne cohabitation les uns avec les autres et avec les activités agricoles, à savoir en les limitant :

- . à la reprise d'habitations existantes,
- . à la réalisation de logements nouveaux sur les villages et au cœur de certains hameaux, identifiés au rapport de présentation du PLU, en évitant les possibilités d'extension,
- . à la création de logements par le changement de destination dans un objectif de valorisation d'anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial ou architectural.

Les possibilités de changements de destination en campagne concernent les bâtiments identifiés sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage) conformément à leur légende.

Ces changements de destination visent à une valorisation d'éléments du patrimoine, à condition de respecter certains critères, en particulier de préserver les commodités de voisinage et l'environnement.

Dans tous les cas, la création de logement doit être suffisamment reculée de sites d'exploitation agricole pour ne pas compromettre les possibilités de reprise, de bon fonctionnement ou de développement d'une exploitation agricole et pour éviter d'exposer les futurs habitants à des risques de nuisances ou à des gênes liés aux activités agricoles.

cf.
règlement

Favoriser les travaux d'amélioration du confort de vie des habitants dans le respect du patrimoine, du caractère des hameaux et de l'environnement en particulier :

- . les travaux améliorant les performances énergétiques des habitations existantes, les mises aux normes et travaux améliorant l'efficacité des dispositifs d'assainissement des habitations,
- . l'extension raisonnée des habitations existantes sans création de logement nouveau.

Conserver ou recréer au sein des villages ou des hameaux les plus conséquents :

- des espaces d'aération et/ou des cœurs de vie d'intérêt collectif ou lieux de convivialité afin d'affirmer la vie "villageoise" en campagne autour de lieux de rencontre permettant de tisser ou de préserver le lien social,
- les activités économiques existantes, participant à la vie et à l'animation des villages et hameaux concernés.

Veiller à généraliser l'accès aisé des habitants de hameaux aux circuits de promenade ou de randonnée et aux liaisons "douces" permettant de regagner les deux bourgs (cf. § 3-3.)

Optimiser la desserte par les communications numériques en campagne : résorber les zones blanches.

2. Préserver l'espace agricole et les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles

Assurer la pérennité et le développement des activités agricoles

- Favoriser les conditions d'implantation, de reprise et de développement des exploitations agricoles, respectueuses de l'environnement.
- Préserver l'espace agricole productif, reconnu comme des espaces agricoles pérennes :
 - . Apporter une lisibilité aux conditions de développement des exploitations agricoles en préservant durablement des espaces dédiés aux activités agricoles et en maîtrisant le développement urbain,
 - . Exclure toute forme d'urbanisation et tout mitage de l'espace par des constructions qui ne seraient ni liées, ni nécessaires aux activités agricoles.
- Admettre les actions de diversification des activités agricoles, respectueuses de l'environnement, qui permettent de soutenir le développement des exploitations concernées.

Modérer la consommation de l'espace agricole et naturel destiné au développement urbain et maintenir les conditions d'un développement durable d'Arthon en Retz

- Réduire la consommation d'espace agricole (et naturel) par le développement urbain*, d'au moins **30 %** pour le développement de l'habitat et des équipements d'intérêt collectif , en :
 - . privilégiant le renouvellement urbain et la densification urbaine
 - . limitant les extensions urbaines
 - . prenant en compte les objectifs de préservation des espaces agricoles et les orientations émises aux **chapitres 1-1 et 2-1**
- d'au moins **10 %** pour le développement de sites d'activités économiques.

* l'objectif de limitation de la consommation d'espace par extension urbaine sur des espaces agricoles ou naturels est défini pour les dix années à venir par rapport à l'estimation des surfaces prélevées ces dix dernières années pour répondre au développement urbain. Cet objectif de réduction de la consommation d'espace sera précisé au regard de la traduction réglementaire du projet (zonage, règlement, O.A.P.), de manière à rester en compatibilité avec le SCOT du Pays de Retz.

3. Maintenir les autres activités existantes en campagne et favoriser des modes de valorisation touristique du territoire

Maintenir un tissu économique dynamique en campagne, en particulier sur le site de la Feuillardais :

- permettre l'extension du site d'activités de la Feuillardais sous réserve qu'elle ne gêne pas le voisinage et respecte l'environnement,
- permettre l'implantation au sein des villages d'activités de services, de commerces participant à la vie des villages,
- permettre le maintien des artisans situés en campagne.

Permettre l'extension et les aménagements nécessaires au fonctionnement du centre de traitement des déchets (éco-centre), sous réserve de veiller à l'intégration de tout projet au paysage et à l'environnement.

Encadrer, soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique du territoire arthonnais (en lien avec les actions menées à l'échelle intercommunale) :

- Permettre et encadrer les possibilités d'extension des terrains de camping ou la création de terrains de camping et/ou de parcs résidentiels de loisirs,
 - . sous réserve du respect de la réglementation et de l'environnement,
 - . sous réserve d'être réalisées en dehors de secteurs d'intérêt naturel ou à fort intérêt agricole, en dehors de secteurs concernés par des risques ou nuisances éventuelles.
- Favoriser le développement d'une offre diversifiée en structures d'hébergement touristique, en privilégiant la valorisation de bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural (chambres d'hôte, de gîtes ruraux...) à condition de respecter l'environnement et avec le souci d'une bonne intégration dans le paysage.
- Permettre l'intégration au territoire de projets d'activités récréatives, de loisirs ou de tourisme, sous réserve d'études justifiant de l'opportunité, de la faisabilité de ces projets et de leur compatibilité avec l'environnement (absence d'impact ou impact limité et compensé sur l'environnement).
- Préserver les sites des anciennes carrières (localisées au nord-est du bourg) de manière à permettre leur mise en valeur.
- Entretenir et compléter le réseau de circuits de randonnée (cf. § 3.3.).



Commune déléguée d'ARTHON EN RETZ

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Maintenir la vitalité du territoire, des villages et hameaux en campagne, et la coexistence entre les activités et les habitants

Préserver la vitalité des villages et des hameaux *

- Principaux villages et principaux hameaux * pouvant recevoir des constructions nouvelles (à destination d'habitat, d'activités compatibles avec l'habitat) au sein de leur enveloppe urbaine

* cf. définition dans le rapport de présentation du P.L.U.

Permettre des changements de destination d'anciens bâtiments agricoles : identifier les possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural et patrimonial en zones agricole et naturelle (cf. documents graphiques réglementaires : plans de zonage)

Affirmer la convivialité et la vie sociale des villages et hameaux :

- Îlot d'intérêt collectif à conserver ou à aménager (au sein de villages ou de hameaux) - principe graphique indicatif à préciser

Principes de liaisons routières et/ou "douces" à retraiter, à améliorer sur la commune (cf. O.A.P.)

Préserver l'espace agricole et garantir les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles

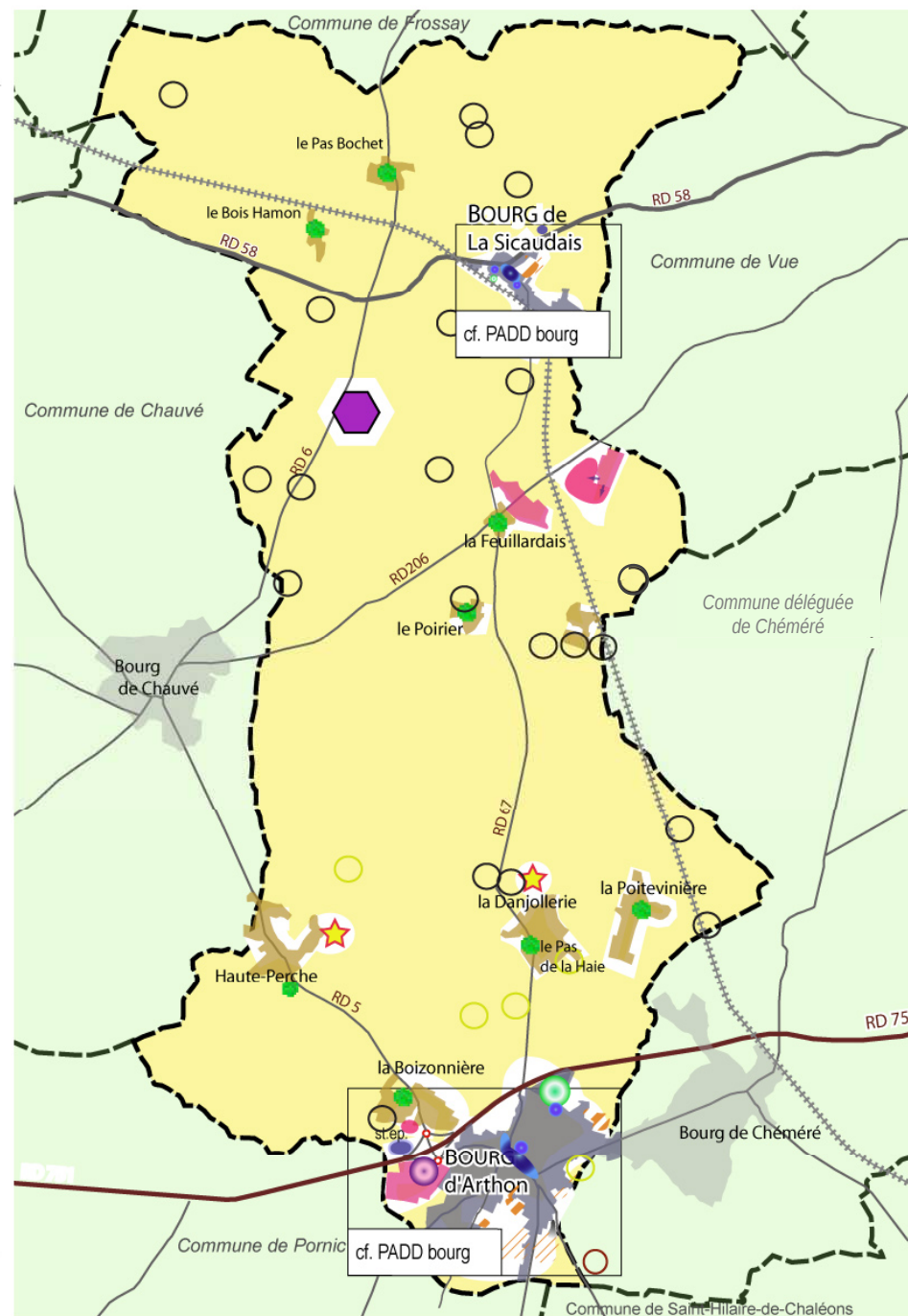
- Enveloppe indicative des espaces agricoles pérennes à préserver
- Principaux sites d'exploitations agricoles (bâtiments en activités)
- Site d'exploitation viticole (sur Chéméré) *
- Principaux sites d'exploitation maraîchère (bâtiments en activités)

* cercles symbolisant à titre indicatif des sites occupés, fin 2014, par des bâtiments d'exploitation agricole, maraîchère ou viticole.

Maintenir les autres activités économiques et des possibilités de valorisation touristique du territoire

- Secteurs d'activités économiques existants
- Permettre l'implantation et/ou l'extension d'activités économiques
- Ménager des possibilités d'extension du centre de traitement des déchets (éco-centre)
- ★ Terrain de camping existant (à conforter)

cartographie indicative ne préjugant en rien de projets d'activités récréatives ou touristiques pouvant être intégrés au développement du territoire (cf. note écrite du P.A.D.D.)



3

PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE

(PATRIMOINE, PAYSAGE, ENVIRONNEMENT, DÉPLACEMENTS)

Rappel de diagnostic et des enjeux liés à la préservation et à la valorisation du cadre de vie

En tant que commune rurale, l'image et le développement d'Arthon en Retz restent étroitement liés à son patrimoine culturel, paysager et à son environnement naturel et agricole.

La poursuite et la réussite du développement passent par une prise en compte de la sensibilité et de la richesse de ces milieux, d'autant plus qu'ils sont à la fois sources de richesses naturelles mais aussi milieux récepteurs, exposés aux activités anthropiques (développement urbain et rejets en eaux usées, en eaux de ruissellement, activités agricoles...).

Cette réflexion doit tout naturellement intégrer les enjeux de préservation de zones humides et le secteur des marais de Haute Perche concerné par des risques d'inondation.

PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE (LE PATRIMOINE, LES PAYSAGES, L'ENVIRONNEMENT, LES DÉPLACEMENTS)

1. Préserver et savoir valoriser le patrimoine paysager, bâti et culturel de la commune garant de l'identité d'Arthon en Retz

Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et du 'petit patrimoine', témoins du patrimoine rural d'Arthon en Retz, en particulier :

- Préserver, entretenir et favoriser la mise en valeur des éléments de patrimoine bâti, identifiés pour leur intérêt patrimonial et/ou architectural, sur les documents réglementaires du P.L.U. (cf. plans des éléments d'intérêt paysager et patrimonial),
- Préserver les éléments du 'petit patrimoine' local (anciens fours ou anciens puits en pierres, croix, calvaires...), identifiés pour leur intérêt patrimonial et/ou architectural, sur les documents réglementaires du P.L.U. (cf. plans des éléments d'intérêt paysager et patrimonial).

Favoriser la préservation et la valorisation du cadre de vie paysager : paysages bocagers, champêtres et naturels

- Préserver et pouvoir valoriser des boisements, des alignements d'arbres, des haies présentant un intérêt paysager et écologique (cf. éléments inventoriés sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U.) ;
- Prendre en compte certains cônes de vue sur des points de repère forts du paysage notamment les relations visuelles d'un site (en particulier de sites à urbaniser) avec les clochers de l'église du bourg ou de La Sicaudais, marquant la "centralité" communale.

Réfléchir les opérations d'aménagement en favorisant leurs greffes aux quartiers urbains ou aux paysages naturels ou agricoles qui les environnent

Encourager des opérations d'aménagement et un traitement des espaces collectifs, adoptant une démarche respectueuse de l'environnement, que ce soit à travers :

- . La prise en compte des éléments végétaux intéressants existants sur les périmètres d'opération,
- . Le recours à des essences végétales locales, adaptées au contexte du site d'étude, pour le traitement paysager,
- . Les mesures prises pour préserver et favoriser le maintien de la biodiversité "urbaine" et ordinaire,
- . Le soutien aux projets d'urbanisation ou de renouvellement urbain économes en énergie et soigneux de la qualité du cadre de vie proposée aux habitants.
- . Les dispositions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.

2. Préserver les continuités écologiques

Préserver et entretenir les éléments du patrimoine naturel, notamment ceux présentant un intérêt écologique, paysager, ou hydraulique.

Préserver et valoriser les continuités écologiques, liées aux trames "verte" et "bleue" :

- . Protéger les espaces naturels à forte valeur écologique représentant des réservoirs biologiques, notamment les marais de Haute-Perche
- . Préserver et entretenir les continuités hydrauliques, les cours d'eau, les secteurs humides de la commune (et de manière générale les milieux récepteurs d'eau pluviale), supports de la trame 'bleue'
- . Préserver et entretenir les boisements et les haies les plus intéressantes pour leur intérêt écologique, paysager voire économique (filiale 'bois- énergie'), caractéristiques du bocage d'Arthon en Retz et supports de la trame 'verte'.

Valoriser le cas échéant ces continuités écologiques par la mise en place de sentiers de découverte du patrimoine naturel (exemple : sentiers d'interprétation)

Préserver la fonctionnalité des espaces agricoles participant au maintien des trames 'verte' et 'bleue'

Encadrer les implantations maraîchères et leurs extensions, au regard de la protection des milieux naturels et des paysages

3. Préserver l'environnement, prendre en compte les risques

Préserver les secteurs faisant office de champ d'expansion de crues et concernés par les risques d'inondation des marais de Haute Perche, en y évitant toute construction nouvelle et en excluant tous travaux remettant en cause leur fonctionnalité au regard du risque énoncé.

Améliorer en particulier la gestion et le traitement des eaux pluviales en prévoyant notamment :

cf. O.A.P.

- . Une régulation des eaux pluviales, notamment des eaux de ruissellement de l'agglomération,
- . Une incitation à limiter l'imperméabilisation des sols, notamment dans le cadre d'opérations d'aménagement et de projets d'urbanisation permettant la réalisation de plusieurs constructions,
- . Une préservation des continuités hydrauliques, de leurs exutoires et de leur milieu récepteur,
- . Une préservation des haies et des zones humides.

Limiter les pollutions des sols et des sous-sols, de la ressource en eau, en assurant une bonne gestion des eaux pluviales et des eaux usées (cf. zonage d'assainissement).

Inciter à une limitation des flux de véhicules et au recours aux déplacements "doux" (cf. chapitre 1-2.) en vue de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et maintenir la qualité de l'air.

Favoriser la valorisation des énergies renouvelables, encourager des opérations d'aménagement et des constructions favorables aux économies d'énergie et adoptant une démarche respectueuse de l'environnement.



Commune déléguée d'ARTHON EN RETZ

Elaboration du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

Prévenir et valoriser la qualité du cadre de vie (paysage, patrimoine, environnement)

Préserver et savoir valoriser le patrimoine bâti, culturel et paysager arthonais

Lieux-dits, bâtiments ou ensembles bâtis d'intérêt architectural ou patrimonial, éléments de "petit patrimoine" à préserver *

* cf. documents graphiques réglementaires :

plans des éléments de paysage et de patrimoine à préserver

Zone de sensibilité archéologique

 Ensembles boisés, boisements à préserver, à valoriser *
(cartographie indicative de boisements existants)

Haies, talus, alignements d'arbres, arbres remarquables *

* cf. documents écrits et graphiques réglementaires -

plans des éléments de paysage et de patrimoine à préserver

Ancienne voie ferrée à conserver, à valoriser en "voie verte" de randonnée (?)

Parcours de randonnée, cheminements "doux" à conserver *

* cf. documents graphiques réglementaires :

plans des éléments de paysage et de patrimoine à préserver

Préserver les milieux naturels, les secteurs à sensibilité naturelle et les continuités écologiques

Préserver des ensembles et sites inventoriés ou reconnus pour leur intérêt naturel, écologique, faunistique ou floristique :

 cartographie d'enveloppes de sites d'intérêt naturel, écologique
 cartographie des espaces naturels sensibles du Département

Préserver les cours d'eau et leurs abords

Préserver les zones humides (cf. zones humides inventoriées)

voir les documents graphiques réglementaires - plans de zonage

identifiant les continuités écologiques et la trame verte et bleue

Prendre en compte les éventuels risques et nuisances liés à des événements naturels ou à des installations ou à des activités, en particulier :

Secteur soumis aux risques d'inondation (des marais de Haute Perche)

cf. atlas des zones inondables des fleuves côtiers

 Site de station d'épuration : recul inconstructible de 100 m autour des ouvrages
(illustration graphique indicative et schématique)

Site d'activités économiques : espace tampon à maintenir avec les secteurs d'habitat

La RD 751 : reculs inconstructibles par rapport à la voie à grande circulation

