

Plan Local d'Urbanisme

_Les-Moutiers-en-Retz

**Les Moutiers
EN RETZ**

La mer à la campagne

LA
BOITE
DE
L'ESPACE

DM
EAU | 

// Réunion publique

20 mai 2022



Sommaire

Un PLU, c'est quoi ?

Contexte supra communal

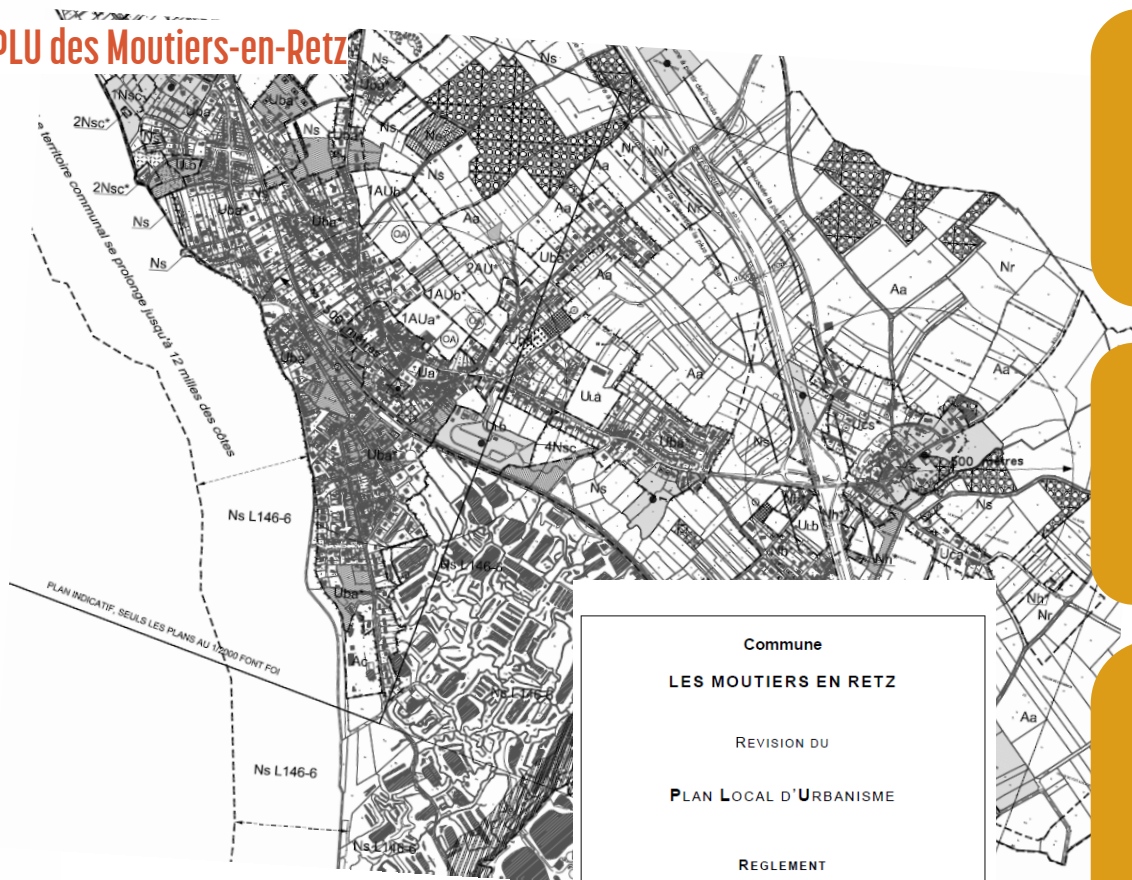
Analyse spatiale et historique

Environnement et paysages

Approche socio-économique

Qu'est-ce qu'un PLU ?

PLU des Moutiers-en-Retz



Commune
LES MOUTIERS EN RETZ
REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
REGLEMENT
APPROUVE Juin 2009

CDC CONSEILS
Rue Clément Ader
21 rue de Belgique 11
44270 MACHECOUL
☎ 02 40 78 60 20
☎ 02 40 78 60 29

AGENCE CITTE CLAES
8 rue Gustave Eiffel
44500 SAINT-HERBLAIN
☎ 02 51 78 67 97
☎ 02 51 78 67 98

COMMUNE DES MOUTIERS EN RETZ
Modification emprise n° 5 du 17/03/2019

Un document
stratégique à horizon
10-12 ans

Un zonage, mais pas
que...

Un outil qui régie toutes
les autorisations
d'urbanisme (permis,
déclaration...)

Qu'est-ce qu'un PLU ?

1

UN DIAGNOSTIC ET
UN ÉTAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT

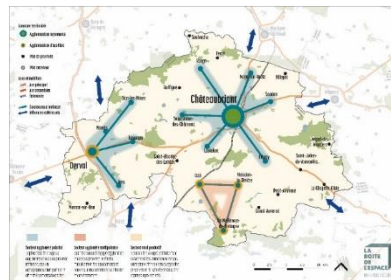
Se poser les bonnes questions,
partager les enjeux



2

UN PROJET
D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT
DURABLES

Un projet urbain
et un projet de
territoire



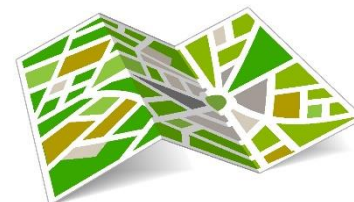
3

LES OUTILS DU
PLU

OAP (orientation d'aménagement et
de programmation



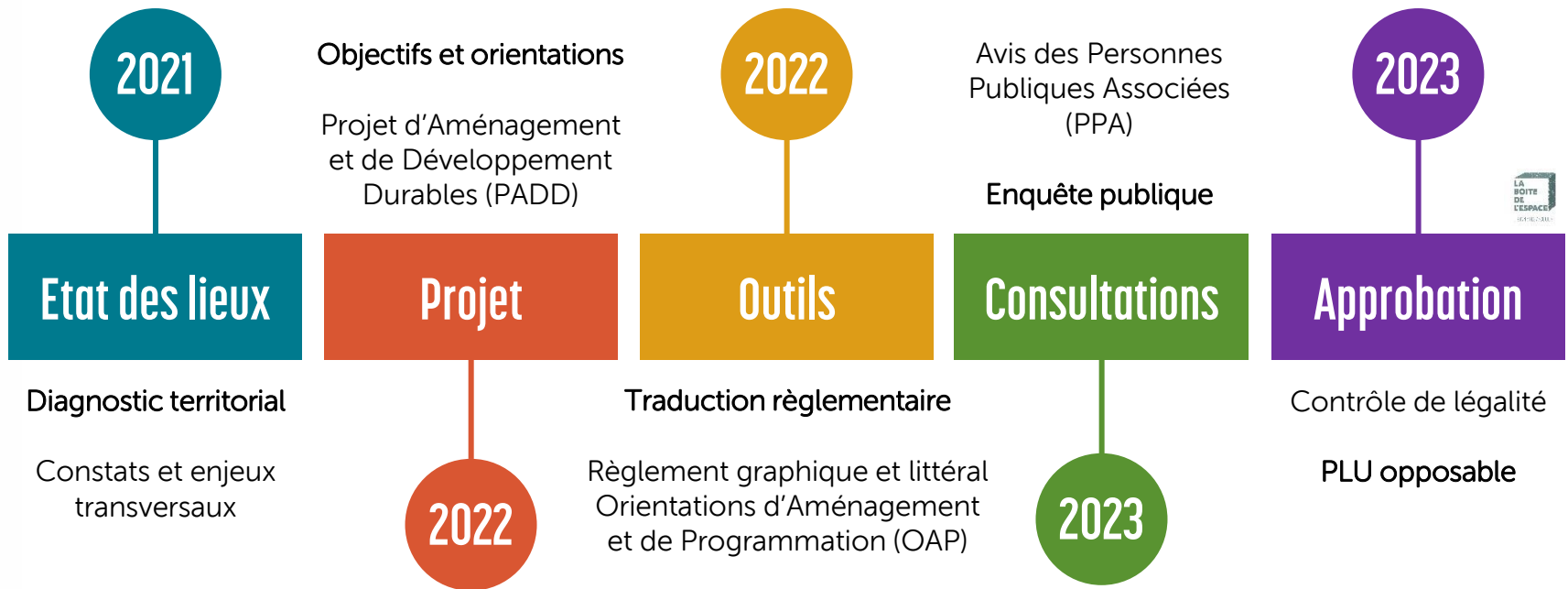
Règlement graphique et littéral



Annexes



Planning

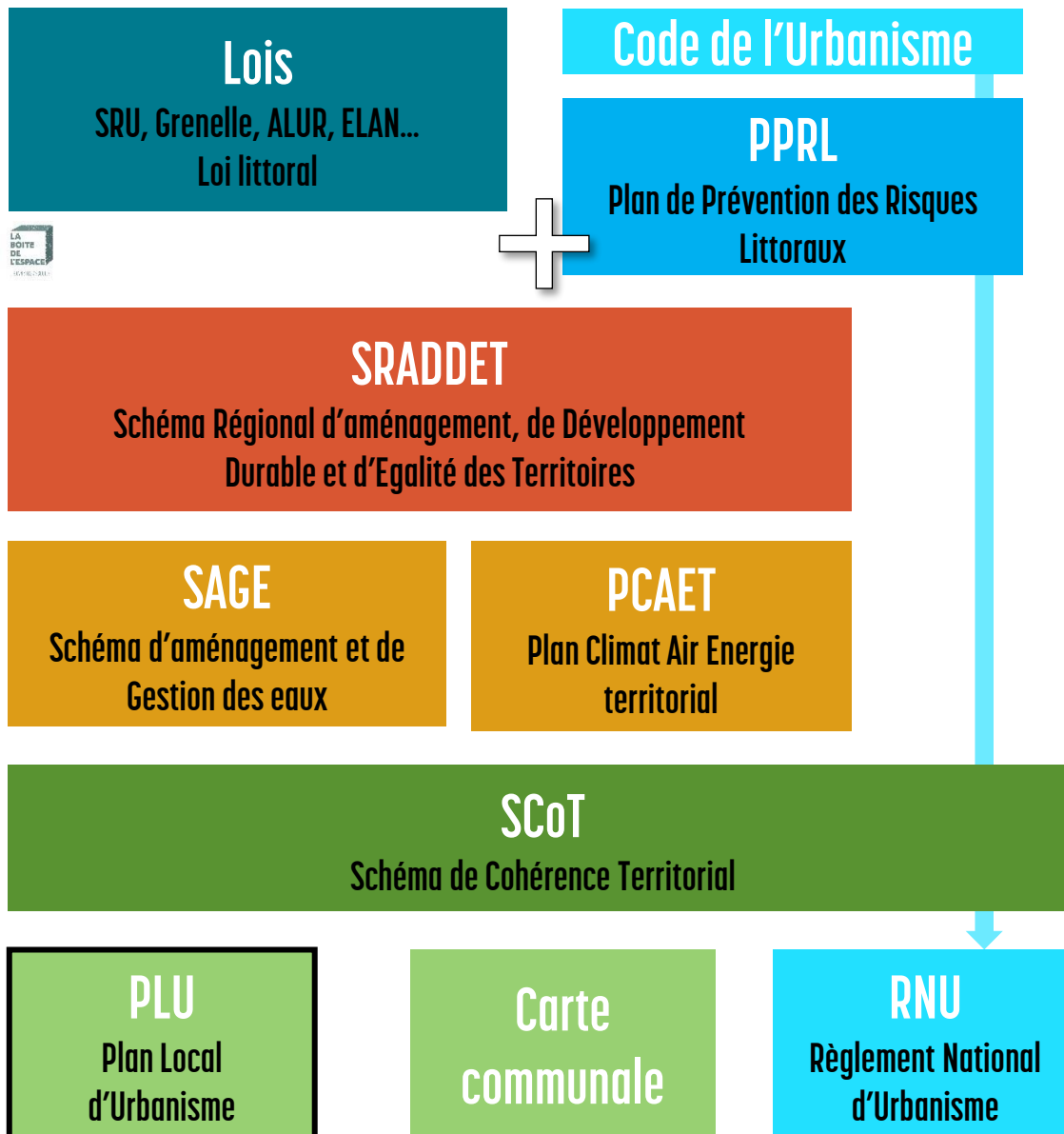


Contexte

Situation



Un contexte décentralisé



Un "pôle communal" au sens du SCoT du Pays de Retz...

Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire

SCoT = Schéma de Cohérence
Territoriale
SCoT du Pays de Retz approuvé
en 2013 :

Les Moutiers-en-Retz comme
"bourgs et pôles communaux"



Le maillage urbain

- Pôles d'équilibre
- Bourgs et pôles communaux
- Secteurs stratégiques (quartiers de gares et Pôles d'Échanges Multimodaux existants, en projets ou à l'étude)

La complémentarité des moyens de déplacements

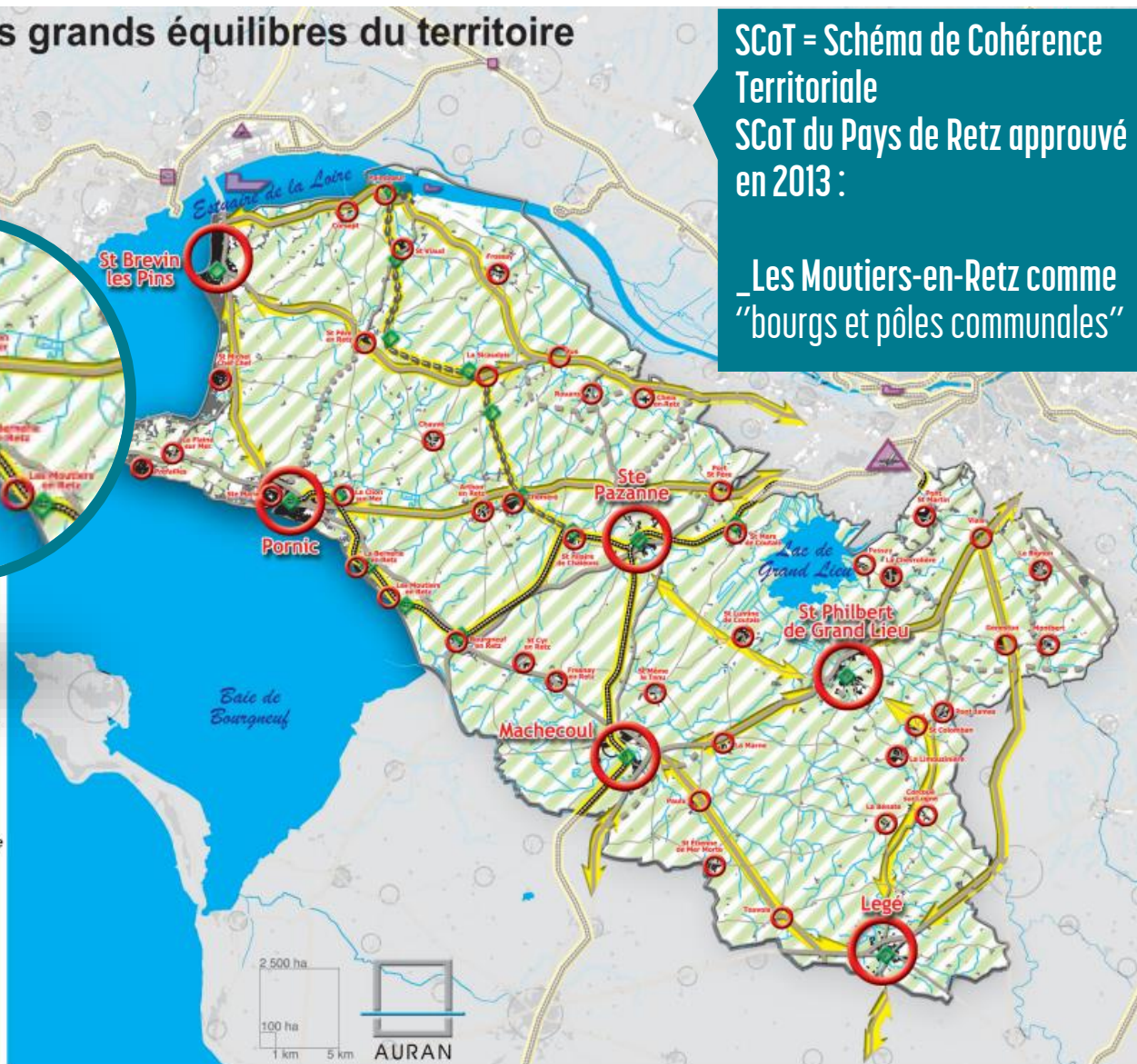
- Réseau ferroviaire existant et en projet
- Services rapides en cars Lila pour les pôles non desservis par le ferroviaire et sur les axes structurants irriguant le SCoT
- Réseau d'équilibre actuel
- Maillage complémentaire
- Amélioration du maillage complémentaire
- Projets de contournement et de voiries en cours ou à l'étude

L'armature verte

- Réseau hydrographique (la Loire, l'Estuaire, le lac de Grand Lieu, la Baie de Bourgneuf, l'Océan Atlantique, ...)
- La charpente verte

Infrastructures majeures

- Existantes
- En projet



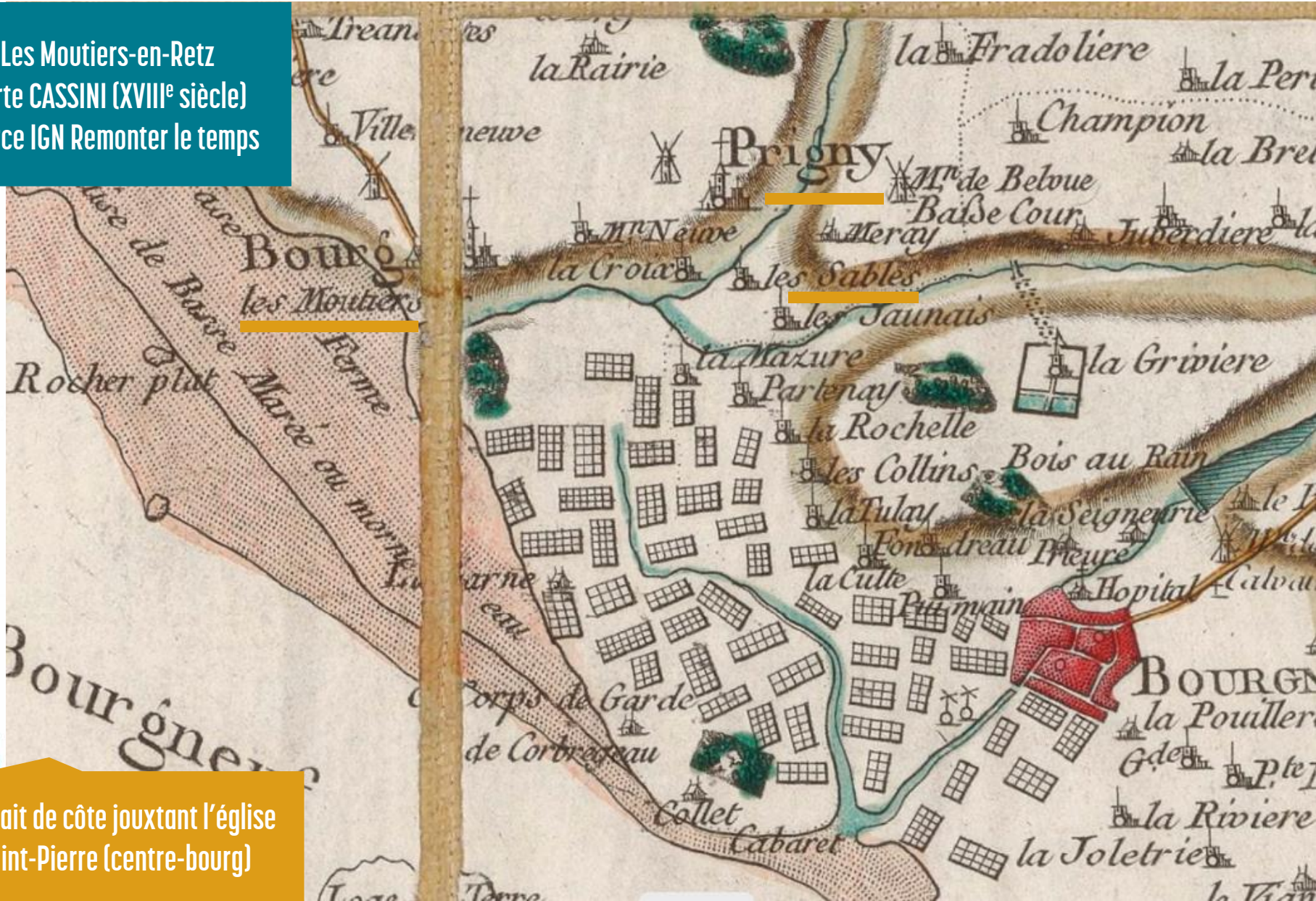
Un Programme Local de l'Habitat (PLH)



Analyse spatiale et historique

Des implantations historiques : le Bourg, Prigny & Les Sables

Les Moutiers-en-Retz
Carte CASSINI (XVIII^e siècle)
Source IGN Remonter le temps



Un trait de côte jouxtant l'église
Saint-Pierre (centre-bourg)

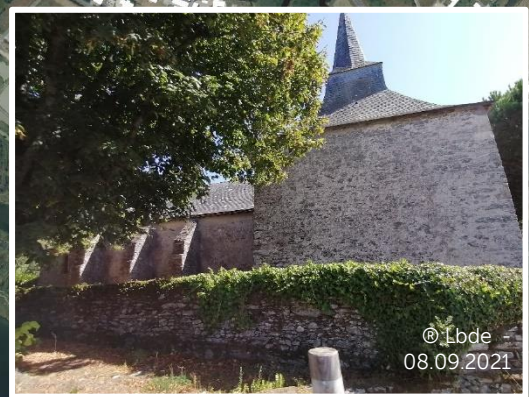
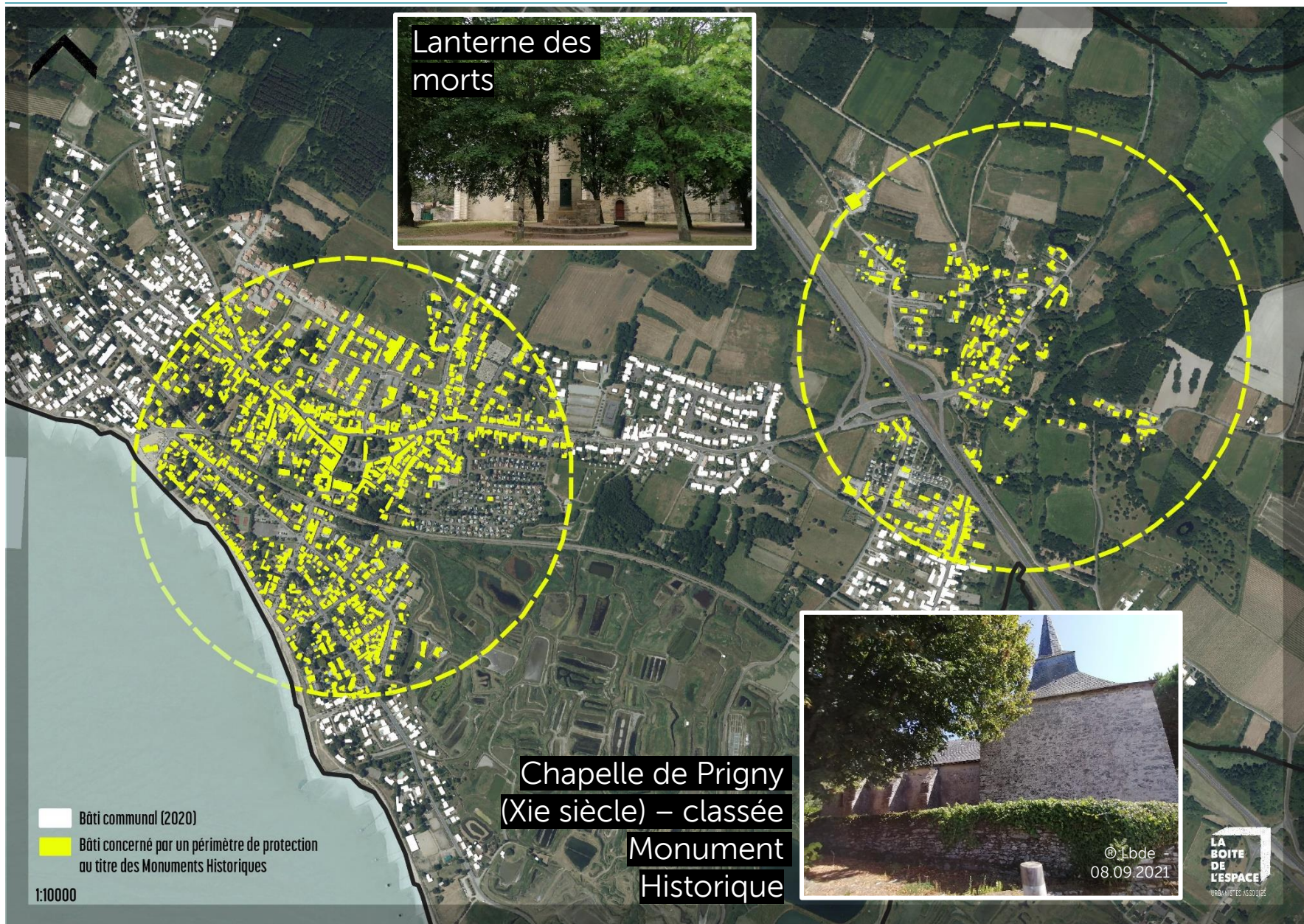
Des implantations stratégiques

Prigny, (en point haut,
proche du cours
d'eau de la Prée)



53. LES MOUTIERS-en-RETZ — Le village de Prigny

46% du bâti de la commune est situé dans un périmètre "Monument Historique"



■ Bâti communal (2020)
■ Bâti concerné par un périmètre de protection au titre des Monuments Historiques

1:10000

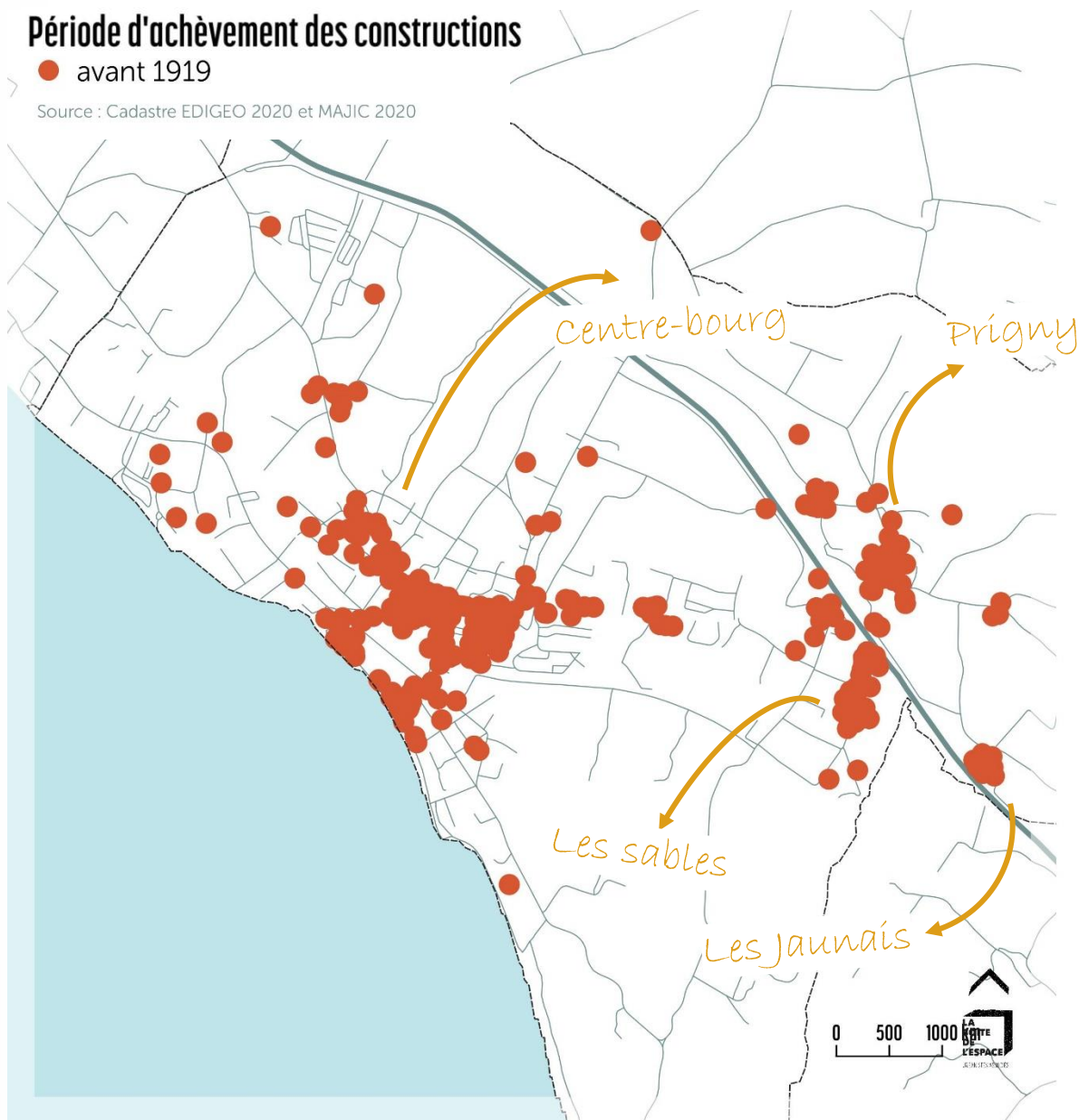
© Lbde
08.09.2021

Des implantations historiques : le Bourg, Prigny & Les Sables

Période d'achèvement des constructions

● avant 1919

Source : Cadastre EDIGEO 2020 et MAJIC 2020



Prigny



© Lbde - 08.09.2021

Les Sables



© Lbde - 08.09.2021

Centre-bourg



© Lbde - 26.07.2021

Un parc de logements qui s'est renouvelé

Structure du parc de résidences principales en 2018 selon la période d'achèvement

Source : INSEE 2018



De 2006 à
2015
28%

De 1991 à 2005
24%

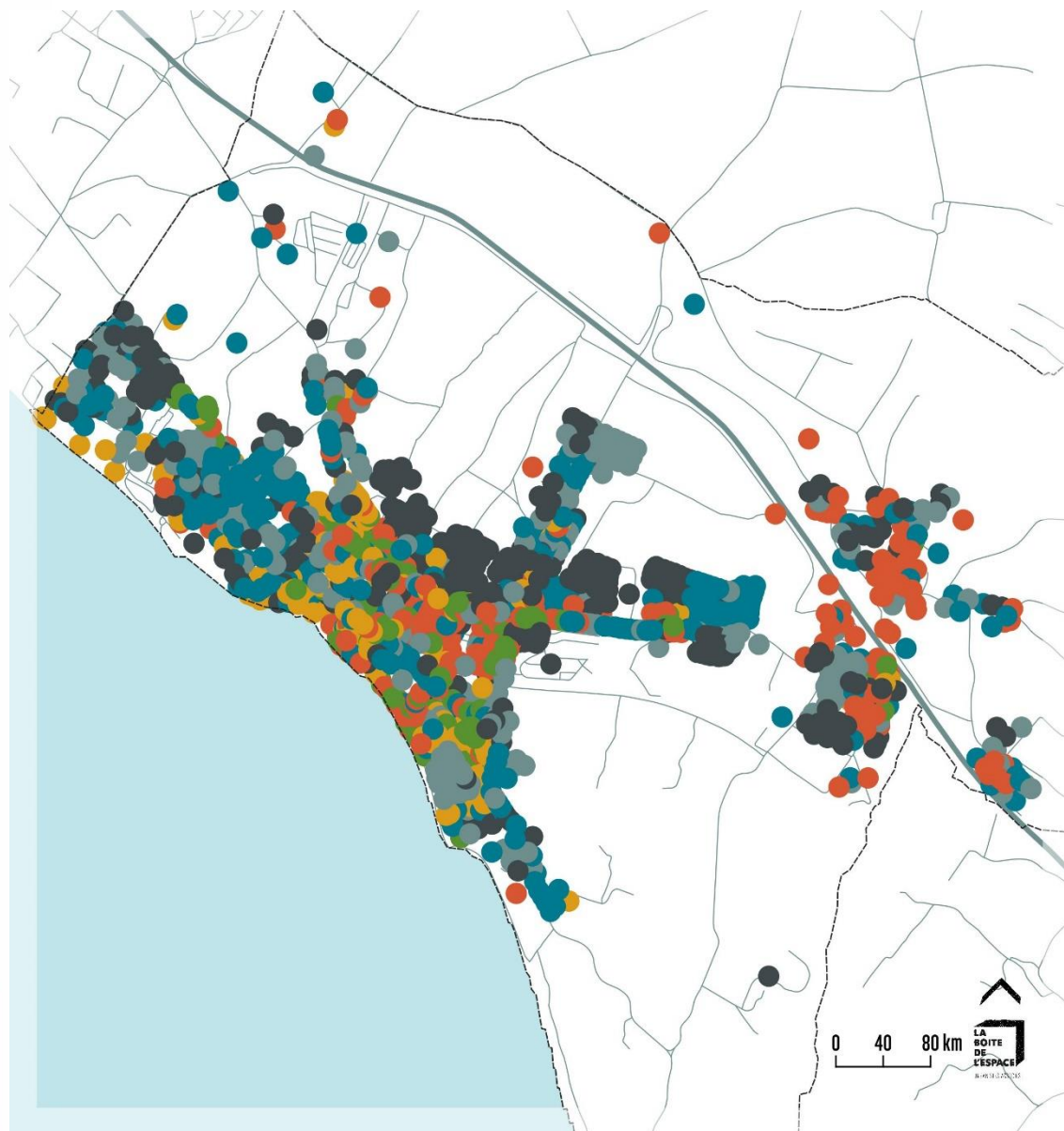
De 1971 à 1990
23%

De 1946 à 1970
10%

De 1919 à 1945. 6%
Avant 1919
10%

Une part de
logements
récents
majoritaires

Un parc de logements qui s'est renouvelé



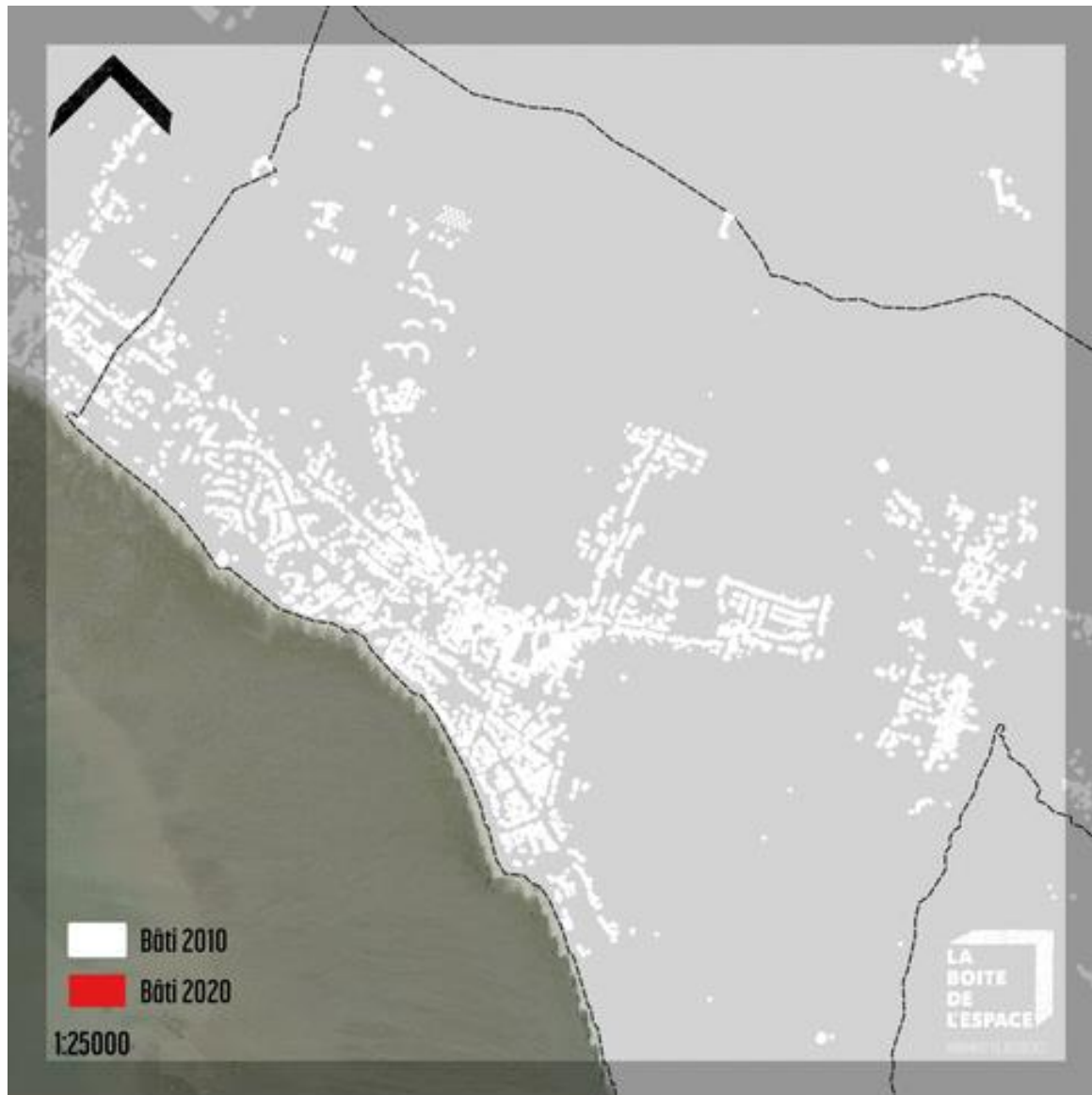
Une part de
logements
récents
majoritaires

Période d'achèvement des constructions

- après 2005
- 1990 - 2005
- 1970 - 1990
- 1945 - 1970
- 1919 - 1945
- avant 1919

Source : Cadastre EDIGEO 2020 et MAJIC 2020

Évolution de la tâche urbaine entre 2010 et 2020

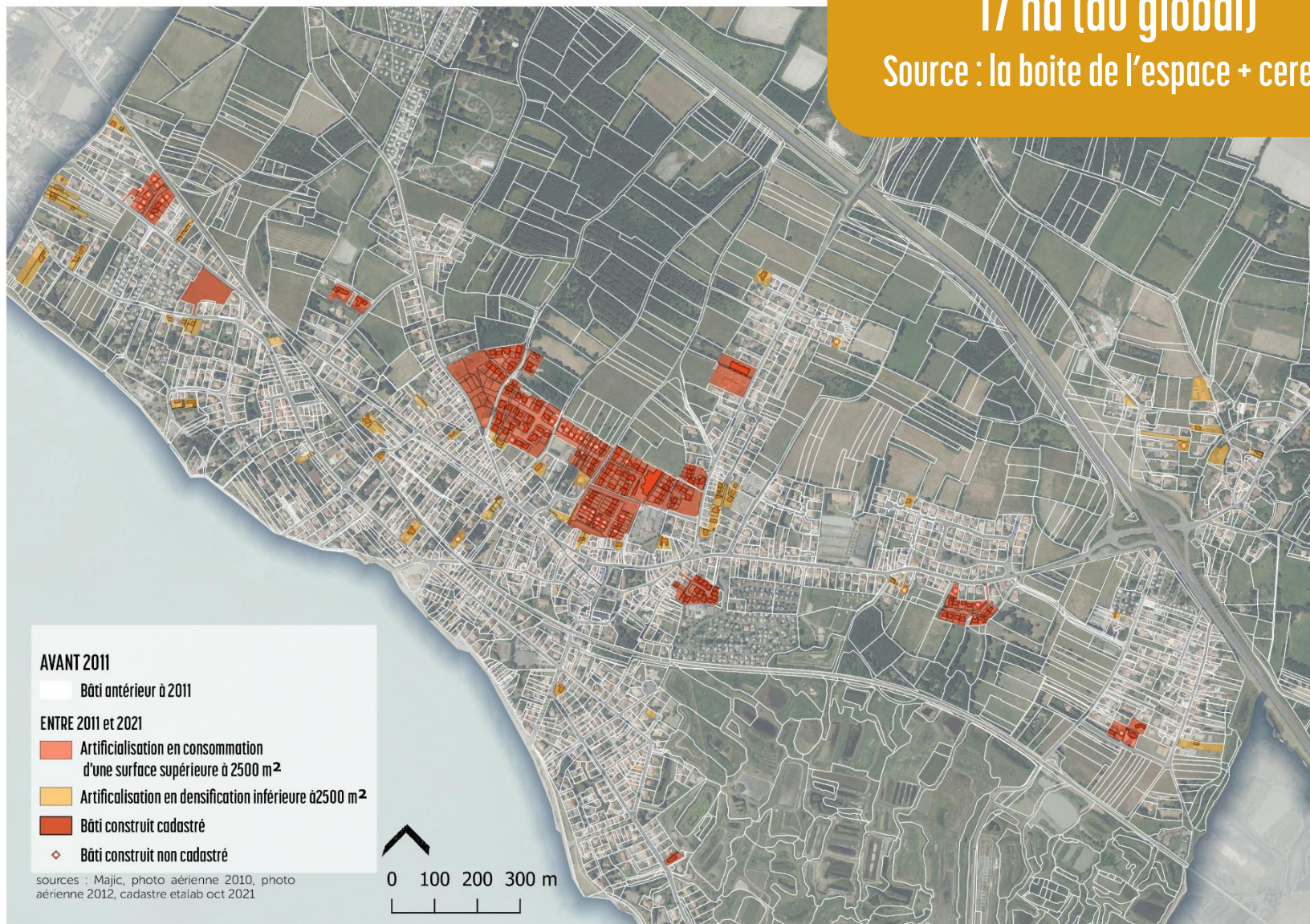


Des constructions
neuves sur l'ensemble
du continuum
aggloméré et en
extension

Artificialisation entre 2011 et 2021

Conso d'espace :
17 ha (au global)

Source : la boîte de l'espace + cerema



Zéro Artificialisation Nette (ZAN)



Loi Climat et Résilience (Aout 2021) :
Un objectif de sobriété foncière à horizon 2050

Artificialisation entre 2011 et 2021

Conso d'espace passée :
17 ha



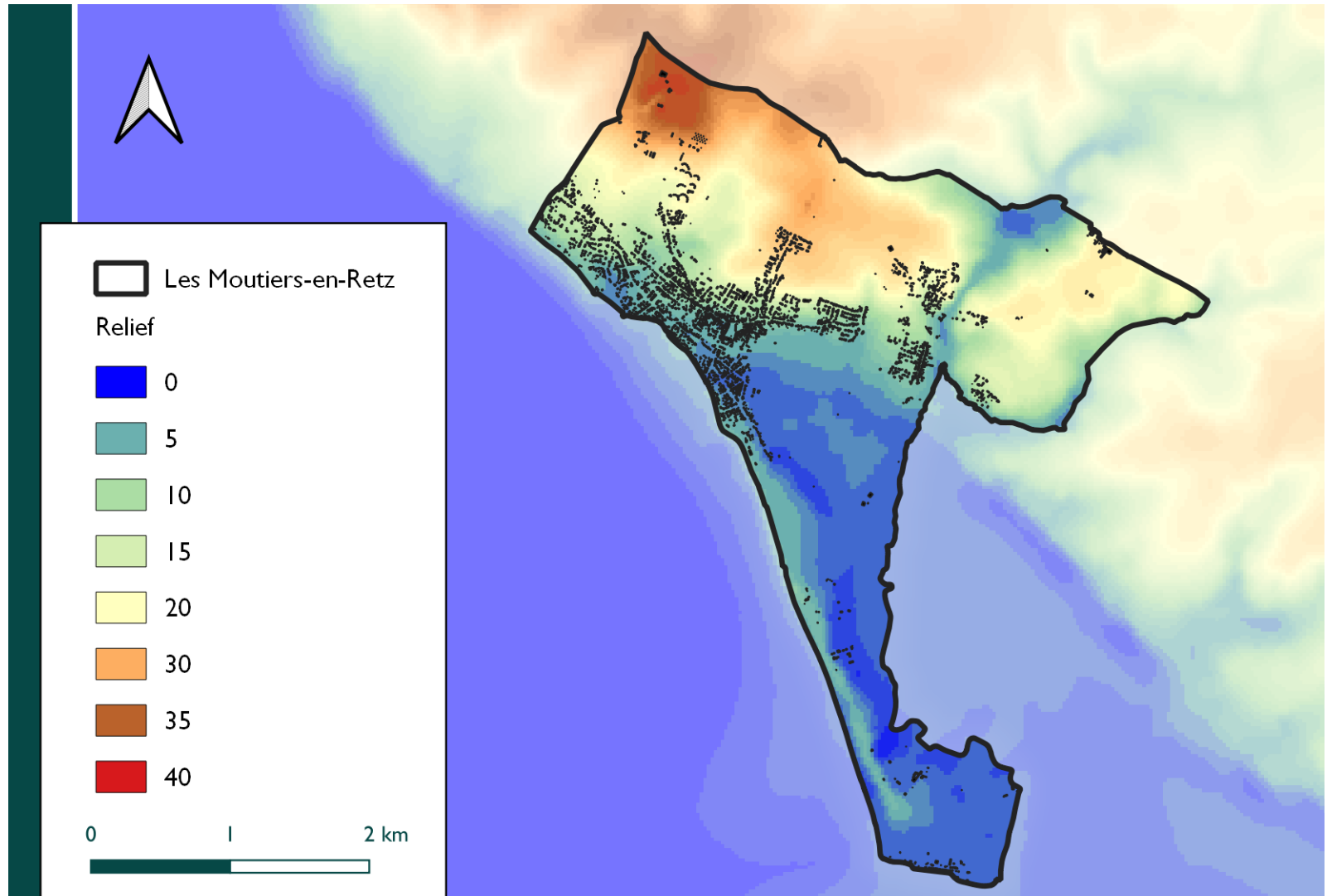
Artificialisation entre 2021 et 2031

Conso d'espace future
maximale :
8,5 ha

Environnement, agriculture et paysages

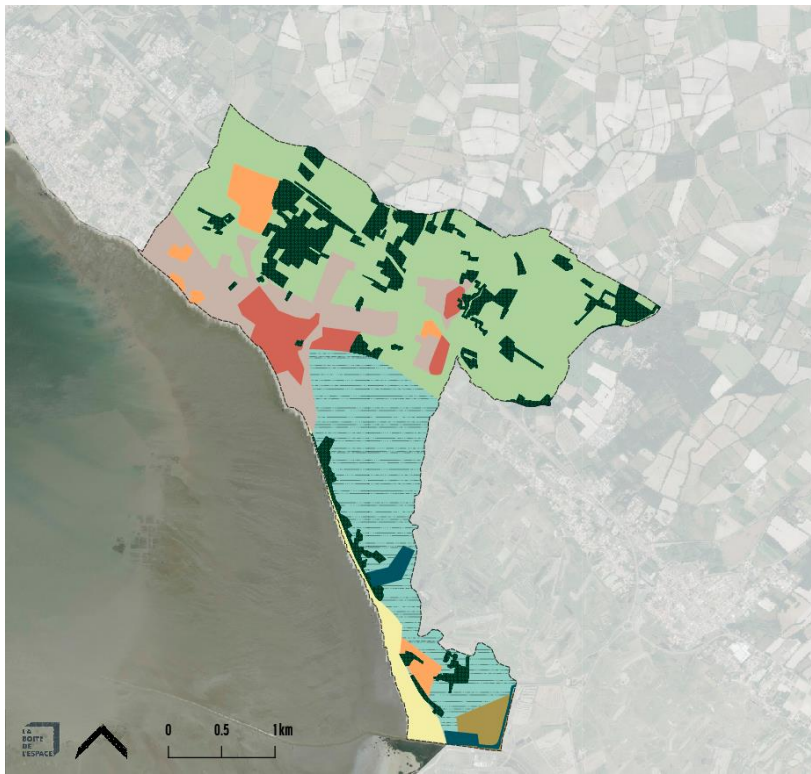
Contexte topographique

- Altitudes qui varient entre 0 et 39 m.



Carte éditée le : 29/09/2021

Les unités paysagères



PAYSAGE AGRICOLE



Bocage agricole



Polder agricole



Boisements



Marais

PAYSAGE LITTORAL



Cordon dunaire



Pêcherie et ostréiculture

PAYSAGE BÂTI



Tissus urbain ancien

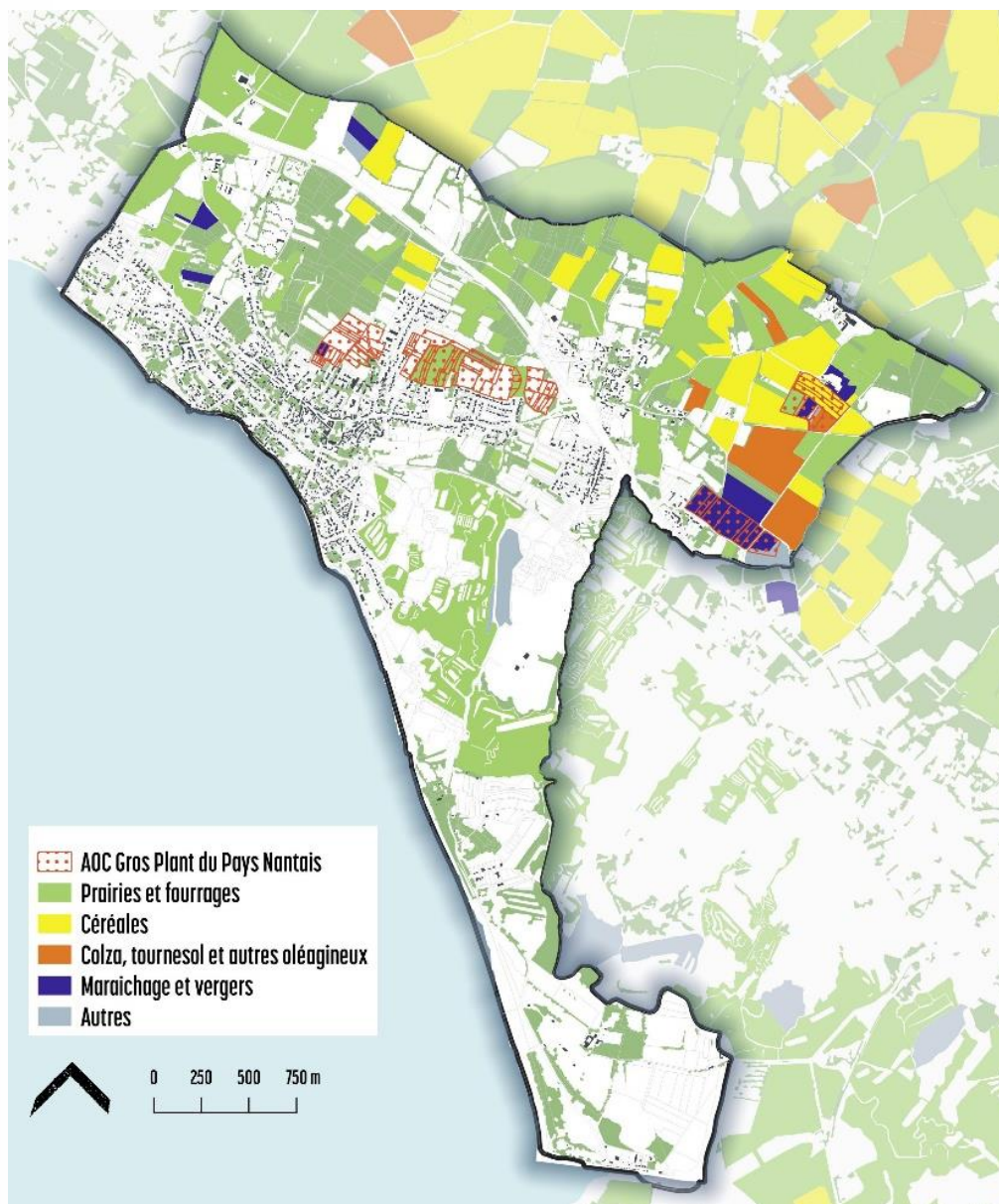


Tissus urbain récent

Campings et résidences vacances



Les agricultures



Une grande diversité

Un socle pour d'autres
activités

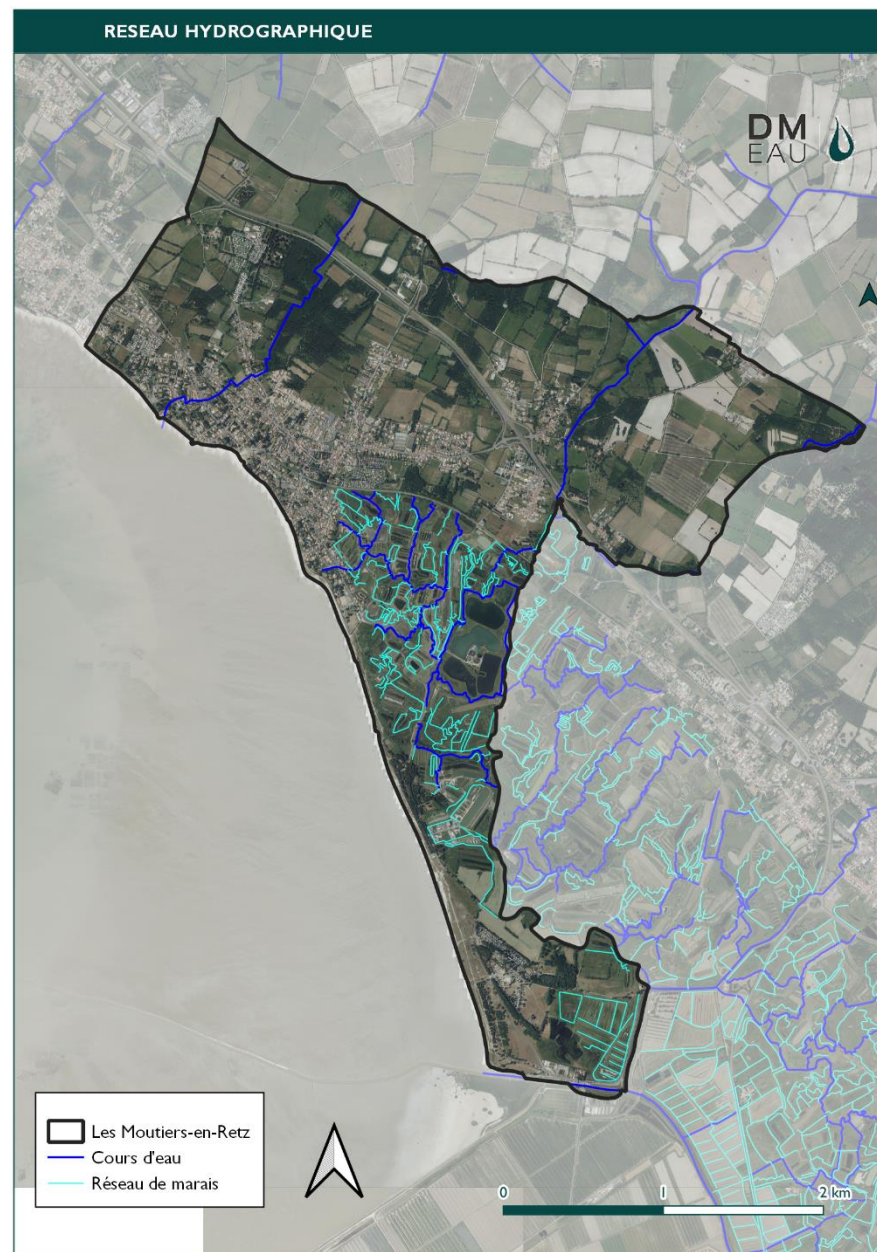
Un entretien des paysages

Sous trame aquatique

- . Selon l'inventaire officiel (DDTM44), le réseau hydrographique de la commune s'étend sur près de 23 km de cours d'eau.
- . Le territoire se caractérise aussi par de grandes salines et des marécages qui créent le magnifique paysage du Marais de Lyarne.
- . Les douves tertiaires en marais s'étendent sur près de 24 kms.

_Enjeux

- . Protéger les cours d'eau et leur espace de fonctionnement vis-à-vis des constructions (marge de recul)
- . Réduire les ruissellements d'eaux pluviales et les apports de polluants dans les cours d'eau
- . Préserver les haies ayant un rôle pour la qualité de l'eau (ayant une action anti-érosive potentielle).
- . Réserver ou restaurer les continuités aquatiques en encourageant l'effacement d'ouvrages non-entretenus ou abandonnés.








Sous trame zones humides

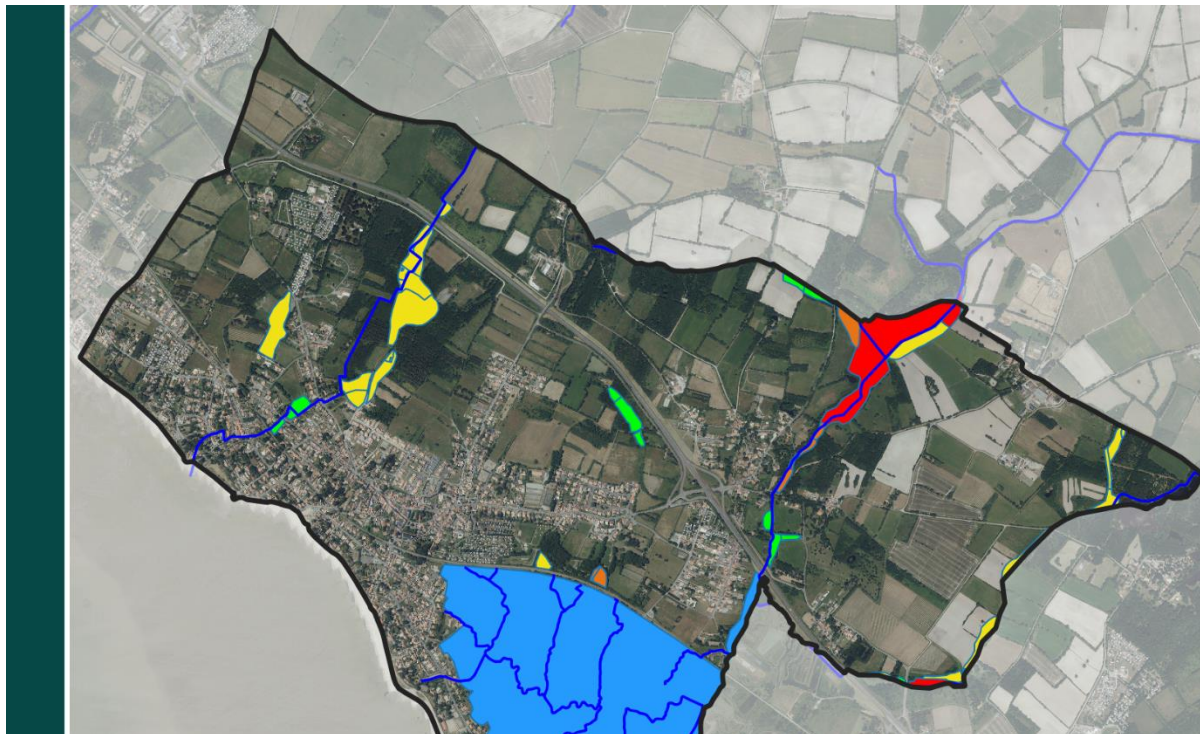
_2011 - 2013 : Inventaire communal des zones humides
Ainsi, l'ensemble des zones humides (zones humides bocagères + zones de marais) représente 251 ha soit environ 26 % de la commune.



Sous trame zones humides

L'inventaire des zones humides dans la partie bocagère a permis de mettre en évidence l'existence de **prairies permanentes** à fortes valeurs écologiques ainsi que **des zones de phragmitaies et jonchaies** avec des fonctionnalités importantes pour la gestion de l'eau, notamment dans le secteur entre Prigny et La Fradouillères..

-  Zone de marais
-  Classe 1: ZH les moins fonctionnelles et présentant un intérêt biologique moindre
-  Classe 2
-  Classe 3
-  Classe 4: ZH les plus fonctionnelles et présentant un intérêt biologique fort



_Enjeux

- . Protéger et gérer les zones humides et leurs abords au sein des parties réglementaires du PLU
- . Vérifier l'absence de zones humides sur les futures zones à urbaniser

Les boisements



Les bois littoraux



Les boisements d'ornement
autour du bourg



Les bois de production
sur le plateau



résidences
vacances



Bocage agricole



Haies agricoles



Boisements



Marais

PAYSAGE BÂTI

PAYS

Un projet de gestion douce
porté par un groupement
forestier dont la commune
fait partie

Sous trame boisée

Un patrimoine boisé qui s'est développé de façon importante au cours des dernières décennies aux dépens de l'activité agricole.



Années 50

2020

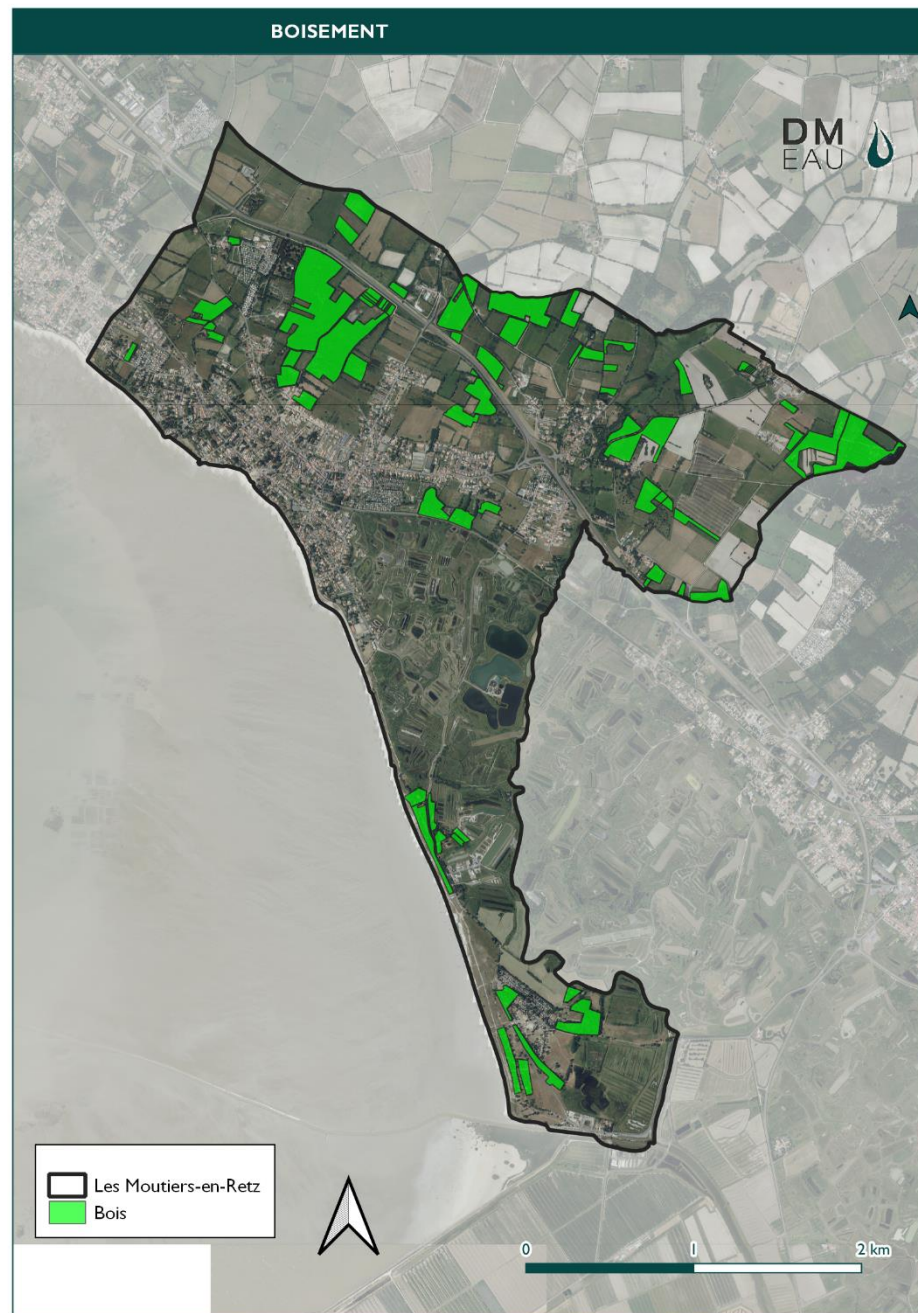
Sous trame boisée

. Les boisements ou bosquets sont nombreux sur la partie nord du territoire. A l'inverse, ils sont rares sur la partie sud occupée par les marais.

. Au total, la commune totalise près de **100 hectares de boisements**.

. Tous ces boisements sont privés.

. Les peuplements et les essences présentes sont diversifiés. On retrouve essentiellement des boisements fermés de feuillus purs (châtaigniers, chênes, hêtres) et quelques rares boisements de conifères (pins essentiellement) au niveau des lieux-dits de Villeneuve et de Les Cailloux.

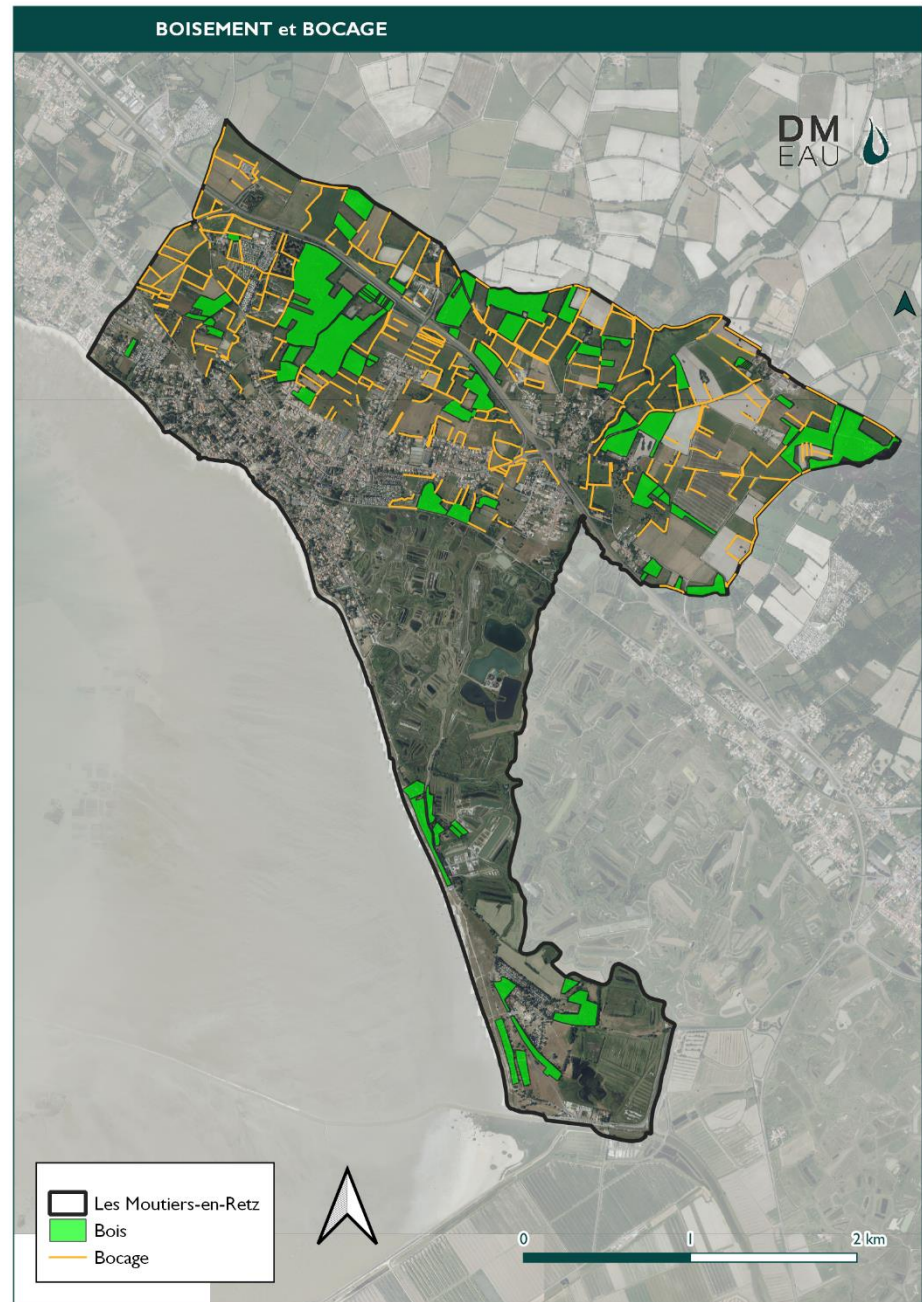


Sous trame bocagère

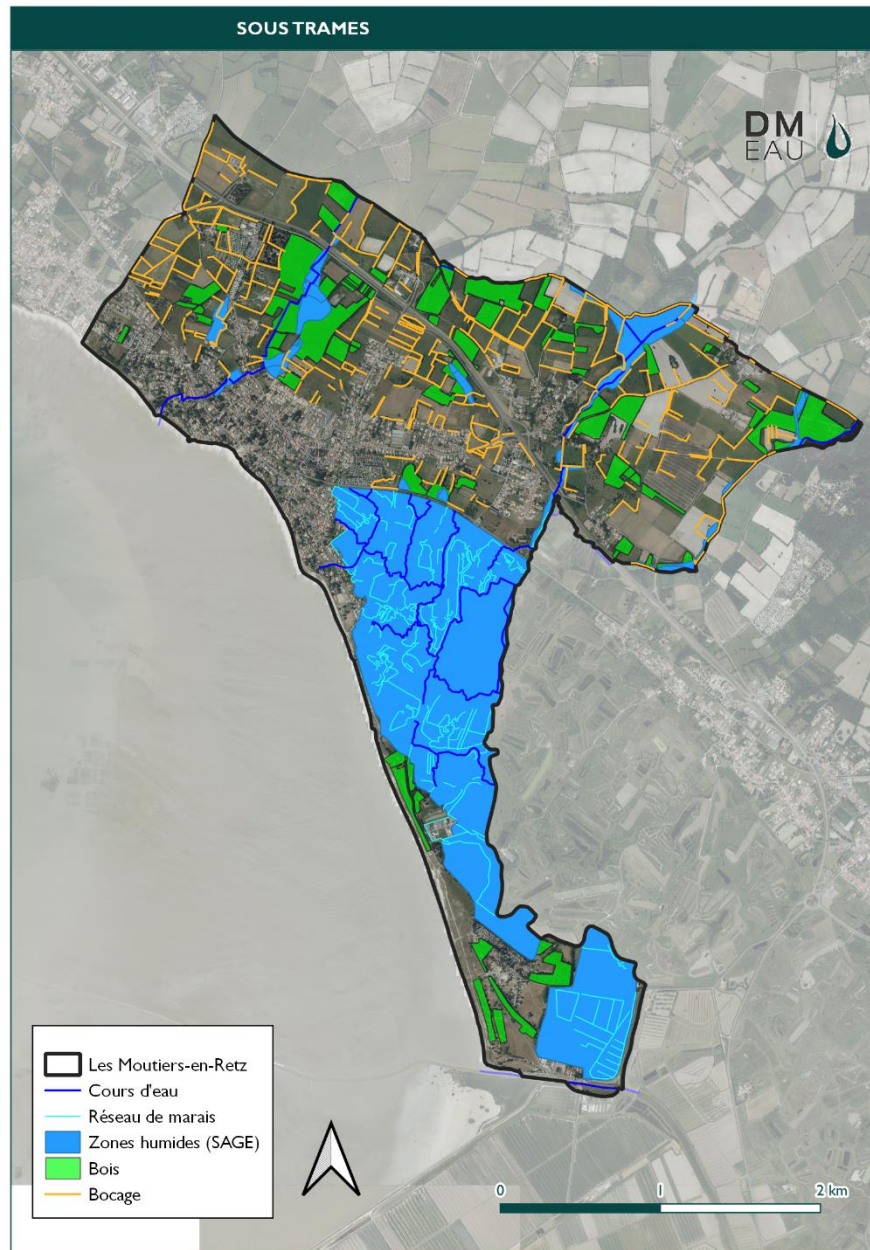
- . Un inventaire communal du maillage bocager a été fait par photo-interprétation. Sur la commune, le maillage bocager s'étend sur un linéaire d'environ 39 km.
- . La répartition des haies est très hétérogène sur le territoire. La partie nord présente une densité bocagère moyenne. La partie urbanisée, ainsi que la partie sud occupée par le marais, se caractérisent par une quasi-absence de haies bocagères.

_Enjeux

- . Mettre en place des mesures réglementaires permettant la préservation de ces trames boisées et bocagères.
- . Poursuivre la création et la replantation de haies bocagères.
- . Compenser les destructions ou l'abattage de linéaires de haies bocagères par des replantations à proximité et sur une distance au moins égale au linéaire abattu.



Synthèse : carte des sous trames



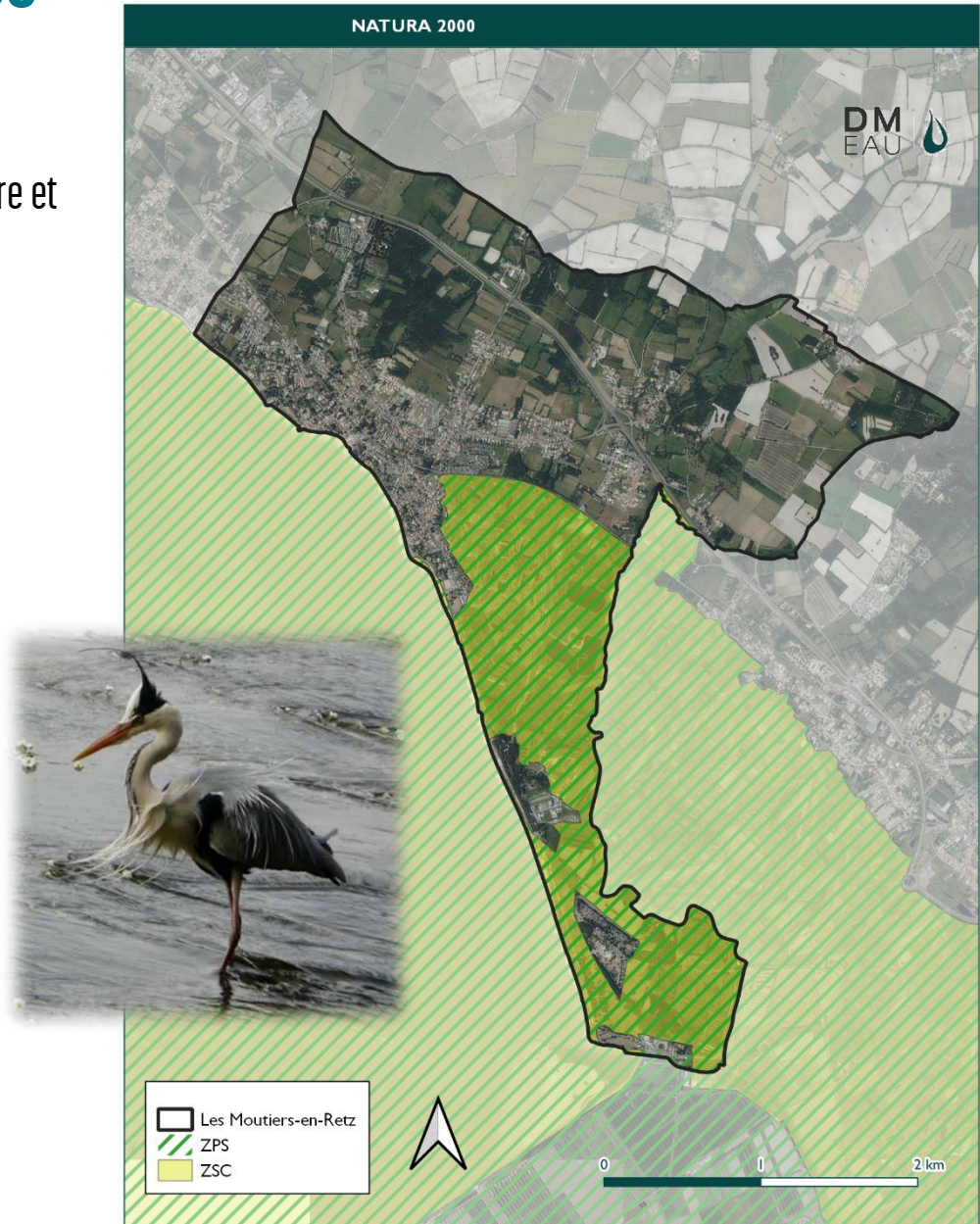
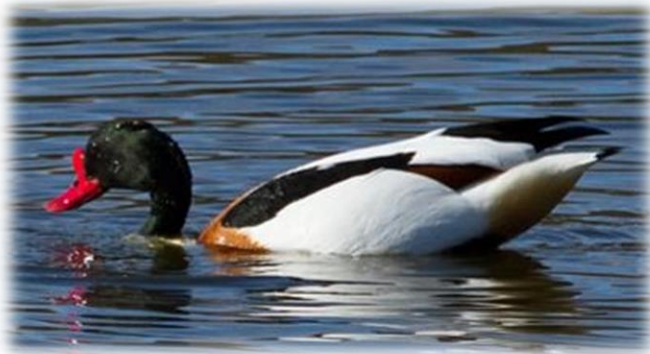
Les sites naturels protégés

NATURA 2000

2 sites Natura 2000 sont localisés au sud du territoire et ces 2 zones se superposent :

- . **La ZSC** : Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5200653)
- . **La ZPS** : Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts (FR5212009)

Il s'agit d'une vaste zone humide arrière-littorale et un lieu de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire.



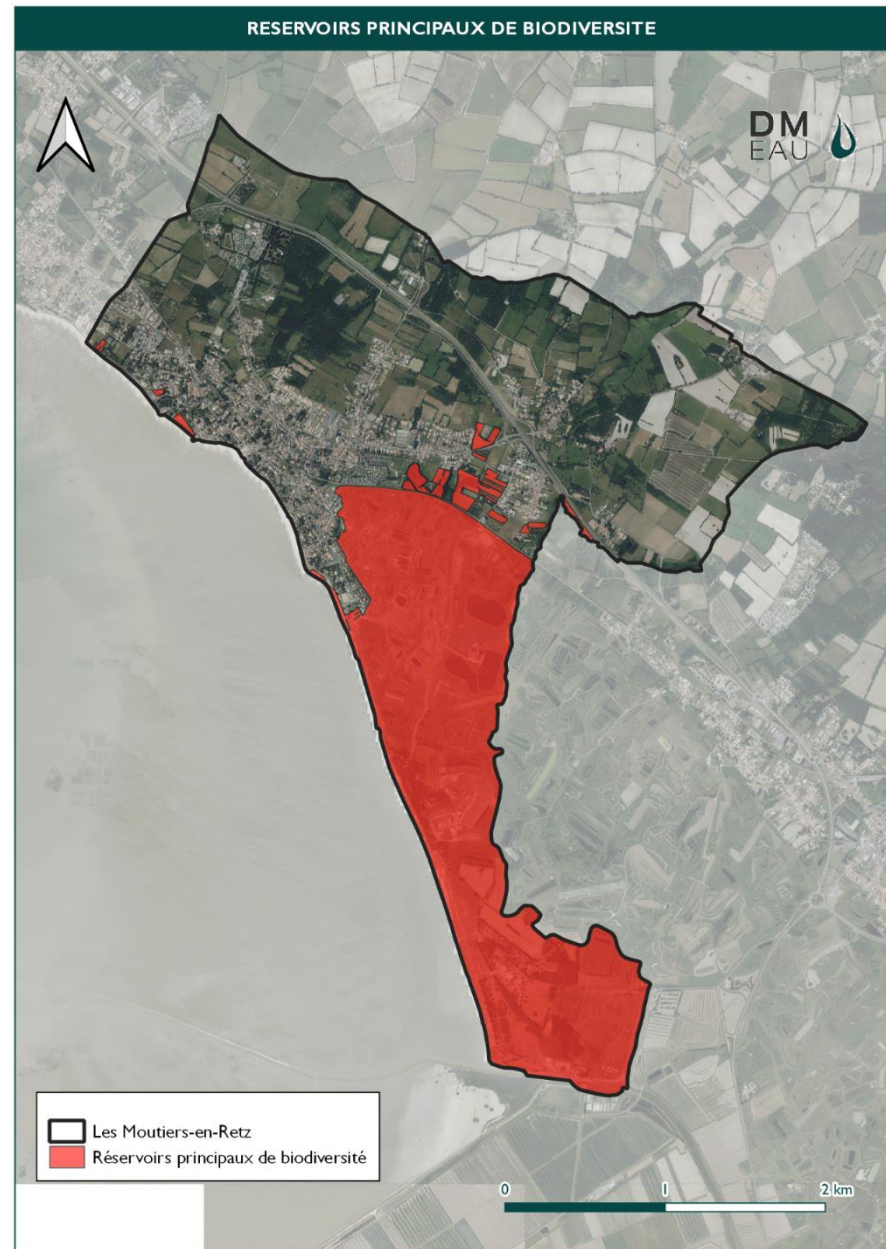
Les réservoirs de biodiversité

_Les réservoirs principaux

N2000, ENS, RAMSAR, ZNIEFF : plus de 310 ha sont protégés et/ou inventoriés sur la commune, soit environ près d'1/3 de la superficie du territoire communal.

_Enjeux

- . Considérer ces espaces comme des réservoirs de biodiversité.
- . Protéger ces zones de protection et d'inventaires dans le PLU par un zonage adapté.



Les réservoirs de biodiversité

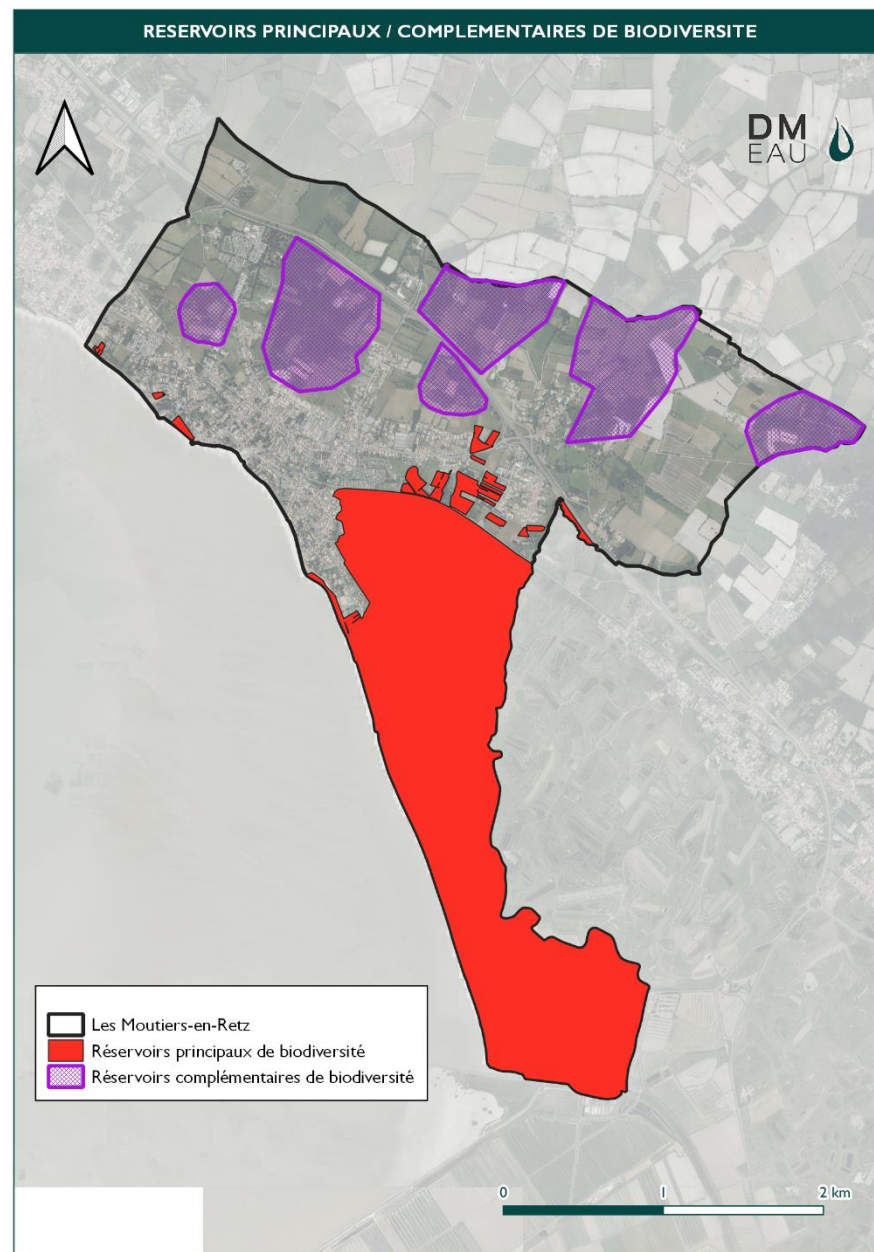
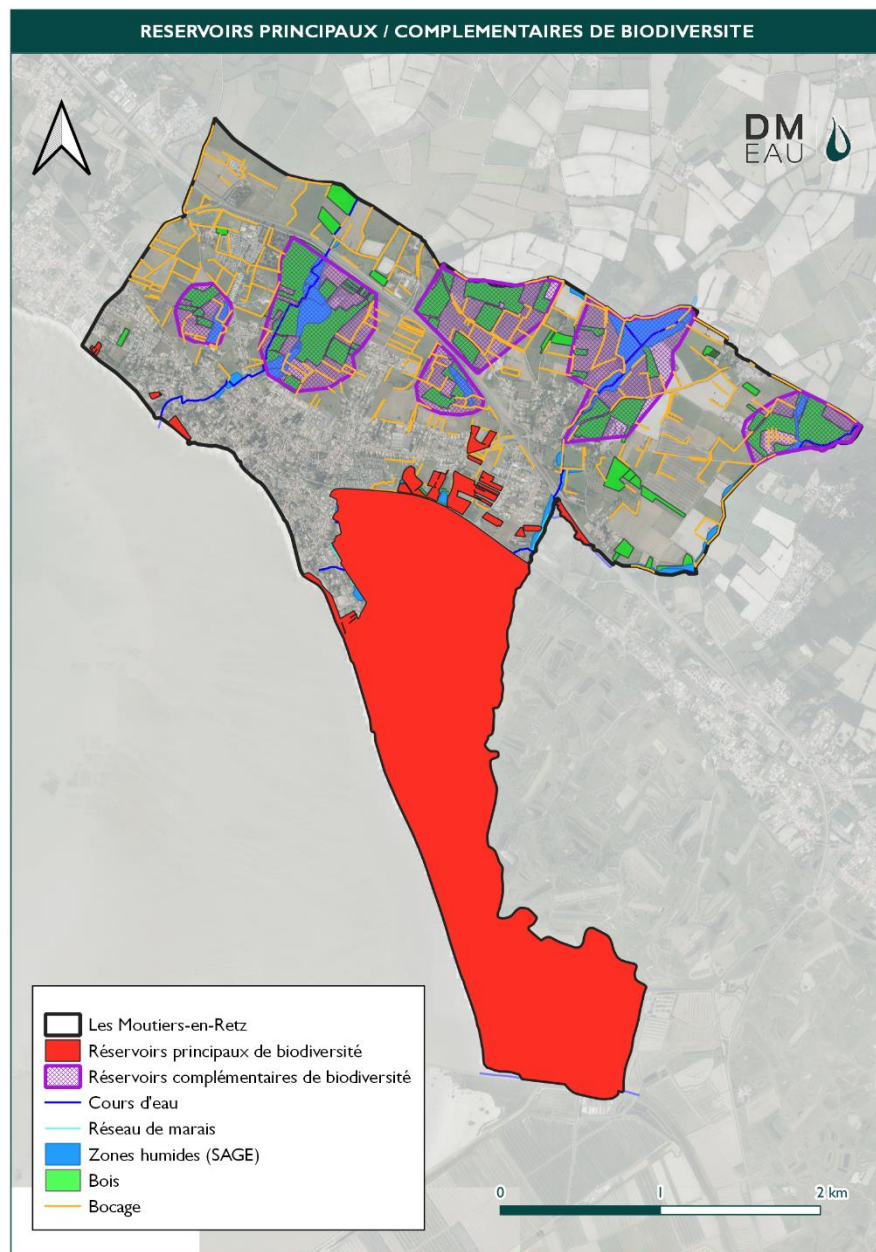
_Les réservoirs complémentaires

En dehors de ces réservoirs principaux de biodiversité, certains secteurs du territoire se caractérisent par une densité importante en boisements, haies, zones humides, plans d'eau et cours d'eau.



Identification d'un réservoir complémentaire de biodiversité

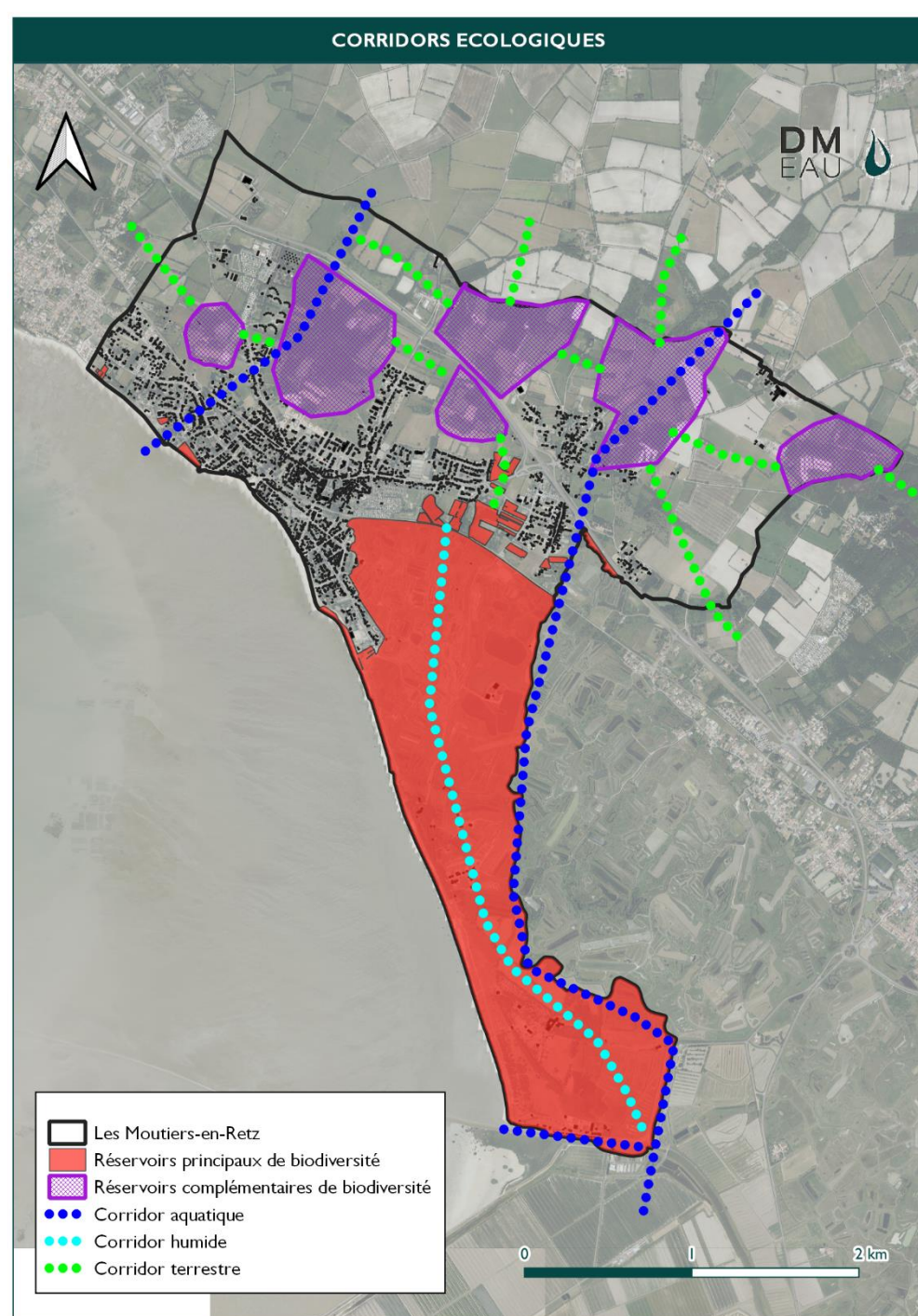
Les réservoirs de biodiversité



Les corridors écologiques

_Les corridors écologiques

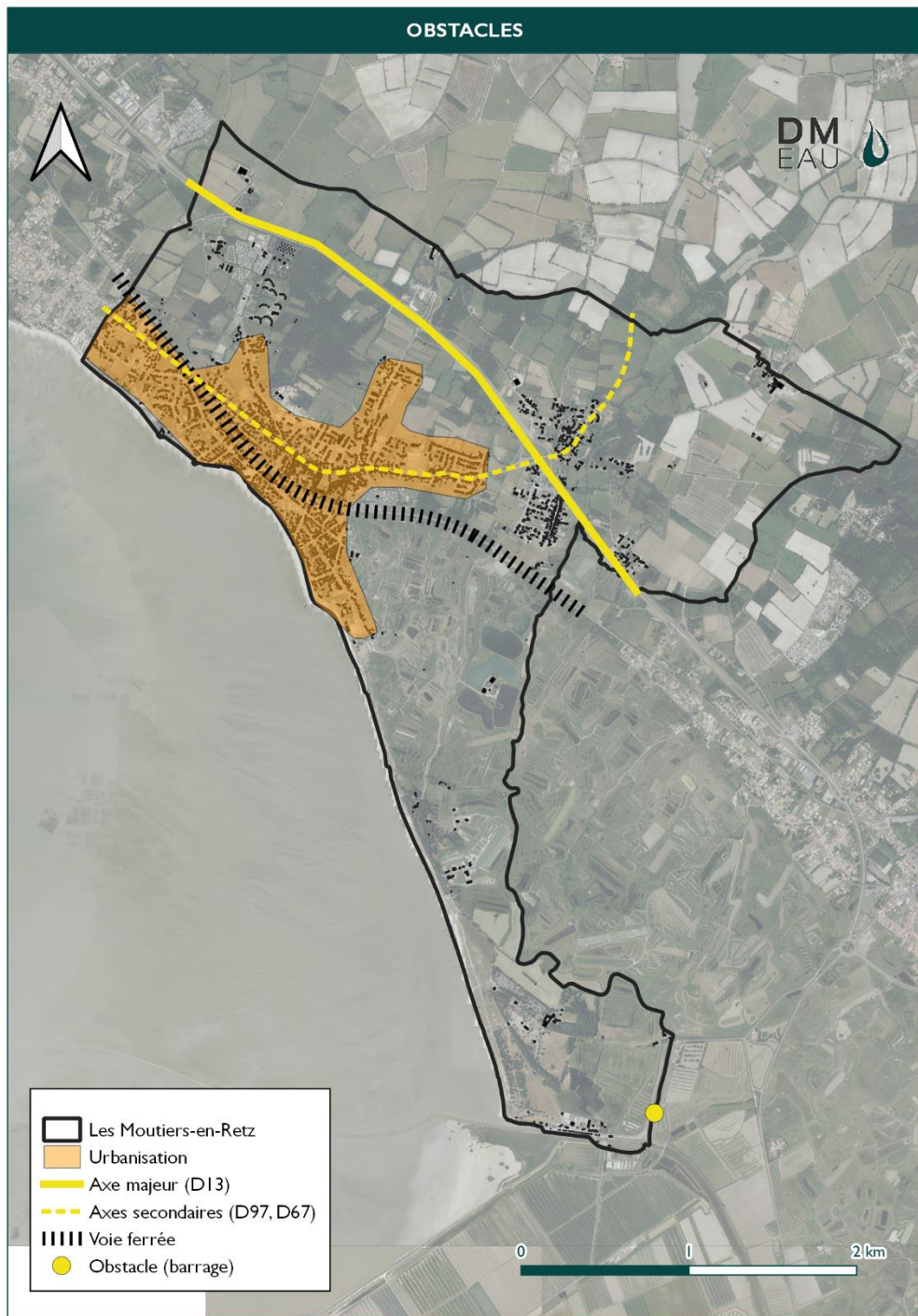
- . Corridors aquatiques
- . Corridors humides
- . Corridors terrestres



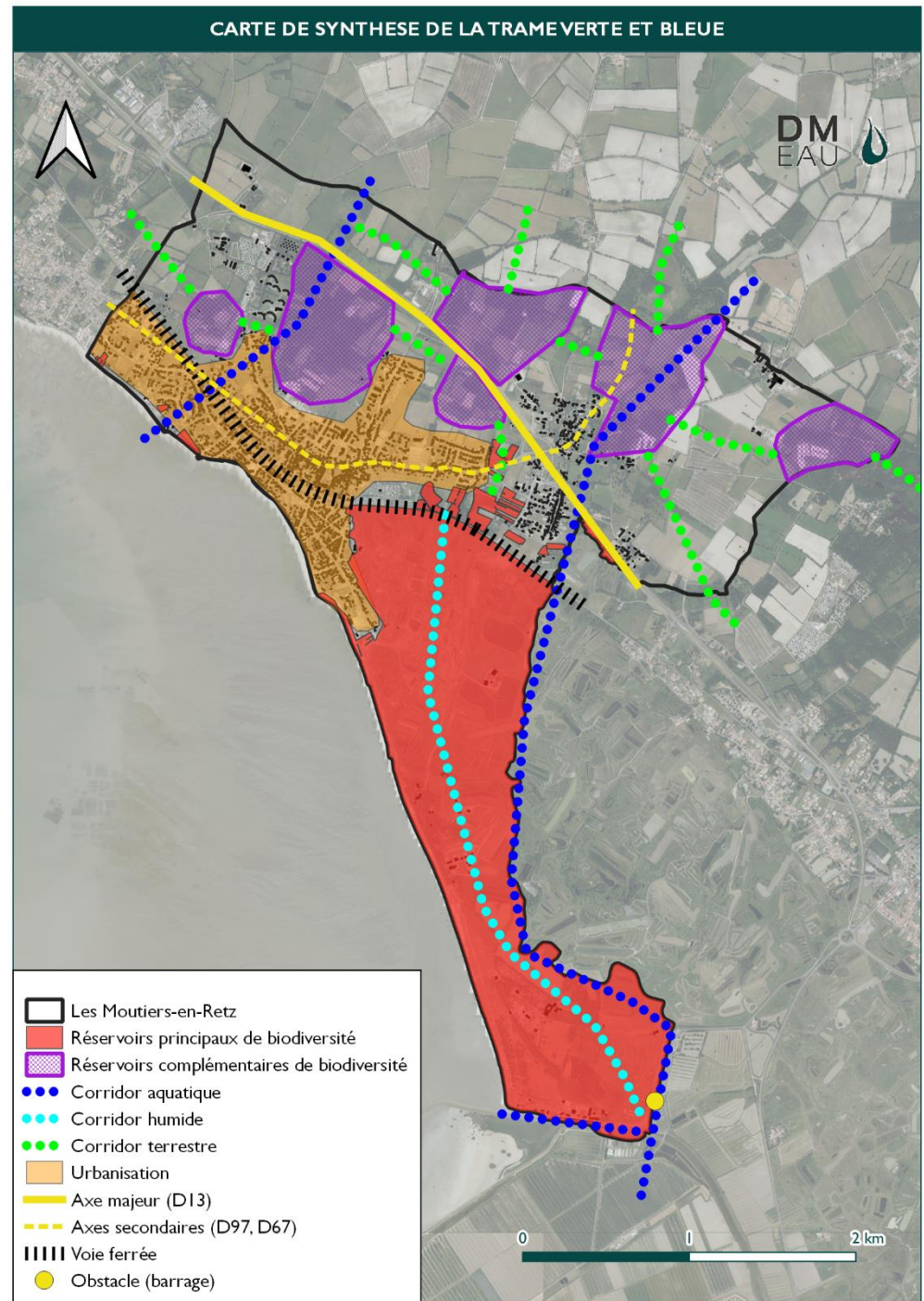
Les obstacles

_ Les obstacles

- . L'urbanisation
- . La D13 et la voie ferrée constituent les principaux obstacles à la perméabilité écologique. Les D97 et D67 sont des axes secondaires.
- . Les obstacles à l'écoulement des cours d'eau : Un barrage (Millac) est identifié au sud du territoire.



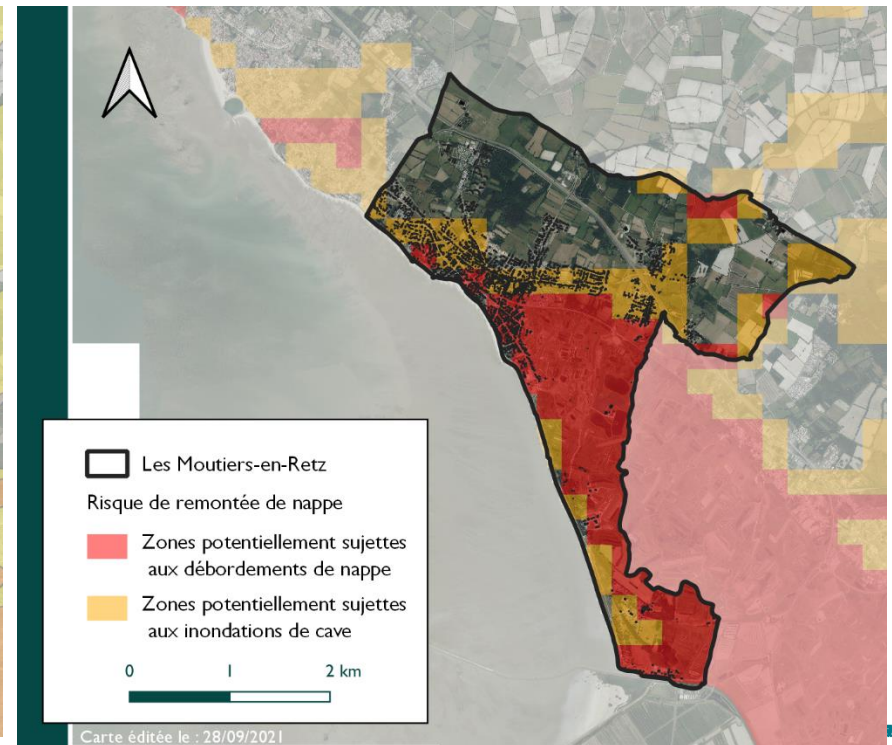
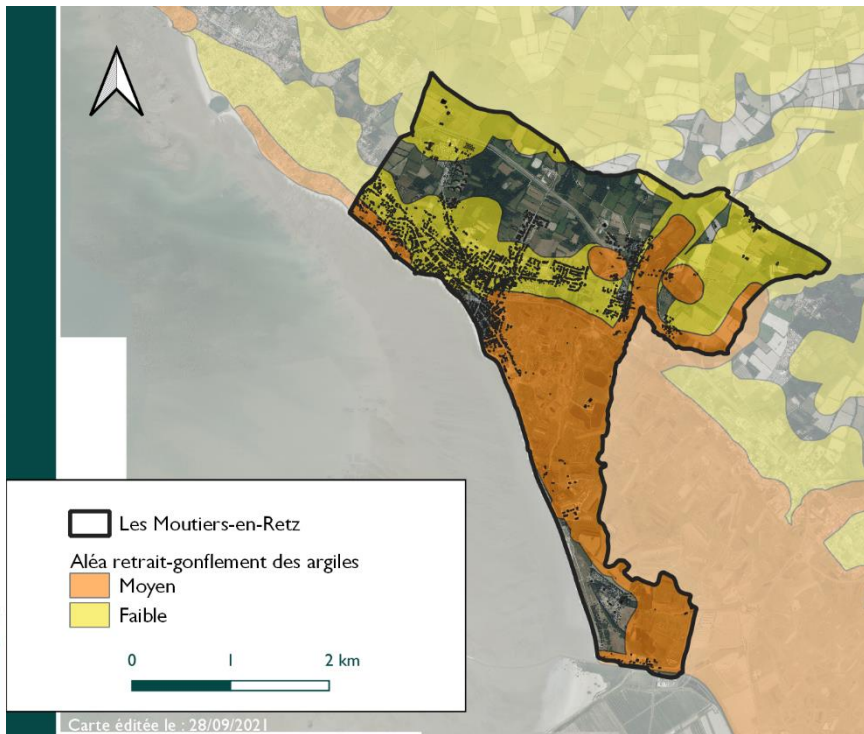
Carte de synthèse de la TVB



Les risques majeurs

_Les risques présents sur Les Moutiers-en-Retz

- . Risque de tempête
- . Risque sismique : modéré - zone 3
- . Risque retrait-gonflement des argiles : faible à moyen (voir carte gauche)
- . Risque d'érosion des berges au niveau de la plage du Pré Vincent.
- . Risque de remontées de nappes (carte droite)

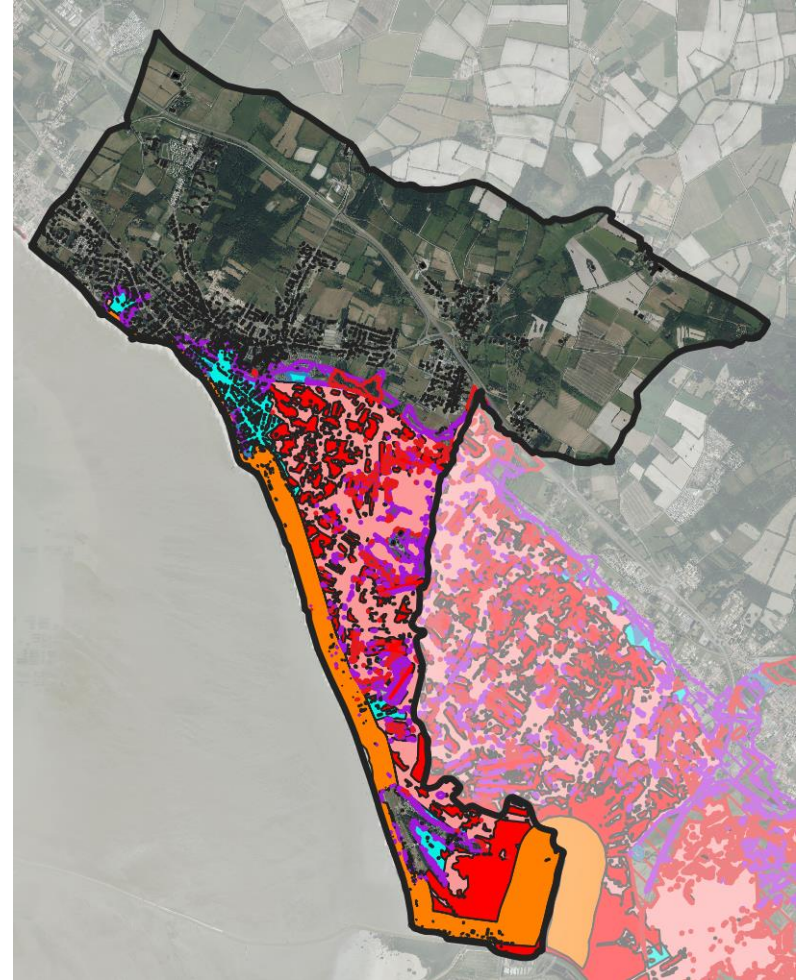


L'inondation par submersion marine, principal risque

_Risque d'inondation par submersion marine

La commune est concernée par Le PPRL de la Baie de Bourgneuf Nord (2016) : il couvre l'ensemble de la zone de marais, et le sud-ouest de la partie urbanisée

Plus d'1/3 de la commune soumise au risque inondation par submersion



Approche socio- économique

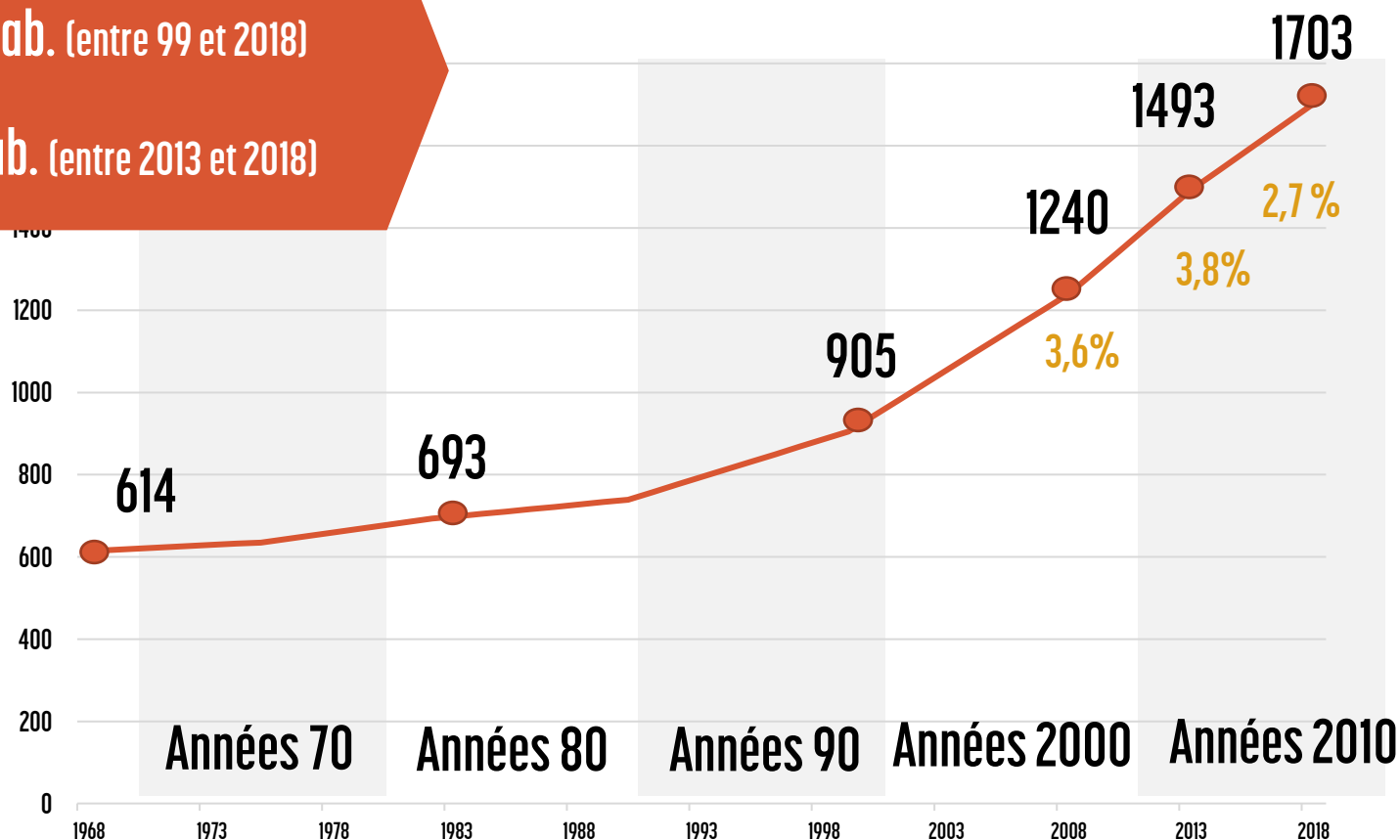


Une croissance de la population continue

Une croissance continue

+ 798 hab. (entre 99 et 2018)

+ 210 hab. (entre 2013 et 2018)



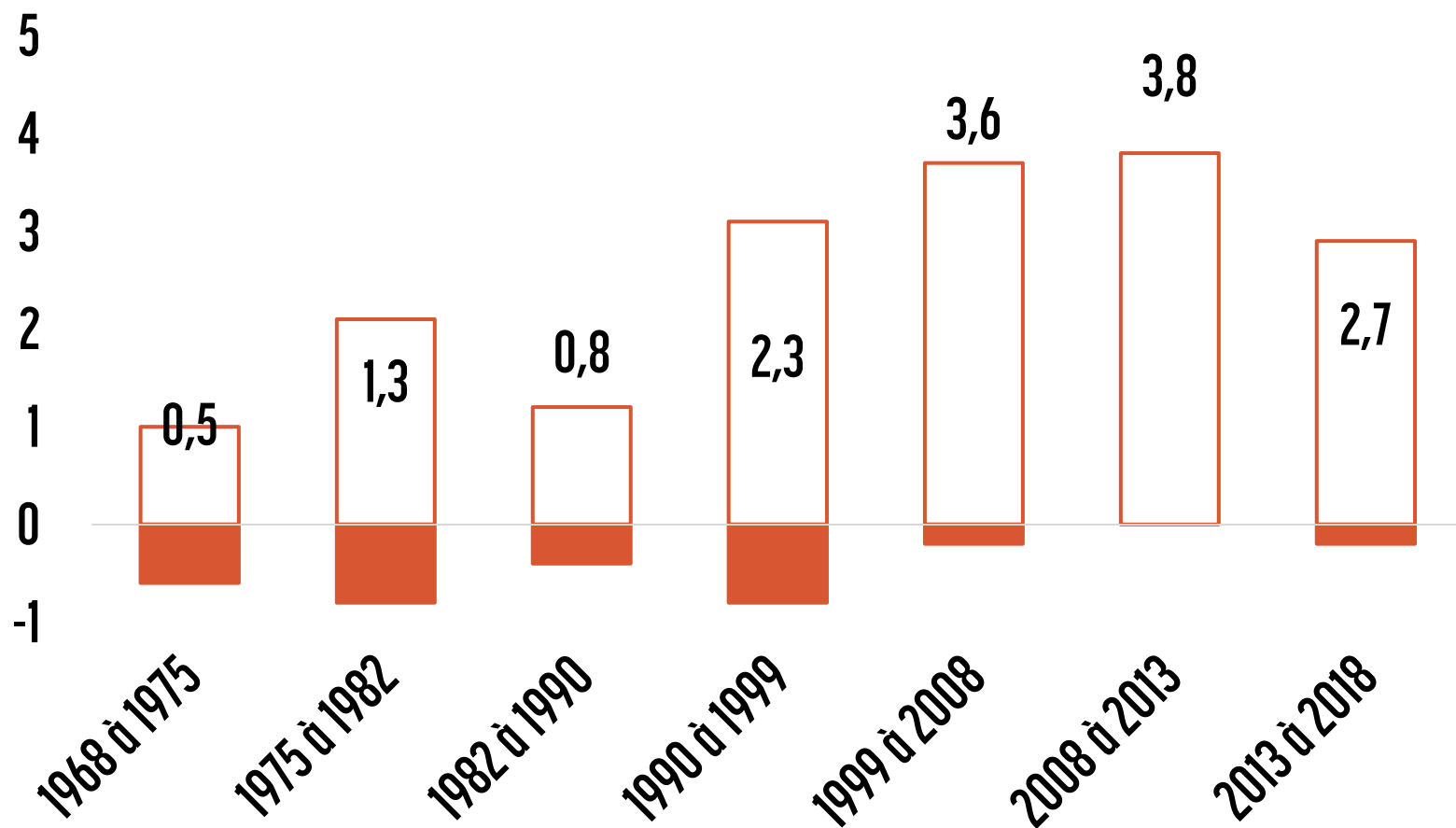
Population INSEE en 2018 : 1703
Population DGF en 2020 : 2500

Nombre d'habitants
Variation annuelle de la population

Une croissance de la population continue

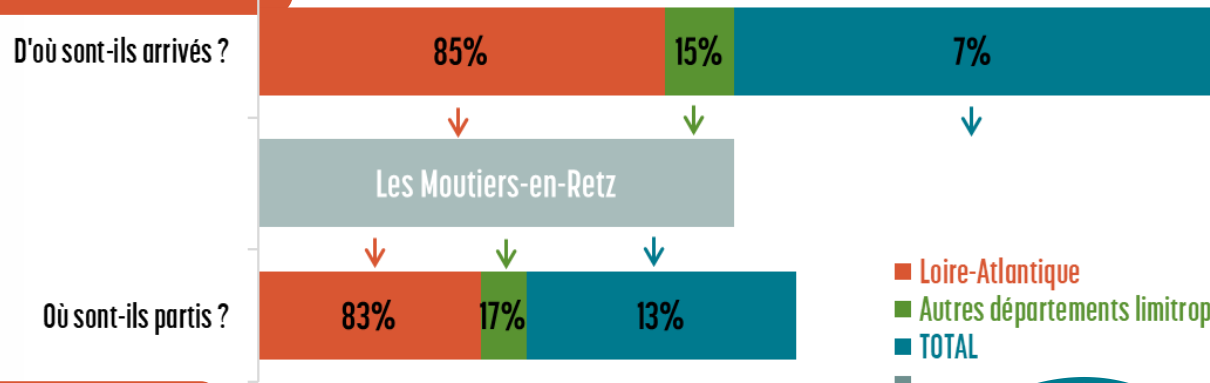
Un solde naturel à l'équilibre et un solde migratoire positif

Variation annuelle moyenne de la population en %
□ due au solde apparent des entrées sorties en %
■ due au solde naturel en %

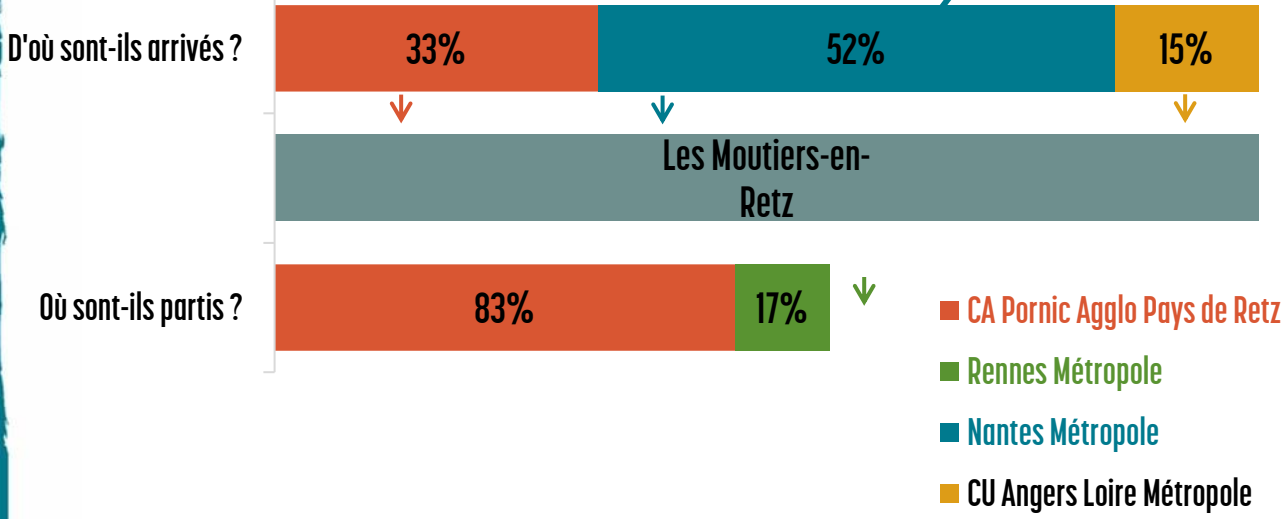


Une commune qui attire

Par département



Par interco



Une migration principalement depuis le département dont la majorité des Intercommunalités voisines

Provenance et destination des migrations résidentielles (en %)

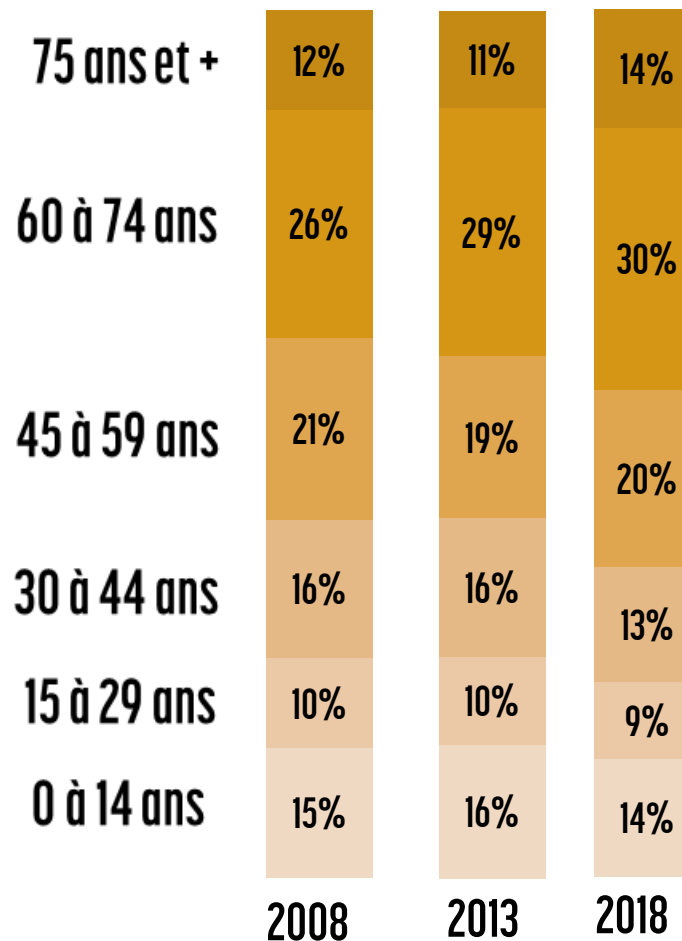
Source : INSEE 2017

Un vieillissement de la population qui s'accélère

Une commune qui observe un vieillissement global de la population

44% de la population à + de 60 ans

23% de la population à - de 30 ans



+ 280 personnes de plus de 60 ans en 10 ans
Ils représentaient :
- 38% en 2008
- 44% en 2018

Répartition de la population par tranche d'âge

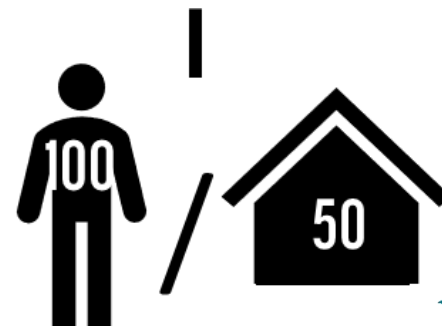
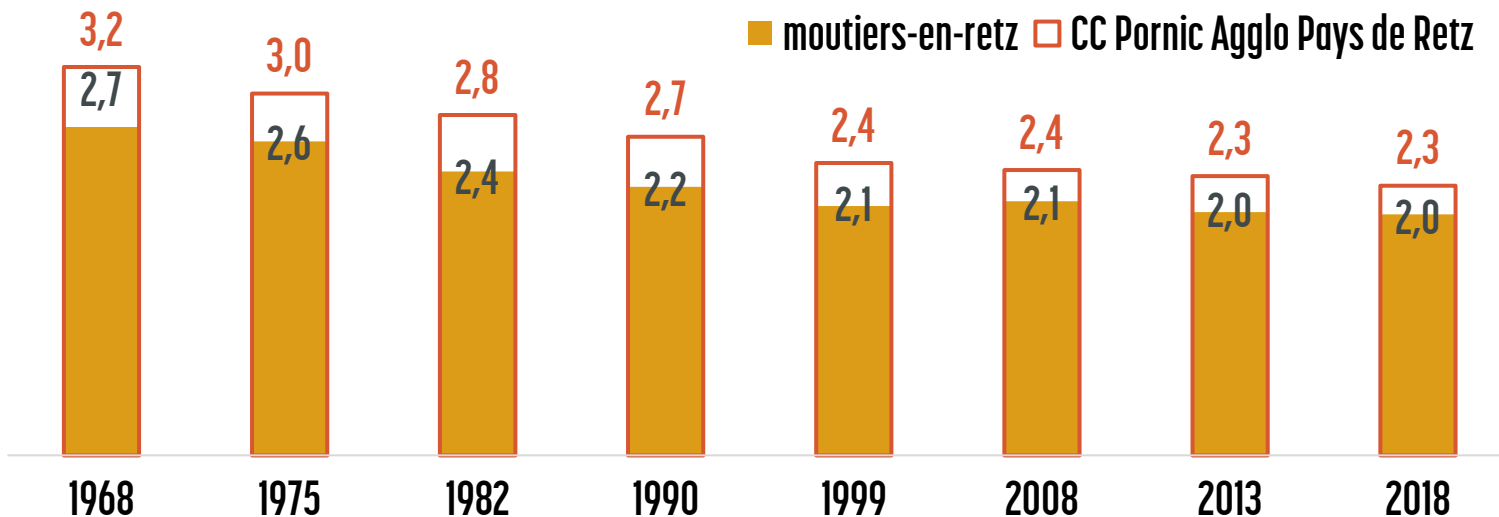
Source : INSEE 2018

Une décohabitation accentuée par le vieillissement

Une taille des ménages qui diminue progressivement

Évolution du nombre moyen de personnes par ménages

Source : INSEE 2018

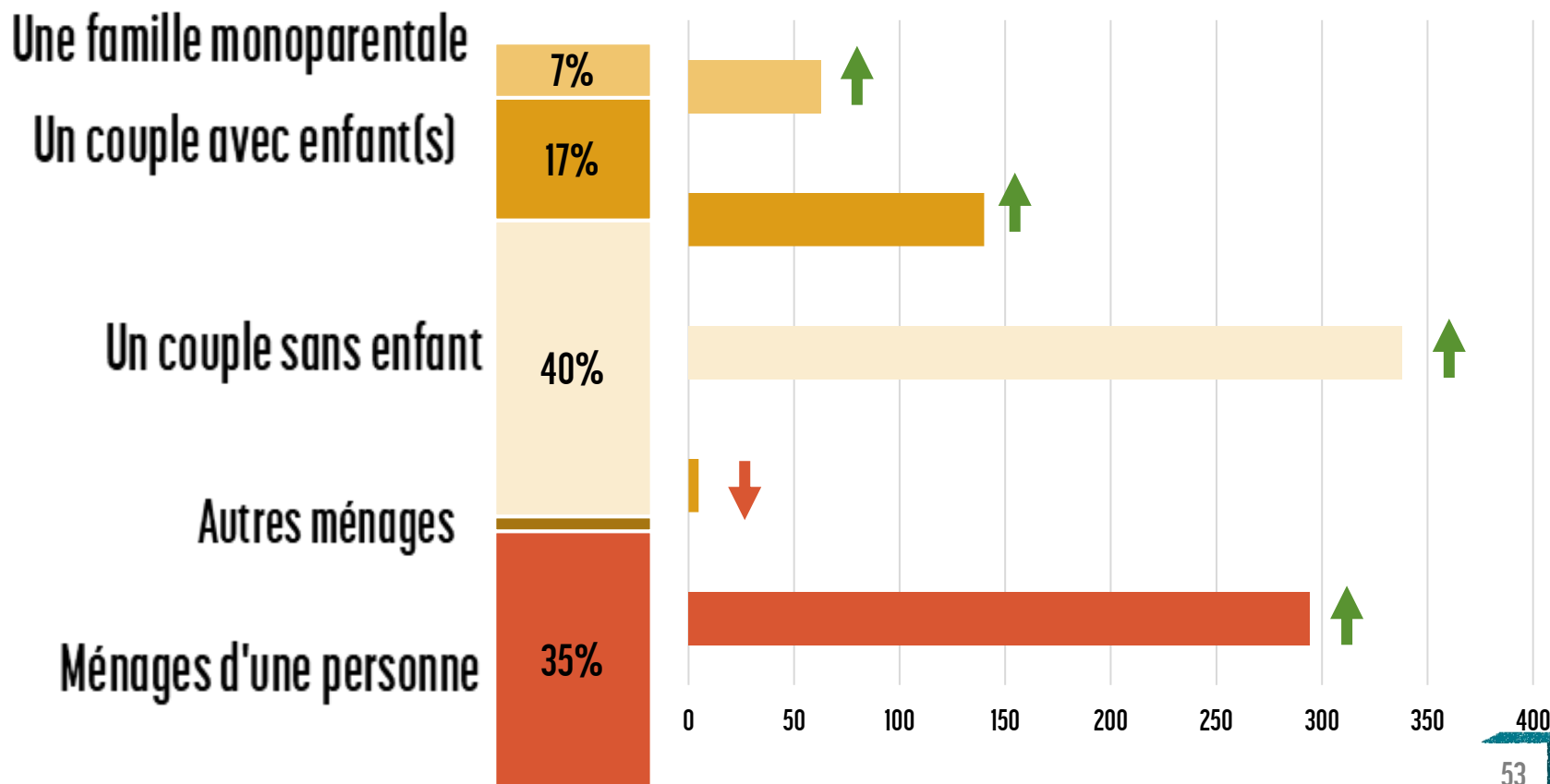


Une décohabitation accentuée par le vieillissement

Évolution du nombre moyen de personnes par ménages

Source : INSEE 2018

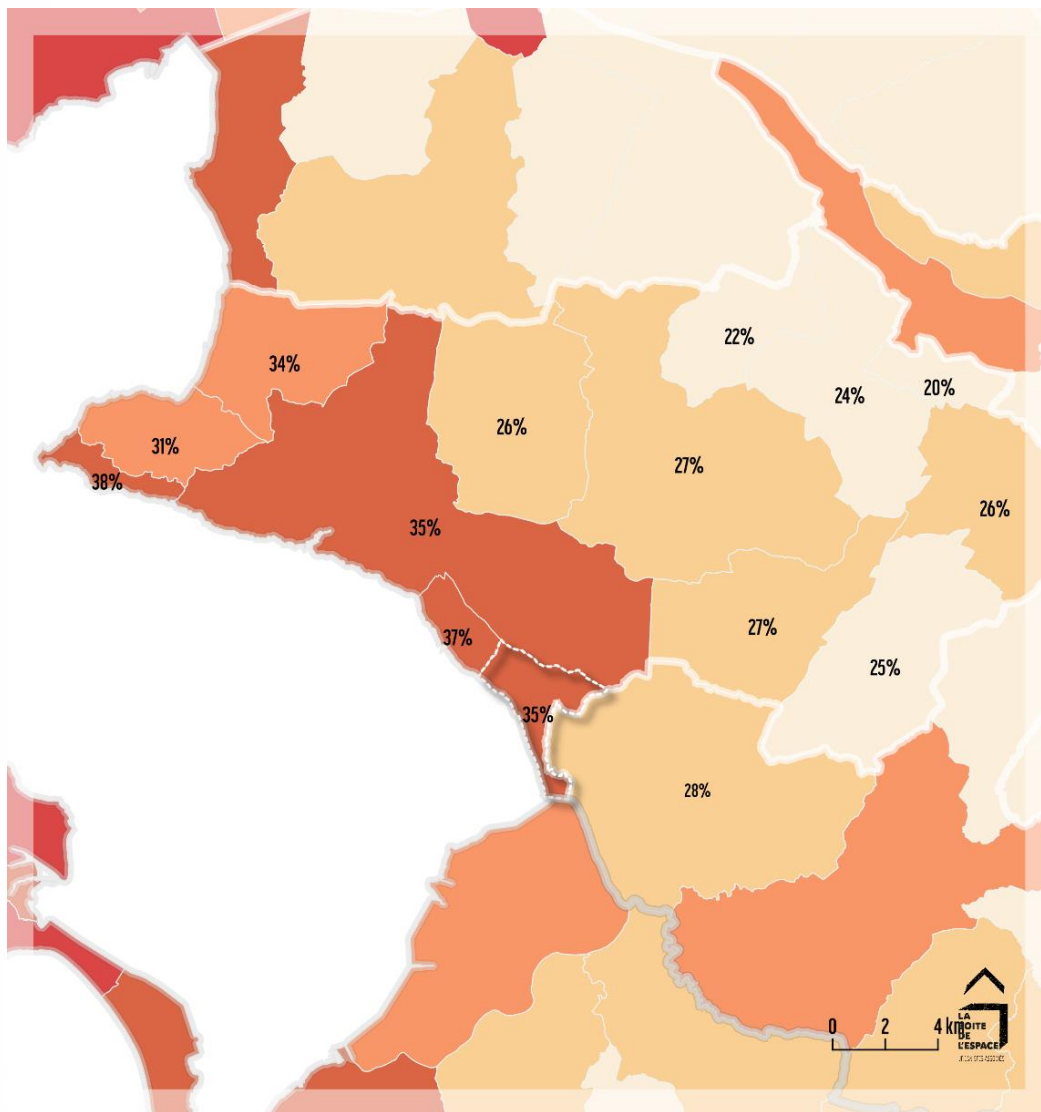
35% des ménages sont des personnes seules



Ménages d'une personnes, et ailleurs ?

Part des ménages d'une personne, et ailleurs ?

Source : INSEE 2018



De nombreux ménages d'une personne, une caractéristique des communes littorales !

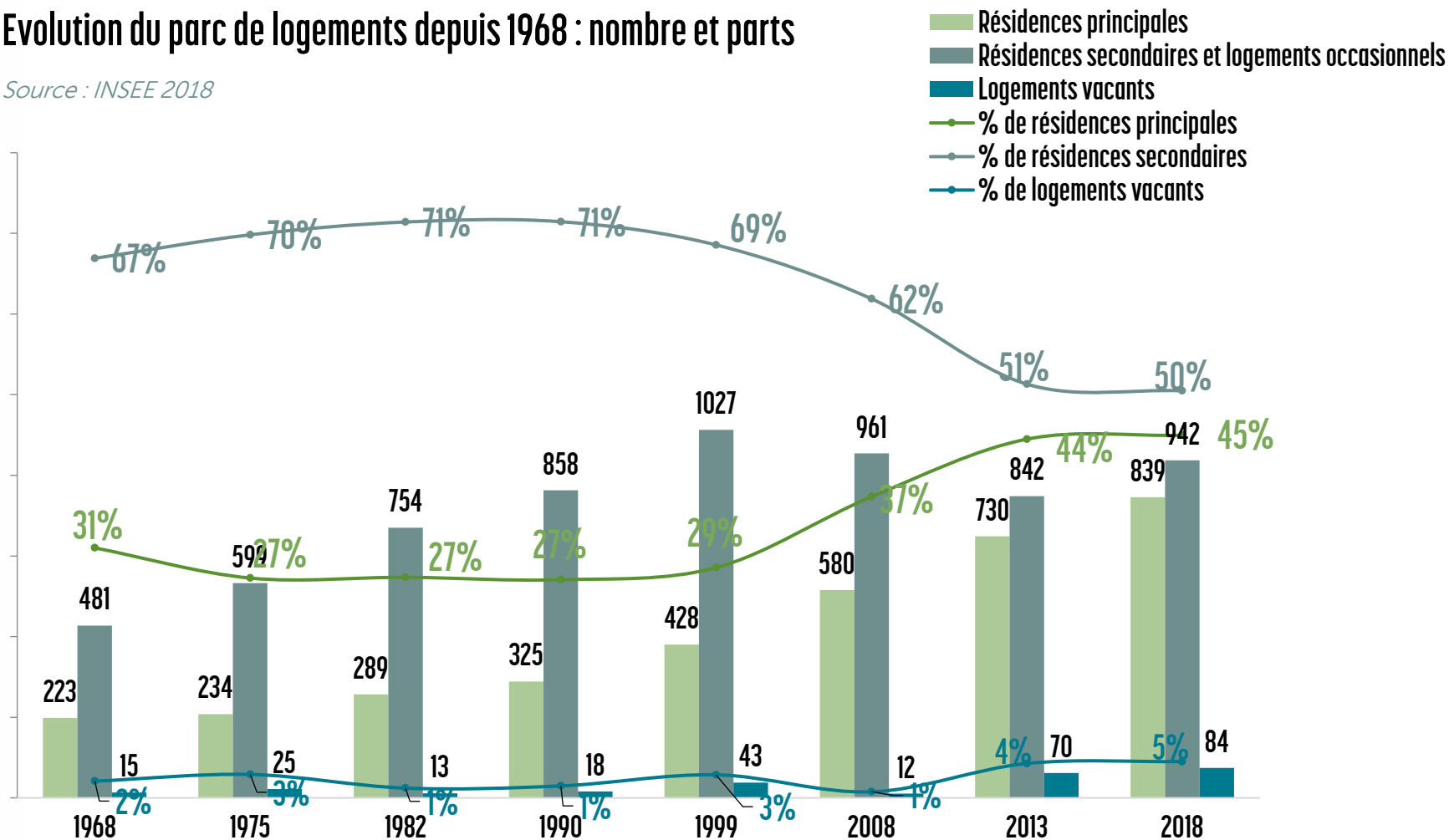
180 personnes vivaient seules en 2008, **294 en 2018**
Sur un total de 840 ménages

- < à 25%
- 25% à 30%
- 30% à 35%
- 35% à 40%
- > à 40%

1 870 logements & un parc littoral de logements

Evolution du parc de logements depuis 1968 : nombre et parts

Source : INSEE 2018



50% RS_{econdaires} / 45% RP_{incipales} / 5% LV_{acants}

Ce que disait le PLU de 2009

866 RP en 2021

1 866 logements en 2018

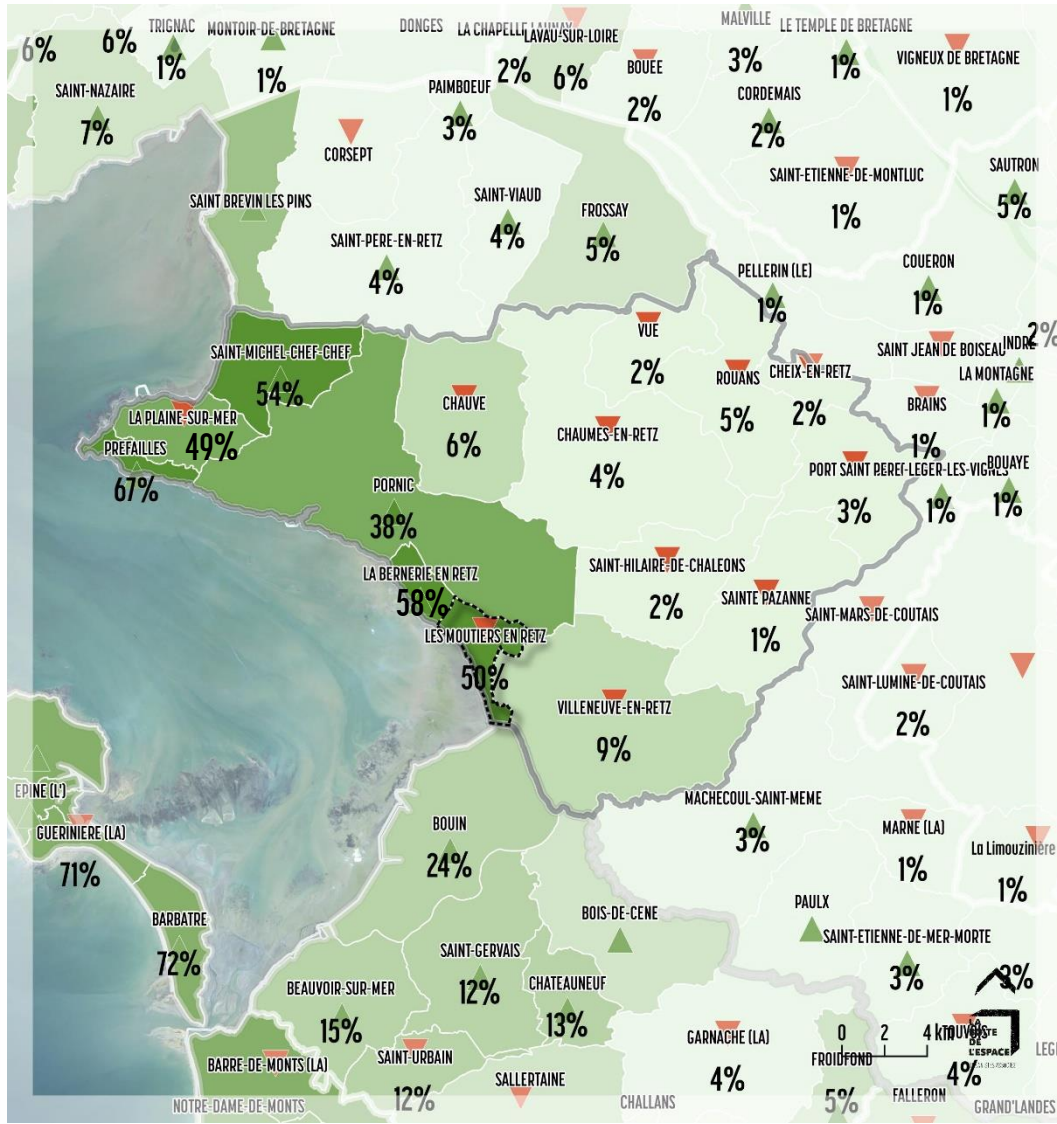
+225 par rapport à 2013

+313 par rapport à 2008

Un parc littoral >> part importante de résidences secondaires

Part de résidences secondaires en 2018

Source : INSEE 2018



_Moutiers-en-Retz :
 . 50% de résidences secondaires (942)
 . Une part qui baisse légèrement

_PAPR : 34% (15 667)

Ce que disait le PLU de 2009

“Rééquilibrer le parc de résidences principales”

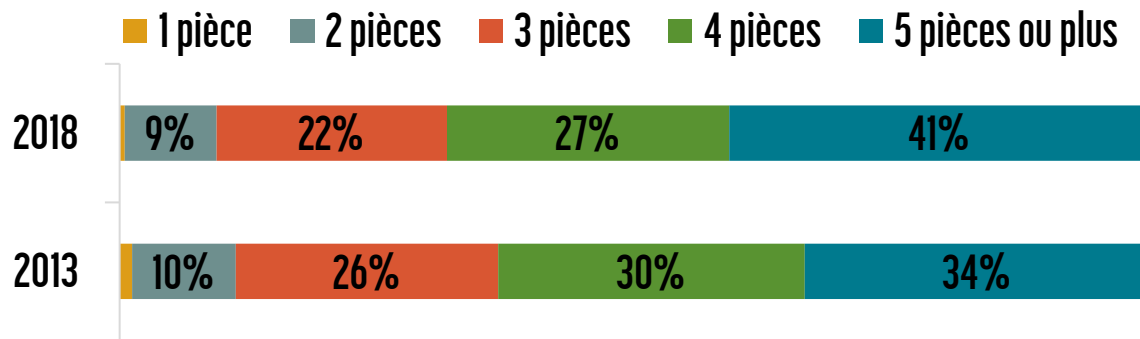
- <5%
- 5 à 10%
- 10 à 25%
- 25 à 50%
- >50%

Les Moutiers-en-Retz

Pornic Agglo Pays de Retz

Un parc relativement peu diversifié

Des grands logements : 68% ont + de 4 pièces



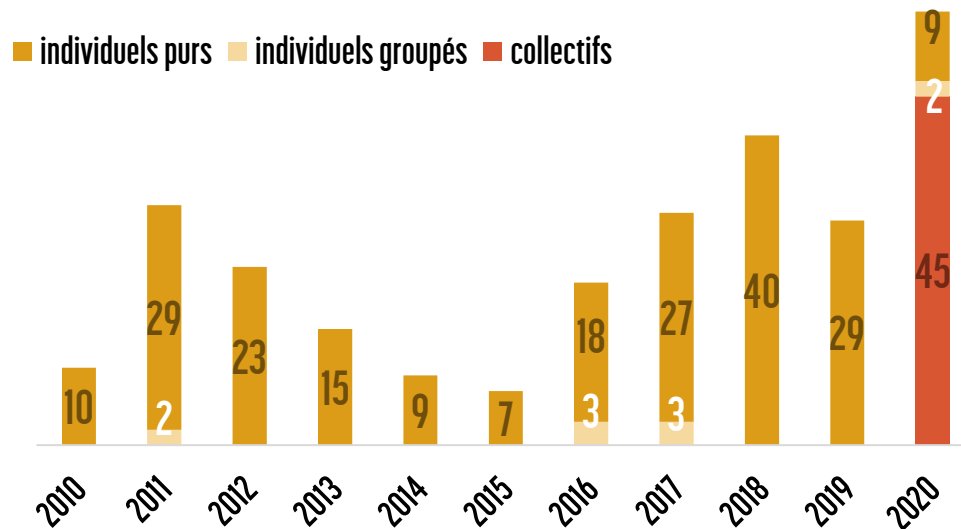
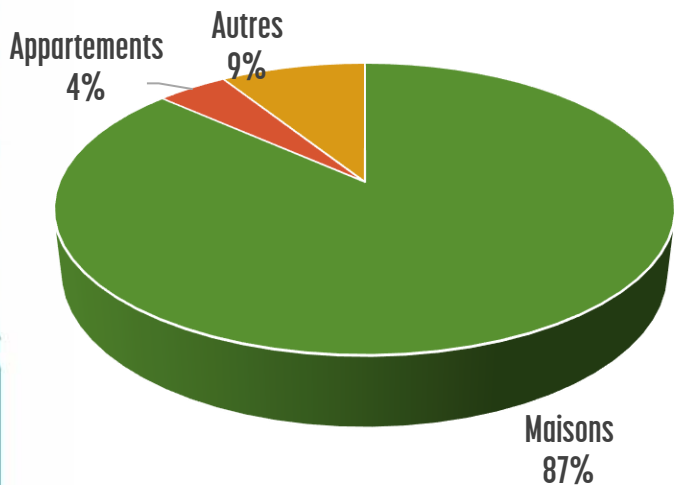
évolution du nombre de pièces dans les logements entre 2013 et 2018

Source : INSEE 2018

Une configuration liée à la prédominance des maisons individuelles

Type de logements

Source : INSEE 2018

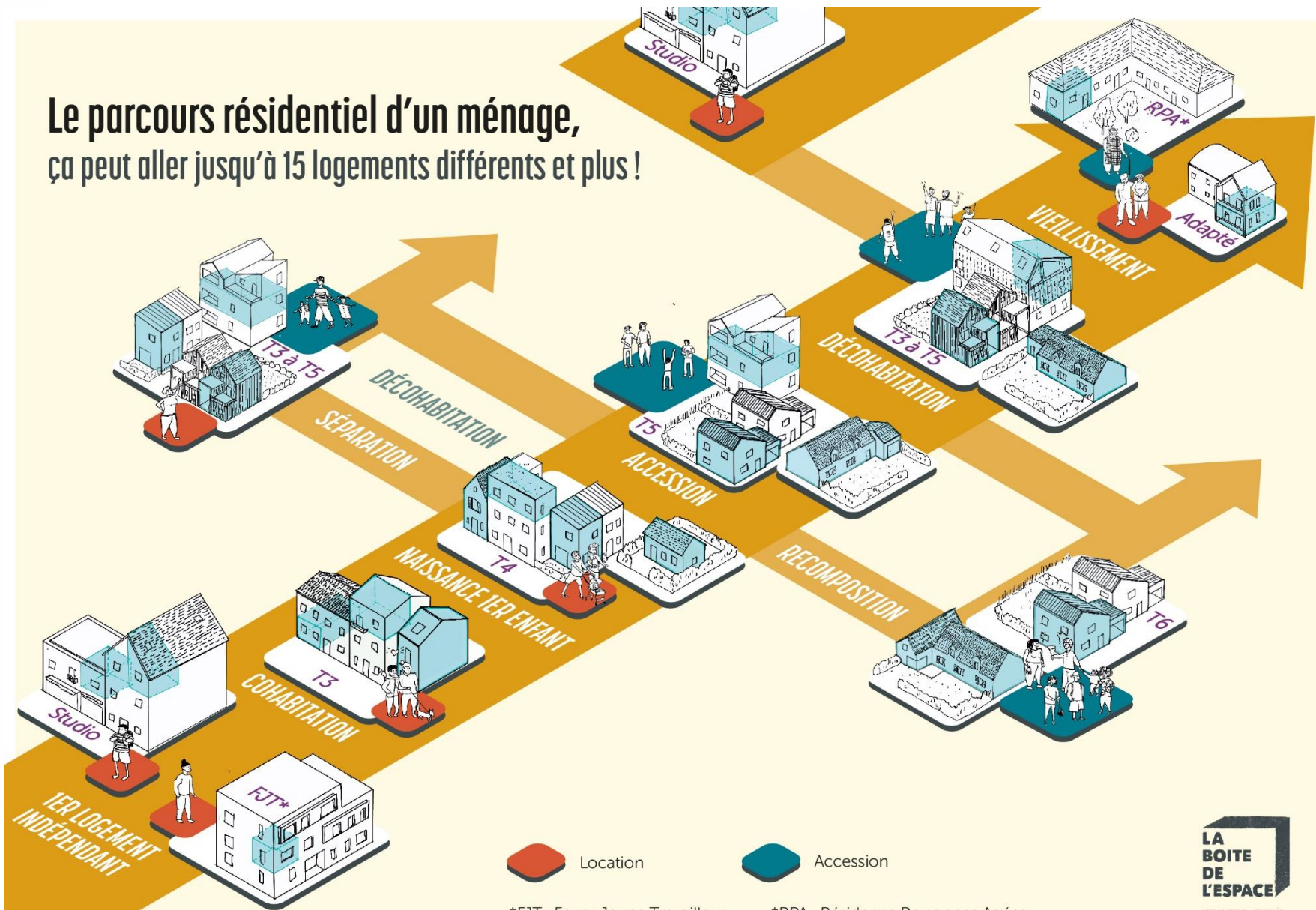


évolution des permis de construire entre 2010 et 2020

Source : SITADEL

Focus sur le parcours résidentiel :

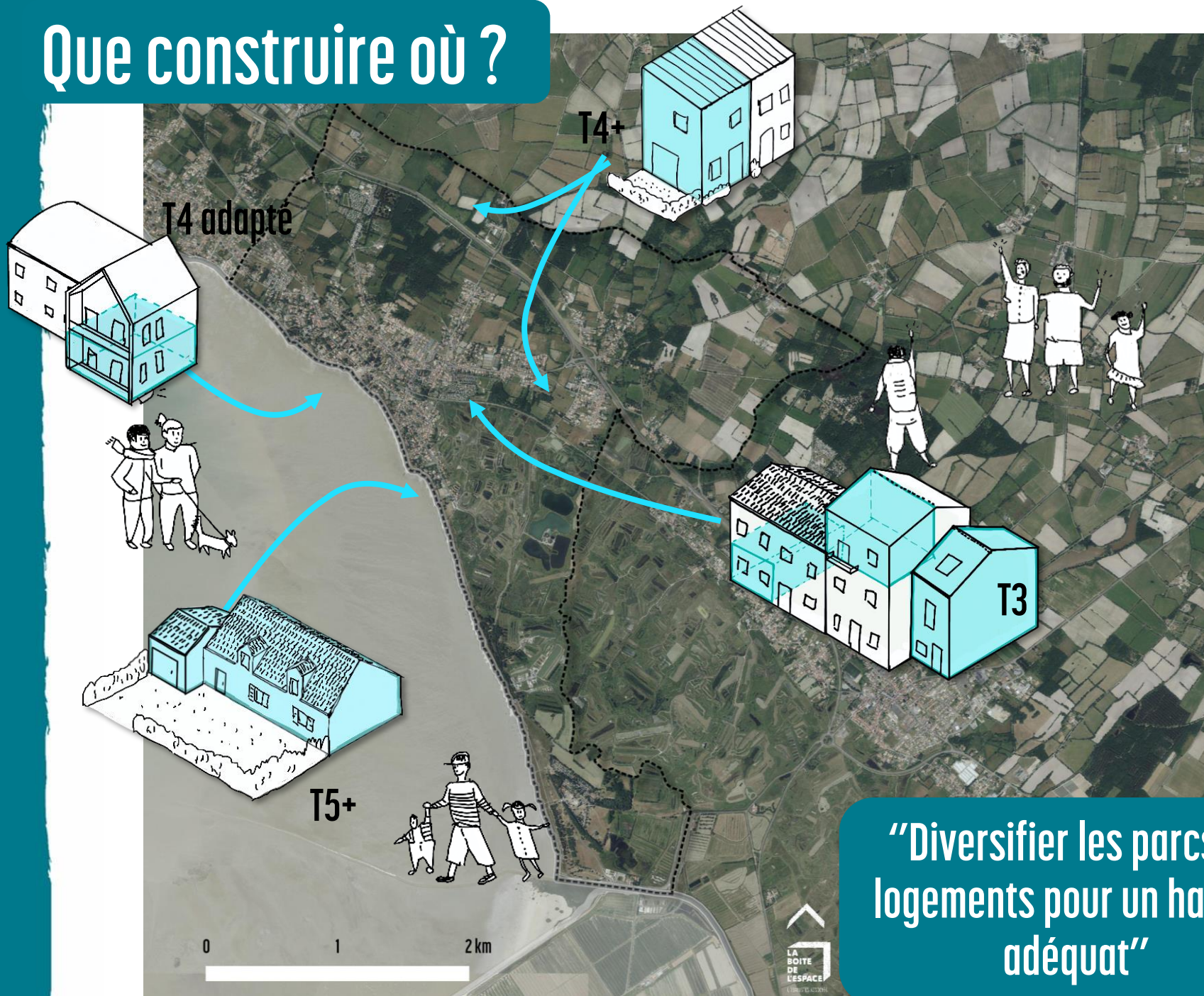
Le parcours résidentiel d'un ménage, ça peut aller jusqu'à 15 logements différents et plus !



*FJT : Foyer Jeune Travailleur

*RPA : Résidence Personnes Agées

Que construire où ?



“Diversifier les parcs de logements pour un habitat adéquat”

Des dynamiques de constructions littorales dynamiques

Logements commencés sur les dix dernières années 2010-2020

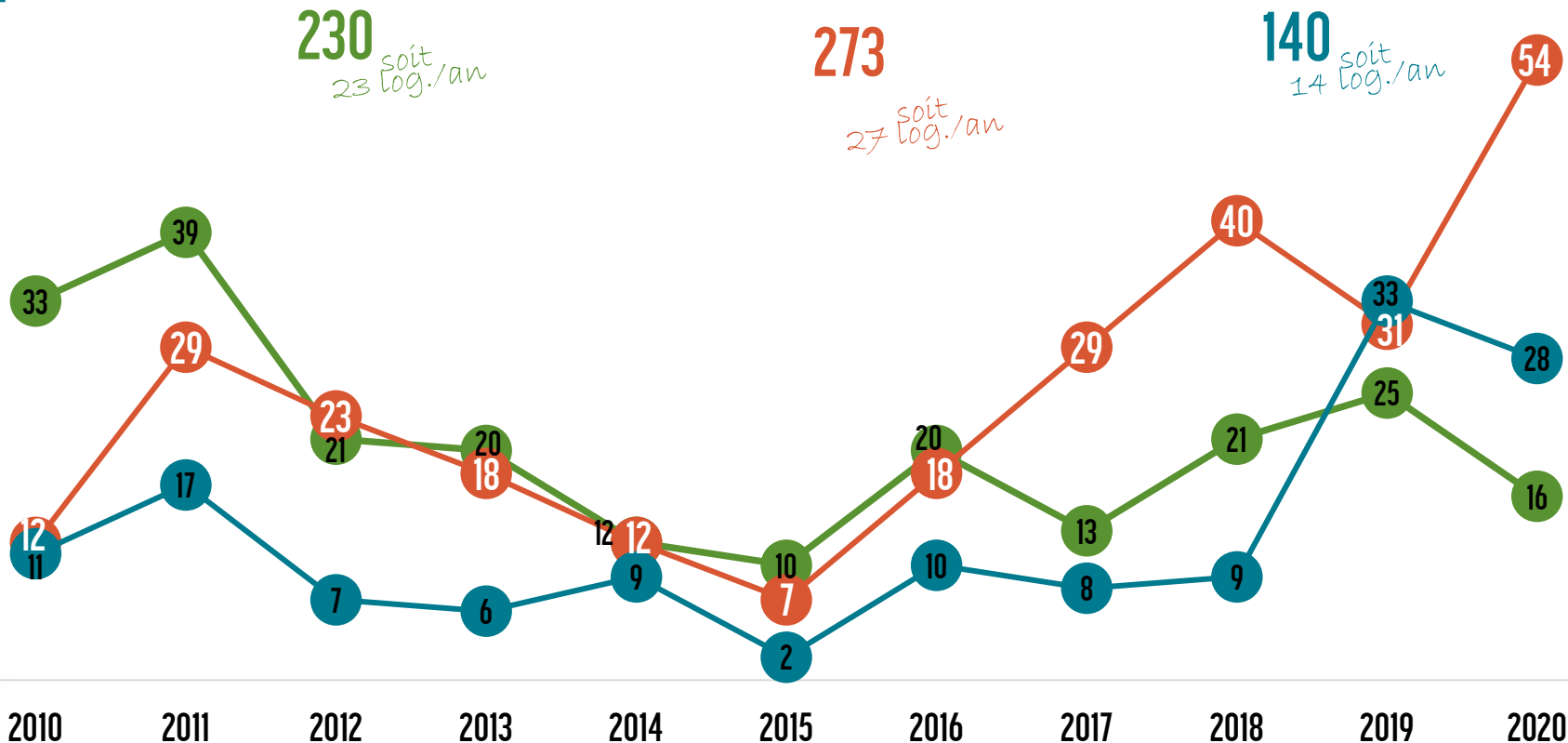
(Source SITADEL)

TOTAL >>

● Villeneuve-en-Retz (4 911 hab.)

● Les Moutiers-en-Retz (1 703 hab.)

● Vue (1 626 hab. en 2018)



Ce que dit le SCoT

333 à 512 log. max /an en à Pornic Agglo

Sur la période 2010-2020 c'est 743 log./an à Pornic Agglo (en excluant Villeneuve-en-Retz)

Pas d'obligation légale, mais des besoins en logements sociaux

Résidences principales selon le statut d'occupation

Source : Plan Local de l'Habitat de Pornic Agglo Pays de Retz 2019-2024

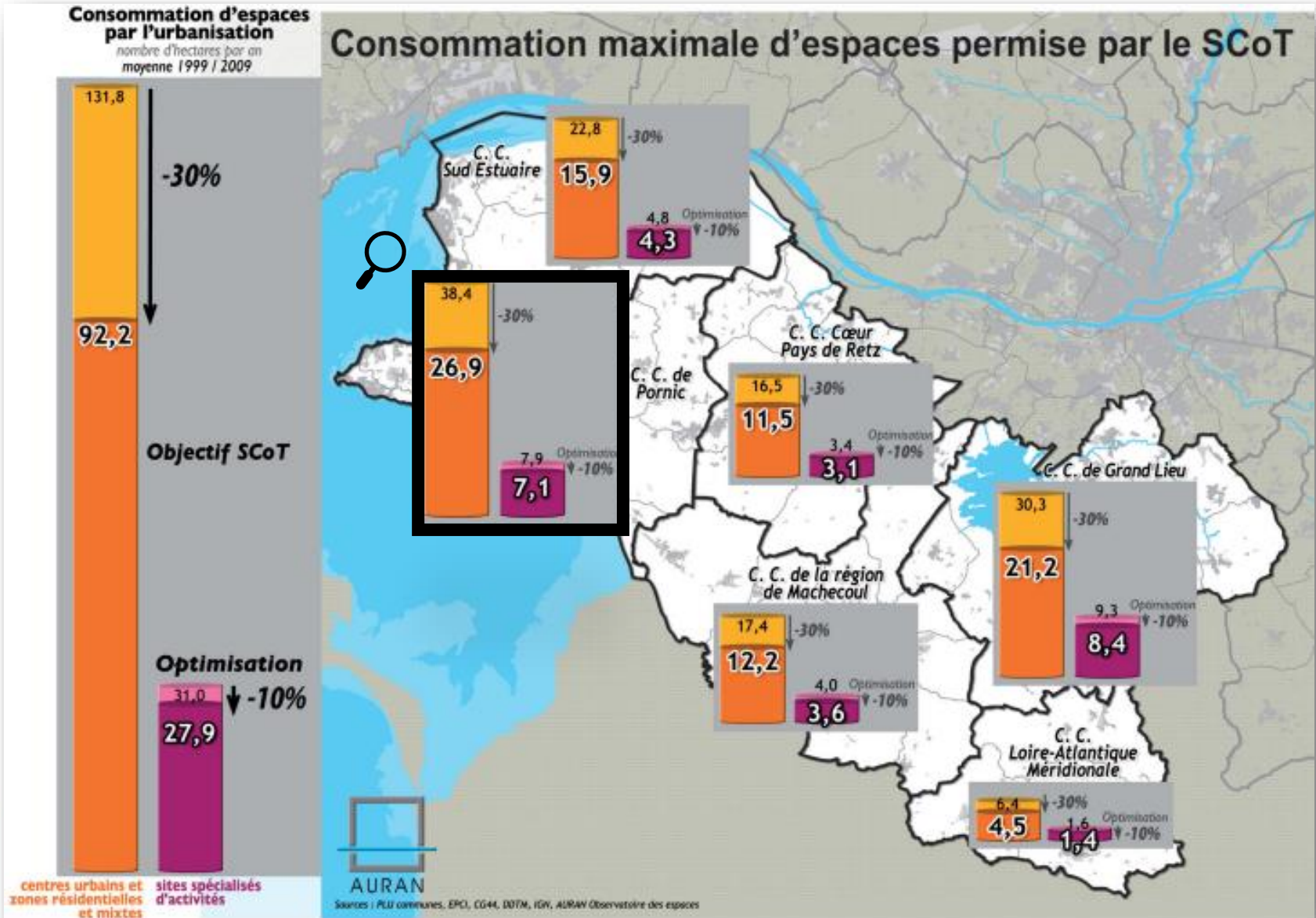
Le PLH : objectif de production de 180 logements sur 6 ans (soit 30 par an)

Dont 18 logements sociaux

Territorialisation PLH 2019-2024							
	Objectif de production en logements	%	Part de la production consacrée au locatif social	Objectif de production en locatif social	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS
Communes au profil résidentiel	700	18%	10%	70	25	36	10
Port-Saint-Père	130	3%	10%	13	5	7	2
Rouans	180	5%	10%	18	6	9	3
Chauvé	180	5%	10%	18	6	9	3
Saint-Hilaire-de-Chaléons	100	3%	10%	10	4	5	1
Vue	70	2%	10%	7	2	4	1
Cheix-en-Retz	40	1%	10%	4	1	2	1
Communes au profil touristique	570	15%	10%	57	20	29	8
La Bernerie-en-Retz	240	6%	10%	24	8	12	3
Les Moutiers-en-Retz	180	5%	10%	18	6	9	3
Préfaillles	150	4%	10%	15	5	8	2
Communes mixtes de plus de 3 500 habitants	1380	36%	25%	345	121	176	48
Chaumes-en-Retz	390	10%	25%	98	34	50	14
Saint-Michel-Chef-Chef	250	6%	25%	63	22	32	9
La Plaine-sur-Mer	320	8%	25%	80	28	41	11
Sainte-Pazanne	420	11%	25%	105	37	54	15
Pornic	1200	31%	25%	300	105	153	42
Pornic	1200	31%	25%	300	105	153	42
CA Pornic Agglo Pays de Retz	3850	100%	20%	772	270	394	108



Ce que prévoit le SCoT du Pays de Retz à horizon 2030...



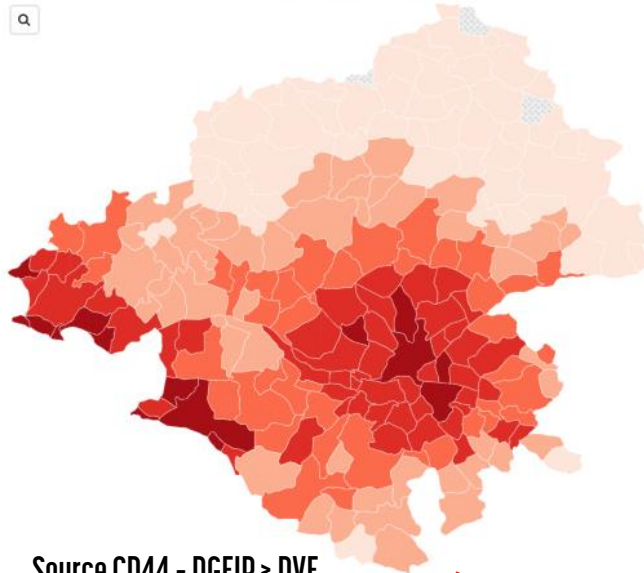
Un marché immobilier littoral

Prix moyen par commune en 2019

Marché résidentiel de la maison et de l'appartement

Prix moyen/m²


1 500 2 200 3 000




Source CD44 - DGFIP > DVF

Les Moutiers
2 829€/m²


REVENU MEDIAN en 2018 :
Les Moutiers >> 22 630€
Dpt 44. >> 22 600€
France >> 21 110€

 **320 000 € / Vente**


 **111 m²**
Maison / 4 p

 **Dépendance**

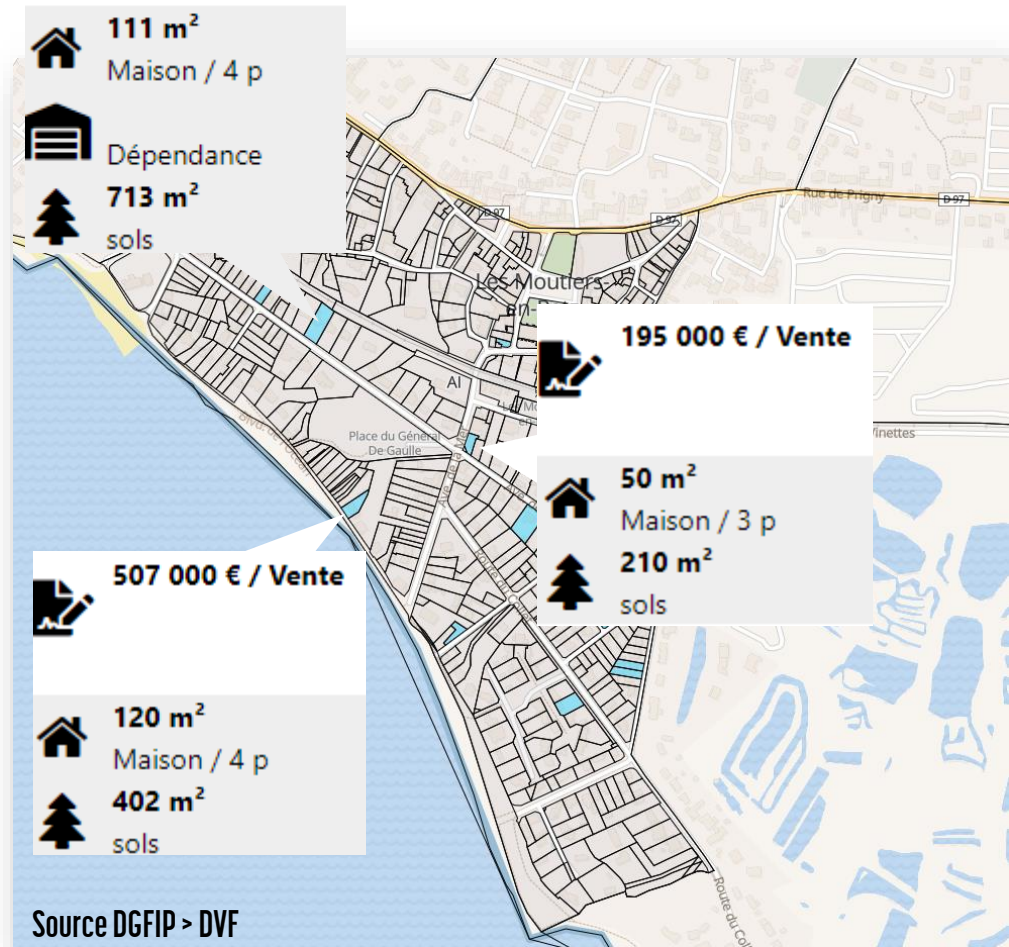
 **713 m²**
sols

 **507 000 € / Vente**

 **120 m²**
Maison / 4 p

 **402 m²**
sols

Source DGFIP > DVF

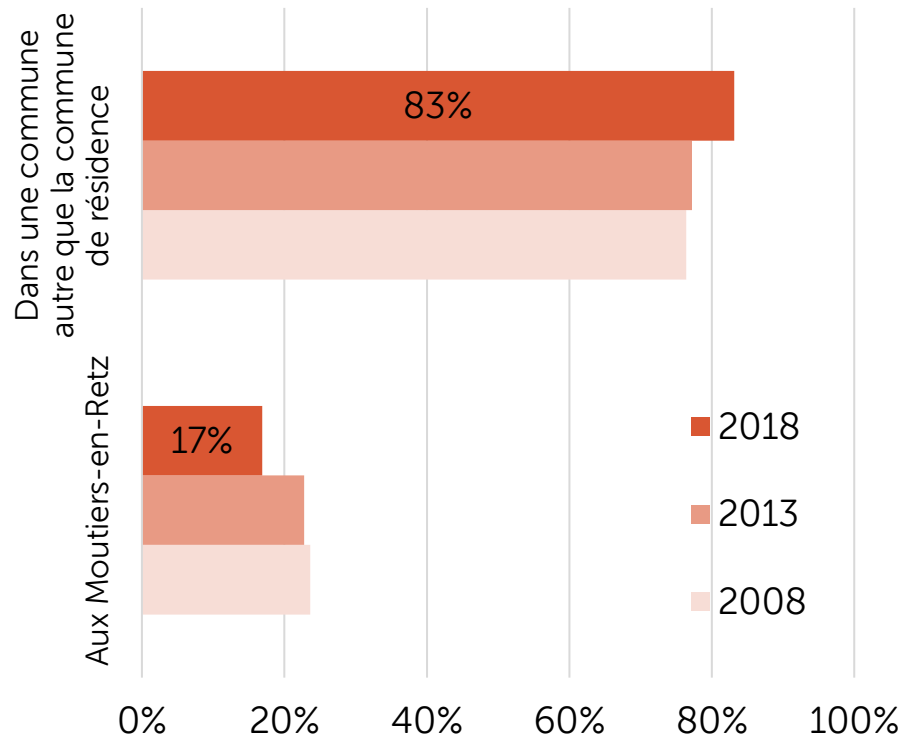


Un pôle d'actifs avant d'être un pôle d'emplois

Les Moutiers-en-Retz dépendant de plusieurs pôles extérieurs comme Pornic et Nantes

La commune concentre **179 emplois** pour **570 actifs occupés**
L'indicateur de **concentration d'emploi** est de **0,32**

Plus des 4/5 des personnes ayant un emploi travaillent en dehors du territoire

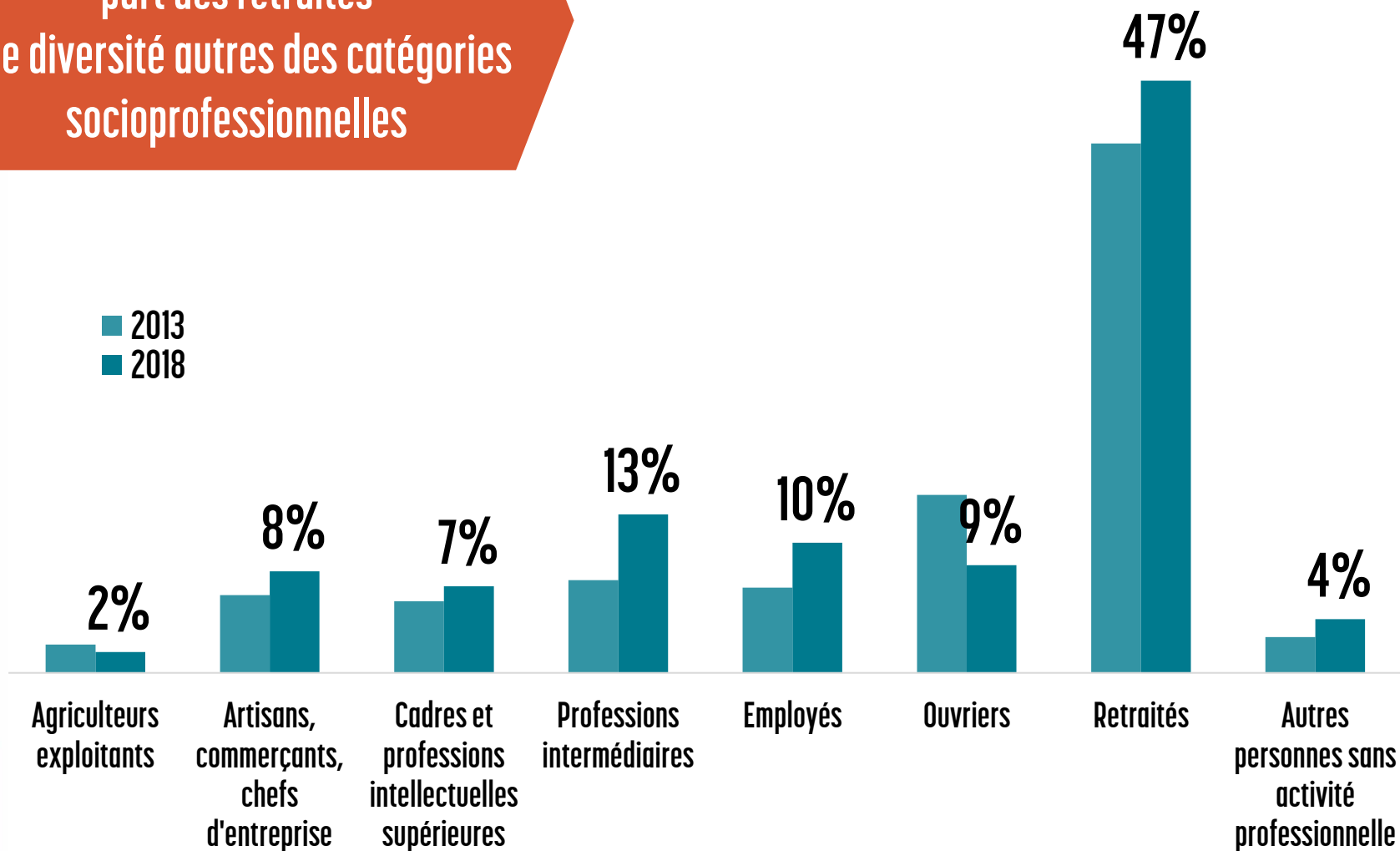


Lieu de travail des actifs ayant un emploi qui résident aux Moutiers-en-Retz

Source : INSEE 2018

Catégories socioprofessionnelles

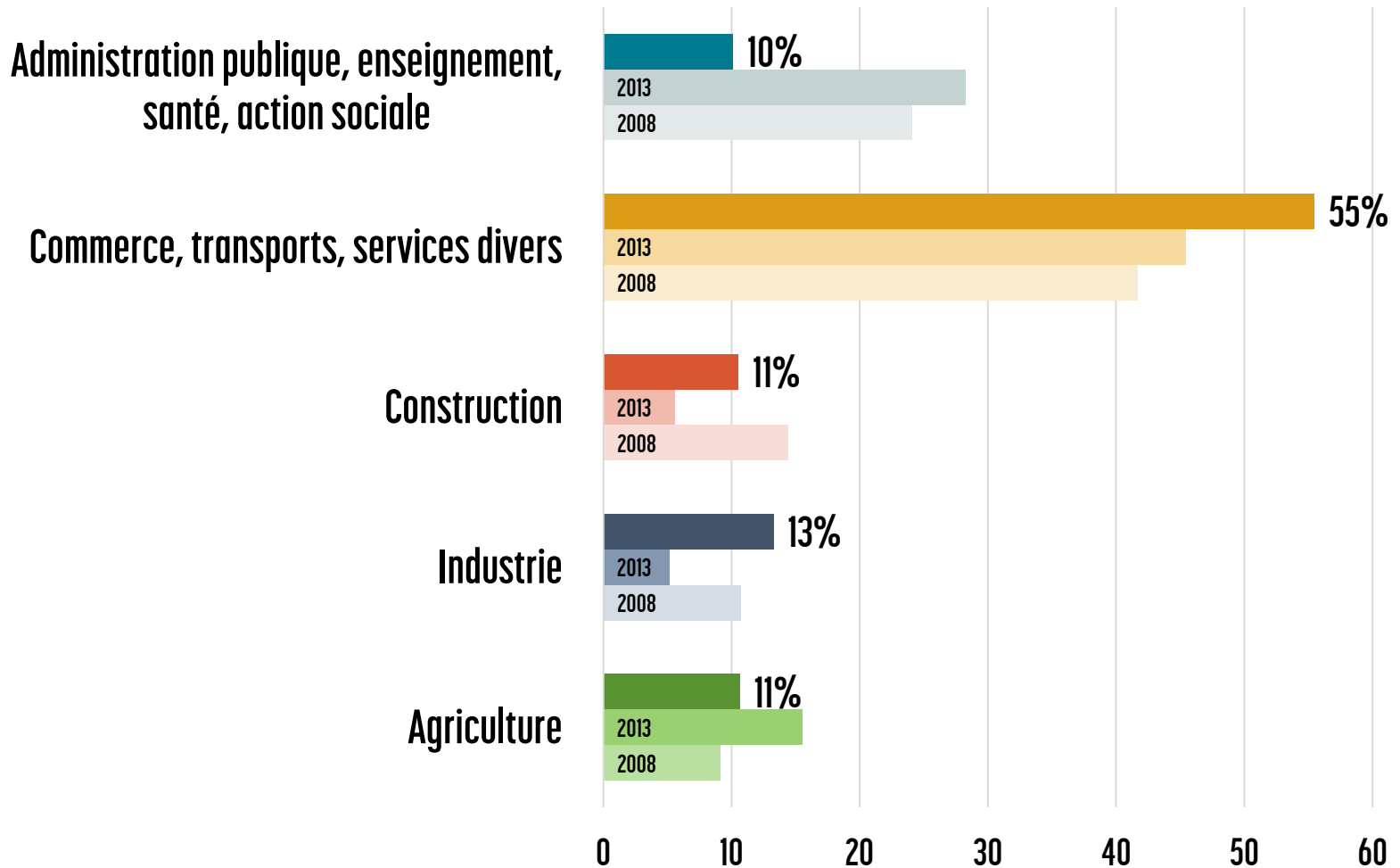
Une augmentation du nombre et de la part des retraités
Une diversité autres des catégories socioprofessionnelles



L'emploi

Évolution de la structure de l'emploi : 2008, 2013, 2018

Source : INSEE 2018



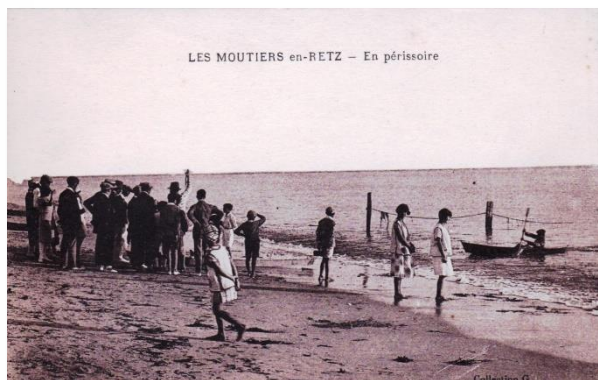
Un territoire touristique

La côte

Les marais breton et le port du Collet

La gare, un accès direct depuis Nantes

Velodyssée



Des équipements, commerces et services

- Une gamme de services de base assez complète
- Une gamme commerciale de base
- Une centralité dynamique et attractive

Quelle offre commerciale demain ?

De besoins identifiés pour les équipements ?



En 2009, des constats et des objectifs...



PADD 2009 :
objectif 1 646 hab. en 2021
(2% de croissance annuelle)
(une taille des ménages à 1,9 pers.)

Et dans les faits ?
1 703 hab. en 2018 !
2,01 pers. par ménage en 2018

Les signes d'un vieillissement

Un solde naturel négatif depuis des années
(0% période 2008-2013)

Des ménages de petites tailles,
Des + de 60 ans nombreux



PADD 2009 :
866 RP en 2021
rééquilibrer le parc de résidences
principales

Et dans les faits ?
839 résidences princ. en 2018 !
50,5% de RS en 2018

Un marché littoral

Une prédominance des résidences
secondaires mais en baisse

Un cout élevé du foncier qui éloigne les
jeunes ménages

Quelle évolution demain ?



**Merci de votre
attention**