



## Modification simplifiée du PLU – M4

### Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune des Moutiers-en-Retz a été révisé et approuvé le 22 juin 2009, transformant le POS en PLU. Puis, il a fait l'objet de modifications simplifiées approuvées le 6 septembre 2010, le 10 mars 2014 et le 23 août 2016.

Il apparaît nécessaire de procéder à certains ajustements induits par l'expérience de l'instruction des autorisations d'urbanisme et la constatation d'une erreur matérielle.

Aussi, la commune des Moutiers-en -Retz engage une modification simplifiée n°4 suivant le Code de l'Urbanisme.

### Le projet

#### Point n° 1

Page 51 - zone ULa la disposition apportée au caractère de la zone est complétée comme suit :

« Ce secteur est réservé aux constructions et équipements collectifs liés aux activités culturelles et associatives, de loisirs, administratives, sanitaires, sociales, sportives, hôtelières, d'accueil et d'hébergement des personnes âgées, ~~les~~ aux logements de fonction ou de gardiennage. *La création d'une aire de stationnement des campings cars est également possible dans ce secteur*»

#### Point n° 2 :

Page 38 - Zone Ucs le 4<sup>ème</sup> paragraphe est reformulé comme suit :

« En cas de restauration d'ancien hangar agricole, les bardages métalliques seront remplacés par ~~des matériaux bac acier pré-laqués~~ des bardages bois ou appareillages pierre. Les toitures seront en bac acier laqué. »

### Point n°3

Page 24 - Zone Ub ; Page 38 - Zone Uc ; Page 52 - Zone UI ; Page 60 - Zone 1AU,  
l'article 3.1.1 est reformulé et complété comme suit :

« Toute autorisation peut être refusée sur les terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage), dont la largeur serait inférieure ~~de 4 mètres~~ à 5 m. » *Toutes les palettes ou plateformes de retournement devront avoir un diamètre minimum de 16 m.*

### Point n°4

Page 27 - Zone Ub ; Page 41 - Zone Uc

L'article 6 est complété par un paragraphe 6.3.4 comme suit :

« *Lorsque deux terrains sont desservis par une même voie privée, celle-ci peut être considéré appartenir à l'un des terrains pour apprécier les règles d'implantation des constructions.* »

Page 76 - Zone A

L'article 6 est complété par un paragraphe 6.4 comme suit :

« *Les abris pour animaux devront être implantés à 30 m minimum des limites des zones U.* »

Page 99 - Zone Nr

L'article 6 est complété par un paragraphe 6.3 comme suit :

« *Les abris pour animaux devront être implantés à 30 m minimum des limites des zones U.* »

### Point n°5

Page 28 - Zone Ub ; Page 42 - Zone Uc

L'article 8 est reformulé comme suit :

« La distance minimale de ~~4 m~~ 3 m est imposée entre deux constructions non mitoyennes. »

### Point n°6

Page 93 - Zone Np

L'article 10 est reformulé comme suit :

« La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

Pour les cabanes de pêcheurs : hauteur maximale hors tout 3m50 ;

Pour les autres constructions : 6 m ~~au faitage~~ à l'égout. »

Page 99 – Zone Nr

L'article 10 est reformulé comme suit :

« La hauteur maximale des installations ne peut excéder 3m ~~au faitage~~ à l'égout. »

## Point n°7 :

### Page 17 - Zone Ua

L'article 11.1 est reformulé comme suit : (les points sont remplacés par des virgules) :  
« Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement, notamment et dans le cadre de restauration ou de réhabilitation de constructions anciennes, la notion « de pièces d'origine » devra être prise en compte dans les projets. »

### Toitures (page 17)

L'article 11.2.3. est reformulé comme suit :

« La couverture en ardoises naturelles ~~ou avec des matériaux d'aspect identique~~ peut être autorisée en fonction de l'environnement. La pente de la toiture en ardoises doit être adaptée à celle des bâtiments les plus proches (avec un maximum de 40°)

L'article 11.2.4 est reformulé et complété comme suit :

« Les percements de châssis ouvrants *et les puits de lumière* peuvent être autorisés ~~s'ils respectent les conditions suivantes : ils doivent être encastrés, et avoir une ouverture plus haute que large (dimension indicative 78 X 98)~~. Les chiens assis *et ouvertures de ce type à deux pentes* pourront être autorisés ».

### Façades : (page 18)

L'article 11.3 est reformulé comme suit :

« ~~Chaque façade doit faire l'objet d'un traitement d'ensemble adapté à sa forme générale, à ses proportions et à son contexte. Les murs pignons,~~ *L'aspect* des façades et des murs pignons, notamment ceux exposés sur les espaces communs, seront composés avec une attention particulière *et doivent être adaptés à leur environnement*. Les enduits seront de type rustique à  ~~finition grattée~~ de la teinte des enduits traditionnels à chaux et sable. *Les bardages ayant l'aspect d'un enduit de type rustique peuvent être autorisés.*

~~Il pourra être autorisé un bardage bois en fonction de l'environnement.~~

La forme et les dimensions des baies d'éclairément s'harmoniseront avec la typologie du bâti environnant .La composition des façades pourra être soulignée par des éléments de décor simples reprenant des exemples locaux. Les matériaux de construction utilisés assureront la cohérence d'aspect et de teinte avec les matériaux de constructions environnantes

### Percements :

« Ils auront des proportions ~~plus hautes que larges~~ *adaptés à leur environnement. Sur les façades dans le champ de visibilité du périmètre des monuments historiques* ils auront des proportions plus hautes que larges, à l'exception des vitrines commerciales. »

### Page 30 - Zone Ub

#### Toitures

L'article 11.2.4 est reformulé et complété comme suit :

« Les percements de châssis ouvrants *et les puits de lumière* peuvent être autorisés ~~s'ils~~

~~respectent les conditions suivantes : ils doivent être encastrées, et avoir une ouverture plus haute que large (dimension indicative 78 X 98). Les chiens assis et ouvertures de ce type à deux pentes pourront être autorisés ».~~

Page 44 - Zone Uc

#### Toitures

L'article 11.2.4 est reformulé et complété comme suit :

« Les percements de châssis ouvrants *et les puits de lumière* peuvent être autorisés ~~s'ils respectent les conditions suivantes : ils doivent être encastrées, et avoir une ouverture plus haute que large (dimension indicative 78 X 98). Les chiens assis et ouvertures de ce type à deux pentes pourront être autorisés ».~~

#### Façades (page 45)

L'article 11.3.5 est reformulé comme suit :

#### Percements :

« Ils auront des proportions *adaptés à leur environnement. Sur les façades dans le champ de visibilité du périmètre des monuments historiques* ils auront des proportions plus hautes que larges, à l'exception des vitrines commerciales. »

### Point n° 8

Page 64 - Zone 1 Au

L'article 11.1 est reformulé comme suit :

#### Volumétrie :

« De manière générale, les volumes devront s'apparenter à ceux des maisons traditionnelles, qui se composent d'un volume principal ~~simple, assez étroit et allongé~~, auquel s'accolent des volumes secondaires. »

~~Les volumes à étage doivent préserver au moins partiellement des continuités verticales de façades sur les deux niveaux. Les retraits de la façade d'étage dissociant volume haut et partie basse par un bandeau de tuile sont à exclure. »~~

« Les volumes secondaires devront présenter une importance limitée, compatible avec le volume principal, et participer à l'intégration de la construction au terrain. »

#### Façades (pages 64 et 65) :

L'article 11.2 est reformulé comme suit :

« Les constructions localisées en angle de deux voies ou d'un espace public, feront l'objet d'une recherche particulière de composition d'ensemble des différentes façades.

Les enduits seront à finition fine et sans reliefs, de la teinte des enduits traditionnels à chaux et sable, en excluant les couleurs artificielles (tirant sur le jaune, le rose,...). Les panneaux de bardages en bois peint ou panneaux de pierre apparente locale sont autorisés, ~~voire préconisés~~, pour la composition et l'animation des façades. »

~~« Les percements auront des proportions nettement plus hautes que larges et une largeur limitée, au moins pour les façades exposées sur les espaces communs. »~~

« Les façades sur le jardin pourront présenter des baies de plus grande dimension, verrières et vérandas à condition que leurs proportions et leur localisation préserve une composition d'ensemble équilibrée. »

Toitures (page 65) :

L'article 11.3 le premier paragraphe est supprimé ne concernant pas les toitures :

~~« Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite et limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants et projetés »~~

Le paragraphe 4 est reformulé comme suit :

« Les toits terrasse sont autorisés. ~~pour des éléments de liaison entre deux volumes de constructions ou pour répondre à des contraintes techniques justifiées. Ils ne peuvent être utilisés~~ Sur le volume principal ~~que s'ils mettent~~ *devront* mettre en œuvre un système de végétalisation permanent conforme aux normes et reste compatibles avec les constructions environnantes. »

Le paragraphe 6 est complété comme suit :

« Les souches *de cheminées* seront axées sur le faîtage et sorties de préférence à l'aplomb des pignons. »

#### Point n° 9

Page 94 - Zone Np

L'article 11.2.1 est reformulé comme suit :

Toitures :

« Les toits des cabanes à deux ou une pente auront une faible pente (15 à 35 % maximum), ~~Les matériaux de couverture: tuiles demi ronde de type « tige de botte » tôle ondulée en fibrociment, asphalte collé, cloué ou linteau, étanchéifié au goudron de calfat. L'emploi de la tôle métallique pour la couverture des cabanes est interdit.~~ ~~Les matériaux plastiques autres que destinés à l'éclairage, seront proscrits. Pour l'éclairage, les parties translucides ne dépasseront pas 10 % de la surface couverte~~ Seules les couvertures en tuiles demi-ronde en usage dans la région sont autorisées, pour l'éclairage, les parties translucides ne dépasseront pas 10 % de la surface couverte ».

#### Point n°10

LES ANNEXES

Page 30 - Zone Ub

L'article 11.3 rajout d'un paragraphe 11.3.5

Les carports

*« Ce sont des abris spécifiques à usage unique de stationnement. Les carports doivent être adossés à l'habitation principale, dans ce cas les trois autres côtés doivent rester ouverts. Ils peuvent également servir d'élément de liaison entre deux bâtisses, les deux autres cotés restant ouverts. Il n'est pas imposé une valeur de pente de toiture ni de matériau sous réserve de la bonne intégration dans le bâti existant. La surface maximale au plancher est limitée à 18 m<sup>2</sup>, la hauteur à l'égout à 2,60 m et la hauteur au faitage à 3 m. Ils doivent être réalisés de façon professionnelle. (les carports réalisés avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération... sont interdits).*

*Leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les règles imposées aux constructions principales ou abris ».*

Page 45 - Zone Uc

L'article 11.4 rajout d'un paragraphe 11.4.6

#### Les carports

*« Ce sont des abris spécifiques à usage unique de stationnement. Les carports doivent être adossés à l'habitation principale, dans ce cas les trois autres côtés doivent rester ouverts. Ils peuvent également servir d'élément de liaison entre deux bâtisses, les deux autres cotés restant ouverts. Il n'est pas imposé une valeur de pente de toiture ni de matériau sous réserve de la bonne intégration dans le bâti existant. La surface maximale au plancher est limitée à 18 m<sup>2</sup>, la hauteur à l'égout à 2,60 m et la hauteur au faitage à 3 m. Ils doivent être réalisés de façon professionnelle. (les carports réalisés avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération... sont interdits).*

*Leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les règles imposées aux constructions principales ou abris ».*

Page 65 – Zone 1AU

L'article 11.4 rajout d'un paragraphe 11.7

#### Les carports

*« Les carports sont autorisés sous réserve de la validation du projet par l'architecte du lotissement. Ce sont des abris spécifiques à usage unique de stationnement. Les carports doivent être adossés à l'habitation principale, dans ce cas les trois autres côtés doivent rester ouverts. Ils peuvent également servir d'élément de liaison entre deux bâtisses, les deux autres cotés restant ouverts. Il n'est pas imposé une valeur de pente de toiture ni de matériau sous réserve de la bonne intégration dans le bâti existant. La surface maximale au plancher est limitée à 18 m<sup>2</sup>, la hauteur à l'égout à 2,60 m et la hauteur au faitage à 3 m. Ils doivent être réalisés de façon professionnelle. (les carports réalisés avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération... sont interdits).*

*Leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les règles imposées aux constructions principales ou abris ».*

## Point n° 11

Page 32 - Zone Ub

L'article 11.4.3 est reformulé comme suit :

« Toutefois, les clôtures éventuellement édifiées sur les limites séparatives mais en dehors :

- De l'alignement des voies
- De la marge de recul
- Et des espaces communs

Pourront en sus de celles autorisées au 11.4.2 ci-avant être également constituées comme suit :

- Soit d'un mur plein (cf., figure 4.2, illustration 6)
- En pierres apparentes de pays
- Ou en parpaings avec parement de pierres naturelles de pays
- Ou en parpaings obligatoirement recouverts d'un enduit sur les deux faces surmonté ou non d'un chaperon de tuiles ou de briques.
- *Soit en sus des lices ou barreaux de clins en bois ou en matériaux composites.*

La hauteur du mur doit être comprise entre 0,80 m et 1m 80 de hauteur.

- Soit un grillage à mailles rigides soudées et plastifiées fixé sur les poteaux peints en métal laqué posé ou non sur un soubassement enduit de 0,50 m de hauteur maximum et de couleurs.
- Soit une brande de 1m80 maximum (cf. Figure 4.2, illustration 4)
- L'ensemble des types de clôtures autorisées peut être doublé d'une haie vive. »

## Point n°12

En zone Ao

Correction d'une erreur matérielle sur le périmètre de la zone aquacole :

Le lotissement aquacole de Lyarne a été réalisé par la commune des Moutiers-en-Retz, la commercialisation des lots a débuté en 1984. Les plans définissant précisément son emprise ont été établis cette même année. Depuis cette date son périmètre est resté inchangé. Cette zone a été classée en secteur NCo dans le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune et son périmètre clairement tracé sur le document graphique de celui-ci en concordance avec les plans qui décrivent les installations, lots et périmètre de la zone à la date de réalisation et commercialisation. Les secteurs NCo du POS sont destinés à recevoir des établissements liés à l'activité aquacole et conchylicole.

Le POS de la commune des Moutiers-en-Retz a fait l'objet d'une révision générale approuvée par la délibération du conseil Municipal du 22 juin 2009, à l'issue de cette révision il a pris la forme juridique d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le secteur NCo du POS a été rebaptisé dans ce PLU secteur Ao, secteur agricole destiné à recevoir des établissements liés aux activités aquacoles, conchylicoles et piscicoles. Il comprend un sous-secteur Aon dans lequel aucune construction n'est autorisée et qui correspond à la grande réserve d'eau de la zone aquacole de Lyarne.

En superposant le tracé du périmètre de la zone aquacole de Lyarne du document PLU sur celui du POS, on constate une divergence sur deux lignes tortueuses

remplacées par un tracé rectiligne. Cette erreur graphique a exclu du périmètre du secteur Ao de la zone aquacole de Lyarne des claires ou bassins liés à son activité spécifique.

Il convient donc de rectifier cette erreur matérielle du document graphique du PLU. Cette modification permettra de retrouver sur les plans le tracé du périmètre originel de la zone aquacole de Lyarne.

