



OCTOBRE 2009



PLANS DE ZONAGE ET RÈGLEMENT SUR LE SITE INTERNET DE LA COMMUNE

## COMMUNE DES MOUTIERS EN RETZ

**Mairie des Moutiers en Retz**  
 15, PLACE DE L'ÉGLISE MADAME  
 44760 LES MOUTIERS EN RETZ

TÉL: 02.40.82.72.05  
 TÉLÉCOPIE : 02.40.64.77.07  
 COURRIEL : [contact@mairie-lesmoutiersenretz.fr](mailto:contact@mairie-lesmoutiersenretz.fr)  
[www.mairie-lesmoutiersenretz.fr](http://www.mairie-lesmoutiersenretz.fr)

« Le Plan d'Occupation des Sols de la Commune des MOUTIERS EN RETZ a été approuvé en 1998 et en 1999 pour le Secteur du Collet.

• De prendre en compte l'évolution des problématiques et des demandes survenues depuis l'origine des documents,

• D'intégrer notamment, les dispositions de la Loi SRU, qui demandent une densification de l'urbanisation,

• De procéder à la mise en compatibilité du document d'urbanisme de la Commune par rapport à la Loi Littoral et notamment pour les Espaces Proches du Rivage,

• De protéger les activités agricoles, les espaces naturels, le patrimoine architectural et paysager

• De définir les futures zones d'urbanisation,

• De créer des zones d'habitat avec une mixité sociale,

• Ouvrir une ZAC dans le Quartier du Diable pour répondre à la demande en proposant :

- Environ 150 logements au cours de la 1<sup>ère</sup> phase (10 % des logements seront réservés à des logements locaux sociaux et 10 % pour des logements en accession sociale à la propriété)

- Et environ 100 logements lors de la seconde phase,

(Densité imposée par la Commission des Sites)

• De prévoir certains équipements publics nécessaires en raison de l'évolution toujours croissante de la population (Groupe scolaire),

• De maintenir les activités touristiques et notamment celles des campings en permettant une extension éventuelle de certains, dans des limites préétablies sans création de nouvelles structures,

Le nouveau document devenu P.L.U. permettra à la Commune des MOUTIERS EN RETZ de préserver son identité littorale et rurale, de maîtriser son développement de l'habitat au cœur du Bourg par la création de la Zone du Quartier du Diable et d'offrir à la population un niveau de services et une économie satisfaisante ».

Monsieur Guillot Jean  
 Maire des Moutiers en Retz

La Commune des Moutiers en Retz est fortement marquée par la présence du littoral. Cette richesse naturelle et paysagère fonde l'attrait architectural que touristique.

L'objectif du PLU est de valoriser cette spécificité tout en permettant le développement cohérent du territoire. Ainsi le PLU va, dans le respect de la Loi Littoral :

- préserver et valoriser les espaces naturels sensibles, tant littoraux que ruraux et bâtis (marais, Chapelle de Frigny, cordon dunaire...)
- organiser l'accueil de population nouvelle et les équipements liés par la mise en place de zone à urbaniser, notamment au niveau de la ZAC du quartier du Diable,
- préserver les activités économiques et touristiques agricoles, ostréicoles et existantes.

Les zones urbaines sont des secteurs où les constructions sont immédiatement possibles condition de respecter le règlement en vigueur. Elles intègrent le cœur ancien de Bourg (Ua), les extensions plus récentes (Ub) ainsi qu'une portion du hameau des Sables et le village de Frigny (Uc). La zone urbaine comprend également les équipements communaux (Ula) et les campings non situés en zone naturelle et hors de la bande des 100 mètres du littoral (Ulb).

**DES ZONES URBAINES U CONCENTRÉES AUTOUR DU BOURG ET À PRIGNY**

Les zones urbaines sont des secteurs où les constructions sont immédiatement possibles condition de respecter le règlement en vigueur. Elles intègrent le cœur ancien de Bourg (Ua), les extensions plus récentes (Ub) ainsi qu'une portion du hameau des Sables et le village de Frigny (Uc). La zone urbaine comprend également les équipements communaux (Ula) et les campings non situés en zone naturelle et hors de la bande des 100 mètres du littoral (Ulb).

**DES ZONES AGRICOLE A LIMITÉE**

Cette zone est exclusivement dévolue à l'activité agricole :

- rurale (Aa) sur le côté ou au nord de la zone agglomérée,
- équestre (Ac) au sud de la zone agglomérée,
- ostréicole (Ao) au niveau du marais.

**DES ZONES NATURELLES N VARIÉES**

Les 2/3 du territoire sont couverts par des zones naturelles distinctes :

- les zones naturelles à protéger et remarquables (Ns)
- la zone portuaire (Nsp)
- le domaine maritime (Nsm)
- les zones naturelles remarquables (Nsl 14b-5)

- le secteur de la station d'épuration (Ne)

**DES ZONES À URBANISER AU CADRÉS**

Au vue des contraintes qui cadrent le bourg, les zones d'urbanisation future se développent en continuité de la zone agglomérée au nord (ZAC du Quartier du Diable) et à l'est du Bourg (secteur de l'Inlpre). Ces zones sont pour parties ouvertes à l'urbanisation (1Au) **à condition** c'est-à-dire constructibles dans la cadre d'une OA.

**LE PLAN LOCAL DE L'URBANISME DIT PLU : UN OUTIL D'AMÉNAGEMENT ET DE VALORISATION DU TERRITOIRE**

Le PLU est un document d'urbanisme communal, outil juridique de planification urbaine. Il permet à la commune d'organiser la valorisation et le développement de son territoire pour les 10 à 15 ans à venir, tout en tenant compte des contraintes supra-communales. En effet, les Moutiers en Retz doivent intégrer les dispositions de la DTA notamment en ce qui concerne l'application de la Loi Littoral, la densité (nombre d'habitations à l'hectare) et du site Natura 2000.

Le diagnostic du territoire, l'explication des besoins et projets communaux ainsi que la justification des règles édictées prennent place dans le Rapport de Présentation.

L'exposé du projet de développement communal se fait dans le PADD, pièce essentielle du PLU, qui fonde l'économie générale du document. Ce document présente les volontés communales qui tiennent compte des contraintes du territoire et des recommandations et décisions des services de l'Etat (notamment décision de la Commission des Sites). Il s'agit de :

- préserver et valoriser l'identité littorale et rurale au travers du patrimoine environnemental, littoral et touristique.
- avoir un développement modéré de l'habitat au cœur du centre bourg par une urbanisation de qualité, une certaine typologie de l'habitat et valoriser ou préserver les coupures et transitions.
- offrir un niveau de services économiques satisfaisant.

L'organisation des futures zones d'urbanisation est exposée dans les OA. Ces schémas donnent les orientations d'aménagement à respecter.

Le projet communal se traduit réglementairement en zones. Celles-ci sont exposées dans le Règlement (pièce écrite donnant les règles applicables à chaque zone) et dans le Zonage (pièce graphique représentant les zones sur fond cadastral). Figure également sur le zonage un certain nombre d'autres éléments comme les emplacements réservés, les espaces boisés classés, les périmètres de monuments historiques, les sites de richesse archéologique...

Les Annexes donnent diverses informations sur le territoire comme les servitudes d'utilité publique, les divers réseaux...

L'ensemble de ces pièces constituent le PLU qui s'oppose au tiers (privé ou public) lors de l'instruction des permis de construire, permis d'aménager, déclarations préalables et occupations des sols.

### L'OBJECTIF DU PLU

Les zones urbaines sont des secteurs où les constructions sont immédiatement possibles condition de respecter le règlement en vigueur. Elles intègrent le cœur ancien de Bourg (Ua), les extensions plus récentes (Ub) ainsi qu'une portion du hameau des Sables et le village de Frigny (Uc). La zone urbaine comprend également les équipements communaux (Ula) et les campings non situés en zone naturelle et hors de la bande des 100 mètres du littoral (Ulb).

**DES ZONES URBAINES U CONCENTRÉES AUTOUR DU BOURG ET À PRIGNY**

Les zones urbaines sont des secteurs où les constructions sont immédiatement possibles condition de respecter le règlement en vigueur. Elles intègrent le cœur ancien de Bourg (Ua), les extensions plus récentes (Ub) ainsi qu'une portion du hameau des Sables et le village de Frigny (Uc). La zone urbaine comprend également les équipements communaux (Ula) et les campings non situés en zone naturelle et hors de la bande des 100 mètres du littoral (Ulb).

**DES ZONES AGRICOLE A LIMITÉE**

Cette zone est exclusivement dévolue à l'activité agricole :

- rurale (Aa) sur le côté ou au nord de la zone agglomérée,
- équestre (Ac) au sud de la zone agglomérée,
- ostréicole (Ao) au niveau du marais.

**DES ZONES NATURELLES N VARIÉES**

Les 2/3 du territoire sont couverts par des zones naturelles distinctes :

- les zones naturelles à protéger et remarquables (Ns)
- la zone portuaire (Nsp)
- le domaine maritime (Nsm)
- les zones naturelles remarquables (Nsl 14b-5)

- le secteur de la station d'épuration (Ne)

**DES ZONES À URBANISER AU CADRÉS**

Au vue des contraintes qui cadrent le bourg, les zones d'urbanisation future se développent en continuité de la zone agglomérée au nord (ZAC du Quartier du Diable) et à l'est du Bourg (secteur de l'Inlpre). Ces zones sont pour parties ouvertes à l'urbanisation (1Au) **à condition** c'est-à-dire constructibles dans la cadre d'une OA.

**LE PLAN LOCAL DE L'URBANISME DIT PLU : UN OUTIL D'AMÉNAGEMENT ET DE VALORISATION DU TERRITOIRE**

Le PLU est un document d'urbanisme communal, outil juridique de planification urbaine. Il permet à la commune d'organiser la valorisation et le développement de son territoire pour les 10 à 15 ans à venir, tout en tenant compte des contraintes supra-communales. En effet, les Moutiers en Retz doivent intégrer les dispositions de la DTA notamment en ce qui concerne l'application de la Loi Littoral, la densité (nombre d'habitations à l'hectare) et du site Natura 2000.

Le diagnostic du territoire, l'explication des besoins et projets communaux ainsi que la justification des règles édictées prennent place dans le Rapport de Présentation.

L'exposé du projet de développement communal se fait dans le PADD, pièce essentielle du PLU, qui fonde l'économie générale du document. Ce document présente les volontés communales qui tiennent compte des contraintes du territoire et des recommandations et décisions des services de l'Etat (notamment décision de la Commission des Sites). Il s'agit de :

- préserver et valoriser l'identité littorale et rurale au travers du patrimoine environnemental, littoral et touristique.
- avoir un développement modéré de l'habitat au cœur du centre bourg par une urbanisation de qualité, une certaine typologie de l'habitat et valoriser ou préserver les coupures et transitions.
- offrir un niveau de services économiques satisfaisant.

L'organisation des futures zones d'urbanisation est exposée dans les OA. Ces schémas donnent les orientations d'aménagement à respecter.

Le projet communal se traduit réglementairement en zones. Celles-ci sont exposées dans le Règlement (pièce écrite donnant les règles applicables à chaque zone) et dans le Zonage (pièce graphique représentant les zones sur fond cadastral). Figure également sur le zonage un certain nombre d'autres éléments comme les emplacements réservés, les espaces boisés classés, les périmètres de monuments historiques, les sites de richesse archéologique...

Les Annexes donnent diverses informations sur le territoire comme les servitudes d'utilité publique, les divers réseaux...

L'ensemble de ces pièces constituent le PLU qui s'oppose au tiers (privé ou public) lors de l'instruction des permis de construire, permis d'aménager, déclarations préalables et occupations des sols.



COS : Coefficient d'Occupation des Sols  
 DTA : Directive Territoriale d'Aménagement  
 OA : Orientations d'Aménagement  
 PADD : Plan Local de l'Urbanisme  
 POS : Plan d'Occupation des Sols  
 SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain (loi de décembre 2000)  
 ZAC : Zone d'Aménagement Concerté



Le PLU est un document d'urbanisme communal, outil juridique de planification urbaine. Il permet à la commune d'organiser la valorisation et le développement de son territoire pour les 10 à 15 ans à venir, tout en tenant compte des contraintes supra-communales. En effet, les Moutiers en Retz doivent intégrer les dispositions de la DTA notamment en ce qui concerne l'application de la Loi Littoral, la densité (nombre d'habitations à l'hectare) et du site Natura 2000.

Le diagnostic du territoire, l'explication des besoins et projets communaux ainsi que la justification des règles édictées prennent place dans le Rapport de Présentation.

L'exposé du projet de développement communal se fait dans le PADD, pièce essentielle du PLU, qui fonde l'économie générale du document. Ce document présente les volontés communales qui tiennent compte des contraintes du territoire et des recommandations et décisions des services de l'Etat (notamment décision de la Commission des Sites). Il s'agit de :

- préserver et valoriser l'identité littorale et rurale au travers du patrimoine environnemental, littoral et touristique.
- avoir un développement modéré de l'habitat au cœur du centre bourg par une urbanisation de qualité, une certaine typologie de l'habitat et valoriser ou préserver les coupures et transitions.
- offrir un niveau de services économiques satisfaisant.

L'organisation des futures zones d'urbanisation est exposée dans les OA. Ces schémas donnent les orientations d'aménagement à respecter.

Le projet communal se traduit réglementairement en zones. Celles-ci sont exposées dans le Règlement (pièce écrite donnant les règles applicables à chaque zone) et dans le Zonage (pièce graphique représentant les zones sur fond cadastral). Figure également sur le zonage un certain nombre d'autres éléments comme les emplacements réservés, les espaces boisés classés, les périmètres de monuments historiques, les sites de richesse archéologique...

Les Annexes donnent diverses informations sur le territoire comme les servitudes d'utilité publique, les divers réseaux...

L'ensemble de ces pièces constituent le PLU qui s'oppose au tiers (privé ou public) lors de l'instruction des permis de construire, permis d'aménager, déclarations préalables et occupations des sols.



Le PLU est un document d'urbanisme communal, outil juridique de planification urbaine. Il permet à la commune d'organiser la valorisation et le développement de son territoire pour les 10 à 15 ans à venir, tout en tenant compte des contraintes supra-communales. En effet, les Moutiers en Retz doivent intégrer les dispositions de la DTA notamment en ce qui concerne l'application de la Loi Littoral, la densité (nombre d'habitations à l'hectare) et du site Natura 2000.

Le diagnostic du territoire, l'explication des besoins et projets communaux ainsi que la justification des règles édictées prennent place dans le Rapport de Présentation.

L'exposé du projet de développement communal se fait dans le PADD, pièce essentielle du PLU, qui fonde l'économie générale du document. Ce document présente les volontés communales qui tiennent compte des contraintes du territoire et des recommandations et décisions des services de l'Etat (notamment décision de la Commission des Sites). Il s'agit de :

- préserver et valoriser l'identité littorale et rurale au travers du patrimoine environnemental, littoral et touristique.
- avoir un développement modéré de l'habitat au cœur du centre bourg par une urbanisation de qualité, une certaine typologie de l'habitat et valoriser ou préserver les coupures et transitions.
- offrir un niveau de services économiques satisfaisant.

L'organisation des futures zones d'urbanisation est exposée dans les OA. Ces schémas donnent les orientations d'aménagement à respecter.

Le projet communal se traduit réglementairement en zones. Celles-ci sont exposées dans le Règlement (pièce écrite donnant les règles applicables à chaque zone) et dans le Zonage (pièce graphique représentant les zones sur fond cadastral). Figure également sur le zonage un certain nombre d'autres éléments comme les emplacements réservés, les espaces boisés classés, les périmètres de monuments historiques, les sites de richesse archéologique...

Les Annexes donnent diverses informations sur le territoire comme les servitudes d'utilité publique, les divers réseaux...

L'ensemble de ces pièces constituent le PLU qui s'oppose au tiers (privé ou public) lors de l'instruction des permis de construire, permis d'aménager, déclarations préalables et occupations des sols.