

PLAN LOCAL D'URBANISME

LES MOUTIERS-EN-RETZ

5. Orientations d'Aménagement et de Programmation

5.2 OAP thématique "Bien construire"

Arrêt : 26/05/2025

Enquête publique du

Approbation :



Bien construire

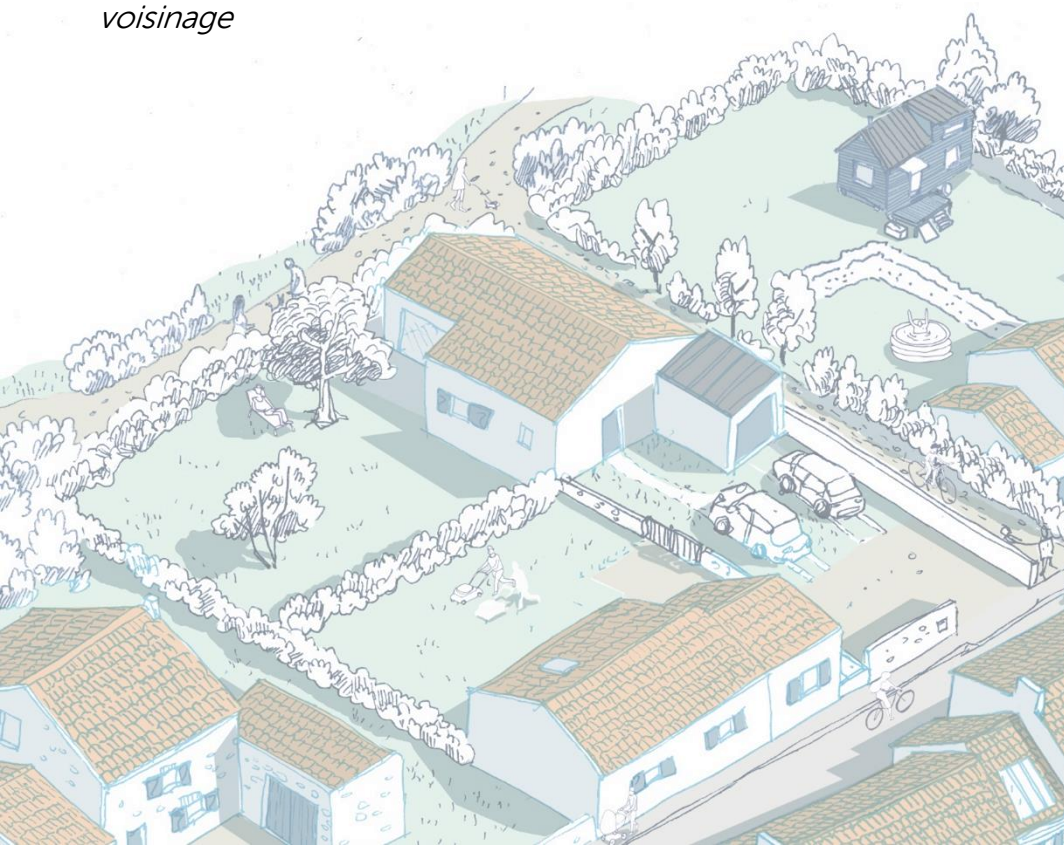
Aux Moutiers-en-Retz

5.2 / OAP Thématique

Faire construire, agrandir ou réaménager une maison est un acte qui marque le paysage. Si les constructions sont régies par le règlement du PLU, il est nécessaire d'avoir une vision globale des caractéristiques du contexte à travers l'analyse de l'environnement bâti et modifié du site afin de préserver le bien commun qu'est le paysage.

Les Moutiers-en-Retz se caractérisent par une richesse patrimoniale, une densité bâtie et des constructions relativement basses.

Cet outil a pour objectif de se poser les bonnes questions dès l'amorce du projet afin d'éviter d'introduire des incohérences architecturales et paysagères et d'assurer le respect du voisinage



Implantations

Maitriser l'insertion de nouveaux éléments bâtis et l'évolution des constructions existantes pour conserver des espaces agréables



Mitoyenneté par les volumes secondaires avec des décrochés pour assurer la préservation d'espaces d'intimités

Implantations des volumes principaux à l'alignement sur une courée interne et sur au moins une limite séparative pour permettre une évolution future sur la parcelle



Une faible optimisation du foncier et des implantations en milieu de parcelle, laissant peu de place à une bonne imbrication des éléments bâtis

Un traitement des espaces libres peu homogène, des formes urbaines empilées les unes à côté des autres et des aménagements peu optimisés

Gabarits

Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle en encadrant les opérations de densification et de renouvellement



Des opérations diversifiées, à proximité du centre ville et intégrées dans le tissu existant

Des gabarits modestes et accessibles, adaptés à des petits ménages et à proximité des services et commerces



Une faible mixité de logements, de parcellaires et des implantations répétitives au sein d'une opération

Des grandes maisons qui s'implantent tout près d'autres grandes maisons, ou en second rang et qui ne participent pas à la mixité du quartier

Stationnement

Bien intégrer le stationnement sur les espaces privés et publics



Conserver des espaces libres et non clos pour le stationnement des véhicules motorisés sur les parcelles individuelles, sans murs

Prévoir des espaces mutualisés de stationnement dans les opérations mixtes ou groupées



Éviter une totale imperméabilisation des sols et un bouleversement des écoulements naturels

Des espaces non mutualisés, des accès qui se multiplient et du stationnement sauvage

Les déplacements doux



Assurer une bonne continuité de la trame des mobilités douces entre le tissu existant, les futures opérations et divisions foncières

Des aménagements végétalisés, perméables et qui relient des voies publiques ou espaces partagés existants



Des emprises pour les cheminements doux conservées dans les tissus et à proximité

Des traitements inadaptés ou inexistant, trottoirs inaccessibles, peu sécurisants pour les usagers

Des voies en impasse, notamment en cœur d'îlot, sans porosité piétonne et peu lisible, qui ferment les espaces

Nature et ressources



Favoriser le respect de l'environnement et des ressources lorsque le milieu urbain s'intensifie et modifie le cadre de vie

La conservation des arbres de haute tige et d'un espace vert associé



Des espaces verts et plantés aux abords des emprises publiques et des cheminements

Des espaces entièrement minéraux et complètement imperméabilisés, sans milieux récepteurs ni végétaux

La suppression de tous les éléments initiaux du site et les composantes végétales

Patrimoine



Conserver les identités bâties et ambiances historiques du tissu aggloméré

Conserver l'ambiance rurale en proximité directe des bourgs et leur caractère végétal

Le respect des ouvertures lors de rénovations urbaines et la conservation des implantations des bâtis principaux



De nouvelles tendances contemporaines qui réinterrogent les aspects et les formes et rompent brutalement avec l'existant

La disparition des éléments patrimoniaux

Accès et sécurité



Favoriser la gestion des entrées-sorties entre espaces privés et publics et sécuriser les flux des différents usagers

La mutualisation des voies d'accès lors des divisions foncières (ne pas hésiter à demander à ses voisins s'ils ont des projets!)



Des sorties de garages sur les voies, des accès étroits et des espaces peu valorisants sur rue



Bien construire Aux Moutiers-en-Retz Principes illustrés

Pour un cadre de vie durable et acceptable aux Moutiers-en-Retz ///
L'objectif de cette OAP multithématique est de venir compléter les éléments du règlement pour garantir une bonne évolution du tissu urbain, de sa densification, de sa rénovation. Tout projet devra prendre en compte un maximum de critères de cet outil pour s'intégrer au mieux dans le projet d'aménagement global souhaité au travers de son PLU.

Architecture

Favoriser les réhabilitations à l'identique des éléments témoins de l'histoire et de la culture locale ou contribuer à la diversité patrimoniale architecturale et permettre le développement de nouvelles formes et détails contemporains intégrés au socle existant

Les déplacements doux

Traversée piétonne créée lors de la division pour mailler et assurer les continuités des liaisons douces

Stationnement

Voie d'accès et aire de stationnement mutualisées pour éviter le nombre de sortie sur la route tout en limitant l'artificialisation

Patrimoine

Conservation du petit patrimoine comme les murs et les puits pour préserver l'identité et l'histoire de la commune

Nature et ressources

Conservation des arbres pour ses aménités comme un paysage de qualité, de l'ombre et un habitat pour la biodiversité

Gabarits

Des gabarits modestes et modulables pour répondre à une demande de plus en plus variée

Accès et sécurité

Intégrer les garages ou les stationnements dans les volumes construits principaux ou en continuité

Implantations

Travailler des décrochés pour assurer une préservation d'espaces d'intimité entre les propriétés

Stationnement

Conservation d'un espace libre et non clos pour le stationnement pour éviter la multiplication des voitures sur l'espace public

Implantations

Prise en compte des vis-à-vis et de l'ombre déportée dans les projets de densification

Nature et ressources

Conservation des arbres pour ses aménités comme un paysage de qualité, de l'ombre et un habitat pour la biodiversité

