

# Département de Loire-Atlantique



**Commune de CHAUMES-EN-RETZ**

**Commune déléguée d'ARTHON-EN-RETZ**

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n° 1

### DOSSIER DE NOTIFICATION

**Pièce n°1 : Notice explicative**

	Arrêté par délibération du Conseil Municipal le	Approuvé par délibération
Elaboration du P.L.U valant révision du P.O.S	7 septembre 2016	19 juin 2017
Modification simplifié n°1		29 mai 2021

## Sommaire

---

<b>PREAMBULE</b>	<b>2</b>
------------------	----------

---

<b>I. LE BIEN-FONDE DE LA PROCEDURE DE MODIFICITATION SIMPLIFIE</b>	<b>2</b>
---	----------

---

<b>OBJET N°1 : ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTION</b>	<b>3</b>
--	----------

- I. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION PROPOSEE
- II; DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

<b>OBJET N°2 : ZONE UL : "LOGE DE GARDIEN"</b>	<b>5</b>
--	----------

---

- I. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION PROPOSEE
- II; DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

<b>OBJET N°3 : LES CLÔTURES</b>	<b>6</b>
---------------------------------	----------

---

- I. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION PROPOSEE
- II; DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

<b>OBJET N°4 : FAÇADES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES</b>	<b>11</b>
--	-----------

---

- I. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION PROPOSEE
- II; DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

<b>OBJET N°5 : REGLES REATIVES AUX ANNEXES</b>	<b>11</b>
--	-----------

---

- I. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION PROPOSEE
- II; DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

<b>OBJET N°6 : ZAC DU GRAND FIEF</b>	<b>12</b>
--------------------------------------	-----------

---

- I. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION PROPOSEE
- II; DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

## I. LE BIEN FONDÉ DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La commune déléguée d'ARTHON-EN-RETZ de la commune de CHAUMES-EN-RETZ dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 19 juin 2017.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, la modification du PLU est la procédure de droit commun pour faire évoluer le document. Le Code de l'Urbanisme a introduit une procédure de modification simplifiée des documents d'urbanisme par les articles 1<sup>er</sup> et 2<sup>de</sup> de la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélérateur des programmes de construction et d'investissement publics privés et le décret n°2009-722 du 18 juin 2009

### Objet de la modification simplifiée :

**La modification a pour objet d'amender le règlement dans sa partie écrite afin de corriger les points qui posent des difficultés en matière d'application du droit des sols et afin de mieux répondre au dynamisme communal.**

### Bien fondé du choix de la procédure :

En application de l'**article L.153-45** modifié par la LOI n°2019-1461 du 27 décembre 2019 – art 17- du Code de l'Urbanisme, (extrait ci-dessous), la procédure de modification simplifiée est bien fondée.

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#) ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#) ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Les 3 cas mentionnés à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme et nécessitant une enquête publique sont les suivants :

#### **Article L.153-41**

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

Dans notre cas d'espèce, le recours à la procédure de modification simplifiée est bien fondé car il ne s'agit ni d'aboutir à une majoration des possibilités de construction de plus de 20 % par la reprise des règles de l'ensemble du PLU. Il ne s'agit pas non plus de réduire les possibilités de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

## OBJET 1 : ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### I. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION PROPOSÉE

Le règlement du PLU impose que les annexes ne doivent pas être implantées au-devant de la construction principale à usage d'habitation par rapport à la voie publique la desservant. Or cette règle semble peu adaptée pour les parcelles en drapeaux ou de petite taille.

Cet objet a pour modifier la règle d'implantation de toutes les annexes par rapport à la construction principale et par rapport à la voie publique la desservant.

### II. DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

*Modification de la règle d'implantation des annexes par rapport à la construction principale et aux voies et emprises publiques*

Concerne le règlement écrit en vigueur des zones Ua, Ub, Uc, 1Au

## ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### ARTICLE Ua 6

- 6.2. Des implantations différentes pourront être admises dans les cas suivants :
- . lorsque la longueur de façade sur rue de l'unité foncière concernée par le projet est inférieure à 5 m,
  - . pour des commerces ou des activités de services, sous réserve de justification liée à leur fonctionnement,
  - . lorsque le projet de construction concerne les annexes : celles-ci ne doivent pas être implantées au-devant de la construction principale à usage d'habitation par rapport à la voie publique la desservant, **sauf impossibilité due à des contraintes techniques ou à la configuration du terrain.**

### ARTICLE Ub 6.

- 6.2.3. Les annexes ne doivent pas être implantées au-devant de la construction principale, cette implantation devant être considérée au regard de la voie publique desservant ladite construction principale (voie sur laquelle s'oriente la façade d'entrée principale de la construction), **sauf impossibilité due à des contraintes techniques ou à la configuration du terrain.**

## ARTICLE Uc 6.

### 6.1. Le nu des façades des constructions :

- doit respecter un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe des voies départementales et 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes,
- ou peut être implanté dans l'alignement des constructions riveraines au sein de la zone urbaine agglomérée, si cette implantation permet d'assurer une harmonie et une cohérence urbaine, telle qu'elle peut être perçue depuis la voie ou l'emprise publique,
- doit être implanté à l'alignement ou en recul minimal de 3 m de nouvelles voies créées (y compris en impasse).

**Toutefois, des reculs supérieurs peuvent être imposés pour des raisons de sécurité publique, en particulier pour des raisons de visibilité sur voie.**

Les annexes ne doivent pas être implantées au-devant de la construction principale, cette implantation devant être considérée au regard de la voie publique desservant ladite construction principale (voie sur laquelle s'oriente la façade d'entrée principale de la construction), **sauf impossibilités due à des contraintes techniques ou à la configuration du terrain.**

## ARTICLE 1Au 6.

6.3. Les annexes ne doivent pas être implantées au-devant de la construction principale, cette implantation devant être considérée au regard de la voie publique desservant ladite construction principale (voie sur laquelle s'oriente la façade d'entrée principale de la construction), **sauf si un projet d'aménagement d'ensemble justifie de dispositions différentes, sauf impossibilités due à des contraintes techniques ou à la configuration du terrain.**

## I. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION PROPOSÉE

Le règlement du PLU en zone UI fait mention « loge de gardien » dans différents articles de la zone UI. Or ce terme « loge de gardien » est préjudiciable pour la future construction d'un collège sur cette zone.

Cette objet a pour objectif de modifier dans toute la zone le terme « loge de gardien » en « logement de fonction, de bureaux et de services » ainsi que pouvoir intégrer la possibilité d'avoir des toitures terrasses dans une prochaine construction.

## II. DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

*Modification du terme « loge de gardien » en « logement de fonction, de bureaux et de services » et intégration de la notion toiture terrasse*

### ARTICLE UI 2

Les constructions à usage de ~~« loge de gardien »~~, « logement de fonction, de bureaux et de services » de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.

### ARTICLE UI 10

10.1 - La hauteur maximale de la construction à usage d'habitation (~~« loge de gardien »~~, « logement de fonction, de bureaux et de services ») ne peut excéder 6 mètres sous l'égout de toiture ou 7 m au sommet de l'acrotère (sauf à être entièrement intégrée à un bâtiment d'intérêt collectif).

### ARTICLE UI 11

11.2.1 - Toitures : Si elle n'est pas intégrée à la construction principale d'intérêt collectif, la construction à usage de ~~loge de gardien~~ logement de fonction, de bureaux et de services doit présenter une toiture ayant les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région (faible pente inférieure à 35° maximum, tuiles en usage dans la région), ou bien une toiture contemporaine en harmonie avec le bâtiment environnant **ou bien une toiture terrasse.**

## I JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION PROPOSÉE

Pour permettre d'assouplir les règles sur les clôtures et incorporer les nouvelles technologies dans le cadre de leur construction.

## II DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

*Concerne le règlement écrit en vigueur de la zone Ub*

### ARTICLE 11.2.4 Règles relatives aux clôtures.

#### b) Types de clôtures admis

#### 1. Clôtures sur rue ou place publique

Dans l'hypothèse d'une hauteur de clôture existante de hauteur et/ou de matériaux différents, la réfection, la reconstruction, la restauration ou l'extension de la clôture peut se faire à la même hauteur et dans les mêmes matériaux que la clôture initiale, sous réserve de conserver la cohérence architecturale et urbaine de la rue.

Secteurs	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
SECTEURS Ub, Uba	<ul style="list-style-type: none"> <li>. un mur de pierres ou enduit sur les deux faces,</li> <li>. clôtures composées de grillage rigide, de lisses, grille, briques (mixité de types admis)</li> </ul>	1,20 mètre sauf portails et poteaux aux entrées d'unité foncière
SECTEURS Ubz1 et Ubz2 (ZAC du Grand Fief)	. un grillage, <b>avec ou sans-soubassement*</b> , et/ou une haie végétale en limite d'emprise publique	1,50 mètre sauf portails et poteaux aux entrées d'unité foncière

#### 2. Clôtures en limite séparative

Secteurs	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
SECTEURS Ub, Uba	Tous types de clôtures * sauf : les clôtures composées de plaques de béton brut, de tôles, de canisses en PVC, qui sont interdites	1,80 mètre
SECTEURS Ubz1 et Ubz2 (ZAC du Grand Fief)	. un <b>grillage pouvant être complété d'un dispositif occultant, avec ou sans soubassement *</b> , doublé ou non d'une haie, et/ou une haie végétale	1,50 mètre sauf portails et poteaux aux entrées d'unité foncière

\* **Tout mur ou muret de clôture en parpaings ou en briques doit être enduit sur les deux faces.**

\* **le soubassement peut éventuellement être constitué d'un mur de pierres, d'un mur enduit des deux faces, ou de plaques béton si la hauteur de ce soubassement n'excède pas 0, 20 m**



Concerne le règlement écrit en vigueur de la zone Uc

b) Types de clôtures admis

1. Clôtures sur rue ou place publique		
Dans l'hypothèse d'une hauteur de clôture existante de hauteur et/ou de matériaux différents, la réfection, la reconstruction, la restauration ou l'extension de la clôture peut se faire à la même hauteur et dans les mêmes matériaux que la clôture initiale, sous réserve de conserver la cohérence architecturale et urbaine de la rue.		
Secteurs	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
SECTEURS Uc	<ul style="list-style-type: none"><li>. un mur de pierres ou enduit sur les deux faces,</li><li>. clôtures composées de grillage rigide, de lisses, grille, briques (mixité de types admis)</li></ul>	1,20 mètre sauf portails et poteaux aux entrées d'unité foncière
2. Clôtures en limite séparative		
Secteurs	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
SECTEURS Uc	Tous types de clôtures* sauf : les clôtures composées de plaques de béton brut, de tôles, de canisses en PVC, qui sont interdites	1,80 mètre
3. Clôtures en limite d'un espace agricole ou naturel		
SECTEURS Uc	<ul style="list-style-type: none"><li>. un <b>grillage pouvant être complété d'un dispositif occultant</b> doublé d'une haie vive d'essences locales variées (cf. annexe 2 du règlement), ou</li><li>. une haie végétale (seule)</li></ul>	1,80 mètre

\* Tout mur ou muret de clôture en parpaings ou en briques doit être enduit sur les deux faces.

b) Types de clôtures admis

**1. Clôtures sur rue ou place publique**

Dans l'hypothèse d'une hauteur de clôture existante de hauteur et/ou de matériaux différents, la réfection, la reconstruction, la restauration ou l'extension de la clôture peut se faire à la même hauteur et dans les mêmes matériaux que la clôture initiale, sous réserve de conserver la cohérence architecturale et urbaine de la rue.

Secteurs	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
SECTEURS 1AU	<ul style="list-style-type: none"> <li>. un mur de pierres ou enduit sur les deux faces,</li> <li>. clôtures composées de grillage rigide, de lisses, grille, briques (mixité de types admis)</li> </ul>	1,20 mètre sauf portails et poteaux aux entrées d'unité foncière

**2. Clôtures en limite séparative**

Secteurs	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
SECTEURS 1AU	Tous types de clôtures* sauf : les clôtures composées de plaques de béton brut, de tôles, de canisses en PVC, qui sont interdites	1,80 mètre

**3. Clôtures en limite d'un espace agricole ou naturel**

SECTEURS 1AU	. un <b>grillage pouvant être complété d'un dispositif occultant</b> doublé ou non d'une haie vive d'essences locales variées	1,80 mètre
--------------	---	------------

\* Tout mur ou muret de clôture en parpaings ou en briques doit être enduit sur les deux faces.

Concerne le règlement écrit en vigueur de la zone A

b) Types de clôtures admis sur les unités foncières recevant la construction destinée à l'habitation

**1. Clôtures sur rue ou place publique**

Dans l'hypothèse d'une hauteur de clôture existante de hauteur et/ou de matériaux différents, la réfection, la reconstruction, la restauration ou l'extension de la clôture peut se faire à la même hauteur et dans les mêmes matériaux que la clôture initiale.

Secteurs	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
ZONE A	. un mur de pierres ou enduit sur les deux faces, . clôtures composées de grillage rigide, de lisses, grille, briques (mixité de types admis)	1,20 mètre sauf portails et poteaux aux entrées d'unité foncière

**2. Clôtures en limite séparative**

Secteurs	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
ZONE A	Tous types de clôtures* sauf : les clôtures composées de plaques de béton brut, de tôles, de canisses en PVC, qui sont interdites	1,80 mètre

**3. Clôtures en limite d'un espace agricole ou naturel**

ZONE A	. un <b>grillage pouvant être complété d'un dispositif occultant</b> doublé d'une haie vive d'essences locales variées (cf. annexe 2 du règlement)	1,80 mètre
--------	--	------------

\* **Tout mur ou muret de clôture en parpaings ou en briques doit être enduit sur les deux faces.**

Concerne le règlement écrit en vigueur de la zone Ah

b) Types de clôtures admis sur les unités foncières recevant la construction destinée à l'habitation

**1. Clôtures sur rue ou place publique**

Dans l'hypothèse d'une hauteur de clôture existante de hauteur et/ou de matériaux différents, la réfection, la reconstruction, la restauration ou l'extension de la clôture peut se faire à la même hauteur et dans les mêmes matériaux que la clôture initiale.

Types de clôtures admis	Hauteur maximale
. un mur de pierres ou enduit sur les deux faces, . clôtures composées de grillage rigide, de lisses, grille, briques (mixité de types admis)	1,20 mètre sauf portails et piliers aux entrées d'unité foncière

**2. Clôtures en limite séparative**

Types de clôtures admis	Hauteur maximale
Tous types de clôtures* sauf : les clôtures composées de plaques de béton brut, de tôles, de canisses en PVC, qui sont interdites	1,80 mètre

**3. Clôtures en limite d'un espace agricole ou naturel**

. un <b>grillage pouvant être complété d'un dispositif occultant</b> doublé d'une haie vive d'essences locales variées (cf. annexe 2 du règlement)	1,80 mètre
---	------------

\* **Tout mur ou muret de clôture en parpaings ou en briques doit être enduit sur les deux faces.**

## OBJET 4 : FAÇADES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

### I. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION PROPOSEE

Permettre l'assouplissement des règles sur les matériaux utilisés sur les façades des constructions principales

### II DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Concerne le règlement écrit en vigueur de la zone Ua

#### 11.2.2 FAÇADES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec ceux de l'ensemble du secteur.

~~Les bardages sont interdits.~~

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits.

## OBJET 5 : REGLES RELATIVES AUX ANNEXES

### I. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION PROPOSEE

Permettre l'assouplissement des règles sur les matériaux utilisés sur les toitures des annexes

### II DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Concerne le règlement écrit en vigueur des zones Ua, Ub, Uc, 1Au, A

#### 11.2.3 REGLES RELATIVES AUX ANNEXES

Leurs toitures et façades doivent être en harmonie avec celles de la construction principale et/ou peuvent être traitées avec un parement de bois ou aspect bois.

~~Les matériaux des toitures pourront être différents dans le cas d'annexes d'une emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>~~

Les abris ayant un aspect de tôle sont interdits.

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée, en fibrociment sont interdites.

## OBJET 6 : ZAC DU GRAND FIEF

### I. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION PROPOSEE

La Zone d'aménagement Concerté du Grand Fief sur le territoire d'Arthon en Retz a été supprimée par délibération du Conseil municipal du 6 novembre 2017.

## II DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Concerne le règlement écrit en vigueur de la zone Ub

- un secteur Ubz, correspondant au ~~quartier de la ZAC (zone d'aménagement concerté)~~ secteur du Grand Fief, au sein duquel se différencient deux sous-secteurs Ubz1 et Ubz2, concernés par des règles spécifiques relatives aux implantations de constructions et aux clôtures précisées aux articles Ub 7 et Ub 11 suivants.

### ARTICLE 11.2.4 Règles relatives aux clôtures.

#### b) Types de clôtures admis

1. Clôtures sur rue ou place publique		
Dans l'hypothèse d'une hauteur de clôture existante de hauteur et/ou de matériaux différents, la réfection, la reconstruction, la restauration ou l'extension de la clôture peut se faire à la même hauteur et dans les mêmes matériaux que la clôture initiale, sous réserve de conserver la cohérence architecturale et urbaine de la rue.		
Secteurs	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
SECTEURS Ub, Uba	<ul style="list-style-type: none"><li>. un mur de pierres ou enduit sur les deux faces,</li><li>. clôtures composées de grillage rigide, de lisses, grille, briques (mixité de types admis)</li></ul>	1,20 mètre sauf portails et poteaux aux entrées d'unité foncière
SECTEURS Ubz1 et Ubz2 <del>(ZAC du Grand Fief)</del>	<ul style="list-style-type: none"><li>. un grillage, sans soubassement, et/ou une haie végétale en limite d'emprise publique</li></ul>	1,50 mètre sauf portails et poteaux aux entrées d'unité foncière

2. Clôtures en limite séparative		
Secteurs	Types de clôtures admis	Hauteur maximale
SECTEURS Ub, Uba	Tous types de clôtures * sauf : les clôtures composées de plaques de béton brut, de tôles, de canisses en PVC, qui sont interdites	1,80 mètre
SECTEURS Ubz1 et Ubz2 <del>(ZAC du Grand Fief)</del>	<ul style="list-style-type: none"><li>. un grillage, sans soubassement, doublé ou non d'une haie, et/ou</li><li>. une haie végétale</li></ul>	1,50 mètre sauf portails et poteaux aux entrées d'unité foncière