



**PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

COURRIER ARRIVÉ LE

08 SEP. 2025

MAIRIE
LES MOUTIERS EN RETZ

**Direction
départementale
des territoires et de la mer**

7

Affaire suivie par Marianne Girard
Service Conseil, Accompagnement et Urbanisme Durable
Bureau Planification & Commissions

Saint-Nazaire, le 03 SEP. 2025

N° 94

Le Préfet de la Loire-Atlantique

à

**Madame le Maire
des Moutiers-en-Retz**

**Objet : révision du plan local d'urbanisme (PLU) des Moutiers-en-Retz
avis des services de l'État sur le projet de PLU arrêté**

PJ : un dossier d'annexes

Par délibération du 26 mai 2025, le conseil municipal a arrêté le projet de PLU de la commune des Moutiers-en-Retz.

Vous m'avez transmis le dossier d'arrêt, réceptionné par mes services le 6 juin 2025, aux fins de consultation et avis des services de l'État, conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme. Après examen, vous trouverez ci-après mes observations relatives à la prise en compte des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme, énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, dans le respect du développement durable.

Propos liminaires

Pôle de proximité à l'échelle du Pays de Retz, située au carrefour d'axes de mobilité dont la route bleue et une halte ferroviaire permettant de rejoindre Pornic et Nantes respectivement en 10 et 50 min, la commune des Moutiers-en-Retz dispose par ailleurs d'atouts patrimoniaux constitués :

- des marqueurs traditionnels (architecture vernaculaire et de villégiature balnéaire), témoins d'un territoire à l'origine village de pêcheurs et d'agriculteurs avant d'être fréquenté par les curistes à partir du dernier quart du XIXe siècle jusqu'à la densification du littoral et ses profondes mutations engendrées sur la côte de Jade ces dernières décennies ;

- de noyaux anciens encore préservés dans le centre-bourg et plus modestement dans les villages de *Prigny* et des *Sables*, dont la morphologie urbaine aux implantations en ordre continu, la plupart du temps à l'alignement, est propice à une densité plus importante (37 logements/ha en moyenne dans le centre-bourg, culminant à 45 logements/ha sur certains îlots tels que ceux situés entre la rue du Prieuré et l'Abbé Maillard) et présente ainsi l'avantage d'être économe en foncier et de préserver davantage les terres agricoles et naturelles ;
- d'une diversité paysagère structurée par le plateau bocager au nord et le marais breton au sud entrecoupés de boisements, support d'une biodiversité d'une grande richesse et d'une activité agricole de marais, polyculture/poly-élevage et ostréicole significative, dépendante de la qualité des eaux de mer.

Progressivement, l'urbanisation s'est développée par phases successives d'extension selon un modèle pavillonnaire, principalement réalisées au nord de la pénétrante Est-Ouest RD 97 en ligne le long de la route du Bois et rue de la Sourq avec quelques poches latérales en raquette. Elles ont occulté progressivement les ouvertures sur le grand paysage (mer, marais, vallons, coteau). Des perméabilités espaces bâtis/espaces champêtres sont désormais presque réduites à de la voirie. Les implantations des constructions et les types de clôture utilisées sont le plus souvent étrangers au contexte. Dans les zones U, les constructions ont été pour la plupart réalisées au coup par coup, en diffus, peu favorables à l'optimisation du foncier.

Cette situation implique du PLU de poser les conditions d'une évolution notable et durable de l'aménagement du territoire pour réduire l'empreinte foncière des futures opérations d'urbanisme, garantir la préservation des espaces naturels, la qualité des sols et de l'eau, développer la commune de manière soutenable en réponse aux besoins des habitants pour aujourd'hui et pour demain, et accélérer les transformations nécessaires afin de les rendre les plus résilientes possibles.

À la croisée de ces défis, les attentes principales de l'État figurant dans le porter-à-connaissance (PàC) notifié en 2022 et précisées par la suite par mes services à l'occasion des réunions des personnes publiques associées (PPA), à l'appui du panel d'outils réglementaires édictés au code de l'urbanisme, vous orientaient en particulier à retenir des partis d'aménagement sobres en foncier et :

- soucieux d'une programmation du logement suffisante et diversifiée pour diminuer la tension sur les marchés de l'immobilier, proposer un habitat adapté aux publics spécifiques (jeunes dé-cohabitants, primo-accédants, personnes âgées) et *in fine* favoriser des parcours résidentiels fluides sur la commune, dans le contexte de vieillissement de la population et d'un parc de logements constitué pour moitié de résidences secondaires ;
- intégrant, dans la détermination de la capacité d'accueil au sens de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme, laquelle implique « *d'analyser le niveau maximum de pression exercée par les activités et les populations permanentes ou saisonnières que peut supporter le territoire des communes littorales* »¹, la préservation des espaces d'intérêt paysager et/ou écologique ou caractéristiques du patrimoine bâti, l'existence de risques, notamment ceux liés aux inondations ;
- proposant un cadre de vie agréable, durable, reposant sur une intégration réussie aux îlots existants et sur un traitement des franges urbaines conçu de manière à instaurer des transitions et des perméabilités avec les espaces naturels.

1 Arrêt CAA Nantes, 18 mars 2025, n° 22NT044125

Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) fixe l'objectif de réduire d'au moins 50 % la consommation des ENAF d'ici 2031 par rapport à la décennie passée (2011-2021). Ce scénario de consommation est de nature à créer des conditions favorables à la pleine application, à court et moyen terme, de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite Climat & Résilience, dans l'attente de la territorialisation de la trajectoire ZAN que le pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays de Retz doit traduire dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT) en cours de révision.

À l'appui des données établies par ConsoZAN⁴⁴, la consommation d'espace sur la période 2011-2021 est évaluée à 12 ha. En déclinaison du PADD et de manière cohérente avec celui-ci, le rapport de présentation, dans la partie consacrée à la justification des choix, affiche de manière détaillée une consommation de 6 ha sur la décennie actuelle et de 6,68 ha sur le pas de temps correspondant à l'exécution du parti d'aménagement du futur document d'urbanisme (2026-2035). **La déclinaison dans les pièces opposables nécessite toutefois un ajustement pour assurer la cohérence d'ensemble du PLU, en décalant à 2031, en lieu et place de 2028, l'échéance indiquée pour le site de l'Olivier dans le tableau programmatique des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles.**

Par ailleurs, la comptabilisation des projections de consommation d'espace ne peut se résumer aux seules surfaces classées en zones U et AU. Aussi, **le terrain non construit situé en extension de l'enveloppe urbaine sur le site de l'Olivier et objet d'un emplacement réservé d'une surface d'1 ha afin de réaliser un bassin de rétention, a vocation à être également pris en compte dans la consommation foncière, conformément à la définition donnée par l'article 194 de la loi Climat & Résilience, sauf à démontrer qu'un ouvrage de cette nature n'a pas pour effet, en l'espèce, de transformer son usage agricole/naturel et de le soustraire à sa vocation de départ.**

Enfin, plusieurs intentions sont inscrites dans votre document pour concilier sobriété foncière et qualité urbaine. À partir d'un recensement des gisements fonciers au sein du bourg ainsi que des villages de *Prigny* et des *Sables*, le PLU retient un potentiel de 50 logements en densification, soit 35 % du programme constructif total. **Compte tenu de la part non négligeable attribuée à la densification et de son encadrement relatif sous forme d'OAP sectorielles pour les villages précités, et bien que la densification des tissus urbanisés fasse l'objet de principes via l'OAP thématique « Bien construire », des garanties sur la mobilisation effective de ces gisements mériteraient d'être apportées à l'aune d'une stratégie d'intervention foncière adaptée, non présentée dans le dossier.**

Parti d'aménagement retenu pour l'habitat

La production de logements inscrite dans le projet de PLU arrêté apparaît cohérente avec le programme local de l'habitat (PLH) de Pornic Agglo Pays de Retz en cours de finalisation, lequel prévoit une moyenne de 14 logements/an.

L'objectif affiché dans le rapport de présentation de remise sur le marché de 150 résidences principales est mis en relation avec la part conséquente (50 %) représentée par les résidences secondaires dans votre commune. Tel que présenté, cette cible impliquerait une conversion nette d'au moins 10 résidences secondaires en résidences principales sur la durée de vie du PLU et

² Outil de spatialisation de la consommation d'espaces construit dans le cadre d'une démarche partenariale réunissant la DDTM, le Département de Loire-Atlantique et les agences d'urbanisme de la région nantaise et de Saint-Nazaire, puis partagé avec les collectivités <https://www.auran.org/conso-zan-44/> <https://addm.fr/conso-zan-44/>

supposerait également de compenser toute nouvelle résidence secondaire construite. Or, aucun outil ne semble mobilisé dans votre document pour faciliter l'atteinte de cet objectif. Aussi, je vous invite à étudier la possibilité de délimiter dans le PLU des secteurs réservés à la construction de résidences principales, dans les conditions édictées à l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme, issu de l'article 5 de la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024.

Prise en compte de l'environnement

Les éléments de la trame verte et bleue (TVB) révélés dans les inventaires communaux de zones humides et du maillage bocager sont protégés aux règlements graphique et littéral par l'utilisation de différents outils : espaces boisés classés (EBC), éléments de paysage en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, bande de 10 mètres d'inconstructibilité au niveau des cours d'eau, OAP thématique dédiée aux continuités écologiques...

Par ailleurs, le dossier de PLU arrêté comporte les rapports des investigations complémentaires de zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié³ sur l'ensemble des secteurs de projet classés en zone à urbaniser, à l'exception de la zone 1AUe en extension du village des *Sables*. Cette démarche incontournable, à appréhender comme un pré-diagnostic environnemental, fait apparaître dès le stade du document de planification des zones humides, par endroit dans des proportions importantes. Les OAP sectorielles prennent bien en compte les enjeux environnementaux relevés et témoignent globalement d'une primauté accordée à l'évitement des impacts sur l'environnement.

Aussi, sur les enjeux de protection repérés, le PLU restitue une information aisément accessible et lisible, sans contradiction apparente avec les dispositions définies dans les pièces opposables. Je vous invite à dupliquer ce type d'approche sur le champ de la biodiversité, à l'appui d'un inventaire naturaliste (reptiles, oiseaux, mammifères, etc. et leurs habitats) pour doter l'évaluation environnementale des secteurs de projet d'une analyse des impacts sur le champ de la biodiversité et, en corollaire, justifier l'absence de protection réglementaire au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ou via les OAP sectorielles de certains arbres d'essence bocagère, ou garantir leur préservation selon les conclusions tirées de l'inventaire.

Prévention des risques

Le projet de PLU arrêté est à consolider, principalement dans la prise en compte des documents cadre que sont le document départemental des risques majeurs (DDRM) 2024 et le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire Bretagne 2022-2027, ainsi que dans la traduction réglementaire d'études locales et du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) de la baie de Bourgneuf Nord-Est.

• DDRM

Il est nécessaire d'intégrer le DDRM publié officiellement le 22 août 2024.

<https://www.loire-atlantique.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-naturels-et-technologiques/Information-sur-les-risques-majeurs/Dossier-Departemental-des-Risques-Majeurs/Dossier-Departemental-des-Risques-Majeurs>

En conséquence, l'analyse doit être reprise pour chacun des risques affectant la commune afin de mettre à jour l'état des connaissances, et de prendre en compte les risques de transport de matières dangereuses (TMD) par voie maritime et de rupture d'ouvrage hydraulique.

³ lequel précise les critères de définition et de délimitation des zones humides (examen de la végétation et réalisation de sondages pédologiques visant à clarifier le caractère hydromorphe de certaines zones)

- **PGRi**

Les références obsolètes au PGRI 2016-2021 sont à retirer et le rapport de présentation requiert d'être complété avec les dispositions 1.3, 2.3, 2.4, 2.14 et 2.15 introduites dans le PGRI 2022-2027. Une approche détaillée de ce document, notamment dans les justifications, doit permettre d'appuyer sa traduction réglementaire. Il est mis à disposition pour ce faire une note d'aide à son intégration dans les documents d'urbanisme.

<https://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/le-plan-de-gestion-des-risques-d-inondation-sur-le-a3972.html>

Des compléments nécessitent en outre d'être apportés quant aux **études locales engagées par Pornic Agglo Pays de Retz sur le secteur de Prigny et du cours d'eau côtier du Pontereau**, en présentant des éléments de contexte, les conclusions et les choix d'aménagement qui en découlent. Par ailleurs, la **délimitation du sous-secteur UB au droit de la parcelle cadastrée AA n°441**, lui-même enchâssé dans un sous-secteur UB, prête à confusion. Sa localisation en continuité d'un sous-secteur UB_i et N longeant le cours d'eau côtier du Pontereau plaide pour un reclassement en sous-secteur UB_i.

Au vu de la **prégnance des enjeux d'inondation de caves ou débordement de nappe** sur le territoire (visibles en page 83 de l'état initial de l'environnement), il convient de définir des règles interdisant la réalisation de caves et sous-sols dans les secteurs affectés par ces phénomènes.

Quant au **système d'endiguement existant**, contrairement à ce qui est indiqué en page 230 de l'évaluation environnementale, il existe bien un système d'endiguement servant de protection contre les inondations, dont le gestionnaire est Pornic Agglo⁴. Je vous recommande donc de rectifier cette déclaration et d'intégrer concrètement la digue concernée dans le parti d'aménagement du projet de PLU. De surcroît, un emplacement réservé, intitulé « Digue », est représenté au règlement graphique, entre le front de mer et le centre hippique longeant la route du Collet au bénéfice de Pornic Agglo, sans autre précision dans le dossier. Il convient donc de justifier cet aménagement au regard du PPRL et du système d'endiguement existant.

Enfin, du fait de secteurs exposés à un risque moyen de **retrait-gonflement des sols argileux (RGA)**, la commune est concernée par l'article 68 de la loi ÉLAN relatif à la réalisation d'une étude de sol (géotechnique) préalable à fournir à l'acquéreur. Considérant que les phénomènes de RGA auront tendance à s'accroître du fait du dérèglement climatique, le PLU gagnerait à renforcer ses exigences en faisant évoluer le paragraphe en page 79 de l'état initial de l'environnement par une présentation de la réglementation applicable et des actions permettant de limiter ce risque afin d'informer efficacement la population et les porteurs de projet. Dans cette perspective, le guide national intitulé « Construire en terrain argileux – La réglementation et les bonnes pratiques » pourra être annexé.

<https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/sols-argileux-secheresse-construction>.

Domaine public maritime naturel (DPMn)

Le littoral de la commune des Moutiers-en-Retz est concerné par la présence du domaine public maritime naturel et artificiel, tel que défini aux articles L. 2111-4 et L. 2111-6 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P). À ce titre, une attention particulière doit être portée à la vocation d'espace public inaliénable et librement accessible du DPMn, conformément à la circulaire du 20 janvier 2012 relative à sa gestion durable et intégrée. Cette vocation devra figurer explicitement dans les dispositions générales du PLU.

⁴ cf. arrêté N° 2021/SEE /0016 du 29 mars 2021 portant prescriptions complémentaires au système d'endiguement des Moutiers et du port du Collet, classement depuis 2012

Le règlement du sous-secteur NM correspondant au DPMn permet bien les constructions, aménagements ou installations strictement nécessaires à la sécurité maritime, à la défense nationale ou civile, ou à la protection contre la mer, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Les activités spécifiques liées au DPMn (zones conchylicoles, mouillages, ouvrages littoraux, installations saisonnières, équipements touristiques ou de loisirs, pêcheries) doivent être rigoureusement encadrées. **S'agissant de la réfection des pêcheries, leur encadrement est à préciser en concordance avec le cahier des prescriptions architecturales joint au présent avis.**

Prise en compte de la loi Littoral (cf. annexe spécifique)

La commune des Moutiers-en-Retz entre dans le champ d'application de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral codifiée sous les articles L. 121-1 à L. 121-51 du code de l'urbanisme.

Le projet de PLU arrêté n'a pas intégré l'ensemble des principes et modalités d'application de la loi Littoral dans la détermination du règlement. Dès lors, il convient d'opérer les modifications nécessaires pour sécuriser le futur document et les autorisations d'urbanisme qui en découleront⁵.

Certains aspects de votre document méritent en effet une attention particulière. L'annexe technique jointe procède à un rappel des dispositions de la loi Littoral précisées par la jurisprudence administrative, assorti des points de règlement à reprendre.

Prise en compte de la loi Barnier

En matière de marge de recul, le code de l'urbanisme encadre uniquement la constructibilité des espaces non urbanisés le long des grands axes routiers, en incitant les communes à engager une réflexion préalable sur l'aménagement futur des abords des voies afférentes afin d'améliorer leur qualité urbaine, architecturale et paysagère.

Il consacre notamment une règle d'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre des routes à grande circulation (article L. 111-6). Sur votre commune, c'est le cas de la RD13 en application du décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation. Cette marge de recul peut faire l'objet de règles d'implantation différentes dans le PLU, à l'appui d'une étude de projet urbain en application de l'article L. 111-8, devant comporter des propositions de traduction du projet d'aménagement dans le document d'urbanisme, par les règlements graphiques et écrits et, le cas échéant, l'OAP.

L'examen du projet de PLU arrêté révèle l'absence de prise en compte des dispositions pré-citées. Le règlement graphique et les dispositions générales établissent, sur le fondement du schéma départemental des mobilités, une marge de recul de 100 mètres pour les constructions sensibles au bruit et de 35 mètres pour les constructions à usage d'activités non sensibles au bruit.

Les marges de recul issues du schéma départemental n'étant pas directement opposables au PLU, au contraire de celles établies par la loi Barnier, je vous remercie de traduire dans le règlement les dispositions de l'article L. 111-6 et 7 du code de l'urbanisme pour les espaces non urbanisés.

5 cf. notamment arrêt CE, 31 mars 2017, *SARL Savoie Lac Investissements*, n° 392186

Qualité architecturale et patrimoine bâti vernaculaire

Outre son centre historique ainsi que les villages de *Prigny* et des *Sables*, les bâtis traditionnels disséminés sur la commune des Moutiers-en-Retz sont généralement surmontés d'une toiture à deux pans en tuile. Caractéristique identitaire du territoire, ces édifices doivent faire l'objet de restaurations, de réhabilitations ou d'entretiens compatibles avec leurs caractéristiques architecturales. Il s'agit en outre de respecter une mise en œuvre traditionnelle et d'exécuter les travaux dans les règles de l'art.

Le PADD inscrit l'intention « de valoriser le patrimoine bâti d'aujourd'hui et demain » par l'identification des différents éléments bâtis patrimoniaux en milieu urbain comme en milieu rural en vue de leur préservation et la mobilisation d'outils adaptés pour assurer la conservation et/ou l'évolution des architectures locales.

En réponse, l'annexe technique de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) jointe au présent avis vise à enrichir le document d'urbanisme de dispositions réglementaires dans une perspective de valorisation des tissus urbanisés, d'insertion plus qualitative des nouvelles formes d'habitat composant le tissu résidentiel et de préservation des éléments représentatifs de l'architecture vernaculaire disséminés dans l'espace rural.

Toujours dans cette perspective, pour les bâtiments situés dans l'espace rural pouvant faire l'objet d'un changement de destination, je vous remercie d'enrichir les cinq « fiches-bâtiment » annexés au règlement écrit, des éléments d'intérêt architectural assortis de prescriptions permettant de conjuguer la préservation des caractéristiques d'origine du bâti et sa réhabilitation pour une nouvelle destination, telles que :

- s'inscrire dans la volumétrie existante ;
- conserver les percements, les modénatures et les détails architecturaux ;
- respecter, en cas de création d'ouvertures, les axes de percements et les profils des menuiseries existants ;
- reprendre la forme et la pente de toiture d'origine ;
- employer des matériaux traditionnels ;
- mettre en œuvre un enduit à base de mortier de chaux et de sable à granulométrie variable ;
- proscrire l'isolation extérieure, en particulier par plaques rapportées ;
- proscrire les coffrets roulants extérieurs disposés en saillie des façades ;
- intégrer les appareillages de type climatiseurs à l'architecture existante, non visibles depuis l'espace public.

Il serait également nécessaire que ces fiches encadrent les problématiques d'accès et de stationnement qui accompagnent généralement la demande de permis de construire en raison de leur impact sur le paysage rural.

Les demandes de changement de destination sont soumises, au stade de l'autorisation d'urbanisme, à l'avis conforme de la CDPENAF pour les bâtiments classés en zone agricole et à l'avis conforme de la CDNPS pour les bâtiments classés en zone naturelle, lesquelles peuvent être amenées à émettre des avis défavorables pour des projets de réhabilitation dont les caractéristiques techniques de la restauration seraient de nature à porter atteinte à la qualité paysagère du site.

Enfin, je vous remercie de bien vouloir préciser, pour chacun des bâtiments susceptibles de changer de destination, les critères ayant présidé à leur sélection. Ces justifications sont importantes pour s'assurer de la faisabilité opérationnelle d'un changement d'usage de ces bâtiments, tant sur le plan sanitaire en prise avec la règle de réciprocité édictée à l'article L. 111-3 du code rural et de la pêche maritime (en précisant la distance du bâtiment répertorié avec la construction agricole la plus proche générant un périmètre sanitaire, établi à 100 mètres pour les installations classées pour la protection de l'environnement ou à 50 mètres en application du règlement sanitaire départemental) que technique (raccordement aux réseaux, sécurité des accès, possibilité d'installation d'un assainissement individuel...).

Les observations formulées ci-dessus relèvent de politiques publiques majeures portées par l'État. Elles me conduisent à émettre un **avis favorable** sur le projet de PLU arrêté le 26 mai 2025 par votre conseil municipal, sous réserve de la prise en compte des remarques et demandes figurant dans le corps de l'avis, en particulier :

- de décaler à 2031 l'échéance indiquée dans l'OAP sectorielle de *l'Olivier* en cohérence avec le PADD et les précisions apportées dans le rapport de présentation ;
- d'améliorer la connaissance des risques et leur traduction réglementaire ;
- d'opérer les modifications nécessaires pour une bonne prise en compte des lois Littoral et Barnier.

Le contenu des annexes jointes à cet avis est destiné à améliorer la qualité technique et juridique du document.

Enfin, le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique afin d'être porté à la connaissance du public, ainsi que l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et l'avis de commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Mes services et ceux de la direction départementale des territoires et de la mer restent à votre disposition pour vous apporter toutes précisions utiles et examiner avec vous les modalités de prise en compte de cet avis.

Le Préfet
Pour le préfet et par délégation,
Le sous-préfet de Châteaubriant-Ancenis,
Suppléant du sous-préfet de Saint-Nazaire,


Marc MAKHLOUF



Projet de PLU arrêté des Moutiers-en-Retz

Objet : annexe technique à l'avis des services de l'État spécifique à la loi Littoral

La commune des Moutiers-en-Retz entre dans le champ d'application de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Les règles définies par les articles L. 121-1 et suivants du code de l'urbanisme s'appliquent sur la totalité du territoire de la commune, et ce quelle qu'en soit la distance au rivage.

La règle de l'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants

La notion d'extension de l'urbanisation

Cette règle, édictée à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, est d'application directe aux autorisations d'urbanisme (certificat d'urbanisme, déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager), nonobstant la conformité du projet avec les règles du PLU, lui-même compatible avec le SCoT.

Références :

- arrêt CE, 31 mars 2017, *SARL Savoie Lac Investissements*, n°392186
- arrêt CE, 1^{er} juin 2017, *C. de Benodet*, n°396498, n° 396499 et n°396500

Enjeux de la révision du PLU

La révision du PLU constitue une opportunité de donner de la visibilité aux pétitionnaires et porteurs de projet, en déterminant les typologies et niveaux de droits à construire par secteur, selon les régimes applicables en matière d'application de la loi Littoral. Il s'agit *in fine* de sécuriser sur le plan juridique le futur document d'urbanisme ainsi que les actes d'urbanisme qui en découleront.

Certains travaux et aménagements ne constituent pas une extension :

- l'agrandissement d'une construction (arrêt CE, 3 avril 2020, *C. de l'Île de Batz*, n°419139) ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli (art. L. 111-15 du code de l'urbanisme) ;
- des travaux de faible ampleur sur une construction existante.

La règle de l'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants s'applique en référence à l'enveloppe bâtie. La haute juridiction (notamment dans un arrêt CE, 9 novembre 2015, *commune de Porto-Vecchio*, n°372531), a interdit les possibilités de construction dans les secteurs bâtis **en dehors des agglomérations et villages existants**, y compris dans les dents creuses. Par conséquent, le recours aux secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) intégrant la possibilité d'autoriser de nouvelles constructions est à proscrire en commune littorale (arrêt CAA Marseille, 20

juin 2017, commune de Saint-Tropez c/ préfet du Var, n° 16MA01079), de même que la possibilité d'autoriser des annexes non accolées, notamment dans les zones A et N.

Modifications à apporter au projet de PLU

Les droits à construire déployés dans les zones situées en discontinuité de l'agglomération du bourg et des Villages de *Prigny* et des *Sables* sont à ajuster, de manière à ne permettre uniquement des extensions limitées de bâtiments existants et édifiés régulièrement ou des travaux de faible ampleur.

Ainsi, les zones et sous-secteurs A, AN, N et NF, NE et NL n'ont pas vocation à recevoir de nouvelles constructions, piscines non accolées ou abris pour animaux. Il en va notamment des locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés, à l'exception des règles particulières édictées aux articles L. 121-4, L. 121-5 et L. 121-12 du code de l'urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux **activités agricoles** sont limitées à ce que permet la loi Littoral et sa retranscription aux articles L. 121-8, L. 121-10, L. 121-11, L. 121-24 et R. 121-5 du code de l'urbanisme.

Précisions à apporter au projet de PLU

Dans les espaces proches du rivage (EPR), correspondant au sous-secteur An, seuls doivent être autorisés les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, sans accroissement des effluents d'origine animale (cf. article L. 121-11) et l'agrandissement mesuré de bâtiments existants. Le recours à la dérogation édictée à l'article L. 121-10 est restreint en EPR aux cultures marines.

Les activités de diversification accessoires à l'activité agricole devront être développées uniquement dans l'emprise des bâtiments existants.

En sous-secteur Ao, les constructions liées et nécessaires à la transformation de boues et d'algues marines doivent s'inscrire dans le champ des activités réputées agricoles définies par l'article L311-1 du code rural (*correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation*).

L'ouverture et l'aménagement de terrains de **camping** ou de stationnement de caravanes sont soumis au respect de la règle d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants et, en dehors des espaces urbanisés, sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le PLU à travers un zonage spécifique (article L. 121-9 du code de l'urbanisme).

Un camping non contigu à une agglomération ou à un village existant ne peut ainsi procéder à aucune extension de son périmètre, ni durcissement par l'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL), ni densification (augmentation du nombre d'emplacements dans l'emprise non modifiée). Dans cette configuration, les terrains de camping ne peuvent servir de point d'accroche à de nouvelles constructions.

Modifications à apporter au projet de PLU

Toute construction (restauration, locaux accessoires à usage de logement et bureaux) en sous-secteurs NL et NLs est à proscrire en raison de leur situation en discontinuité de l'urbanisation, seule l'extension limitée des bâtiments à cet usage pourra être autorisée.

De la même manière, le règlement du sous-secteur NL ne doit pas avoir pour effet d'autoriser un durcissement du camping (augmentation du nombre d'HLL).

Les coupures d'urbanisation

L'obligation pour les PLU d'identifier des coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation peuvent être de taille très différente en fonction des enjeux à prendre en compte : séparer deux agglomérations, éviter qu'un hameau soit englobé par une agglomération, empêcher la création d'un maillage urbain continu, conserver une vue sur la mer à partir d'un espace public, assurer la pérennité des espaces agricoles, préserver la qualité des paysages...

Il revient au PLU de délimiter clairement la coupure d'urbanisation identifiée au SCoT en vigueur. Il peut en déterminer de nouvelles et définir leur vocation pour appuyer les politiques de préservation en y développant les usages et les seuls aménagements y répondant.

Le régime juridique applicable aux coupures d'urbanisation

Aucune urbanisation nouvelle ne peut y être autorisée, hormis les structures d'accueil légères et démontables sous réserve de limiter leur durée d'occupation à trois mois (coupures récréatives) et l'extension limitée des constructions existantes (coupures agricoles).

Modification à apporter au projet de PLU

Il est recommandé de classer la coupure d'urbanisation déterminées au SCoT du Pays de Retz un sous-secteur ad-hoc (Ncu ou Acu).

Certaines constructions actuellement autorisées en zone N et sous-secteur AN ne sont pas recevables dans la coupures d'urbanisation, espaces dans lesquelles seule peut être admise l'extension limitée des bâtiments existants.

Les espaces remarquables

Champ d'application

Les dispositions relatives aux espaces remarquables sont opposables aux autorisations individuelles d'occupation du sol. Sur le secteur des Moutiers-en-Retz, le SCoT du Pays de Retz a déterminé des espaces remarquables terrestres et en mer.

Le régime juridique applicable aux espaces remarquables

Le principe d'inconstructibilité prévaut. Une dérogation est possible, sous conditions, pour :

- des aménagements légers énumérés par décret et édictés à l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme,
- l'atterrage de certaines canalisations électriques ou électroniques (art. L. 121-25 dudit code),
- les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces remarquables (article L. 121-26).

Modification à apporter au projet de PLU

Le règlement graphique doit délimiter clairement les espaces remarquables en mer identifiés au SCoT en vigueur.

La bande littorale des cent mètres

La délimitation de la bande littorale

Cette règle, édictée à l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme, est d'application directe aux autorisations d'urbanisme, en sus de la règle d'extension de l'urbanisation en continuité et de l'extension limitée dans les espaces proches du rivage.

La bande littorale s'étend à partir de la limite haute du rivage (limite des plus hautes eaux connues en dehors des circonstances météorologiques exceptionnelles) sur une distance de cent mètres vers l'intérieur des terres et sans tenir compte des obstacles ou des accidents de relief.

Références :

- arrêt CAA Marseille, 18 juin 2010, *C. de Port-Vendres*, n°07MA00958
- arrêt CE, 12 octobre 2016, *C. de Saint-Michel-Chef-Chef*, n°387308

Les règles applicables dans les espaces non urbanisés

Interdiction d'implanter des constructions et installations :

- arrêt CE, 22 février 2008, *C. d'Excenevex*, décision dite « madame Bazarbachi », n°280189
- arrêt CE, 19 mars 2017, *C. de Cassis*, n°395643
- arrêt CE, 29 mars 2017, *C. de Belz*, n°392940

Interdiction de l'extension des bâtiments existants :

- arrêt CE, 21 mai 2008, *C. de Porto-Vecchio*, n°297744
- arrêt CAA Nantes, 14 octobre 2011, *C. de Locmariaquer*, n°11NT01532
- arrêt CAA Nantes, 26 mars 2019, *C. de Saint-Jacut-de-la-Mer*, n°17NT03682

Interdiction du changement de destination des bâtiments existants :

- arrêt CAA Marseille, 16 avril 2009, *C. de Farinole*, n°06MA03505
- arrêt CAA Bordeaux, 4 mars 2010, *C. de Dolus d'Oléron*, n°09BX00667
- arrêt CAA Nantes, 1^{er} juillet 2016, *C. de Damgan*, n°15NT01336

Les exceptions au principe d'interdiction :

- les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (art. L. 121-17 du code de l'urbanisme), sous réserves de nécessités techniques, d'être limitées et assorties d'une insertion paysagère et que le zonage soit adapté dans le PLU avec une référence explicite à l'article L. 121-17 précité
- l'atterrissage des canalisations et leurs jonctions (art. L. 121-17 déjà cité), sous réserves de techniques souterraines et de moindre impact environnemental
- la possibilité de réaliser certains travaux de faible ampleur de type exhaussement de murs, ravalement de façades, modification/création d'ouvertures
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié dans un délai de dix ans suivant sa destruction/démolition sauf si le PLU l'interdit (art. L. 111-15 du code de l'urbanisme)

En espace urbanisé, constructions/installations limitées au comblement de dents creuses, à la condition de ne pas entraîner une densification significative de ces espaces (cf. arrêt CE, 21 juin 2018, *C. de l'Île de Houat*, n°416564).

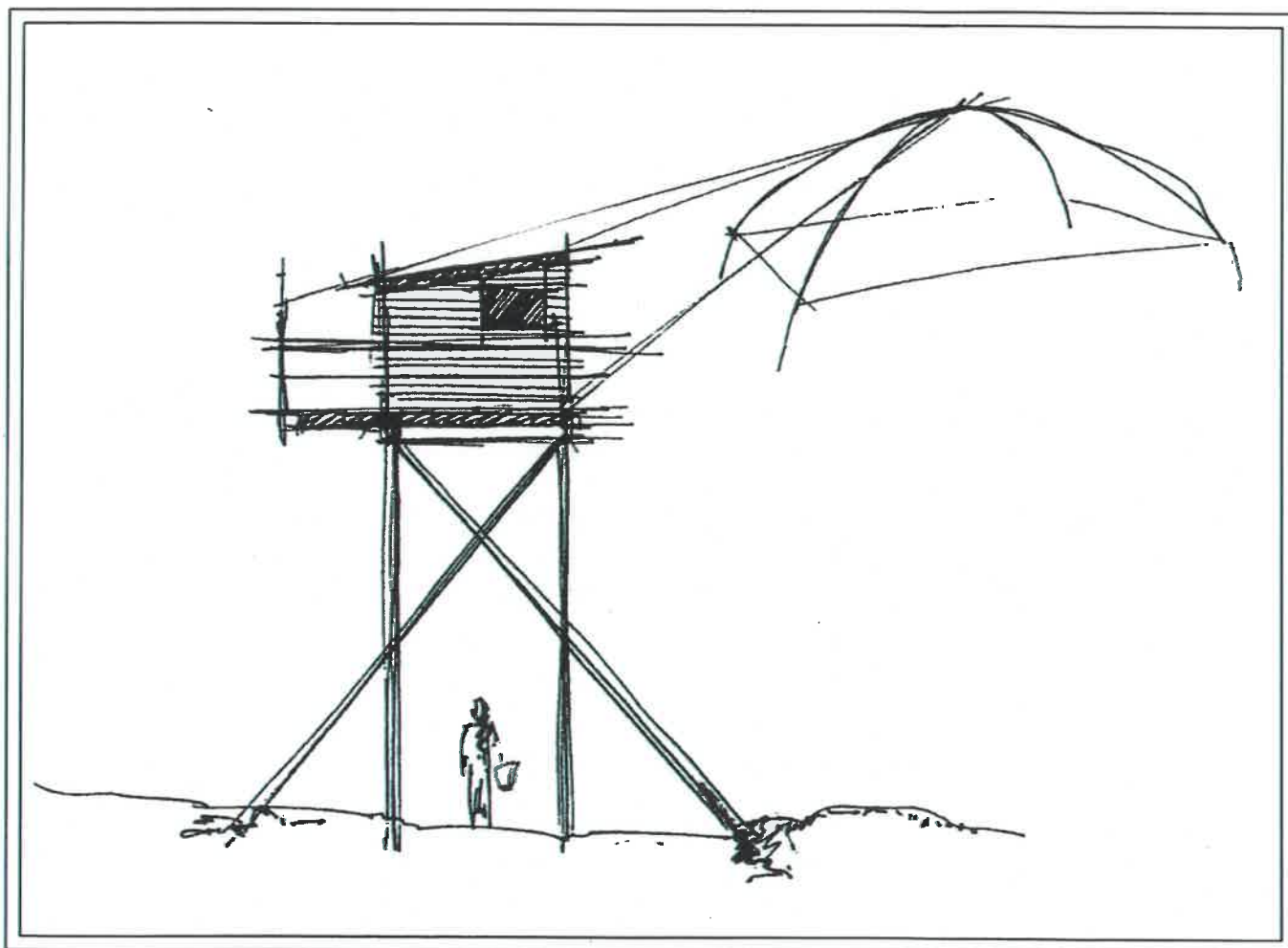
Une jurisprudence (arrêt CAA Nantes, 1^{er} juin 2015, *commune d'Arzon*, n°14NT01269) a renforcé ce principe en considérant qu'un espace urbanisé s'entend d'un espace caractérisé par une densité significative des constructions (par nature agglomérations et villages existants) et ne peut faire l'objet d'une extension de l'urbanisation, y compris en continuité.

Précision à apporter au projet de PLU

Il conviendrait de rappeler dans le règlement des différents sous-secteurs concernés (NS, NLs2, AN, AO et NP) que la bande littorale des 100 mètres matérialisée via une zone non *aedificandi* portée au règlement graphique « prescriptions » interdit hors espaces urbanisés toute construction y compris l'extension des bâtiments existants et le changement de destination, hors exceptions prévues aux articles L. 121-17 et L. 111-15 du code de l'urbanisme. Les dispositions réglementaires du sous-secteur NP figurant en quasi-totalité dans la bande de 100 mètres devront en tenir compte.

Les pêcheries au carrelet

Cahier des prescriptions architecturales (annule et remplace la version de juillet 2012)



Les pêcheries au carrelet pourront comporter ou non un abri. Il sera demandé de respecter l'esthétique générale de l'ouvrage tel que proposé dans le présent cahier des prescriptions architecturales.

I – CONSTRUCTION, RECONSTRUCTION D'UNE PECHERIE

Les travaux de construction, de reconstruction ou même de réhabilitation d'une pêcherie doivent faire l'objet d'une demande de déclaration préalable ou d'un permis de construire précaire pour les projets d'une surface supérieure à 20,00 m² auprès du service urbanisme de la commune concernée.

Pour les pêcheries nécessitant l'aménagement d'un accès par la falaise (escalier,), le dossier de déclaration préalable déposé par le pétitionnaire en mairie devra comporter un descriptif très précis, avec plans cotés, des travaux prévus. Tout comme pour la pêcherie, seul le bois est autorisé : marches en rondins de bois par exemple retenus par des pieux bois. Dans tous les cas, les aménagements devront être réalisés en respectant la topologie du site et sans atteinte ni dégradation de la falaise. En tout état de cause, ils devront faire l'objet d'un avis favorable de la mairie concernée et d'un avis conforme du Commandant de la zone maritime atlantique.

Conformément à l'article L.321-9 du Code de l'Environnement, la circulation et le stationnement des véhicules terrestres à moteur autres que les véhicules de secours, de police et d'exploitation sont interdits, en dehors des chemins aménagés, sur le rivage de la mer et sur les dunes et plages appartenant au domaine public, sauf autorisation donnée par le Préfet, après avis du maire.

En conséquence, si les travaux nécessitent l'utilisation d'un véhicule ou d'un engin motorisé, le pétitionnaire devra solliciter préalablement l'autorisation de circulation sur le Domaine Public Maritime en indiquant les dates d'intervention, le type et le n° d'immatriculation des véhicules et engins.

II - EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

Le décret du 9 avril 2010 impose l'évaluation des incidences des occupations temporaires du domaine public lorsqu'il est localisé, en tout ou partie, sur un site Natura 2000 ou à proximité d'un site Natura 2000.

Un formulaire d'évaluation des incidences devra être joint à chaque dossier.

L'évaluation des incidences doit être proportionnée à l'importance de l'activité. Elle sera réalisée directement par le porteur du projet. Si une évaluation globale a été réalisée pour un secteur considéré, celle-ci pourra être utilisée.

III - VOLUMETRIE DE LA CONSTRUCTION

- Plate-forme :

La plate-forme aura une surface maximum de 16 m² (cabane comprise).

- Cabane :

La cabane aura une superficie maximum de 9 m². La surface restante, soit 7 m², pourra être répartie selon le souhait du pétitionnaire de façon à permettre l'installation du treuil à l'extérieur ou de réserver une promenade d'un côté ou de l'autre de la cabane.

La hauteur de la cabane, le cas échéant, sera de : 2,50 m au point haut et 2,00 m au point bas.

- Passerelle :

La passerelle aura une longueur variable qui tiendra compte de la topologie du site. Sa largeur maximum sera de 1,00 m. Cette largeur pourra être adaptée pour une pêcherie accueillant du public afin de favoriser l'accès des personnes à mobilité réduite.

Dérogation : Cas des pêcheries accueillant des groupes de visiteurs.

Pour les pêcheries ne disposant pas d'aire d'accueil aux abords immédiats, une dérogation peut être accordée pour porter, dans ce cas, la surface totale de la plate-forme à 26 m². En cas de renoncement à l'activité d'accueil du public ou lors d'un changement de concessionnaire, le retour à l'état initial sera exigé. (surface de la plate-forme limitée à 16 m²)

IV - PRINCIPES DE CONSTRUCTION

Les ouvrages de fondation de cette construction devront juste affleurer au niveau du sol existant. Aucun plot béton au-dessus du sol ne sera toléré. Les poteaux en bois de la pêcherie seront les seuls éléments de l'ossature visibles depuis le sol qui la supporte.

Le bois « écocertifié » est le seul matériau autorisé. La nature des essences reste au choix du pétitionnaire. Tous les autres matériaux pour la réalisation de cette ossature sont interdits comme, par exemple, l'acier, le béton, etc.

La récupération de matériaux ayant subi un traitement est autorisée sous réserve qu'il s'agisse d'un traitement de classe inférieure ou égale à 4. Des contrôles pourront être réalisés pour la vérification de ces prescriptions (facture d'achat, bordereau de livraison, etc...).

Toute la visserie utilisée pour la confection de la pêcherie sera en inox ou en acier galvanisé.

Soutènement de la structure

Les poteaux supportant la plate forme ou la passerelle seront de section circulaire de diamètre 30 cm maximum ou carrée de 30 cm maximum. Les poteaux de faible section pourront être jumelés.

Des contreventements en bois pourront être mis en place pour renforcer la structure de la pêcherie. En fonction de la topographie du site, les contreventements pourront être remplacés par des haubans tissés en corde type DYNEA.

La Plate-forme

Elle sera réalisée uniquement en bois. Les planches seront posées à claire-voie afin de diminuer la prise à la lame.

Les garde-corps seront réalisés en bois. La main courante des garde-corps sera réalisée de préférence en bois ou en cordage.

Les barreaudages verticaux sont interdits.

La mise en place d'une lisse (cale-pieds) est possible.

La Cabane

- Le bardage :

Il sera réalisé en bois avec des planches non rabotées, posées horizontalement à clin ou à bords vifs. Toute utilisation de panneaux (OSB, contreplaqué, etc...), même en doublage, sera proscrite dans la structure de la construction.

- Les finitions :

Les planches utilisées pourront être de teinte naturelle, protégées d'une peinture bitumineuse, lasurées ou peintes d'une couleur pastel (la couleur dans le nuancier RAL devra être indiquée dans la déclaration préalable).

- Les ouvertures :

Les fenêtres seront réalisées en bois.

La porte sera habillée de la même façon que le bardage.

- La couverture :

Les seuls matériaux autorisés pour la confection de la toiture de la pêcherie sont : le bois, la tôle ondulée recouverte d'une peinture bitumineuse ou autre mais de couleur sombre, le papier bitumineux. Tout autre matériau est interdit.

La couverture sera réalisée à une seule pente avec de larges débords.

Tout système de récupération des eaux de pluies est interdit.

La pose de gouttière est autorisée.

La Passerelle

Le bois est le seul matériau autorisé pour la réalisation de l'ossature et du platelage.

Le platelage sera réalisé à claire-voie afin de diminuer la prise à la lame.

Les montants des garde-corps et la main-courante seront identiques de forme et d'aspect à ceux de la plate-forme.

Les barreaudages verticaux sont interdits.

L'accès à la passerelle pourra être interdit par la pose d'un portillon d'une hauteur maximale de 2 m. Ce portillon sera réalisé en bois.

Dispositif anti-intrusion

La pose de fil de fer barbelé est strictement interdite.

Seuls sont autorisés les types de dispositifs suivants à poser au niveau du portillon : protection latérale en planche, protection latérale en demi-rondins, et protection supérieure en demi-rondins.

L'échelle

Elle sera confectionnée en bois ou en métal peint d'une couleur sombre.

Elle pourra être fixée à la passerelle ou amovible.

V - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le numéro de la pêcherie devra obligatoirement être apposé sur la cabane ou, à défaut, sur le portillon d'accès à la passerelle. Les chiffres peints feront au minimum 10 cm de hauteur et devront être visibles de la côte.

Compte tenu de la destination de l'ouvrage :

Tous types d'installations de toilettes, même sèches ou chimiques, toute énergie électrique par raccordement au réseau, ou production par éolienne, panneaux solaires ou groupe électrogène, sont **strictement interdits** à l'intérieur des pêcheries, à l'exception de petits matériels de production électrique, amovibles et démontables après chaque occupation de la pêcherie.

Seul l'usage personnel et familial est autorisé. Toutefois en cas d'ouverture **exceptionnelle** au public (journée du patrimoine par exemple), le pétitionnaire devra préalablement solliciter l'autorisation du gestionnaire du domaine public maritime.

Pour une activité régulière d'accueil du public, le concessionnaire devra se conformer aux obligations imposées par la Délégation à la Mer et au Littoral. Une Autorisation d'Occupation Temporaire du Domaine Public Maritime spécifique sera délivrée dans ce cadre. Devront, à cet effet, être fournis les documents et renseignements suivants :

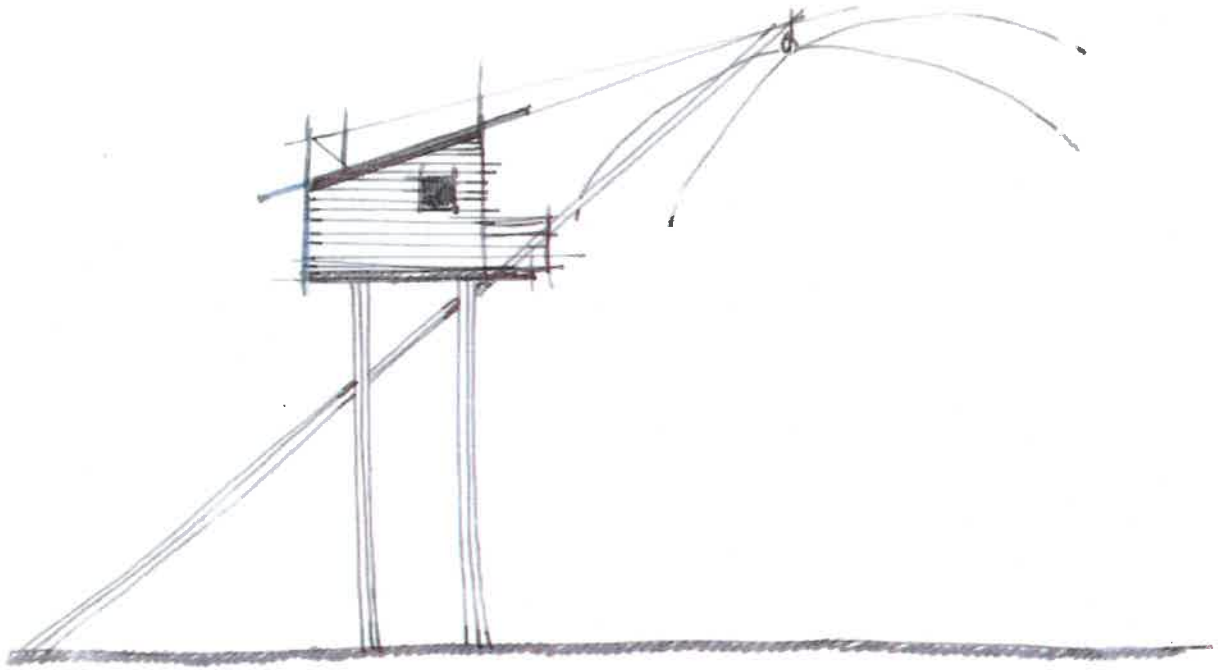
- l'engagement écrit d'accueillir du public.
- le nombre de personnes maximum accueillies par visite.
- la demande d'extension de la plate-forme de la pêcherie, le cas échéant. (surface portée à 26m² maximum si pas de possibilité d'aire accueil à terre)
- la déclaration préalable de travaux ou permis de construire précaire demandé au service d'urbanisme de la commune concernée.
- l'attestation d'assurance en responsabilité civile couvrant notamment les risques liés à l'accueil de visiteurs.

La pêcherie ne pourra en aucun cas être proposée à la location.

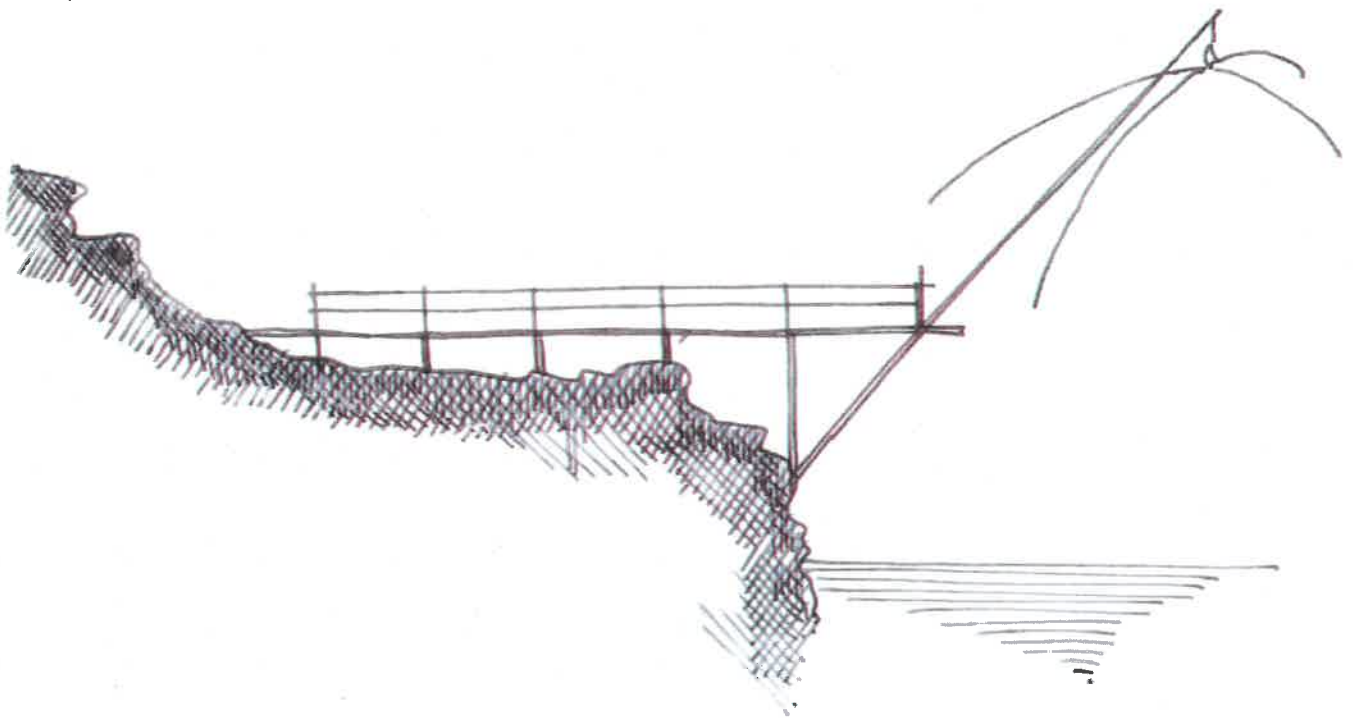
L'aménagement intérieur devra être succinct, fonctionnel, en vue d'un **usage exclusif de pêcherie**.

En cas d'alerte Météo France de niveau Orange ou Rouge, la présence de toute personne sur la pêcherie est interdite. Il appartient au pétitionnaire de se tenir informé.

Les silhouettes



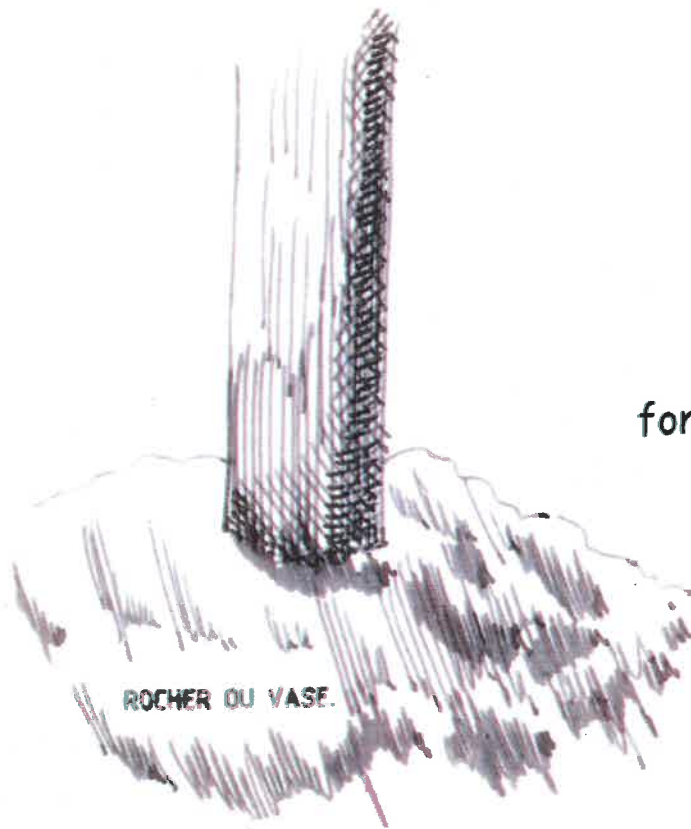
pêcherie implantée sur sable ou vase



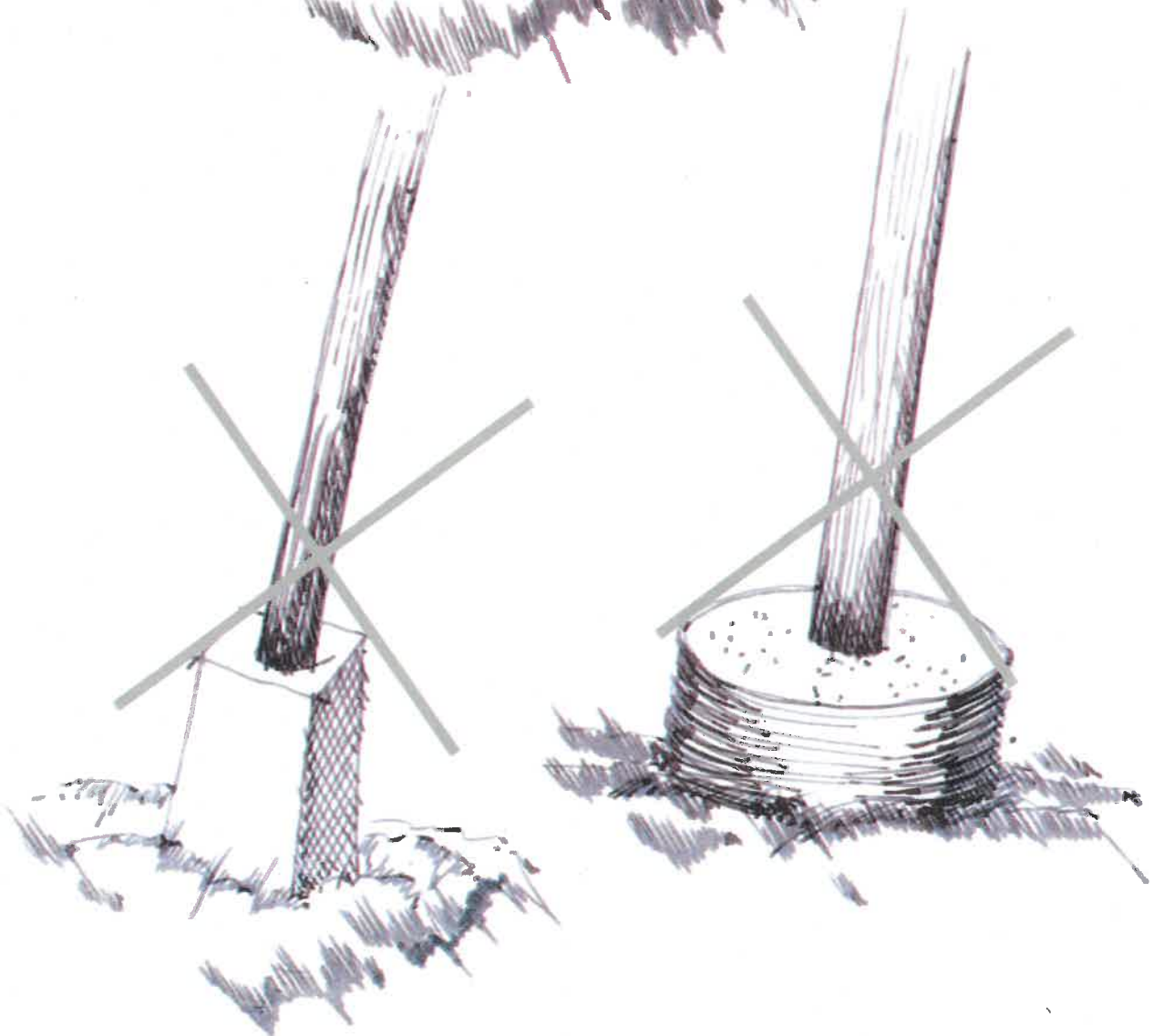
pêcherie implantée sur rocher

Les fondations

fondation autorisée

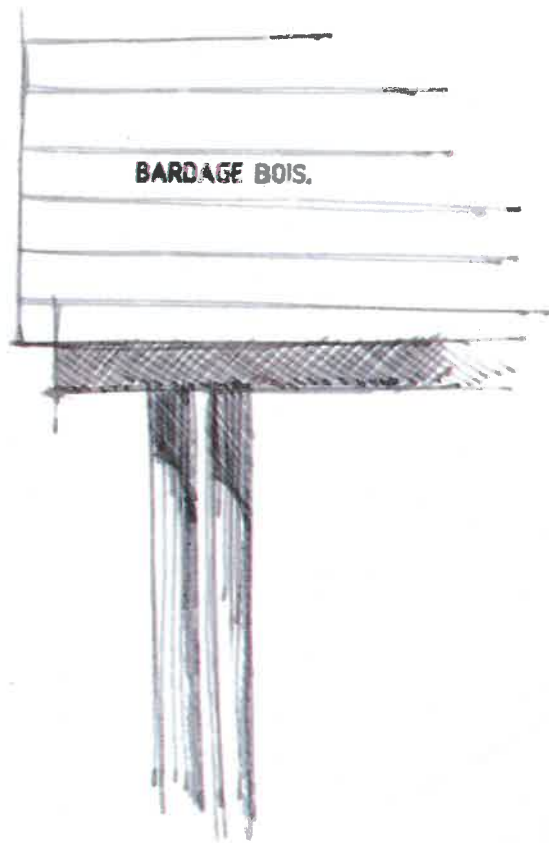


ROCHER OU VASE.

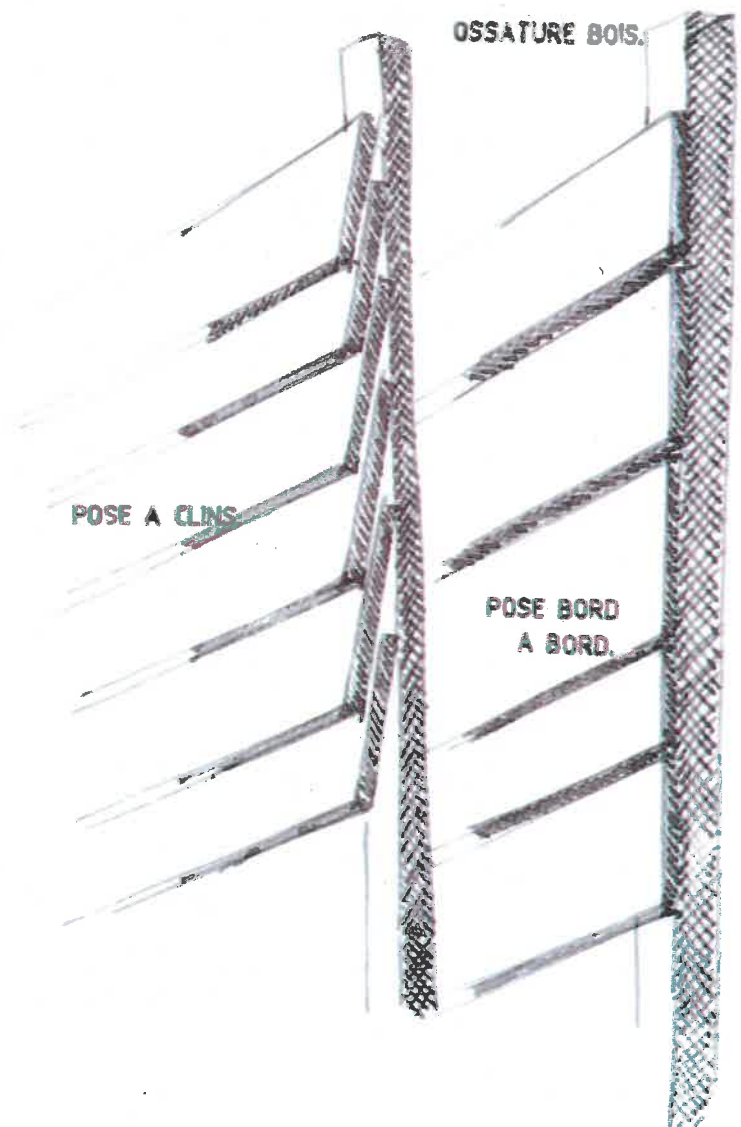


massif béton interdit

L'ossature

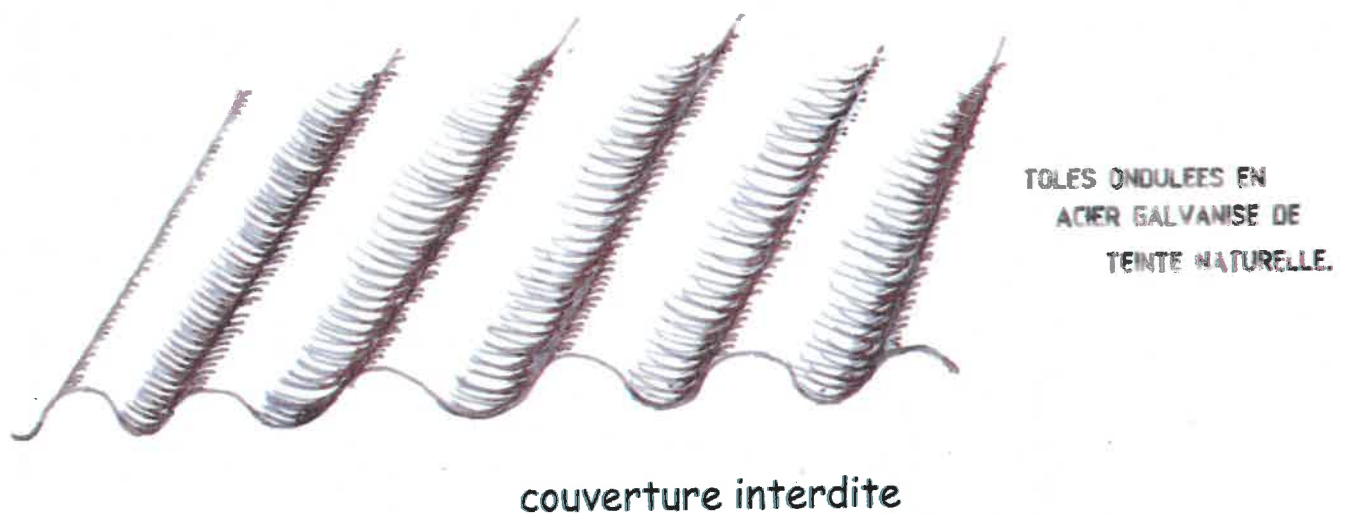
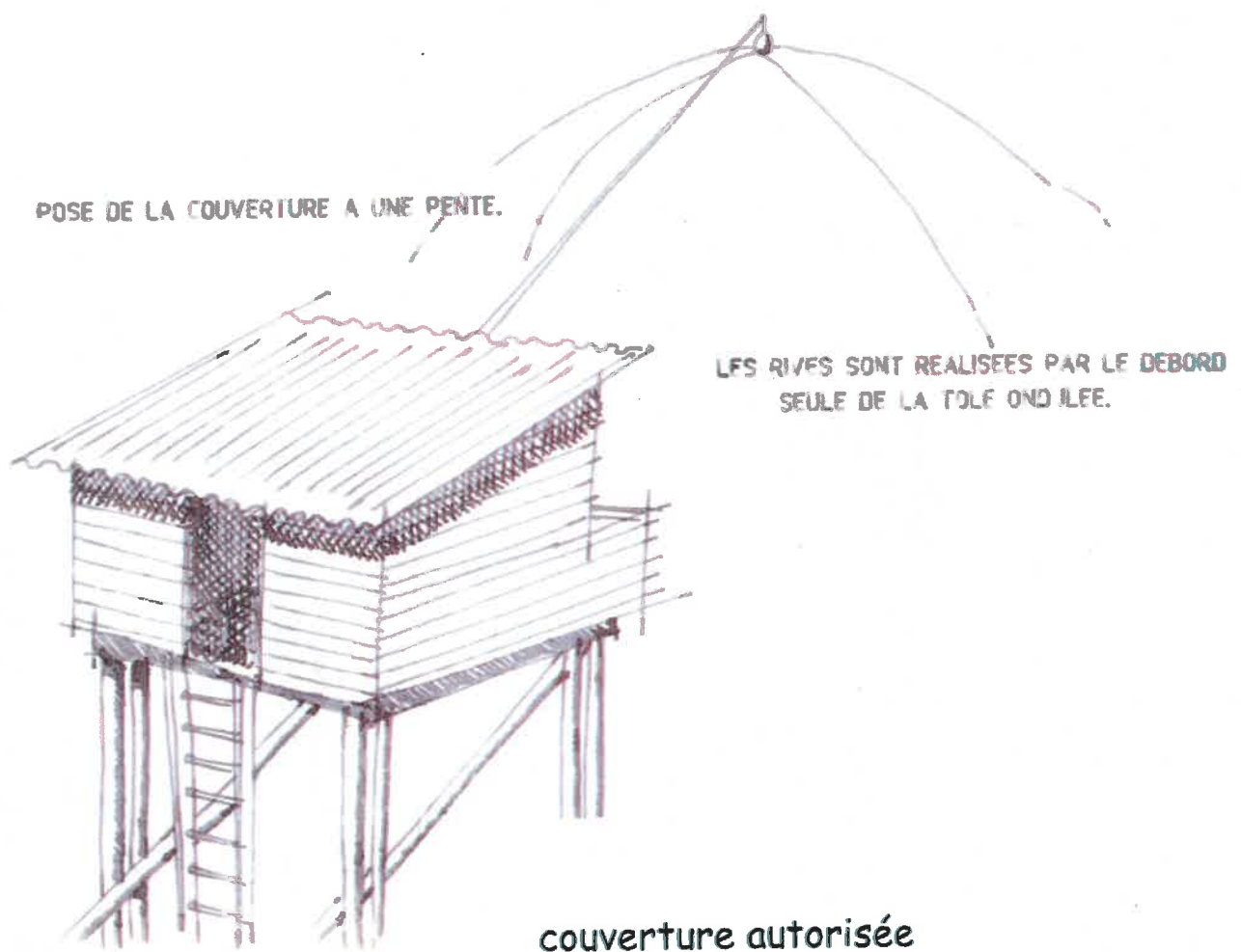


bardage de la cabane

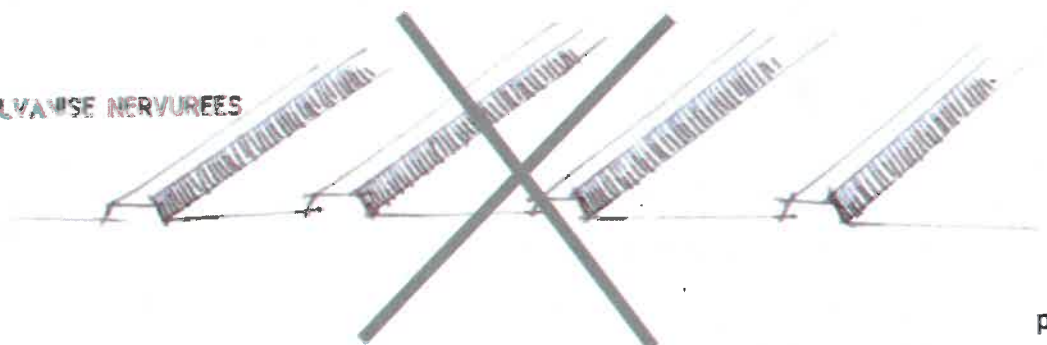


jumelage des poteaux
assemblage boulonné

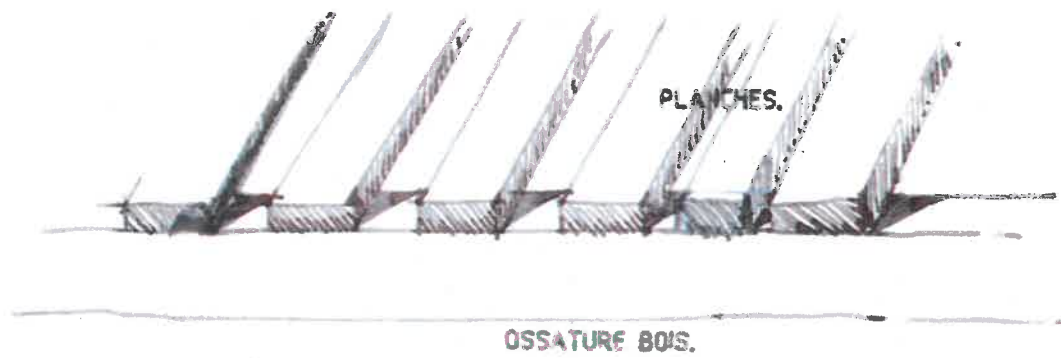
La couverture



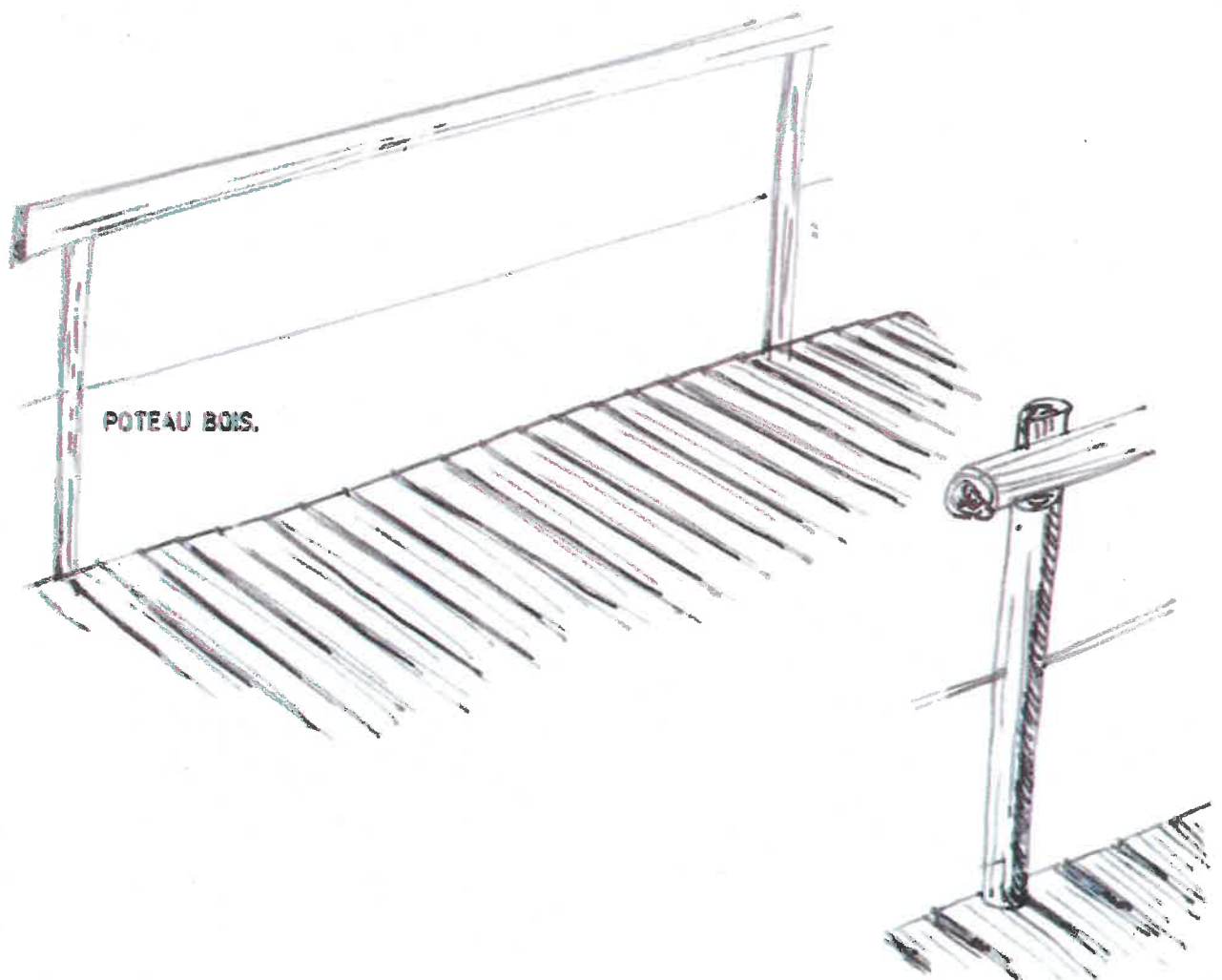
TOLES EN ACIER GALVANISE NERVUREES
PRELAQUEES.



La passerelle

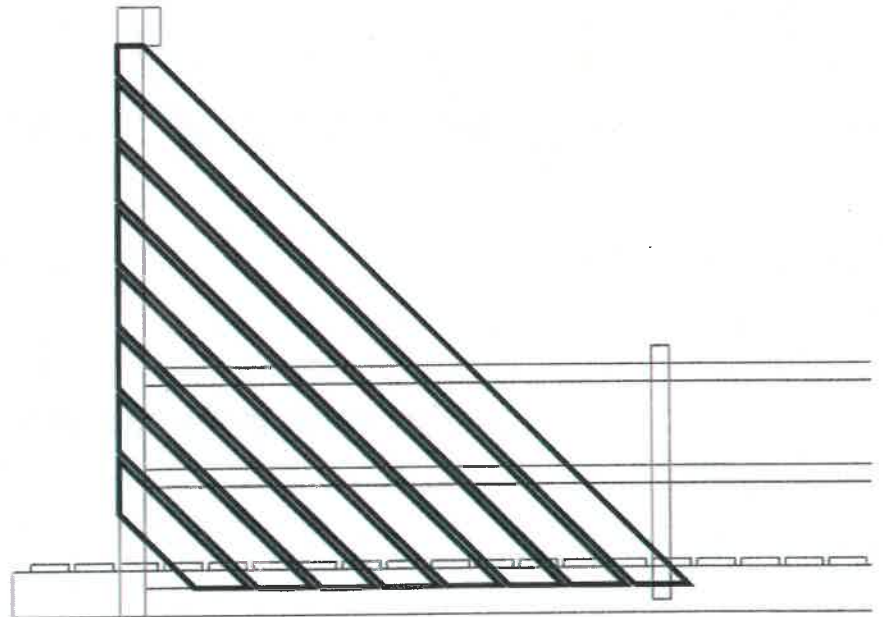


protections: main-courante bois ou cordage

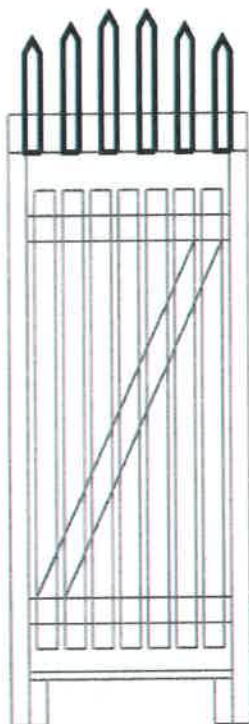


Dispositif anti-intrusion

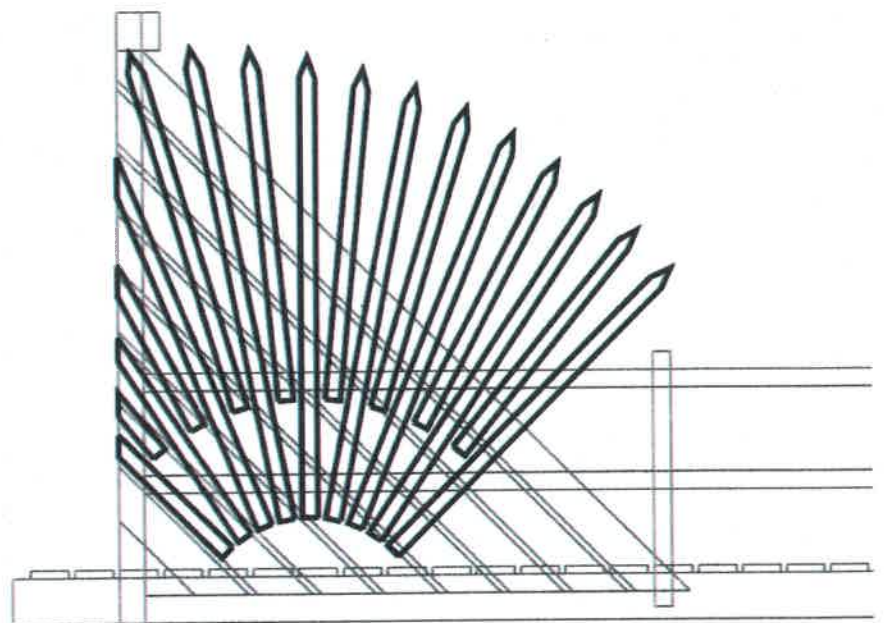
protection latérale en planche



protection supérieure
en demi-rondins



protection latérale en demi-rondins





**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale des affaires culturelles

Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine de Loire-Atlantique

Objet : projet de PLU arrêté des Moutiers-en-Retz

Rapport de présentation – Monuments Historiques (MH)

Les Monuments Historiques, que sont la Lanterne aux Morts, classée par arrêté du 22 octobre 1913 et la Chapelle de Prigny, inscrite en totalité par arrêté du 10 novembre 2016 et classée partiellement (deux travées du chœur) par arrêté du 22 octobre 1913, sont bien mentionnés dans le diagnostic et représentés dans les plans. Il convient d'annexer au PLU les arrêtés de protection correspondants.

Il est mentionné p.56 du rapport de présentation que les MH font l'objet d'un PDA de 500 mètres ; ceci n'est pas exact : le périmètre des abords généré autour du MH existe dès publication de son arrêté de protection. En revanche, les PDA, instaurés depuis la loi CAP, n'ont pas de distance spécifique par rapport au MH.

Les dossiers et les plans des deux PDA réalisés et validés par délibération en conseil municipal doivent être joints aux du PLU.

OAP sectorielles

OAP n°4 – village de Prigny

Cette OAP se situe dans les abords de la chapelle de Prigny qui par sa position domine la commune et offre un cône de vue sur celle-ci. La densification de ce secteur est susceptible de générer un fort impact dans le paysage.

Il est important de conserver les espaces boisés et naturels de l'environnement direct de la chapelle. Les clôtures doivent être particulièrement réglementées dans ce secteur et caractérisées par des éléments végétaux, murets enduits ou absence même de clôture. Les divisions de terrain mériteraient elles aussi d'être spécifiquement réglementées. Les nouvelles constructions devront respecter les gabarits existants afin de préserver l'aspect « village » aux abords de la chapelle : rez-de-chaussée + combles maximum accompagné d'un espace de jardin suffisant permettant de préserver le paysage de ce site.

Seule une architecture traditionnelle avec l'emploi de matériaux adaptés doit être autorisée.

OAP n°5 – village des Sables

Le long de la rue des Sables, le gabarit des habitations traditionnelles doit être préservé et ainsi éviter les surélévations qui viendraient impacter ce patrimoine et le paysage urbain de ce secteur. Il est nécessaire d'insister sur l'emploi de matériaux de qualité sur cet axe également.

Règlement écrit

Le règlement doit stipuler que « à l'intérieur du périmètre de protection du Monument Historique, des prescriptions pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de

l'instruction des demandes d'occupation du sol ». Cette mention devra être reconduite à l'ensemble des zones et sous-secteurs que recouvrent les deux futurs PDA.

Patrimoine bâti

Ces édifices représentatifs de l'identité de la commune doivent être soigneusement restaurés afin de préserver le caractère architectural et leur mise en valeur.

De manière générale, l'ensemble des percements, des modénatures et détails architecturaux doivent être conservés. Les modifications de façades ne doivent pas compromettre la composition architecturale de l'édifice et les extensions sont tolérées si elles constituent un prolongement cohérent du bâti principal. L'ensemble des matériaux et teintes doivent être cohérents avec les qualités du bâti. Enfin, toute restauration devra s'effectuer dans les règles de l'art et tendre vers des mises en œuvre traditionnelles.

Doivent être précisés pour l'ensemble de ces bâtiments repérés, *a minima* :

- l'interdiction de menuiseries PVC et en aluminium ;
- l'interdiction des panneaux photovoltaïques et des ITE ;
- le recours privilégié à des châssis type tabatière, à meneau central.

Patrimoine non protégé

Le petit patrimoine issu de la tradition rurale à l'effigie des croix et des calvaires, des puits, murs de clôture en pierre, portails... Il participe à l'embellissement de la commune. Ces éléments sont à mettre en valeur et un soin doit être apporté aux traitements de leurs abords et de l'espace public dans lequel ils se trouvent. Ils doivent être soigneusement entretenus et restaurés avec des matériaux et des techniques adaptées.

Toute intervention sur l'ouvrage peut-être interdite si elle s'avère dommageable à la qualité du mur, du muret ou du paysage urbain. Les éventuels percements sont tolérés sous réserve d'un positionnement et des dimensions mesurées qui ne portent pas atteinte à la qualité de l'ouvrage ou du paysage urbain.

Dispositions applicables au sous-secteur UA1 – bâti existant

Tout projet de **ravalement** sur bâti ancien, de type traditionnel, devra prévoir un enduit composé de chaux naturelle, finition grattée fin. L'emploi de ciment, de résine synthétique ou mortier à base de ciment artificiel est proscrit, car ils ont l'inconvénient d'être imperméable, en enfermant l'humidité et en empêchant le mur de respirer. La mise en œuvre de baguette d'angle et de grillage d'accroche sont interdits. En fonction de l'état sanitaire des façades, les enduits en bon état mais défraîchis peuvent être rénovés par un badigeon de chaux coloré, une peinture minérale à la chaux ou une peinture silicatée d'aspect mat. La peinture organique est à proscrire.

Les **menuiseries** doivent faire l'objet d'une cohérence d'ensemble, sauf si le changement ponctuel n'apporte pas de différence d'aspect. De manière générale, tout renouvellement de menuiserie sur du bâti ancien devra correspondre au matériau d'origine, suivre un dessin et des dimensions cohérentes avec l'architecture. Les menuiseries de rénovation, les doubles fenêtres extérieures ou survitrages extérieurs, les imitations de petit bois à l'intérieur du double vitrage sont à proscrire.

En complément, les éléments de **feronneries** anciens servant de garde-corps sont à conserver et restaurer. Dans le cas d'une création, les ouvrages doivent s'inspirer des modèles anciens existants, ou tendre vers une réalisation contemporaine la plus sobre possible, de teinte sombre. Les garde-corps vitrés sont à proscrire.

De la même manière, les contrevents et **volets** doivent être cohérents avec l'architecture sur laquelle ils sont installés afin de préserver l'identité de la commune. Les volets roulants ne peuvent être autorisés que sur les constructions récentes et doivent être proscrits sur le bâti traditionnel, car ils ont pour effet de générer des coffrets roulants extérieurs disposés ponctuellement en saillie des façades. Ces dispositions sont réellement néfastes à la mise en valeur du centre-bourg.

Dispositions applicables en toutes zones

De manière générale, les **constructions nouvelles** ou les modifications apportées aux constructions existantes doivent être réalisées en cohérence avec l'environnement bâti en termes de matériaux et de teintes choisies. Les vérandas et annexes ne devront pas s'implanter sur le devant d'une construction.

En cohérence avec le bâti traditionnel local, les nouvelles constructions devront présenter des volumes simples et sobres partant de toitures à deux pans de même pente en évitant une trop grande complexité de volumes ou des styles étrangers au caractère local. La démultiplication d'excroissance est proscrite et les extensions seront principalement situées dans la continuité du volume principal.

Il est souhaitable, pour garantir une cohérence d'ensemble, d'utiliser des **matériaux** traditionnels au bâti local, du type :

- tuile canal, en terre cuite naturelle ;
- descente d'eau pluviale et gouttière en zinc ;
- enduite de finition gratté fin et de teinte uniforme à l'ensemble de l'habitation, sans baguette apparente.

Les enduits bicolores et aspects décoratifs de type plaquage en pierre sont à proscrire.

Un soin doit également être apporté aux éléments techniques susceptibles d'être visibles depuis l'espace public, au risque de porter atteinte au bâti et au tissu urbain.

Pour l'édification des **clôtures**, il convient d'interdire de manière générale les pares-vues, les panneaux oculants composites et les grillages rigides d'aspect industriel qui banalisent les paysages. Une attention particulière est à porter sur ce point au sous-secteur Uc donnant directement sur le littoral.

Chaque type d'**isolation** doit être choisi en fonction du bâti et de ses caractéristiques (matériaux, décors, modénatures). Dans le cas de façades possédant des décors ou des modénatures, il semble important de mener au préalable une réflexion sur l'intérêt de procéder à une isolation intérieure plutôt qu'à l'extérieur, cette dernière gommant toutes les caractéristiques du bâti. À défaut, il est nécessaire de privilégier des enduits isolants extérieurs de type enduit de chaux mélangé avec des particules végétales ou minérales isolantes. L'emploi d'isolation extérieure par plaques rapportées, matériaux non respirants de type plaque de polystyrène sont à proscrire sur des bâtis traditionnels en pierre.

Les **châssis de toit** (type velux) seront de format maximum 78 x 98, placés sur une même horizontale, axés sur les baies de façade et intégrés sans saillie dans l'épaisseur de la toiture. La pose de store extérieur est à proscrire.

L'installation de **panneaux photovoltaïques** devra se faire principalement sur des annexes de hauteur inférieure à celle de la construction et être non visible depuis l'espace public. Ces derniers devront composer avec l'architecture et se positionner dans le tiers inférieur du pan de toit ou recouvrir la totalité du pan sous réserve d'une bonne insertion. De manière à éviter l'effet damier, le choix se portera sur des capteurs de teinte sombre uniforme avec des cadres de coloris sombre et de finition mate.

Les appareillages de type **climatiseurs** devront être intégrés à l'architecture et non visibles depuis l'espace public. Il conviendra peut-être de privilégier un appareillage intérieur avec prise d'air en retrait du nu de la façade.

Les **abris jardin** vendus préfabriqués en commerce dépourvus des caractéristiques architecturales du bâti traditionnel (pente de toiture, aspect du bardage en façades) doivent laisser le bardage en bois naturel, sans vernis ni lasure d'aspect trop brillant, pour obtenir une teinte grisée par vieillissement naturel, ou peint dans un ton neutre local (gris, marron), afin d'améliorer leur intégration paysagère. Ces abris devront être non visibles depuis l'espace public.

Il pourrait être intéressant de recommander, pour l'installation de piscines, des liners et des bâches ou rideaux de protection de teintes sombres afin d'éviter les piscines de teintes trop claires et peu naturelles (du type lagon bleu).

De manière générale, par leur emploi excessif et impactant, les teintes noires et/ou gris anthracite ne sont pas adaptées à l'environnement existant et tendent à banaliser le bourg. En ce sens, il sera préféré une teinte neutre, type gris coloré proche des teintes des pierres ou des enduits traditionnels par exemple, d'aspect plus cohérent avec l'environnement existant, ou des teintes plus colorées, que ce soit pour les menuiseries et volets ou les clôtures et portails.

Une charte colorimétrique liée à l'aspect des façades, des occultations et des menuiseries gagnerait à être annexée au PLU.

Règlement graphique et plan des servitudes

Le petit patrimoine, constitué des éléments de muret, portails, clôtures traditionnelles, ainsi que les calvaires, puits et autres, doit être répertorié et repéré par une légende spécifique au règlement graphique « prescriptions ».

Deux erreurs de périmètre PDA sont décelées au plan des servitudes d'utilité publique et sont à corriger (cf. ci-dessous).



PDA de la Chapelle de Prigny validé par l'ABF et approuvé par délibération en conseil municipal



Périmètre du PDA de la Chapelle de Prigny dessiné au plan des servitudes du PLU



PDA de la Lanterne des Morts validé par l'ABF et approuvé par délibération en conseil municipal



Périmètre du PDA de la Lanterne des Morts dessiné dans le règlement graphique du PLU

Direction régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire
 Adresse postale : 1 rue Stanislas Baudry - BP 63518 - 44035 NANTES CEDEX 1
 Téléphone : 02 40 14 23 00 - Télécopie : 02 40 14 23 01
www.pays-de-la-loire.c

