



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

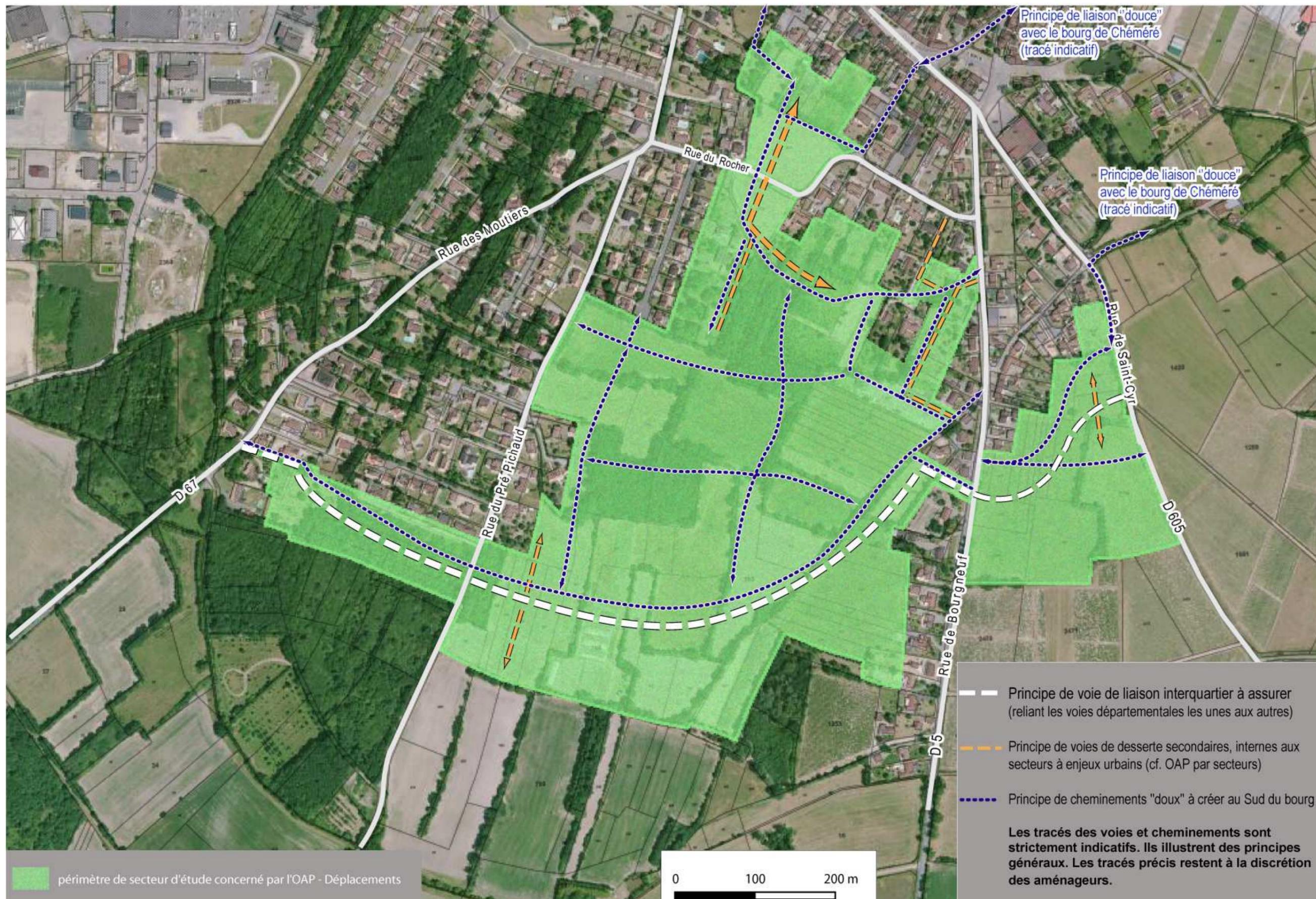
Commune déléguée d'**Arthon en Retz**

## Elaboration du **Plan Local d'Urbanisme**

### 3. Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)

	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

# **1. Orientation générale relative aux déplacements**



**2. Orientation d'aménagement et de programmation :**

**projets de villages  
et circuits de cheminements "doux"**



**ANIMATION DU VILLAGE  
DE HAUTE-PERCHE**



Sécurisation des liaisons 'douces' notamment vers le terrain de camping à l'Est et vers l'arrêt de transport collectif et vers le reste du village (au Nord) à prévoir



Espace récréatif et de loisirs existant participant à la vie du village, à conforter

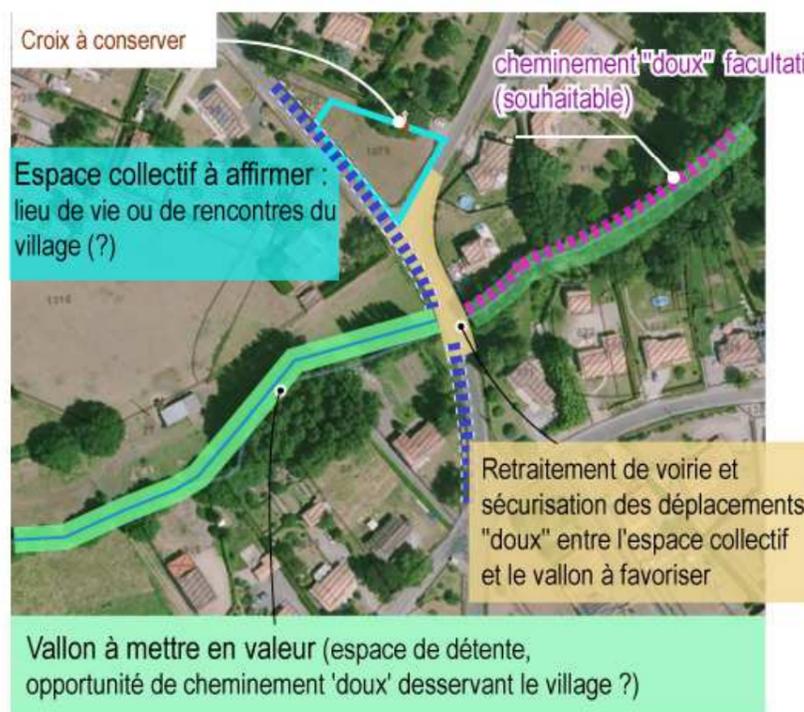
Abords, berges du canal à mettre en valeur

Retraitement de voirie en entrée de village et sécurisation des déplacements piétonniers et cyclables à favoriser

**AFFIRMATION DU COEUR DE VILLAGE A L'INTERFACE  
DE LA DANJOLLERIE et du PAS DE LA HAIE**



Aménagement d'un espace collectif au coeur du village, à mettre en lien avec une valorisation du vallon à proximité



Croix à conserver

cheminement "doux" facultatif (souhaitable)

Espace collectif à affirmer : lieu de vie ou de rencontres du village (?)

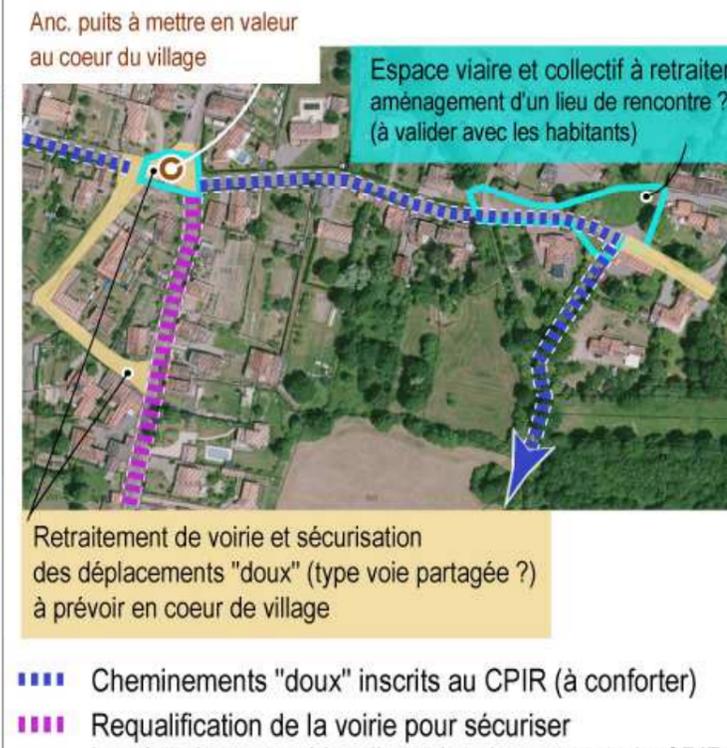
Retraitement de voirie et sécurisation des déplacements "doux" entre l'espace collectif et le vallon à favoriser

Vallon à mettre en valeur (espace de détente, opportunité de cheminement 'doux' desservant le village ?)

**SECURISATION DE DEPLACEMENTS ET  
AFFIRMATION DE COEURS DE VILLAGE  
AU SEIN DE LA POITEVINIERE**



Retraitement d'espace public lié à la voirie principale et regain de convivialité à promouvoir



Anc. puits à mettre en valeur au coeur du village

Espace viaire et collectif à retraiter : aménagement d'un lieu de rencontre ? (à valider avec les habitants)

Retraitement de voirie et sécurisation des déplacements "doux" (type voie partagée ?) à prévoir en coeur de village

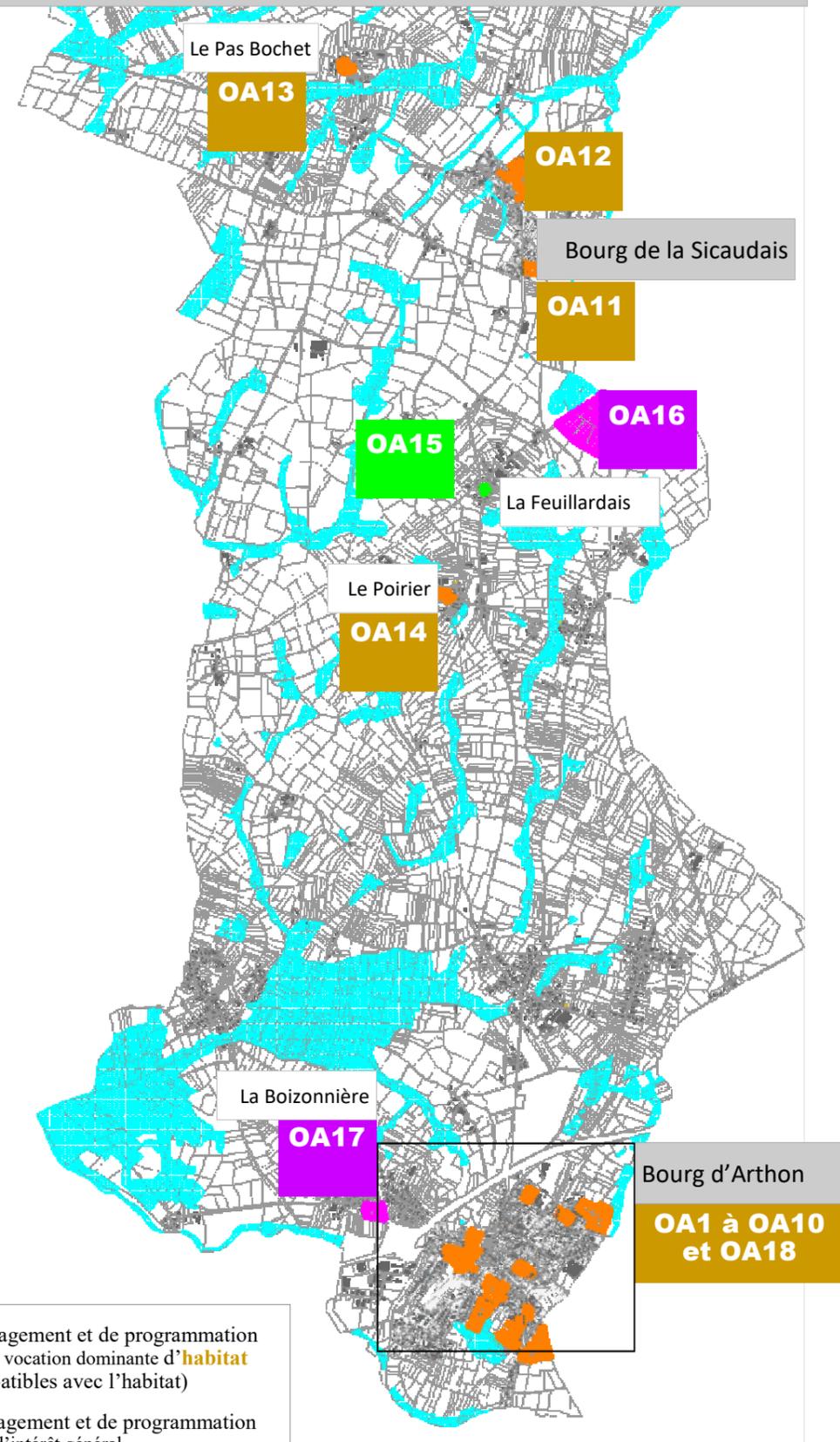
- Cheminements "doux" inscrits au CPIR (à conforter)
- Requalification de la voirie pour sécuriser les cheminements 'doux' en plus du parcours du CPIR

### **3 . O . A . P .**

#### **relatives aux secteurs à enjeux urbains**

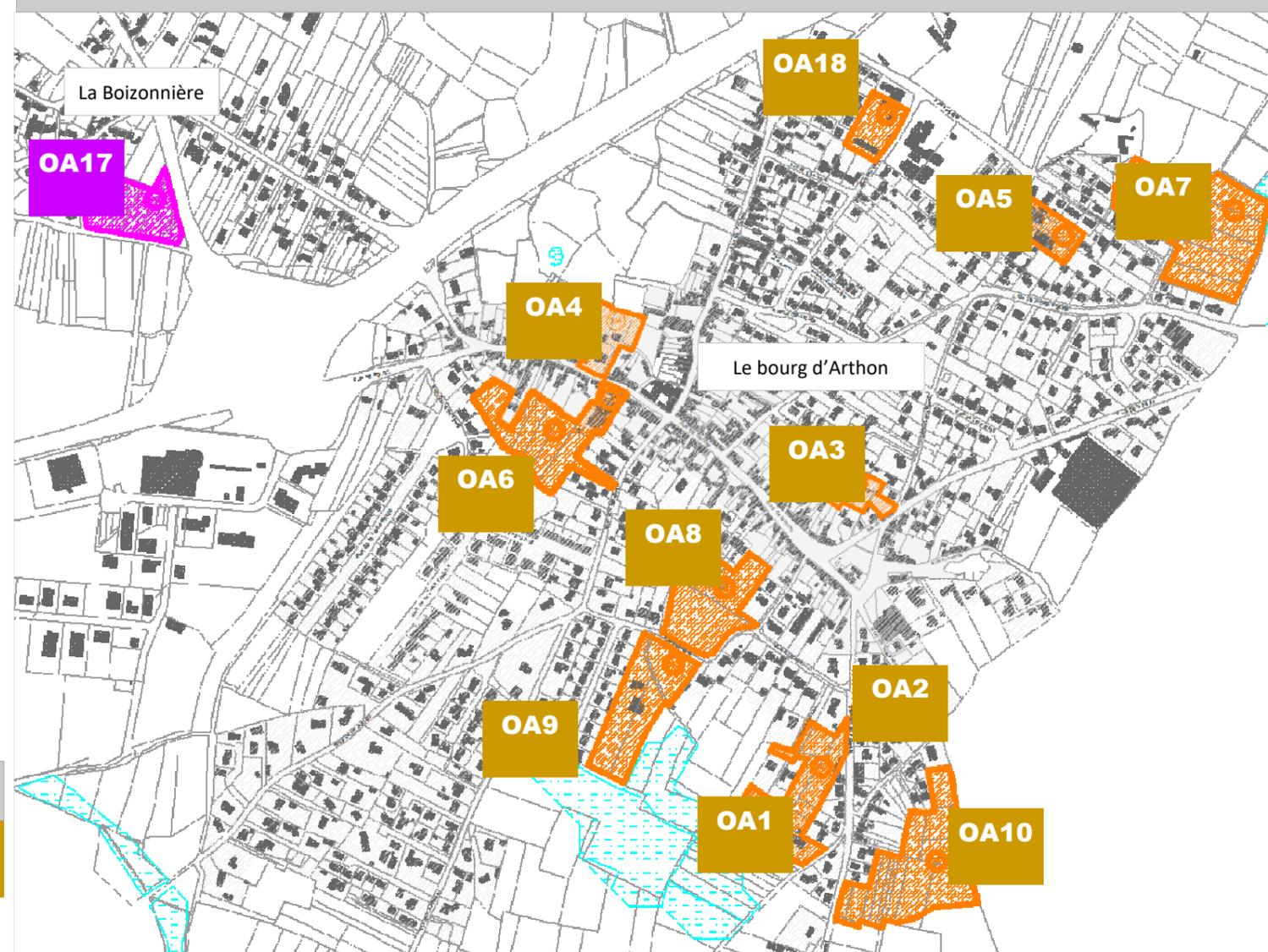
- ◆ Secteurs à vocation principale d'habitat (OA 1 à 14 et OA 18)
- ◆ Secteur à vocation d'intérêt collectif (OA 15)
- ◆ Secteurs destinés à des activités économiques (OA 16 et 17)

Localisation des secteurs à OAP à l'échelle communale



- OAxx** Orientation d'aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation dominante d'**habitat** (et d'activités compatibles avec l'habitat)
- OAxx** Orientation d'aménagement et de programmation relative à un secteur d'intérêt général
- OAxx** Orientation d'aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation dominante d'**activités** (artisanat, services, commerces sous conditions)

Localisation des secteurs à OAP sur l'agglomération d'Arthon



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

**MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR**

Sous réserve de dispositions spécifiques précisées dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur concerné, la valorisation des secteurs visés par des orientations d'aménagement et de programmation pourra être réalisée (en fonction des opportunités foncières) :

- soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble du secteur,
- soit, le cas échéant, en l'impossibilité de mobiliser simultanément l'ensemble du foncier intégré au périmètre d'étude, dans le cadre d'un aménagement progressif du secteur, à partir des voies publiques existantes et à condition que les aménagements et constructions réalisés ne compromettent pas la desserte et l'aménagement du restant du secteur.

**EQUIPEMENTS**

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions de desserte pour chacun des secteurs.

Il conviendra par ailleurs de prévoir, pour chacun de ces secteurs, des espaces communs pouvant accueillir des points d'apports volontaires de déchets recyclables et la desserte PTT.

Les futures opérations d'aménagement, qu'elles soient à vocation principale d'habitat, ou d'activités économiques, doivent prévoir :

- la mise en place de fourreaux nécessaires à la desserte numérique du secteur concerné,
- l'équipement en fibre optique des futurs immeubles collectifs.

**PRODUCTION DE LOGEMENTS**

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les densités minimales de logements à réaliser pour chacun des secteurs.

Le cas échéant, ce nombre minimal de logements peut être précisé par îlot défini au sein des secteurs.

Dans le cadre d'un aménagement progressif des secteurs ou par îlot défini au sein des secteurs, le nombre minimal de logements à réaliser sur la partie du secteur concernée par le projet, sera estimé au prorata de la superficie concernée par l'opération projetée, sous réserve de dispositions spécifiques précisées par l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur concerné.

**DES OBJECTIFS DE PRODUCTION MINIMALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**

Les orientations d'aménagement et de programmation de certains secteurs peuvent définir des objectifs de production minimale de logements locatifs sociaux.

Dans le cadre d'un aménagement progressif ou par tranche du secteur concerné, le nombre minimal de logements locatifs sociaux à réaliser est estimé au prorata de la surface utilisée.

**ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ÉCOLOGIQUES****Qualité du cadre de vie et traitement paysager**

Intégrer autant que faire se peut les haies et arbres remarquables au projet d'aménagement.

A défaut de leur préservation, il conviendra de compenser la suppression d'un arbre existant par le replantation d'un arbre de même nature.

Réserver au moins 5 % de la surface du secteur à la conservation et à l'aménagement d'espaces verts communs en dehors des voiries et des stationnements. Cette orientation ne s'applique pas au secteur concerné par l'OAP 2 (rue de Bourgneuf).

**Favoriser les économies d'énergie ou la valorisation des énergies renouvelables**

A la conception de l'opération d'aménagement, le tracé de la voirie (influençant l'organisation parcellaire), le découpage parcellaire, les conditions d'implantation des constructions (pouvant être définies dès le permis d'aménager) et l'aménagement paysager doivent être réfléchis de manière à :

- ♦ Réduire autant que faire se peut les incidences des ombres portées de constructions sur les constructions principales,
- ♦ Éviter également les ombres portées de plantations réalisées dans le domaine public sur des constructions principales,
- ♦ Optimiser les orientations des constructions pour favoriser la valorisation des apports solaires,
- ♦ Penser les plantations et traitement paysager abritant des vents dominants et de manière à éviter de créer des "courants d'air" (plantations créant des couloirs exposés vers l'ouest ou le nord à nord-est).
- ♦ Favoriser le cas échéant des économies d'énergie en permettant ou incitant à la mitoyenneté.

Le projet d'aménagement d'un secteur doit favoriser les possibilités de valoriser au mieux les apports solaires à travers l'exposition des constructions, que ce soit :

- par une orientation à dominante sud-ouest à sud-est de la façade principale, ou
- par une orientation est-ouest de la construction, permettant de profiter de la course de soleil, en laissant ainsi des marges de manœuvres aux futurs acquéreurs et habitants pour établir leur habitation.

Si la valorisation des apports solaires par une orientation optimale des constructions vers le Sud est à privilégier, cet objectif ne doit pas forcément conduire à l'uniformisation des implantations de constructions, altérant l'image du secteur et la qualité d'intégration de l'îlot urbain ou du quartier créé.

**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	Non	oui	oui	oui	A et B : 20 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	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.

**OAP 1** - Principes d'aménagement du secteur de la rue de Bourgneuf / impasse du Rocher  
(Sud du bourg d'Arthon)

**ENJEUX / OBJECTIFS**

Secteur proche du centre-bourg via la rue de Bourgneuf, au contact aussi avec le secteur naturel préservé au Sud et pouvant être valorisé pour des pratiques récréatives et de loisirs.

Secteur constitué pour l'essentiel d'espaces verts privatifs liés à des unités foncières bâties (habitations) et au Sud d'un site occupé par des ateliers techniques du conseil départemental.

L'orientation d'aménagement et de programmation définie sur ce secteur, vise à requalifier le site du conseil départemental (par une opération de renouvellement urbain) et à promouvoir la valorisation des autres terrains de manière cohérente, en prenant en compte les habitations périphériques (prise en compte de leurs orientations, expositions des façades principales).

**PROGRAMME DE LOGEMENTS**Production minimale de logements à respecter

L'aménagement du secteur doit assurer une production de logements respectant une **densité minimale de 16 logements / ha**.

Superficie du secteur	Densité minimale à respecter	Production minimale de logements *
1,8 ha	16 logements / ha	28

*\* 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 20 % de logements locatifs sociaux, à réaliser sur le secteur Sud.

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.

## Illustration schématique des principes d'aménagement

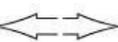


Les orientations définissent des principes avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles. Les flèches sont indicatives. La localisation précise des accès et le tracé des voiries et cheminements reste à la discrétion de l'aménageur ou des aménageurs.

**Périmètre d'étude global distinguant :**

-  un secteur Nord (~ 1,2 ha)
-  un secteur Sud de requalification urbaine (~ 0,6 ha)
-  Partie du secteur Nord pouvant être desservi par le Sud

**Desserte viaire :**

-  Principes d'accès routier au secteur pour le desservir (desserte par les véhicules)
-  Principe de liaison routière entre les parties Nord et Sud du secteur restant **facultative** (cf. note écrite)
-  Principe de desserte interne du secteur (sauf à justifier d'un aménagement d'ensemble respectant le nombre minimal de logements escompté sur le secteur - cf. note écrite)

**Cheminements "doux" (piétons, cyclables) :**

-  Desserte du secteur par les liaisons 'douces'
-  Principe de liaison "douce" à assurer entre la rue de Bourgneuf et le secteur riverain (AU)
-  Principe de liaison "douce" entre les secteurs Nord et Sud
-  Principe d'extension de la liaison "douce" à ménager vers l'Ouest

**Programme de logements dans des objectifs de mixité sociale**

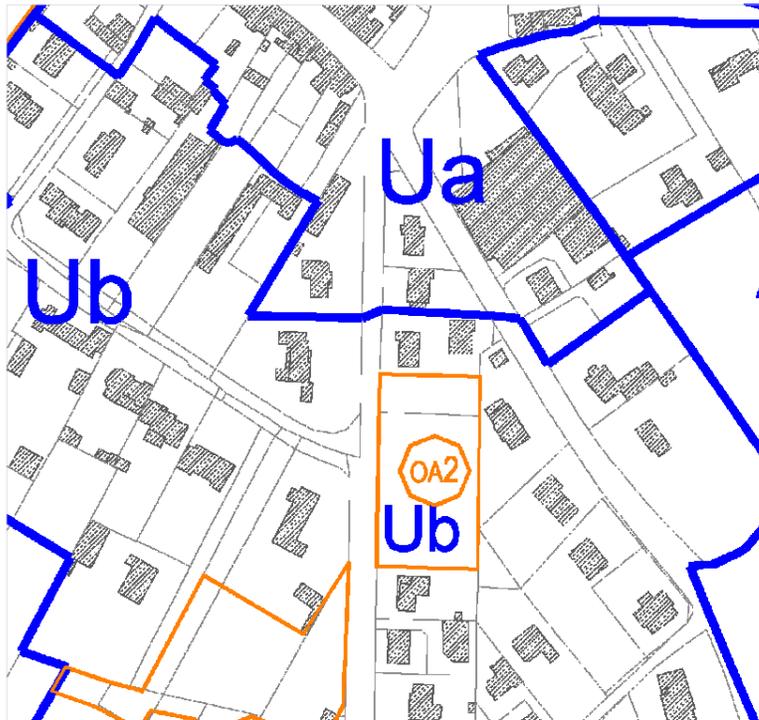
-  Intégrer au secteur Sud la possibilité de réaliser au moins 7 logements locatifs sociaux (autre répartition possible sur le secteur dans le cadre d'un aménagement d'ensemble)

**OAP 2** - Principes d'aménagement du secteur de la rue de Bourgneuf  
(proche du centre-bourg)

**ENJEUX / OBJECTIFS**

Terrain (pré) d'environ 3000 m<sup>2</sup>, inséré au tissu urbain, proche du centre-bourg, desservi par la rue de Bourgneuf.

Terrain adapté à l'accueil d'une opération renforçant la consistance urbaine de cette entrée de centre-bourg par la rue de Bourgneuf.

**MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR**

La valorisation du terrain sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations suivantes.

**PROGRAMME DE LOGEMENTS**Production minimale de logements à respecter

L'aménagement du secteur doit assurer une production de logements respectant une **densité minimale de 23 logements / ha**.

Superficie du secteur	Densité minimale à respecter	Production minimale de logements *
0,3 ha	23 logements / ha	7

\* 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 50 % de logements locatifs sociaux.

**CIRCULATION, DÉPLACEMENTS**

Le secteur sera desservi de manière à assurer la sécurité des usagers.

**OAP - Dispositions générales**

**MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR**

Sous réserve de dispositions spécifiques précisées dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur concerné, la valorisation des secteurs visés par des orientations d'aménagement et de programmation pourra être réalisée (en fonction des opportunités foncières) :

- soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble du secteur,
- soit, le cas échéant, en l'impossibilité de mobiliser simultanément l'ensemble du foncier intégré au périmètre d'étude, dans le cadre d'un aménagement progressif du secteur, à partir des voies publiques existantes et à condition que les aménagements et constructions réalisés ne compromettent pas la desserte et l'aménagement du restant du secteur.

**EQUIPEMENTS**

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions de desserte pour chacun des secteurs.

Il conviendra par ailleurs de prévoir, pour chacun de ces secteurs, des espaces communs pouvant accueillir des points apports volontaires et la desserte PTT.

**PRODUCTION DE LOGEMENTS**

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les densités minimales de logements à réaliser pour chacun des secteurs.

Le cas échéant, ce nombre minimal de logement peut être précisé par îlot défini au sein des secteurs.

Dans le cadre d'un aménagement progressif des secteurs ou par îlot défini au sein des secteurs, le nombre minimal de logements à réaliser sur la partie du secteur concernée par le projet, sera estimé au prorata de la superficie concernée par l'opération projetée, sous réserve de dispositions spécifiques précisées par l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur concerné.

**DES OBJECTIFS DE PRODUCTION MINIMALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**

Les orientations d'aménagement et de programmation de certains secteurs peuvent définir des objectifs de production minimale de logements locatifs sociaux.

Dans le cadre d'un aménagement progressif ou par tranche du secteur concerné, le nombre minimal de logements locatifs sociaux à réaliser est estimé au prorata de la surface utilisée

**ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ÉCOLOGIQUES****Qualité du cadre de vie et traitement paysager**

Intégrer autant que faire se peut les haies et arbres remarquables au projet d'aménagement.

A défaut de leur préservation, il conviendra de compenser la suppression d'un arbre existant par le replantation d'un arbre de même nature.

Réserver au moins 5 % de la surface du secteur à la conservation et à l'aménagement d'espaces verts communs en dehors des voiries et des stationnements. Cette orientation ne s'applique pas au secteur concerné par l'OAP 2 (rue de Bourgneuf).

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

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 commun 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	20	/
4 : secteur de la rue de Pornic	Oui	Oui	oui	oui	oui	22	50% mini (lgts 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	Non	oui	oui	oui	A et B : 20 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	Non	oui	oui	oui	15	25% mini

**OAP 1** - Principes d'aménagement du secteur de la rue de Bourgneuf / impasse du Rocher  
(Sud du bourg d'Arthon)

**ENJEUX / OBJECTIFS**

Secteur proche du centre-bourg via la rue de Bourgneuf, au contact aussi avec le secteur naturel préservé au Sud et pouvant être valorisé pour des pratiques récréatives et de loisirs.

Secteur constitué pour l'essentiel d'espaces verts privés liés à des unités foncières bâties (habitations) et au Sud d'un site occupé par des ateliers techniques du conseil départemental.

L'orientation d'aménagement et de programmation définie sur ce secteur, vise à requalifier le site du conseil départemental (par une opération de renouvellement urbain) et à promouvoir la valorisation des autres terrains de manière cohérente, en prenant en compte les habitations périphériques (prise en compte de leurs orientations, expositions des façades principales).

**PROGRAMME DE LOGEMENTS****Production minimale de logements à respecter**

L'aménagement du secteur doit assurer une production de logements respectant une **densité minimale de 16 logements / ha.**

Superficie du secteur	Densité minimale à respecter	Production minimale de logements *
1,8 ha	16 logements / ha	28

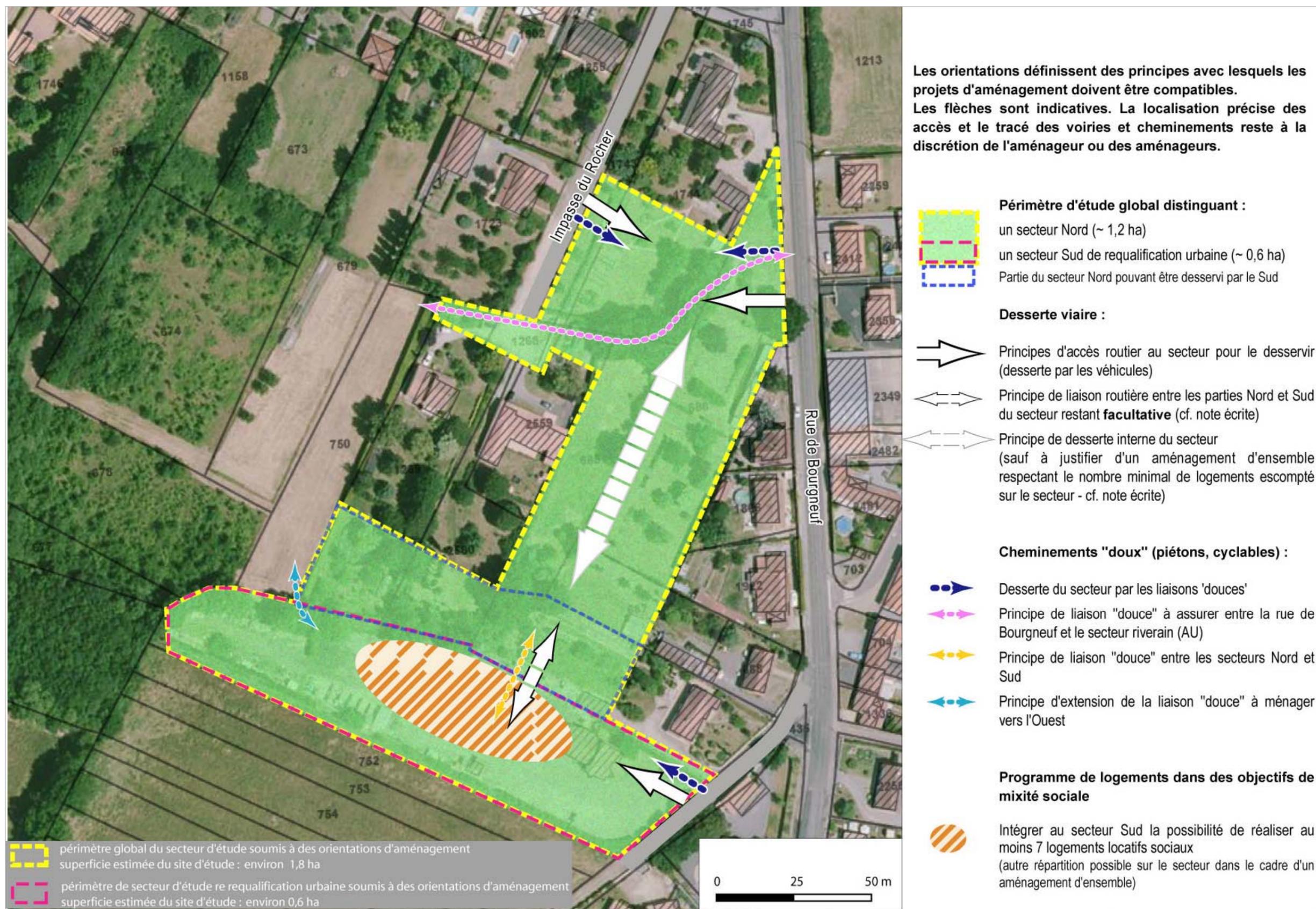
*\* nombre minimal de logements à réaliser correspondant à la densité minimale requise*

**Part de logements locatifs sociaux à intégrer**

L'aménagement du secteur devra comprendre au moins 20 % de logements locatifs sociaux, à réaliser sur le secteur Sud.

**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.**

## Illustration schématique des principes d'aménagement

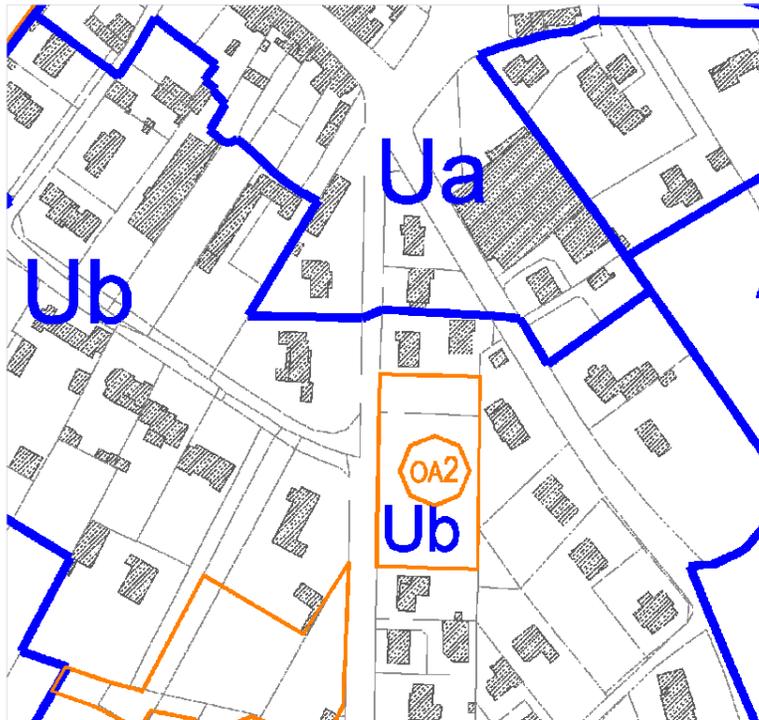


**OAP 2 - Principes d'aménagement du secteur de la rue de Bourgneuf  
(proche du centre-bourg)**

**ENJEUX / OBJECTIFS**

Terrain (pré) d'environ 3000 m<sup>2</sup>, inséré au tissu urbain, proche du centre-bourg, desservi par la rue de Bourgneuf.

Terrain adapté à l'accueil d'une opération renforçant la consistance urbaine de cette entrée de centre-bourg par la rue de Bourgneuf.

**MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR**

La valorisation du terrain sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations suivantes.

**PROGRAMME DE LOGEMENTS**Production minimale de logements à respecter

L'aménagement du secteur doit assurer une production de logements respectant une **densité minimale de 23 logements / ha**.

Superficie du secteur	Densité minimale à respecter	Production minimale de logements *
0,3 ha	23 logements / ha	7

\* 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 50 % de logements locatifs sociaux.

**CIRCULATION, DÉPLACEMENTS**

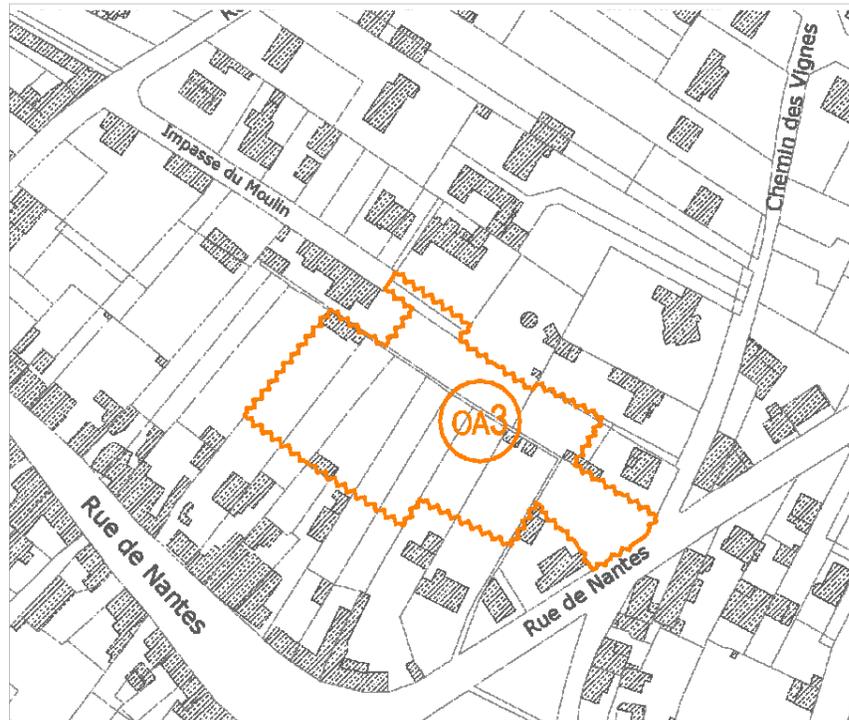
Le secteur sera desservi de manière à assurer la sécurité des usagers.

**OAP 3** - Principes d'aménagement du secteur de la rue de Nantes  
(centre-bourg d'Arthon)

**ENJEUX / OBJECTIFS**

Secteur du centre-bourg, correspondant pour l'essentiel à des terrains situés en second rideau, à l'arrière des constructions établies le long de la rue de Nantes.

L'opportunité d'aménagement et de valorisation de l'ensemble de ces terrains implique des arrangements fonciers ou accords entre propriétaires, pour favoriser des implantations de constructions nouvelles de manière cohérente, plutôt que de façon désorganisée au gré d'opportunités foncières.

**PROGRAMME DE LOGEMENTS**Production minimale de logements à respecter

L'aménagement du secteur doit assurer une production de logements respectant une **densité minimale de 16 logements / ha**.

Superficie du secteur	Densité minimale à respecter	Production minimale de logements *
0,65 ha	16 logements / ha	10

\* nombre minimal de logements à réaliser correspondant à la densité minimale requise

**INTÉGRATION DES CONSTRUCTIONS AU TISSU URBAIN**

Les futures constructions devront être édifiées sous réserve d'être intégrées dans un schéma d'aménagement cohérent du secteur, prenant en compte le voisinage, de manière à :

- créer des formes urbaines en cohérence avec le tissu urbain environnant,
- éviter d'occasionner des gênes (pouvant être réciproques) avec le voisinage (éviter des implantations de constructions principales en vis-à-vis...),
- préserver une ambiance de tranquillité au sein du secteur,
- maintenir des "poches" d'espaces verts, privatifs ou collectifs, au sein du secteur, de préférence, en rapport avec les formes urbaines anciennes rencontrées en centre-bourg.

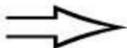
Les conditions d'accessibilité au secteur, devant favoriser les cheminements "doux", doivent s'inscrire également dans un optique de préservation de la tranquillité du secteur et du voisinage – cf. orientations relatives aux déplacements illustrées en page suivante.

**Illustration schématique des principes d'aménagement**

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 "doux" reste à la discrétion de l'aménageur ou des aménageurs.

 **Périmètre d'étude**  
secteur d'une superficie d'environ 0,65 ha

**Desserte viaire :**

 Principes d'accès routier au secteur pour le desservir (desserte par les véhicules)

**Cheminements "doux" (piétons, cyclables) :**

 Principe de desserte du secteur par cheminement "doux" devant permettre la liaison "douce" entre l'impasse du Moulin et la rue de Nantes

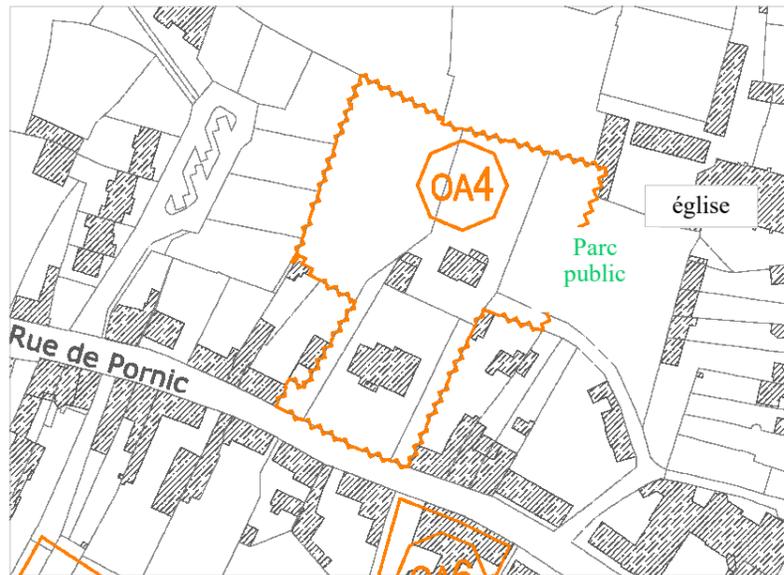
**OAP 4** - Principes d'aménagement du secteur de la rue de Pornic  
(centre-bourg d'Arthon, près de l'église)

**ENJEUX / OBJECTIFS**

Secteur du centre-bourg, proche de l'église, correspondant :

- au Sud, à un terrain occupé par un établissement de service implanté au milieu de la parcelle, rompant les principes d'implantation à l'alignement de la voie publique des constructions riveraines (rue de Pornic).
- au Nord, à des terrains dont une parcelle est occupée pour partie par une habitation et son annexe.

L'orientation d'aménagement et de programmation vise à promouvoir une requalification urbaine de l'îlot Sud et à favoriser la valorisation des espaces situés au Nord.

**PROGRAMME DE LOGEMENTS**Production minimale de logements à respecter

L'aménagement du secteur doit assurer une production de logements respectant une **densité minimale de 22 logements / ha**.

Superficie du secteur	Densité minimale à respecter	Production minimale de logements *
0,6 ha	22 logements / ha	13

\* nombre minimal de logements à réaliser correspondant à la densité minimale requise

Formes urbaines**Recommandation**

*A moins une partie des constructions nouvelles implantées sur l'îlot Sud, devrait s'établir à l'alignement ou en observant un recul limité par rapport à la rue de Pornic, afin de restaurer une certaine harmonie urbaine, au regard de l'implantation à l'alignement des constructions riveraines établies le long de la rue de Pornic.*

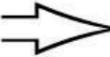
**Illustration schématique des principes d'aménagement**

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 global distinguant :**

-  un secteur à destination d'habitat (~ 0,45 ha)
-  un îlot de densification / requalification urbaine (~ 0,19 ha)

**Desserte viaire :**

-  Principe d'accès au secteur Ouest pour le desservir (desserte routière et pour les cycles et piétons)

**Cheminements "doux" (piétons, cyclables) :**

-  Principe de liaisons "douces" interquartiers et entre les différents secteurs intégrés au périmètre d'étude

**Programme de logements dans des objectifs de mixité sociale**

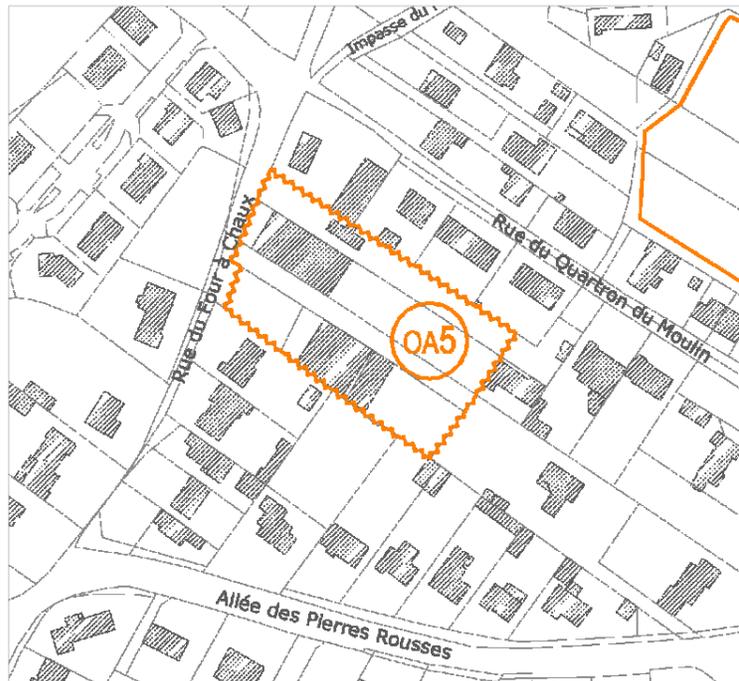
-  Prévoir un programme de logements respectant un objectif de mixité sociale

**OAP 5** - Principes de requalification urbaine du secteur de la rue du Four à Chaux  
(ancien site d'activités, Nord du bourg d'Arthon)

**ENJEUX / OBJECTIFS**

Secteur correspondant à un ancien site d'activités, comprenant toujours d'anciens bâtiments (de moindre qualité), localisé au Nord du bourg, desservi par la rue du Four à Chaux.

L'orientation d'aménagement et de programmation vise à promouvoir la requalification urbaine du site, pour favoriser la remise en état du site et une production de logements nouveaux.

**MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR**

La valorisation de cet ancien site d'activités devra être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble du secteur.

**PROGRAMME DE LOGEMENTS**Production minimale de logements à respecter

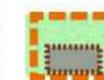
L'aménagement du secteur doit assurer une production de logements respectant une **densité minimale proche de 15 logements / ha.**

Superficie du secteur	Densité minimale à respecter	Production minimale de logements *
0,5 ha	~ 15 logements / ha	8

\* nombre minimal de logements à réaliser correspondant à la densité minimale requise

**Illustration schématique des principes d'aménagement**

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 du secteur d'environ 0,5 ha :**  
ancien site d'activités à requalifier comprenant des emprises de bâti existant

**Desserte viaire du secteur :**



Principes d'accès routier au secteur pour le desservir (desserte par les véhicules)

**Cheminements "doux" (piétons, cyclables) :**



Principe de desserte par cheminement "doux" du secteur depuis la rue du Four à Chaux.

(Une liaison jusqu'à l'allée des Pierres Rousses par le site est recommandée, mais facultative).

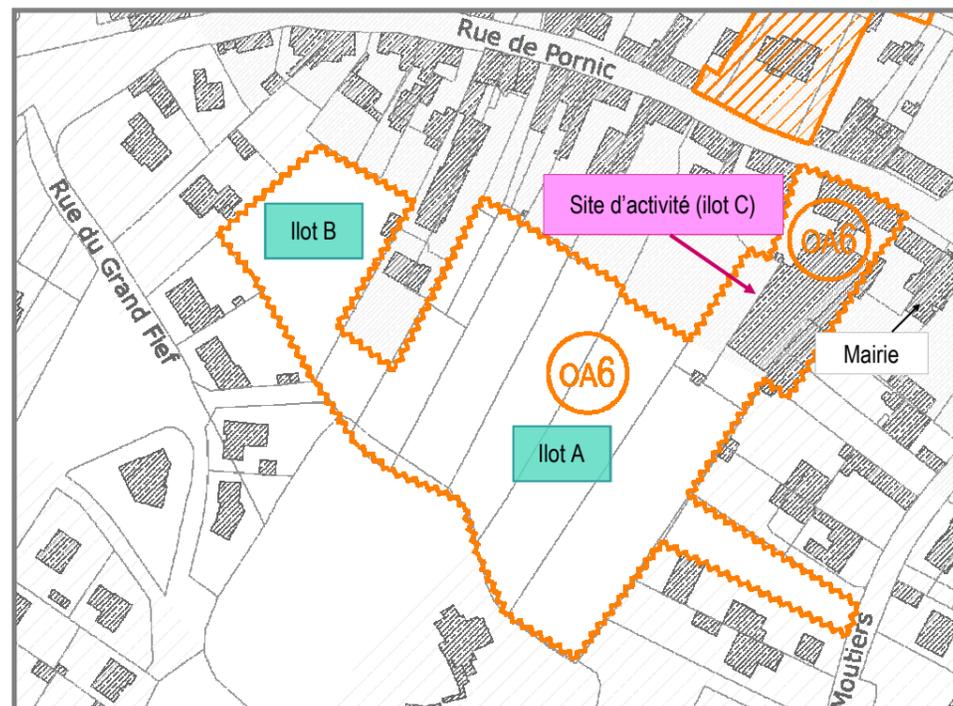
**OAP 6** - Principes d'aménagement du secteur inséré entre la rue de Pornic, la rue des Moutiers  
et la rue du Grand Fief (centre-bourg ouest d'Arthon)

**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.

(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 (**îlots A et B**),

**25 logements / ha** sur la partie aujourd'hui vierge de construction (**îlot 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
C	0,28 ha	25 logements / ha	6

(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 A.

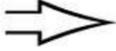
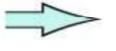
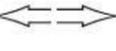
Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble du secteur, l'aménageur disposera de la faculté de répartir la production de logements locatifs sociaux de manière différente au sein du périmètre d'étude.

Dans le cadre d'un aménagement par îlot, 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



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****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

**OAP 7** - Principes d'aménagement du secteur du Quartron du Moulin  
(Nord-Est du bourg d'Arthon)

**Enjeux / objectifs :**

Ce secteur, par sa localisation (proche des écoles) et par sa taille, revêt un caractère stratégique dans le développement de la commune puisqu'il représente le seul vecteur de développement urbain actuel pour la commune. Les propriétaires étant en accord pour lancer une opération d'aménagement.

La localisation du site lui confère un enjeu important en termes de conservation et mise en valeur notamment de son aspect naturel.

**Programme, secteur d'habitat et typologie :**

Il s'agit de développer une cinquantaine de logements avec une offre diversifiée comme suit :

**Ilot 1** (secteur Ouest) : 17 logements maxi dont 4 logements sociaux mini

**Ilot 2** (secteur Est) : 37 logements dont 5 logements sociaux

- *ilot 2-1* : 9 logements dont 3 logements sociaux

- *ilot 2-2* : 19 logements

- *ilot 2-3* : 9 logements

**Circulation, déplacements :**

Dont 2 logements sociaux

Requalifier le chemin communal et développer des voies secondaires permettant les accès aux logements.

Traiter l'entrée du nouveau secteur d'habitat au niveau de l'allée des Pierres Rousses (plateau ou autre).

Créer des cheminements doux intégrés aux aménagements paysagers le plus possible et facilitant l'accès aux équipements existants (écoles) et permettant de réduire les distances internes au secteur (liaison inter et intra quartier).

**Equipements :**

Prévoir des espaces communs pouvant accueillir des points d'apports volontaires de déchets recyclables et PTT.

Créer des stationnements visiteurs.

**Orientations paysagères et écologiques :**

Aménager et mettre en valeur une coulée verte traversant le secteur d'Ouest en Est qui sera « paysagée » et permettra de gérer au mieux le traitement des eaux pluviales.

Protéger les éléments paysagers remarquables (haies, arbres, ...). Protéger les secteurs d'intérêt écologique au sein des coulées vertes paysagées. Une compétence en génie écologique devra être assurée dans le cadre des travaux afin de chercher à préserver et développer la biodiversité existante et l'éco-potentialité du site.

**Illustration schématique des principes d'aménagement**



-  Emprise du projet de quartier
-  Recherche de formes urbaines plus denses pour des îlots de quartier
-  Coulée verte paysagée ( intégrant le cas échéant des ouvrages de gestion des eaux pluviales)
-  Secteurs d'intérêt écologique à préserver
-  Trame de haies existantes à préserver et renforcer
-  Accompagnement végétal en limites d'opération afin de favoriser la "couture" avec les quartiers riverains (espèces locales)
-  Création de bassins pour la gestion des eaux pluviales
-  Principes viaires : voies de desserte secondaire ou tertiaire, circulation apaisée
-  Placettes, coeurs de quartier
-  Liaisons douces
-  Retraitement à prévoir au niveau de l'allé des Pierres Rousses

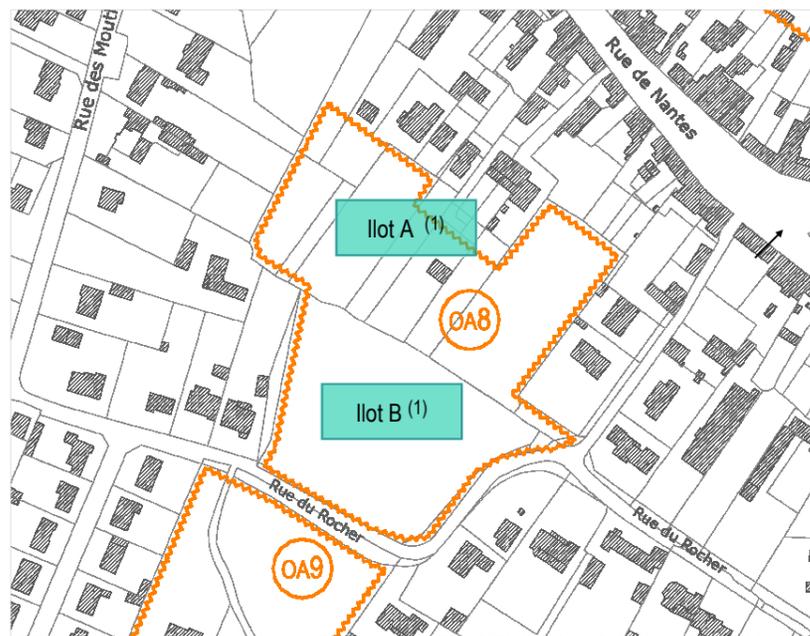
**OAP 8** - Principes d'aménagement du secteur inséré entre la rue du Rocher et le centre-bourg  
(secteur au Nord de la rue du Rocher)

**ENJEUX / OBJECTIFS**

Secteur aux portes du centre-bourg (proche de l'avenue Arthus-Princé (ex rue de Nantes), distinguant :

- un îlot A : des espaces verts privatifs liés à des habitations implantées côté centre-bourg (au Nord) dont un espace arboré localisé à l'Ouest de cette partie du secteur,
- un îlot B correspondant à un champ (pré) au Sud du site, d'environ 0,9 ha,

L'orientation d'aménagement et de programmation définie sur ce secteur vise à favoriser la valorisation de cette grande entité végétale intégrée au tissu urbain du bourg, en ayant soin de la relier (en priorité par voie "douce"), au centre-bourg et de mettre en valeur la liaison visuelle avec l'église perçue depuis la rue du Rocher.

**PROGRAMME DE LOGEMENTS**Production minimale de logements à respecter

L'aménagement du secteur doit assurer une production de logements respectant une **densité minimale de 16 logements / ha**.

Superficie de l'îlot <sup>(1)</sup>	Densité minimale à respecter	Production minimale de logements <sup>(2)</sup>
2,0 ha *	16 logements / ha	30

(1) *dont environ 0,14 ha à maintenir en espace d'intérêt paysager (à dominante boisée) et une parcelle de 1156 m<sup>2</sup> déjà occupée par une habitation*

(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 20 % de logements locatifs sociaux, pouvant être répartis librement sur le secteur en cas d'une opération d'aménagement de l'ensemble du secteur (pouvant définir un phasage d'aménagement).

En cas d'aménagement par îlot,

- l'îlot A devra comprendre au minimum 20 % de logements locatifs sociaux,
- l'îlot B devra comprendre au minimum 20 % de logements locatifs sociaux.

**ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ÉCOLOGIQUES**

En partie ouest de l'îlot A, il conviendra de préserver la dominante boisée de cet espace, au sein duquel la construction peut y être admise sans qu'elle ne prélève plus de 25 % du terrain d'assiette concernée (2 parcelles visées).

## Illustration schématique des principes d'aménagement



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 global** d'une superficie d'environ 2,1 ha, englobant

 - un îlot Nord, d'environ 1,2 ha  
 - un îlot Sud, d'environ 0,9 ha

#### Desserte viaire :

 Principes d'accès routier au secteur pour le desservir depuis la rue du Rocher : 2 possibilités proposées depuis la rue du Rocher

Principe de jonction routière entre les parties Nord et Sud du secteur : 1 à 2 jonction(s) maxi autorisée(s)

 Possibilités de création d'accès directs aux constructions depuis la rue du Rocher (sous réserve de maintenir les possibilités de desserte interne de l'ensemble du secteur)

 Action d'accompagnement : retraitement et sécurisation des différents modes de déplacements à prévoir (aux intersections)

#### Cheminements "doux" (piétons, cyclables) :

 Desserte du secteur par les liaisons 'douces' depuis la rue du Rocher, dont

 Continuité de cheminement 'doux' à assurer avec le secteur 1AU situé de l'autre côté de la rue du Rocher

 Principe de liaison "douce" à assurer depuis le secteur vers le centre-bourg (liaison avec la rue de Nantes jusqu'à la rue du Rocher)

 Principe de liaison "douce" entre la partie nord du secteur et la rue des Alouettes

 Principe de liaison "douce" à assurer entre les parties nord et sud du secteur, de telle manière qu'une liaison 'douce' soit possible entre la rue du Rocher et la rue de Nantes autrement que par la rue des Alouettes

#### Programme de logements dans des objectifs de mixité sociale

 Intégrer la possibilité de réaliser au moins 6 logements locaux sociaux (sur 1 ou 2 îlots)

**OAP 9** - Principes d'aménagement du secteur à urbaniser  
localisé au Sud de la rue du Rocher

**ENJEUX / OBJECTIFS**

Secteur situé en vis-à-vis de l'OAP 8, de l'autre côté de la rue du Rocher, comprenant un pré (côté rue) et une propriété bâtie comprenant une habitation et une annexe.

Ce secteur est intégré au tissu urbain existant, étant encadré sur ses limites latérales, par des habitations du bourg. Il est bordé au Sud par des espaces naturels (dont zones humides) à préserver et pouvant être valorisés ultérieurement à des fins récréatives et de loisirs.

L'orientation d'aménagement et de programmation définie sur ce secteur, vise à favoriser la valorisation du secteur par une production de logements nouveaux.



MODALITES : 1 seule opération d'aménagement d'ensemble

**PROGRAMME DE LOGEMENTS**Production minimale de logements à respecter

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

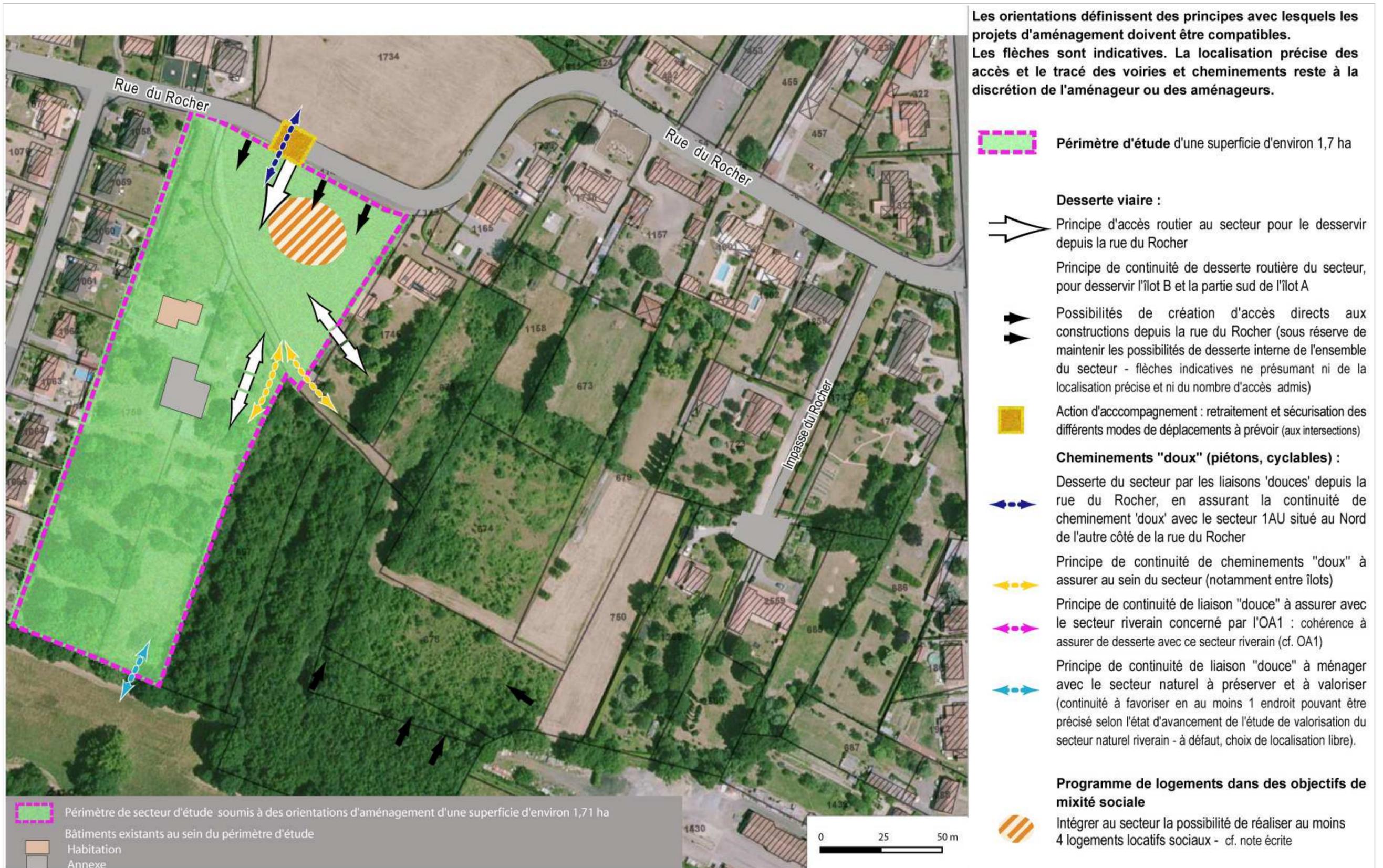
Superficie du secteur (y compris habitation + annexe)	Densité minimale à respecter
1,7 ha	15 logements / ha

Part de logements locatifs sociaux à intégrer

L'aménagement du secteur devra comprendre au moins 20 % de logements locatifs sociaux.

(1) cf. Ilots délimités sur les planches graphiques ci-après, en fin d'OAP 8 .

## Illustration schématique des principes d'aménagement



**OAP 10** - Principes d'aménagement du secteur inséré entre la rue de Saint-Cyr et la rue de Bourgneuf  
(secteur d'extension sud-est du bourg)

**ENJEUX / OBJECTIFS**

Secteur d'extension sud-est du bourg, positionné aux entrées d'agglomération par le rue de Bourgneuf et celle de Saint-Cyr.

Ce secteur représente l'une des principales extensions programmées pour satisfaire une partie des besoins en logements définis au P.A.D.D.

L'orientation d'aménagement et de programmation définie sur ce secteur, vise à compléter l'urbanisation sur cette façade du bourg, à retraiter les entrées d'agglomération concernées et à faciliter les liaisons routières au Sud du bourg, d'une voie départementale à l'autre, sans devoir passer par le centre-bourg, en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation relatives aux déplacements définie au Sud du bourg.

**MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR**

L'urbanisation du périmètre d'étude devra être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement, portant sur l'ensemble du secteur, pouvant définir plusieurs tranches d'aménagement, à condition de respecter les présentes orientations d'aménagement et de programmation.

**L'aménagement du secteur devra prendre en compte les zones humides pouvant être délimitées sur le secteur, dont celles déjà pré-identifiées sur le document graphique joint en fin de l'OAP10.**

**PROGRAMME DE LOGEMENTS**Production minimale de logements à respecter

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

Superficie de l'îlot <sup>(1)</sup>	Densité minimale à respecter	Production minimale de logements <sup>(2)</sup>
2,6 ha	15 logements / ha	38

(1) *dont environ 0,1 ha d'espace naturel (zone humide délimitée) à préserver*

(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, pouvant être réparti librement sur le secteur dans le cadre d'une seule opération d'aménagement de l'ensemble du secteur (pouvant définir un phasage ou tranches d'aménagement).

**ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ÉCOLOGIQUES**Qualité du cadre de vie et traitement paysager

Veiller à assurer un traitement qualitatif des entrées d'agglomération perçues depuis les rues de Bourgneuf et de Saint-Cyr : affirmer et faire ressentir leur caractère urbain, en adoptant des principes limitant le recul d'implantation des façades des constructions principales nouvelles par rapport à ces voies.

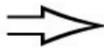
Intégrer à l'aménagement du secteur les éléments paysagers les plus intéressants (haies, arbres, ...), en particulier la haie existante en limite sud du secteur. Les autres haies seront au mieux intégrées à l'aménagement et à l'organisation urbaine du secteur (cf. illustration graphique jointe en fin d'OAP10).

## Illustration schématique des principes d'aménagement

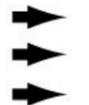


Les orientations définissent des principes avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles. Les flèches sont indicatives. La localisation précise des accès et le tracé des voiries et cheminements reste à la discrétion de l'aménageur ou des aménageurs.

 **Périmètre d'étude** d'une superficie d'environ 2,6 ha, pouvant être aménagée en une ou plusieurs tranches

 **Desserte viaire** (cf. note écrite) :  
Principe d'accès routier principal pour desservir le secteur depuis la rue de Bourgneuf (D5) et la rue de Saint-Cyr (D605)

 Principe de bouclage viaire à prévoir permettant la liaison routière entre la rue de Bourgneuf et la rue de Saint-Cyr (cf. dans le respect de l'OAP déplacements du Sud de l'agglomération)

 Principe de création d'accès directs aux constructions devant être favorisé pour affirmer le caractère urbain de l'entrée d'agglomération (accès directs de préférence jumelés pour en limiter la multiplicité)

 Possibilité d'extension de la voie de desserte du secteur à assurer en direction des arrières de parcelles riveraines pour en favoriser la desserte et le désenclavement

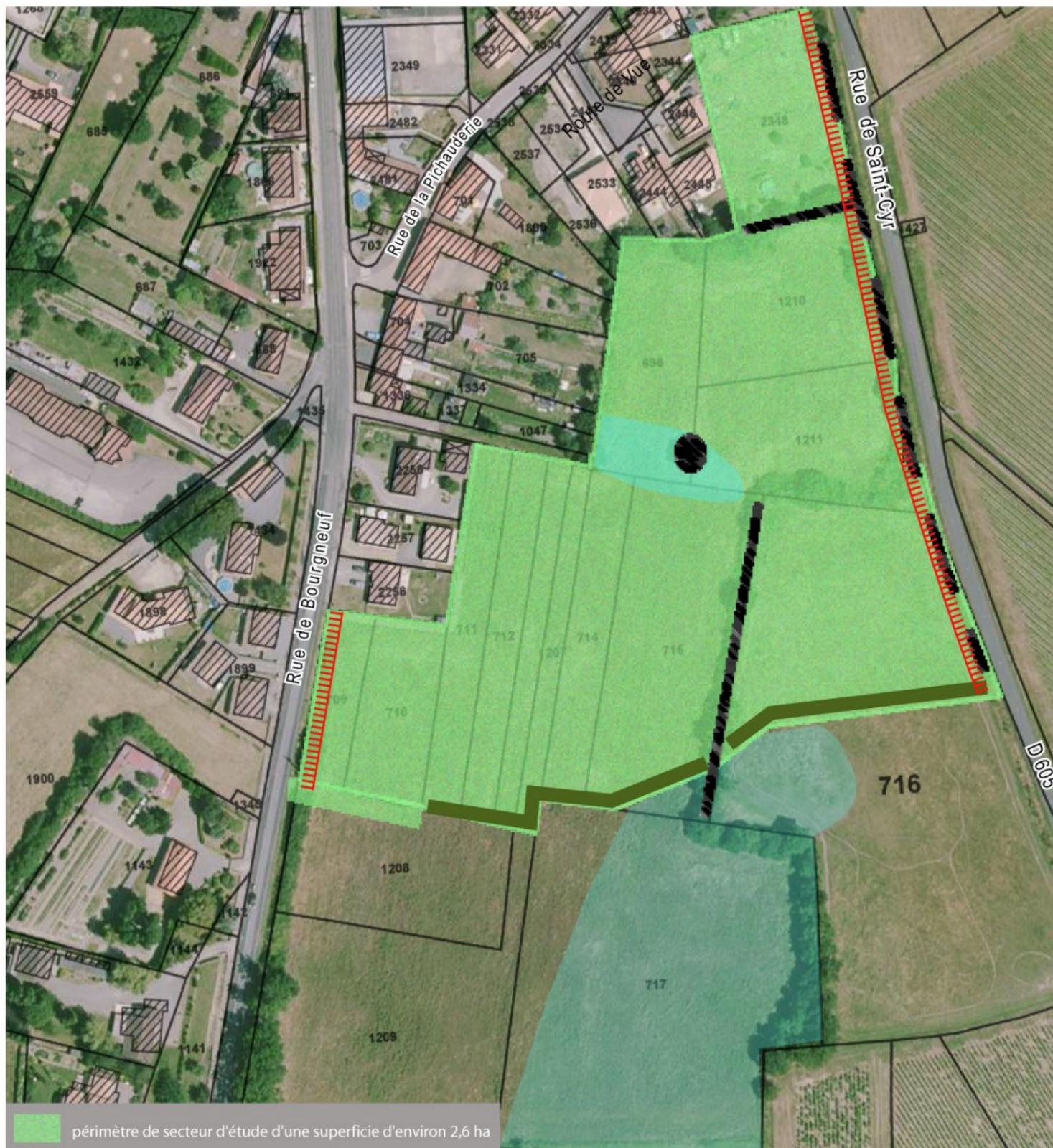
 **Actions d'accompagnement** : retraitement de voirie et sécurisation des différents modes de déplacement en entrée de bourg

#### Cheminements "doux" (piétons, cyclables) :

 Principe de desserte du secteur par les liaisons 'douces' :  
 . depuis la rue de St-Cyr, en au moins deux endroits, l'un proche du centre-bourg l'autre en entrée d'agglomération,  
 . depuis la rue de Bourgneuf,

Continuité de cheminements "doux" à assurer au sein du secteur (notamment inter-quartier) et devant permettre d'assurer des liaisons sécurisées et confortables :

 . entre la rue de Saint-Cyr et la rue de Bourgneuf  
 . entre le secteur et le centre-bourg (en évitant la circulation en limite des voies départementales).

**Illustration schématique des principes d'aménagement****Orientations relatives à l'aménagement du secteur**

-  Préserver et intégrer à la conception du projet d'aménagement du secteur, les arbres les plus intéressants pouvant être inventoriés au sein du secteur (sauf à justifier d'état sanitaire déficient de sujets paraissant les plus intéressants).
-  Intégrer autant faire que se peut, à l'aménagement du futur quartier, le linéaire de haie végétale existant le long de la rue de St-Cyr
-  Créer sur les limites communes avec les terrains agricoles riverains, une bande tampon à dominante végétale, pouvant comprendre des plantations d'arbres de haute tige d'essences locales, des espaces verts privatifs paysagers ou de jardins, potagers...

**Affirmer le caractère urbain des entrées d'agglomération :**

-  Limiter le recul des constructions principales par rapport aux rue de Saint-Cyr et de Bourgneuf (de l'ordre de 3 à 7 m maximum) afin de faire ressentir la présence du bâti par rapport à ces voiries principales

**Orientations relatives à l'environnement**

- Prendre en compte les éventuelles zones humides pouvant être délimitées sur le secteur  
(  pour indication, présomption de zones humides par une pré-étude de délimitation de zones humides)

**OAP 11** - Principes d'aménagement du secteur d'entrée Sud de la Sicaudais  
(route de La Sicaudais à Arthon)

**ENJEUX / OBJECTIFS**

Terrain d'un peu moins d'un hectare, situé en entrée sud d'agglomération de La Sicaudais, inséré entre la rue d'Arthon à La Sicaudais et l'ancienne emprise ferroviaire à l'Est.

Terrain adapté à l'accueil d'une opération renforçant la consistance urbaine de cette entrée de d'agglomération, tel qu'il peut être perçu depuis la rue d'Arthon le desservant.

*(Ce secteur fait d'ores et déjà l'objet d'un projet d'aménagement).*

**MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR**

La valorisation du terrain sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, respectant les principes suivants.

Cette opération d'aménagement pourra être réalisée en plusieurs tranches.

**PROGRAMME DE LOGEMENTS**Production minimale de logements à respecter

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

Superficie du secteur	Densité minimale à respecter	Production minimale de logements *
0,97 ha	15 logements / ha	15

\* nombre minimal de logements à réaliser correspondant à la densité minimale requise

Part de de logements sociaux à intégrer

Ce secteur devra comprendre au minimum 20 % de logements sociaux, que ce soit en accession sociale ou en locatif social.

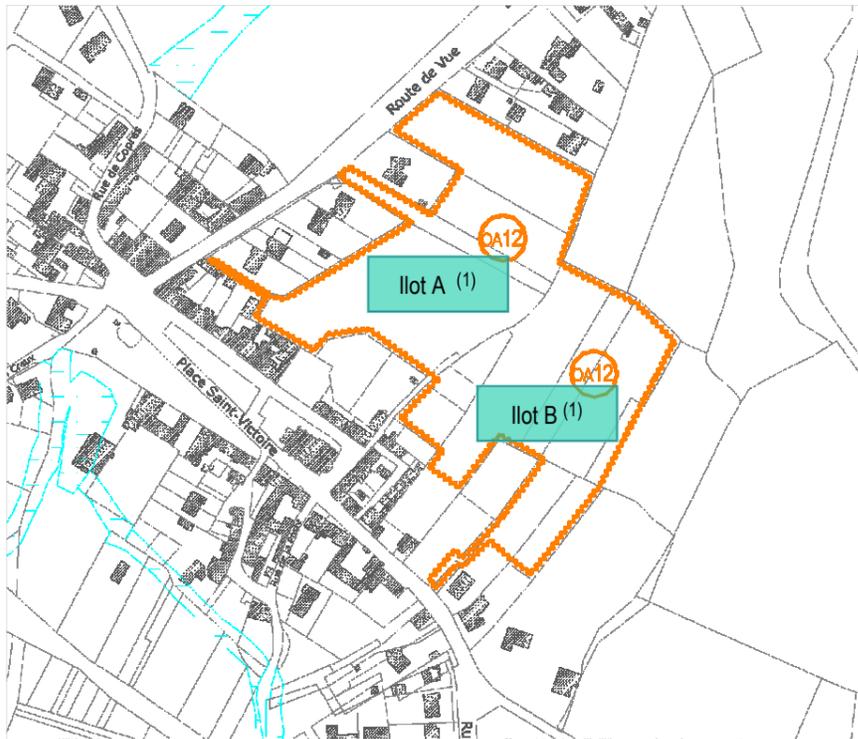
**OAP 12** - Principes d'aménagement du secteur d'extension urbaine nord  
de La Sicaudais

**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 <sup>(1)</sup> (respectivement Ouest et Est), qui seront aménagés chacun d'eux dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (par îlot) pouvant comprendre plusieurs tranches (phasage) d'aménagement, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

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

**PROGRAMME DE LOGEMENTS**Production minimale de logements à respecter

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

Ilots <sup>(1)</sup>	Superficie de l'îlot	Densité minimale à respecter	Production minimale de logements <sup>(2)</sup>
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 telle manière que le nombre minimal de logements requis puisse être satisfait par le programme d'aménagement d'ensemble.

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.

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...).*

## Illustration schématique des principes d'aménagement

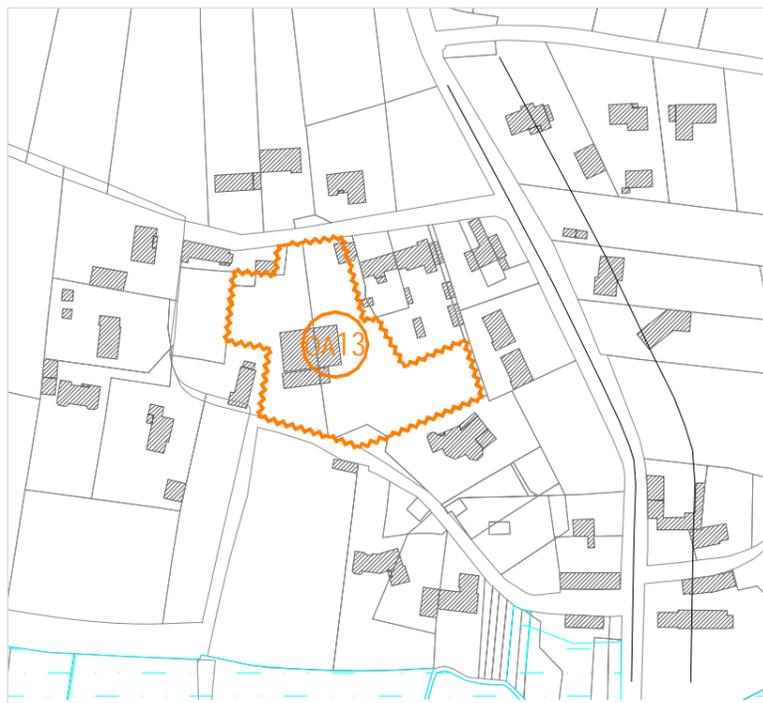


**OAP 13** - Principes d'aménagement et de requalification urbaine  
au cœur du hameau du Pas Bochet (STECAL)

**ENJEUX / OBJECTIFS**

Secteur localisé au cœur du hameau du Pas Bochet, pouvant recevoir quelques constructions.

L'orientation d'aménagement et de programmation définie sur ce secteur, vise à favoriser la requalification du site par la démolition d'anciens hangars localisés au cœur du hameau, permettant l'accueil de quelques constructions et de ménages participant à la vie du hameau.

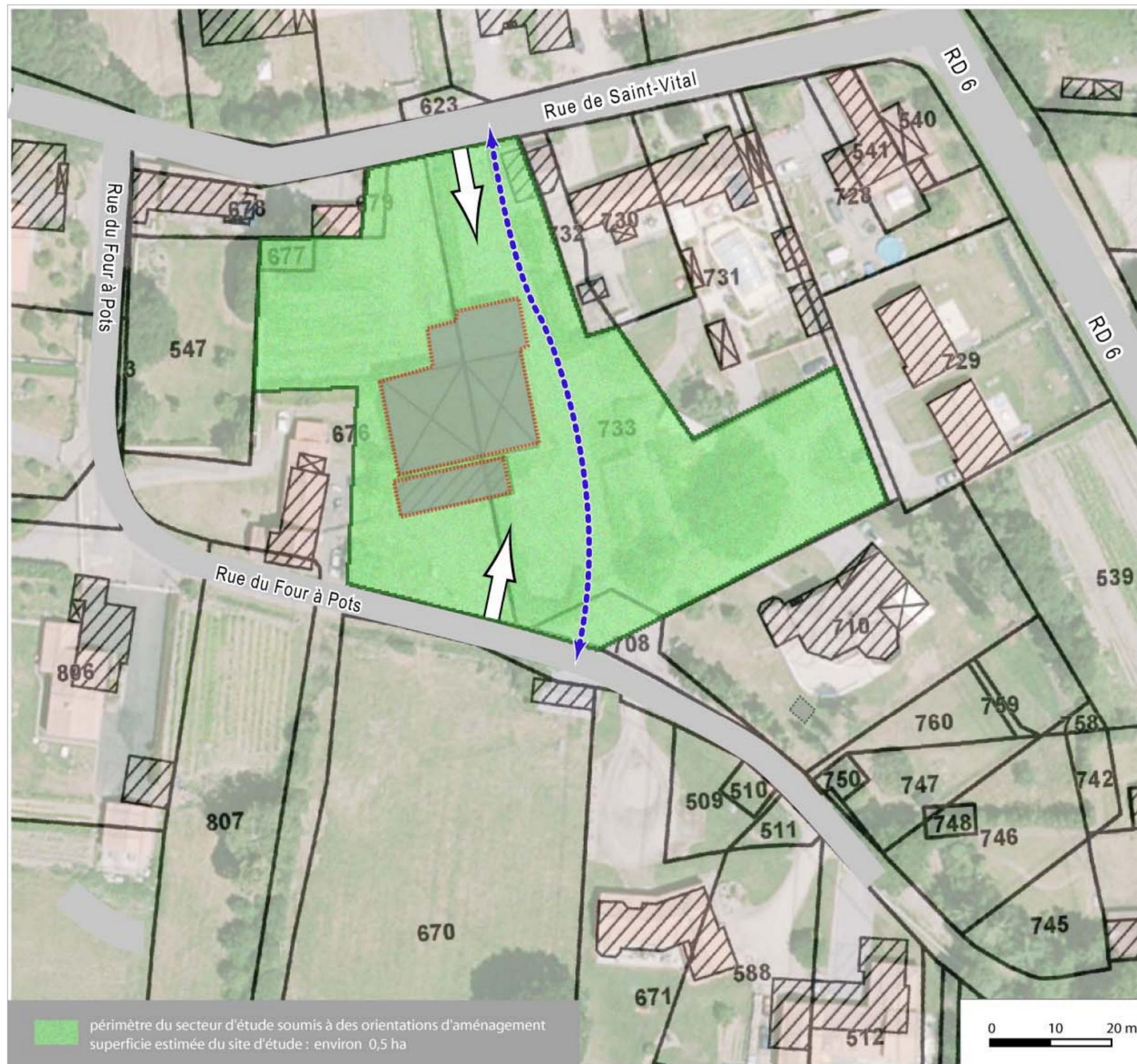
**PROGRAMME DE LOGEMENTS**Production minimale de logements à respecter

L'aménagement du secteur doit assurer une production de logements respectant une **densité minimale de 10 logements / ha.**

Superficie du secteur (dont plus de 500 m <sup>2</sup> d'emprise au sol de bâtiments existants)	Densité minimale à respecter	Production minimale de logements *
0,5 ha	10 logements / ha	5

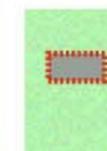
\* *nombre minimal de logements à réaliser correspondant à la densité minimale requise*

## Illustration schématique des principes d'aménagement



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 global du secteur d'environ 0,5 ha comprenant**



- des hangars (anciens bâtiments d'activités agricoles)  
dont la démolition est requise pour permettre l'aménagement du secteur (cf. note écrite)

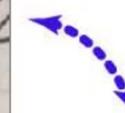
**Desserte viaire du secteur :**



Principes d'accès routiers au secteur pour le desservir (desserte par les véhicules), depuis la rue du Four à Pots et depuis la rue de Saint-Vital (ces conditions de desserte des futures constructions restant à la discrétion de ou des aménageur(s))

Les flèches portées sur le document graphique sont indicatives (localisation, nombre) et ne présagent en rien du nombre d'accès pouvant être créé(s) pour assurer la desserte du secteur qui reste à la discrétion de l'aménagement.

**Cheminements "doux" (piétons, cyclables) :**



Principe de desserte par cheminement "doux" du secteur devant permettre la liaison entre la rue de Saint-Vital et la rue du Four à Pots.

**OAP 14** - Principes de complément d'urbanisation et de formalisation  
du cœur de hameau du Poirier

**ENJEUX / OBJECTIFS**

Secteur localisé au cœur du hameau du Poirier, pouvant recevoir quelques constructions.

L'orientation d'aménagement et de programmation définie sur ce secteur vise à favoriser la valorisation de ces terrains encore non bâtis, dont certains sont liés à des habitations existantes, par une urbanisation cohérente de l'espace pour permettre l'accueil de quelques constructions et de ménages participant à la vie du hameau.

Elle demande aussi à prendre en compte la proximité de l'espace vert occupé par un plan d'eau, situé de l'autre côté de la rue du Poirier.

Il est souhaité que ce commun de village puisse rester facilement accessible aux 'villageois' et retrouver un usage collectif, pour animer et affirmer la vie du 'village'.

**PROGRAMME DE LOGEMENTS**Production minimale de logements à respecter

L'aménagement du secteur doit assurer une production de logements respectant une **densité minimale de 10 logements / ha**.

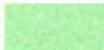
Superficie du secteur	Densité minimale à respecter	Production minimale de logements *
0,4 ha	10 logements / ha	4 à 5

\* nombre minimal de logements à réaliser correspondant à la densité minimale requise

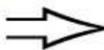
## Illustration schématique des principes d'aménagement



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.

 Périimètre d'étude global du secteur (~ 0,4 ha)

#### Desserte viaire du secteur

 Principes d'accès routiers au secteur pour le desservir, depuis la rue du Poirier et depuis l'impasse des Tilleuls, ces conditions de desserte\* des futures constructions restent à la discrétion de ou des aménageur(s).

**Le bouclage viaire permettant la liaison routière entre l'impasse des Tilleuls et la rue du Poirier à travers le secteur est à proscrire.**

\* La desserte globale du secteur peut être réalisée par tranche ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur.

Les flèches portées sur le document graphique sont indicatives (localisation, nombre) et ne présagent en rien du nombre d'accès pouvant être créé(s) pour assurer la desserte du secteur, qui reste à la discrétion de l'aménageur.

 Des accès directs à des constructions peuvent être admis sur l'Impasse des Tilleuls et la rue du Poirier, à condition qu'ils n'entravent pas les possibilités de desserte interne du restant du secteur (cf. note écrite).

#### Cheminements "doux" (piétons, cyclables) :

 Principe de desserte par cheminement "doux" du secteur devant permettre la liaison entre la rue de du Poirier et l'Impasse des Tilleuls - tracé à préciser par le ou les aménageur(s).

#### Commun à valoriser en tant que "coeur de village"

 Ancien commun de village à revaloriser autour du 'plan d'eau' : le rendre facilement accessible des habitants par 'cheminement doux'.  
*Suggestion : en faire un espace de vie, de rencontre ou de fête de village*

#### Pour information :

 Espace compris dans le périmètre de protection sanitaire (de 50 m) défini à partir des bâtiments de l'exploitation agricole la plus proche

 périmètre du secteur d'étude soumis à des orientations d'aménagement  
superficie estimée du site d'étude : environ 0,4 ha

0 10 20 m  


**OAP 15** - Principes d'aménagement du secteur au cœur de La Feuillardais

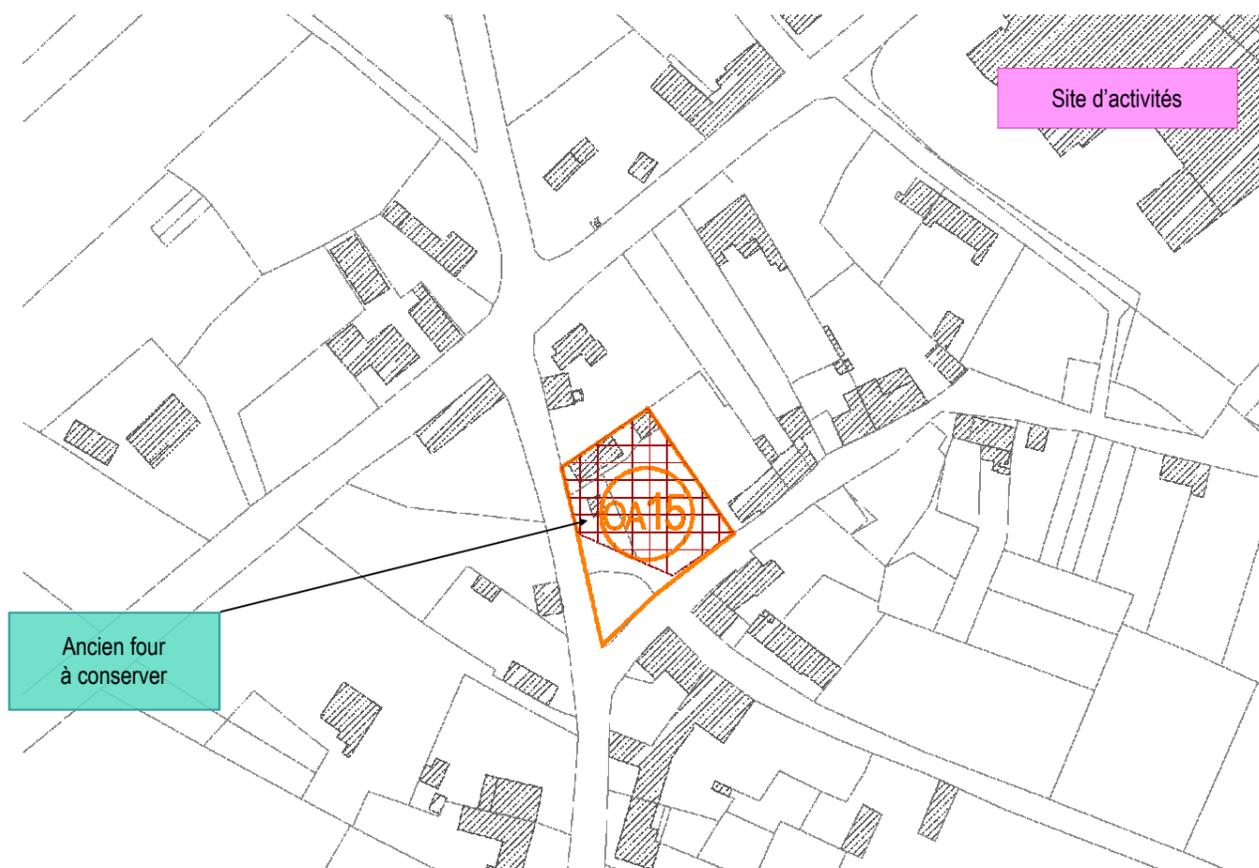
**ENJEUX / OBJECTIFS**

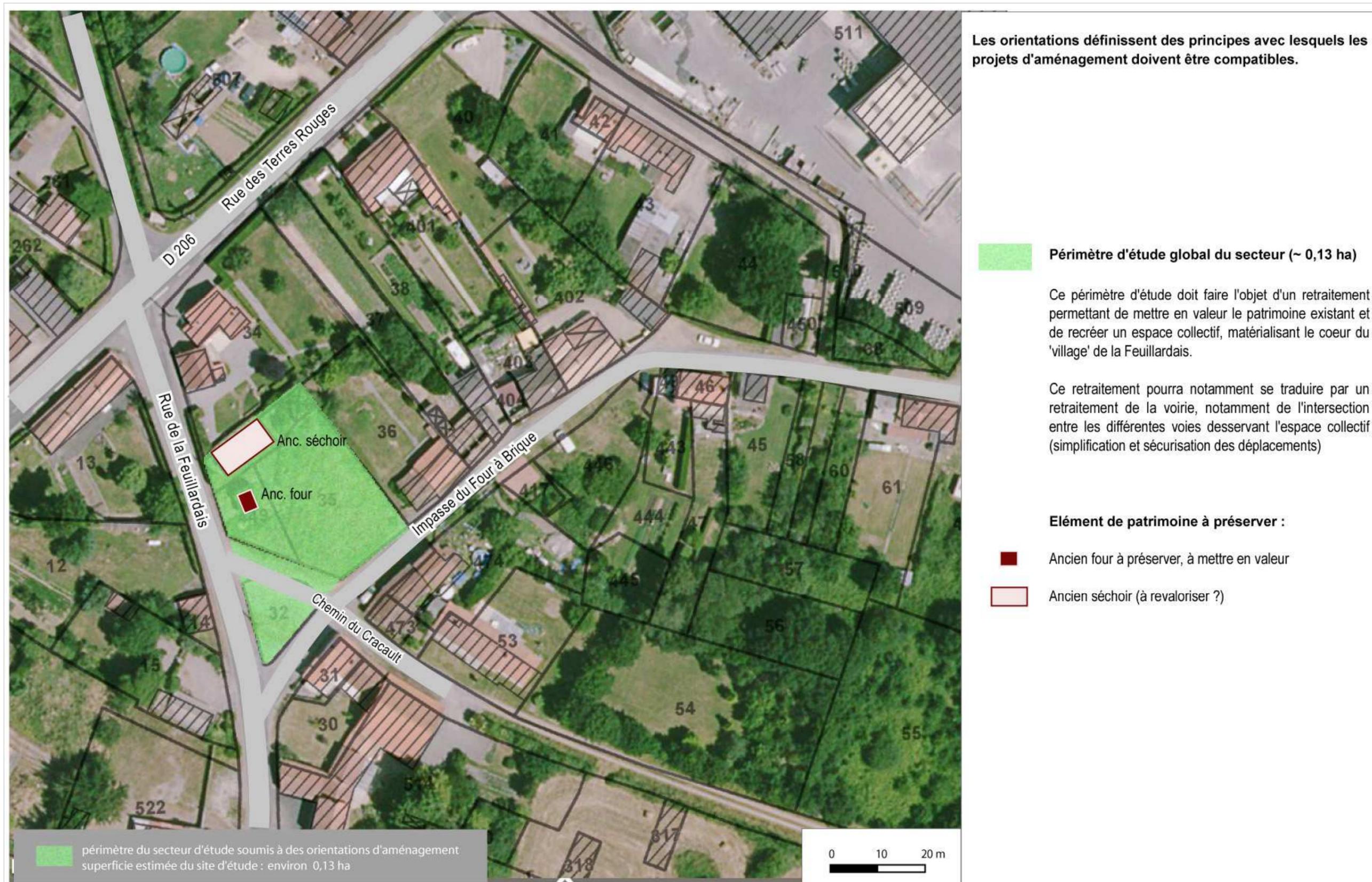
Secteur localisé au cœur du "village" de La Feuillardais, à l'intersection des rues de la Feuillardais, de l'impasse du Four à Brique et du chemin du Cracault.

Ce site abrite d'anciens bâtiments ayant une valeur patrimoniale, correspondant à :

- un ancien four qu'il convient de préserver et de mettre en valeur,
- un ancien séchoir, relativement dégradé, à revaloriser autant que faire se peut dans le cadre d'un aménagement d'intérêt général de ce secteur.

Le secteur doit être retraité, en compatibilité avec l'orientation suivant (cf. planche en page suivante), de manière à recréer par l'aménagement d'un espace d'intérêt collectif, notamment accessible aux villageois, un cœur du "village" de La Feuillardais.



**Illustration schématique des principes d'aménagement**

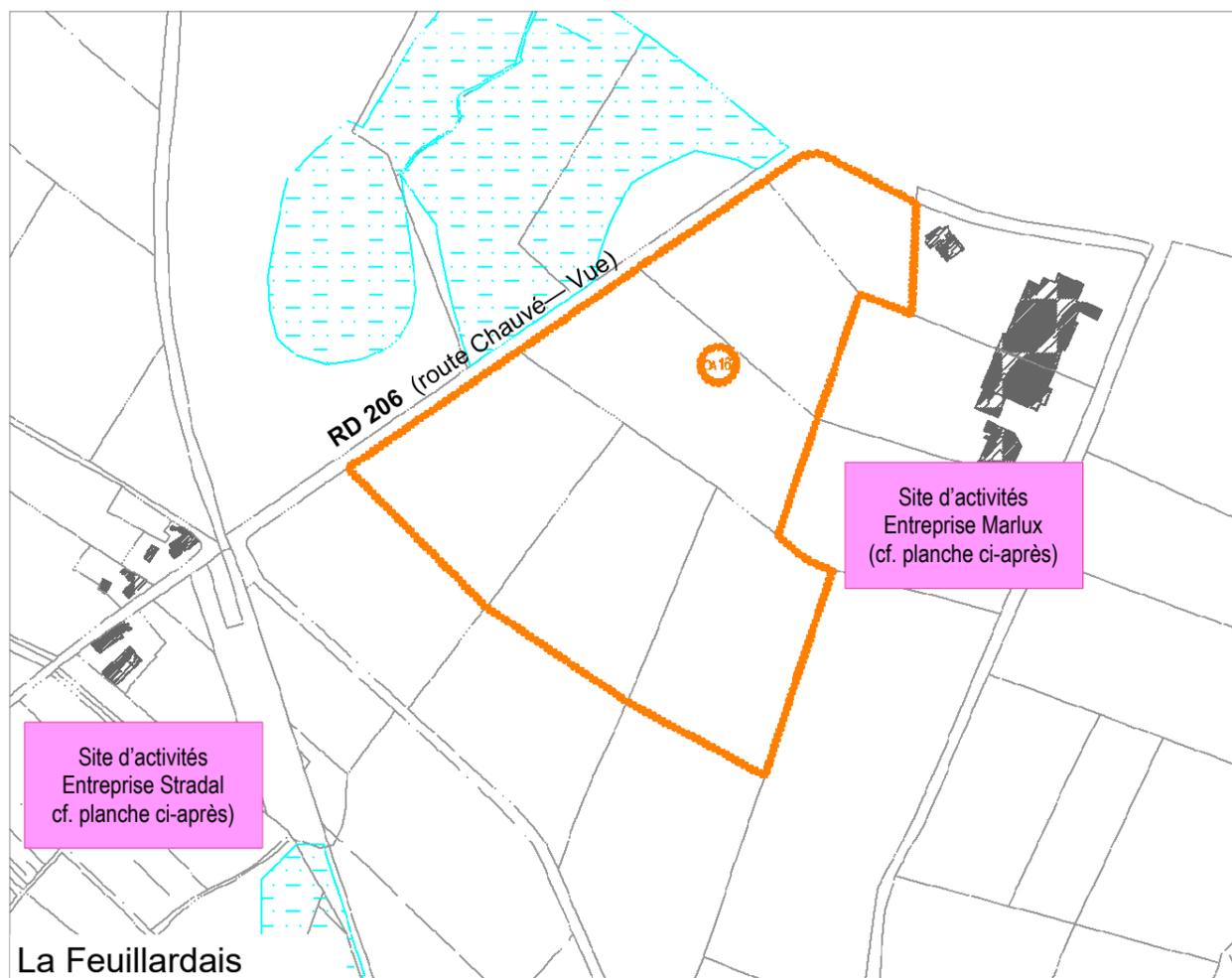
## OAP 16 - Principes d'aménagement de l'extension du secteur d'activités de La Feuillardais

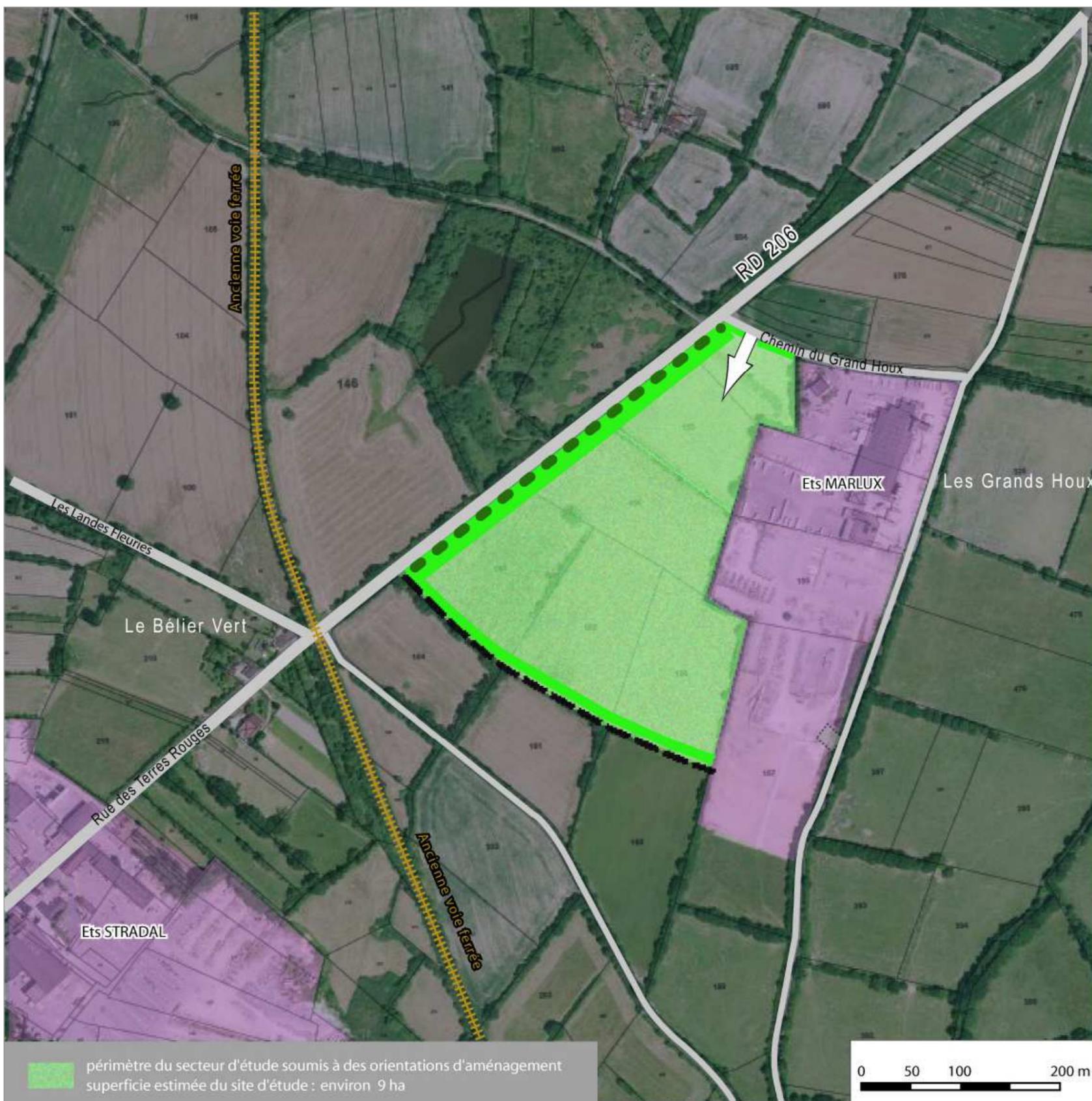
## ENJEUX / OBJECTIFS

Secteur localisé en extension du site d'activités de l'entreprise Marlux et à proximité de l'entreprise Stradal, au Nord-Est du secteur de La Feuillardais, le long de la RD 206 (reliant Vue à Chauvé, en direction de Pornic).

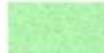
Ce secteur, reconnu pour son intérêt pour recevoir des activités économiques par le SCOT du Pays de Retz, comprend environ 9 ha de terrains donnant sur la RD 206, voie avec laquelle les possibilités d'accès directs doivent être proscrits (secteur hors agglomération).

Ce secteur fait d'ores et déjà l'objet d'un projet d'implantation d'une entreprise, ayant des dépôts de matériaux sur le secteur de la Feuillardais. Les orientations d'aménagement et de programmation visent à favoriser l'accueil d'activités économiques tout en prenant soin de les intégrer dans leur environnement.



**Illustration schématique des principes d'aménagement**

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 du secteur d'étude d'environ 9,2 ha

**Desserte viaire du secteur :**

 Principe d'accès routier au secteur pour le desservir (desserte par les véhicules), depuis la voie communale (chemin du Grand Houx) raccordée à la RD 206 :  
Cet accès doit être éloigné d'au moins 15 m du bord de la chaussée de la RD 206.

Aucun accès direct sur la RD 206 n'est admis.

**Conditions d'implantation des constructions et traitement paysager**

 Haie végétale à conserver / à compléter ou à étoffer pour intégrer le secteur d'activités

 Recommandation forte : haie végétale à maintenir le long de la RD 206

Principe de marges de recul inconstructibles à respecter, s'imposant aux constructions et installations :

-  . d'au moins 25 m par rapport à l'axe de la RD 206,
-  . d'au moins 10 m par rapport à la limite sud du secteur
-  . d'au moins 5 m par rapport au chemin du Grand Houx

Prévoir le traitement paysager (à dominante végétale), de ces reculs, au moins, dans une bande de 5 m définie par rapport à la limite des voies publiques concernées (RD 206, chemin du Grand Houx)

Ces marges de recul pourront recevoir des ouvrages de gestion d'eau pluviale, passage de réseaux, cheminements "doux", en respectant les conditions précisées au règlement.

Des aires de stationnement peuvent y être admises à condition de respecter un recul d'au moins 10 m de la limite d'emprise de la RD 206 et d'être accompagnées d'un traitement paysager en favorisant leur insertion dans le site.

**Pour repère :**

Autres sites d'activités existants

Ancienne voie ferrée

**OAP 17** - Principes d'aménagement du secteur d'activités de La Boizonnière

**ENJEUX / OBJECTIFS**

Site d'étude d'environ 1,3 ha localisé en bordure de la RD 5 (axe Chauvé - Arthon en Retz),  
 . au Sud du secteur d'habitat aggloméré de La Boizonnière,  
 . au Nord de l'agglomération d'Arthon en Retz.

Le site d'étude forme une extension sud de l'espace d'habitat de La Boizonnière, marquant également l'entrée d'agglomération du bourg d'Arthon, de l'autre côté de la RD 751. Il est distant d'environ 150 m de la station d'épuration d'Arthon, située plus au Sud.

Renouveler les disponibilités foncières pour l'accueil d'entreprises locales

Destiné à l'accueil d'activités économiques, ce secteur s'appuie pour partie sur des terrains déjà artificialisés et partiellement occupés par des dépôts de véhicules liés au garage automobile implanté de l'autre côté de la RD 5. Ceux-ci représentent environ la moitié de la surface destinée à être aménagée.

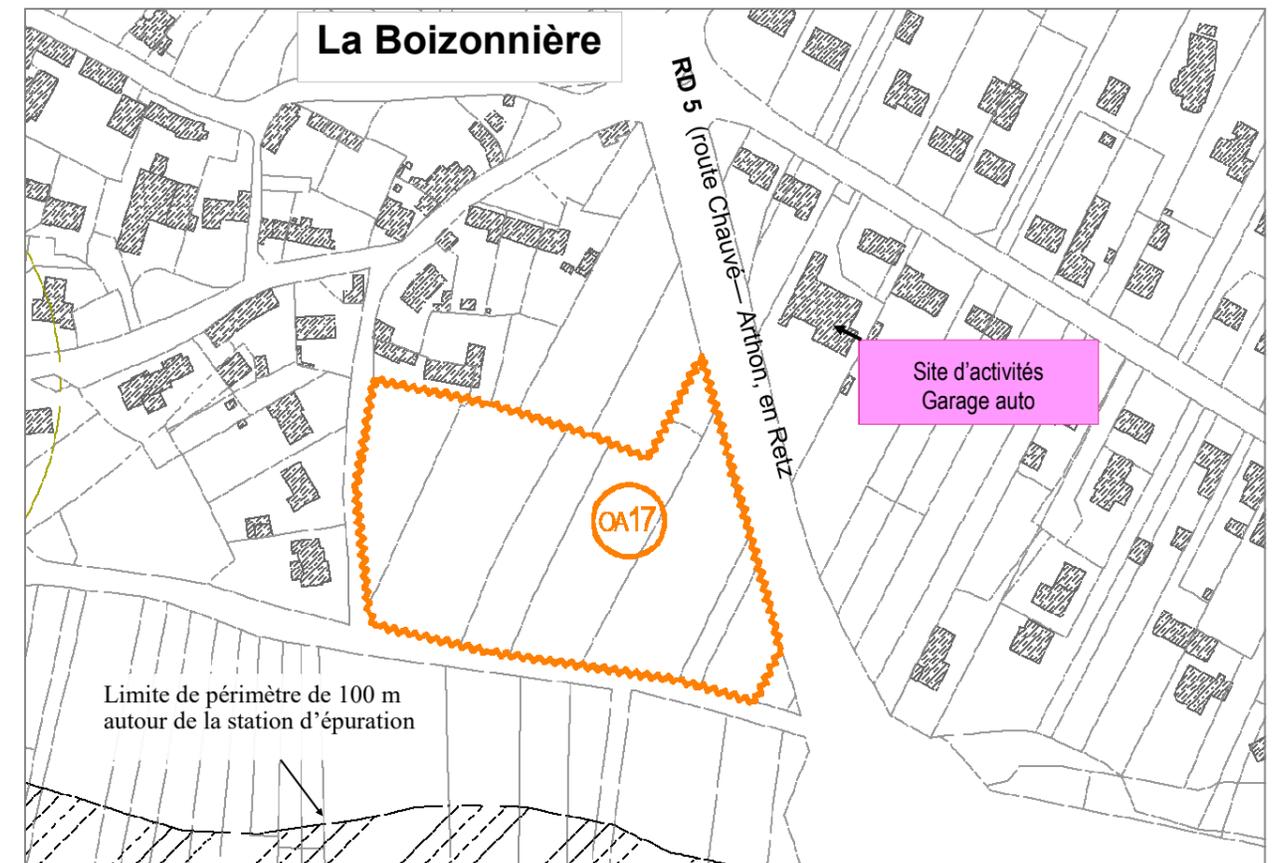
Alors que la zone d'activités du Butai, localisée de l'autre côté de la RD 751 et celle du Chemin Saulnier (sur Chéméré) ne disposent quasiment plus de capacités d'accueil d'entreprises nouvelles, ce secteur est destiné à offrir de nouvelles disponibilités foncières à de petites entreprises locales n'ayant plus la possibilité de se développer sur leur propre site.

Les orientations d'aménagement et de programmation visent donc à favoriser l'accueil d'activités économiques tout en prenant soin de les intégrer dans leur environnement et notamment d'en assurer des capacités de développement en prenant en compte la proximité des secteurs d'habitat localisés au Nord-Ouest du secteur.

Requalifier l'entrée d'agglomération du bourg d'Arthon

L'aménagement de cet espace permettra, à terme, de requalifier cette entrée d'agglomération du bourg d'Arthon, aujourd'hui marquée par l'exposition de véhicules de part et d'autre de la RD 5, liée au garage automobile.

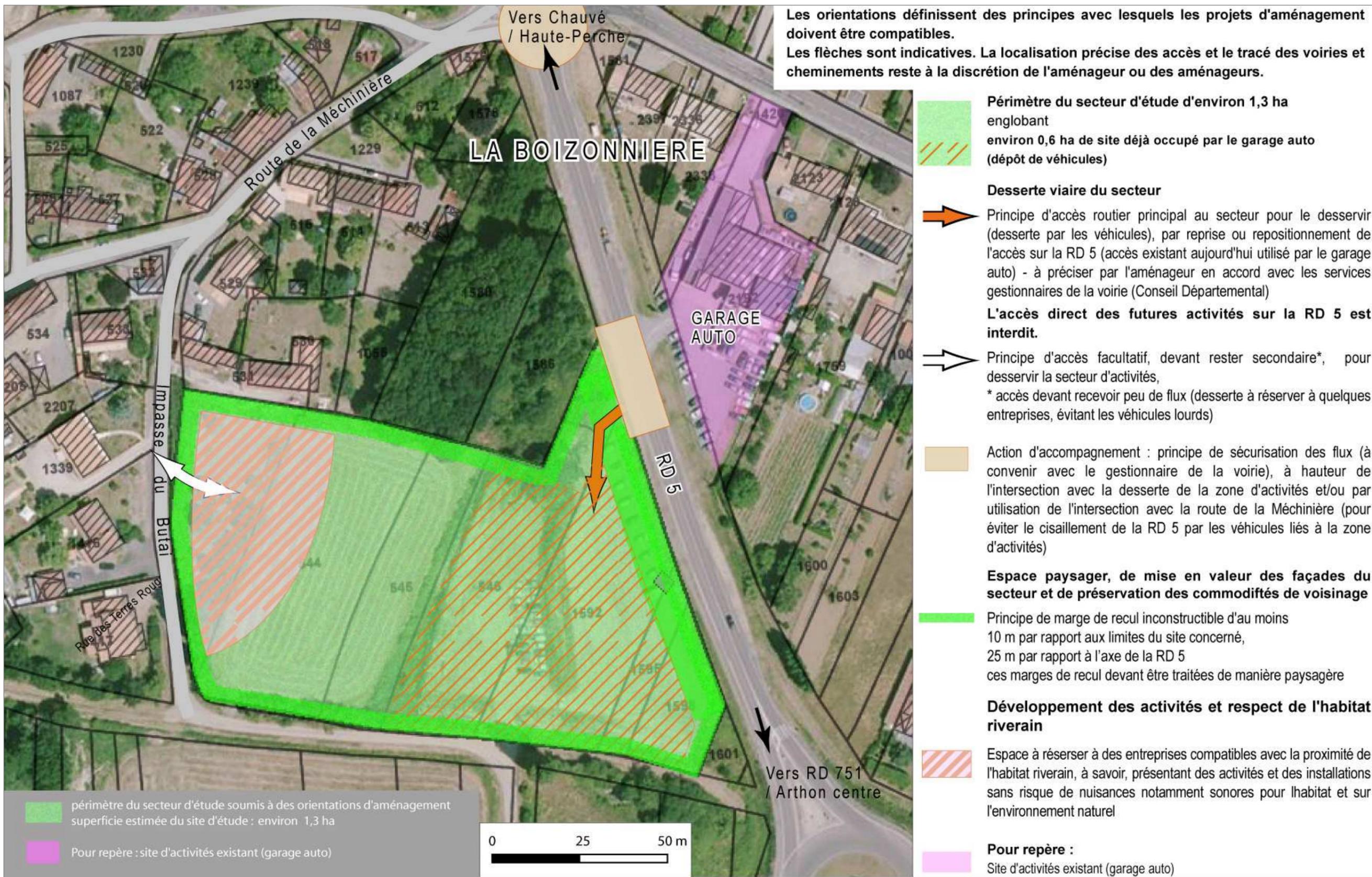
La mise en place de ce nouvel espace d'activités offre l'opportunité pour mieux intégrer et organiser au sein de l'aménagement du secteur, ces activités existantes, pour requalifier la marge de recul inconstructible le long de la RD 5 en y insérant la continuité de cheminement "doux" existante, reliant le secteur de la Boizonnière au bourg d'Arthon.

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur devra permettre de préciser les orientations d'aménagement et de programmation de cet espace, en respectant a minima les objectifs suivants :

- Requalification des abords de la RD 5 et sécurisation des différents modes de déplacement, en lien avec le conseil départemental,
- Continuité de cheminement "doux" à conserver le long de la RD 5, entre la Boizonnière et le bourg d'Arthon,
- Mise en valeur de l'espace vitrine, donnant sur la RD 5, en soignant à la fois le traitement architectural des façades bâties exposées vers cette voie et les aménagements paysagers de leurs abords, devant éviter des dépôts de matériaux côté RD 5.
- Traitement de l'interface entre le secteur d'activités et les espaces d'habitat riverains (au Nord-Ouest), de manière à réduire les risques de nuisances (sonores notamment) pour les habitants et à favoriser une intégration paysagère des activités, permettant ou bien de les 'isoler' du quartier d'habitat de la Boizonnière ou au contraire d'assurer une continuité de traitement paysager d'un secteur d'habitat à l'espace d'activités (maintien d'une trame végétale existante fortement souhaité).

## Illustration schématique des principes d'aménagement



**OAP 18** - Principes d'aménagement du secteur de l'allée des Chaumes

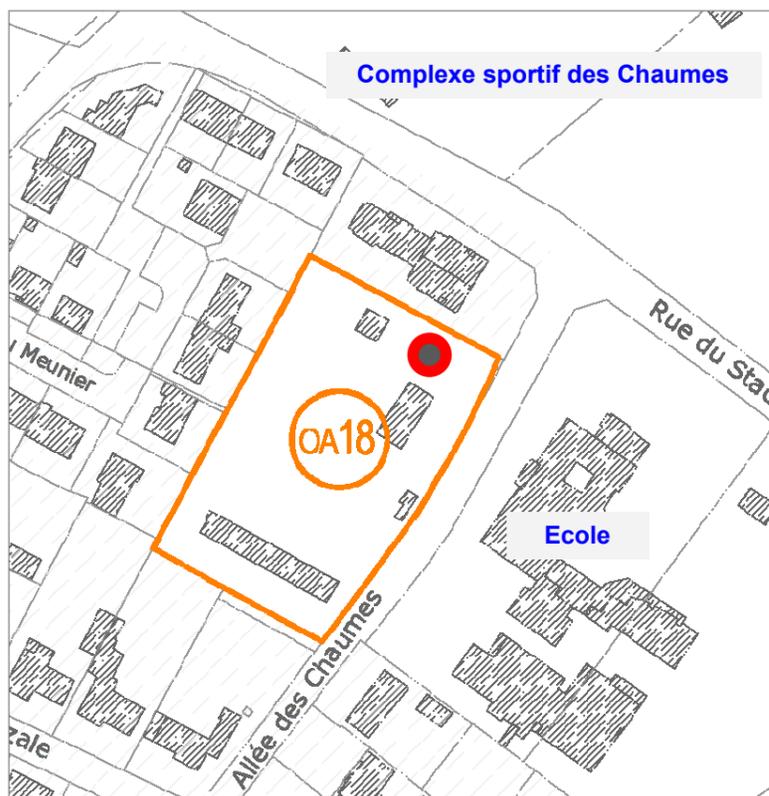
**ENJEUX / OBJECTIFS**

Terrain (pré) d'environ 5280 m<sup>2</sup>, inséré au tissu urbain, proche de l'école (Jean Monnet) située en vis-à-vis et proche du secteur d'équipements sportifs de la rue du Stade (complexe sportif des Chaumes).

Terrain déjà partiellement bâti, comprenant notamment un ancien moulin (à préserver), une habitation et un ancien corps de bâtiment englobant une habitation et ses annexes (délaissées) et une ancienne grange.

Ce terrain, formant une grande "dent creuse" comprise dans le tissu urbain du bourg, est adapté à la réalisation d'une opération destinée à accueillir des logements et permettant de renforcer la consistance urbaine de ce quartier, proche qui plus est, d'équipements publics.

Compte tenu de la proximité de l'école Jean Monnet, ce secteur représente une opportunité d'accueil de jeunes ménages avec des enfants.

**MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR**

La valorisation du terrain sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations suivantes.

**PROGRAMME DE LOGEMENTS**Production minimale de logements à respecter

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

Superficie du secteur	Densité minimale à respecter	Production minimale de logements *
0,5 ha	15 logements / ha	8

\* nombre minimal de logements à réaliser correspondant à la densité minimale requise

Ce nombre de logements peut comprendre les logements existants sur le site, s'ils sont conservés.

**ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE**

L'ancien moulin, présent sur le site, doit être conservé et intégré à l'aménagement du secteur.

Dans la mesure du possible, l'ancienne grange en pierres pourra être réhabilitée pour être réaménagée en logement(s) ou en annexe(s).

**CIRCULATION, DÉPLACEMENTS**

Le secteur sera desservi de manière à assurer la sécurité des usagers.