



PLAN LOCAL D'URBANISME Les Moutiers-en-Retz (44)

PADD

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables

Débat le 7 novembre 2022

Sommaire

PRÉAMBULE 3

Qu'est-ce qu'un PADD ? 3

Article L151-5 du code de l'urbanisme 3

Le PADD des Moutiers-en-Retz 3

UN SOCLE PATRIMONIAL A PRESERVER 4

Révéler les identités et préserver l'équilibre des milieux 5

Valoriser le patrimoine bâti d'aujourd'hui et de demain 5

Maintenir la diversité des espaces agricoles 6

Affirmer la sobriété et une bonne gestion des espaces 6

MAITRISER L'ACCUEIL DEMOGRAPHIQUE PAR UNE POLITIQUE D'HABITATS DIVERSIFIES 9

Continuer d'accueillir dans de bonnes conditions 10

Diversifier les typologies d'habitat 10

Conserver une mixité sociale et intergénérationnelle 11

Accompagner la mutation des espaces 11

CONFORTER UNE DYNAMIQUE A L'ANNEE 13

Affirmer la vitalité du bourg 14

Conserver un bon niveau d'équipements 14

Conforter les économies locales 14

Renforcer l'accessibilité et multiplier les mobilités 15

PRÉAMBULE

Qu'est-ce qu'un PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document stratégique dans le dossier de PLU : il incarne une feuille de route que se donne la commune pour les 10 à 15 ans à venir.

Si chaque commune est libre de formuler ses propres orientations et d'écrire ainsi un projet politique et territorial qui lui est propre, cet exercice se fait dans le cadre fixé par le code de l'urbanisme et les documents de planification supra-communaux. Il s'agit ainsi de prendre en compte toutes les dimensions et d'articuler les aspects urbains, humains, environnementaux, économiques et patrimoniaux etc. du territoire.

Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le contenu du projet d'aménagement et de développement durables est défini par le code de l'urbanisme.

Ainsi le PADD doit définir :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

[...] »

Le PADD des Moutiers-en-Retz

Au cœur du projet de Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, détaille et organise les orientations du projet politique et territorial de la commune. **Il se décline selon 3 grands axes, non hiérarchisés et complémentaires.** Certaines de ces orientations sont spatialisées sur des documents graphiques qui accompagnent et illustrent le texte du PADD.

Débat

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été débattu au Conseil Municipal du 07 novembre 2022.



1

UN SOCLE PATRIMONIAL A PRESERVER

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Le bourg, les plages, la mer, les marais, le plateau bocager et agricole... composent les différentes facettes des Moutiers-en-Retz. C'est dans ce contexte agricole et ces milieux naturels que se révèle également un patrimoine bâti et architectural, témoignant de l'histoire de la commune. Entre protection des espaces sensibles et des milieux et valorisation des marais et du coteau agricole, le territoire doit conserver une gestion équilibrée de ses espaces et de ses ressources. Ce socle constitue un cadre privilégié à conserver pour la commune des Moutiers-en-Retz.



Révéler les identités et préserver l'équilibre des milieux

Entre terre et mer, plateau agricole et marais, entre bocage et estran... la commune des Moutiers-en-Retz dispose de milieux écologiques riches.

- ▶ Conserver l'équilibre entre des milieux vulnérables, connectés et dépendants
- ▶ Garantir la valeur écologique et fonctionnelle de la trame verte et bleue en préservant toutes ses composantes et ambiances
- ▶ Identifier les réservoirs de biodiversité et les relier entre eux par des corridors écologiques et des continuités de qualité
- ▶ Révéler les paysages et valoriser le cadre environnant exceptionnel, en maîtrisant l'évolution des tissus urbains existants
- ▶ Permettre la découverte de ces milieux en encadrant les itinéraires pédestres et cyclables (Vélodysée, GR8, boucles locales...) et en maîtrisant l'accessibilité aux espaces les plus vulnérables.
- ▶ Permettre une valorisation durable des ressources naturelles du territoire
- ▶ **Garantir la préservation de la trame noire en veillant à limiter les pollutions lumineuses**



Valoriser le patrimoine bâti d'aujourd'hui et de demain

Les Moutiers-en-Retz est riche de différents types de patrimoines relativement préservés qui confèrent au bourg, à la plupart des hameaux et aux espaces ruraux, un paysage de qualité dont les composantes doivent être protégées.

- ▶ Renforcer la culture patrimoniale en identifiant et en préservant les qualités des différents éléments bâtis et architecturaux
- ▶ Mobiliser des outils adaptés pour assurer la conservation et/ou l'évolution des architectures locales. Il ne s'agit ainsi pas de les mettre sous cloche mais de veiller à ce que leur évolution n'entraîne pas de dommages irréversibles notamment pour valoriser un paysage collectif auquel ils participent.
- ▶ Protéger les composantes des patrimoines qui reflètent les identités de la commune des Moutiers-en-Retz
- ▶ Favoriser la valorisation des détails architecturaux et du petit patrimoine



- ▶ **Valoriser les Monuments Historiques** de la commune et leurs environs : la Lanterne des Morts et la Chapelle de Prigny.
- ▶ **Développer la production d'énergie renouvelable en assurant une préservation du patrimoine.**

Maintenir la diversité des espaces agricoles

La commune possède une grande diversité d'espaces agricoles et aussi d'activités. Ces économies façonnent les paysages et valorisent les emplois et productions locales.

- ▶ **Développer et maintenir les activités agricoles, salicoles et halieutiques** sur le territoire.
- ▶ Conforter le rôle des entreprises agricoles dans **le maintien des paysages et des équilibres environnementaux** de la commune
- ▶ Préserver **les paysages agro-naturels et identités** des Moutiers-en-Retz en portant une attention sur le devenir des bâtiments agricoles et constructions dans les espaces ruraux et littoraux.
- ▶ **Limiter le mitage** et protéger les milieux et sols vivants cultivés et notamment les espaces de marais.
- ▶ **Conserver une ressource en eau** de qualité qui favorise un développement durable des activités en place.



Affirmer la sobriété et une bonne gestion des espaces

Le développement urbain est prononcé depuis quelques années et modifie l'ambiance urbaine, ses caractéristiques, ses patrimoines. En équilibre avec les milieux environnants et en considérant les enjeux plus globaux, l'évolution spatiale doit continuer d'être maîtrisée.

- ▶ **Engager une évolution maîtrisée de l'urbanisation sur la commune et assurer une bonne évolution des tissus existants en respectant le principe de continuité de l'urbanisation défini par les lois Littoral et ELAN.**
- ▶ **S'engager dans la trajectoire « zéro artificialisation nette » en intégrant le plus en amont dans le projet communal la séquence « Éviter-Réduire-Compenser »**
- ▶ **Réduire d'au moins 50% la consommation d'espaces par rapport à la période de référence de la loi Climat et Résilience (2011-2021)**
- ▶ **Limiter l'imperméabilisation** des sols
- ▶ **Limiter l'étalement urbain** et concentrer les futures constructions au sein du bourg et de son continuum aggloméré



- ▶ Affirmer une modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels en maîtrisant les possibilités d'urbanisation **au maximum de 10 ha en extension de l'enveloppe urbaine** à horizon 2035.
- ▶ **Mettre en place une densification différenciée pour atteindre une moyenne supérieure à 15 logements minimum par hectare** dans les nouvelles opérations
- ▶ **Encourager la renaturation** dans les opérations de renouvellement urbain et dans l'espace privé



UN SOCLE PATRIMONIAL A PROTEGER

Révéler les identités et préserver l'équilibre des milieux

- mer et estran
- marais
- espaces agricoles
- grands espaces naturels

Valoriser le patrimoine bâti d'aujourd'hui et de demain

- Centralité historique
- Centralité principale
- église et chapelle
- lanterne des morts

développer la culture patrimoniale en identifiant et préservant les qualités des différents éléments bâtis et les éléments végétaux

Maintenir la diversité des espaces agricoles

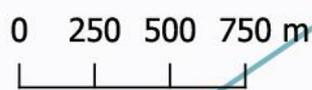
- valoriser les activités agricoles, salicoles, halieutiques qui jouent un rôle essentiel dans l'identité des Moutiers-en-Retz et dans l'entretien de ses paysages
- garantir des conditions d'exploitation fonctionnelles

Garantir la valeur écologique et fonctionnelle de la trame verte et bleue

- réservoirs principaux de biodiversité
- réservoirs complémentaires de biodiversité
- Garantir la fonctionnalité des corridors écologiques :
 - bleu (aquatique ou humide)
 - vert (terrestre)

Affirmer la sobriété et une bonne gestion des espaces

- Affirmer une modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels en maîtrisant les possibilités d'urbanisation au maximum de 10 ha en extension de l'enveloppe urbaine à horizon 2035.
- Engager une évolution maîtrisée de l'urbanisation sur la commune et assurer une bonne évolution des tissus existants



2

MAITRISER L'ACCUEIL DEMOGRAPHIQUE PAR UNE POLITIQUE D'HABITATS DIVERSIFIES

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Habiter aux Moutiers-en-Retz relève aujourd'hui de différentes réalités. Avoir sa résidence principale dans le bourg patrimonial, une résidence secondaire dans les quartiers balnéaires, ou encore un appartement dans les opérations récentes, en location ou en accession... la commune possède une diversité de ménages et donc d'habitats. Pour conserver une forme de mixité et limiter l'accentuation du vieillissement de la population, la politique d'habitat doit continuer de se diversifier et amplifier toutes les typologies de logements. Au plus près des commodités mais aussi dans un cadre de qualité, l'évolution des espaces habités est un des enjeux majeurs du projet d'aménagement communal.



Continuer d'accueillir dans de bonnes conditions

La population des Moutiers-en-Retz est variée au fil des saisons. Entre occupants de résidences principales à l'année, visiteurs occasionnels estivaux et ou encore populations de résidences secondaires pendant plus de 6 mois... la population annuelle n'est pas évidente à estimer. Elle atteint une moyenne d'environ 2 500 habitants en prenant en compte des résidents très occasionnels (plus de 6 mois dans l'année) et les résidents principaux.

Et ce nombre croît depuis plusieurs années avec des taux moyens annuels atteignant plus de 3% de croissance.

- ▶ **Maitriser et maintenir une croissance démographique autour de 2% en moyenne par an.** Cela correspond à accueillir 500 habitants supplémentaires sur les 10 à 12 prochaines années.
- ▶ Contenir un développement raisonnable pour **maintenir les populations et continuer à accueillir des occupants à l'année** sur le territoire.
- ▶ Viser **une population d'environ 2 400 habitants** en résidences principales en 2035 en fonction de la capacité d'accueil de la commune.

Diversifier les typologies d'habitat

L'attractivité de la commune se caractérise par un solde migratoire important et de nombreuses constructions au sein des espaces urbanisés. Pour garantir une cohérence urbaine, l'intensification des tissus et la diversification du parc doit trouver son équilibre.

- ▶ Permettre le développement et l'évolution de l'habitat aux Moutiers-en-Retz tout **en préservant le cadre de vie** agréable et une bonne gestion des milieux urbains.
- ▶ Identifier les opportunités de production de logements au sein des tissus urbains existants et **programmer des projets équilibrés** dans une orientation globale à horizon 2035
- ▶ Orienter la production de logements **dans le bourg et son continuum élargi et dans les villages.**
- ▶ **Produire environ 200 à 220 logements à horizon 2035**, soit un rythme d'environ 17 à 18 logements par an.
- ▶ **Permettre la rénovation et la production d'énergie renouvelable comme le solaire par l'intégration architecturale et paysagère dans les constructions existantes et nouvelles**

Combien d'habitants en 2035 ?

Faire évoluer nombre d'habitants n'est pas un objectif en soi.

Il n'y a pas d'orientation démographique à proprement parler mais plutôt des leviers opérationnels pour favoriser l'accueil de nouveaux habitants et plus particulièrement de jeunes ménages.

Il est toutefois important d'anticiper l'évolution probable du nombre d'habitant en s'appuyant sur le rôle de pôle communal, sur les dynamiques en cours et les tendances, mais aussi sur la capacité d'accueil du territoire.

Pour les Moutiers-en-Retz, cela correspond à une croissance annuelle moyenne de 2%, soit une population d'environ de **2 400 habitants en 2035 (base INSEE).**

Pour rappel la commune comptait 1 765 habitants en 2019 (donnée INSEE).

Objectifs

Quantité

- + 2% d'habitants par an
- + 500 habitants
- + 200/220 logements

Diversité

- En majorité au sein des tissus urbanisés
- 15 à 20 logements/ha
- 20 % d'abordable

Conserver une mixité sociale et intergénérationnelle

Un cadre agréable, une proximité de services et d'équipements, une ambiance patrimoniale et historique... sont tant d'atouts qui favorisent l'attractivité de la commune. Mais est-elle encore accessible pour tous ? Une politique d'habitats diversifiés permet de le favoriser.

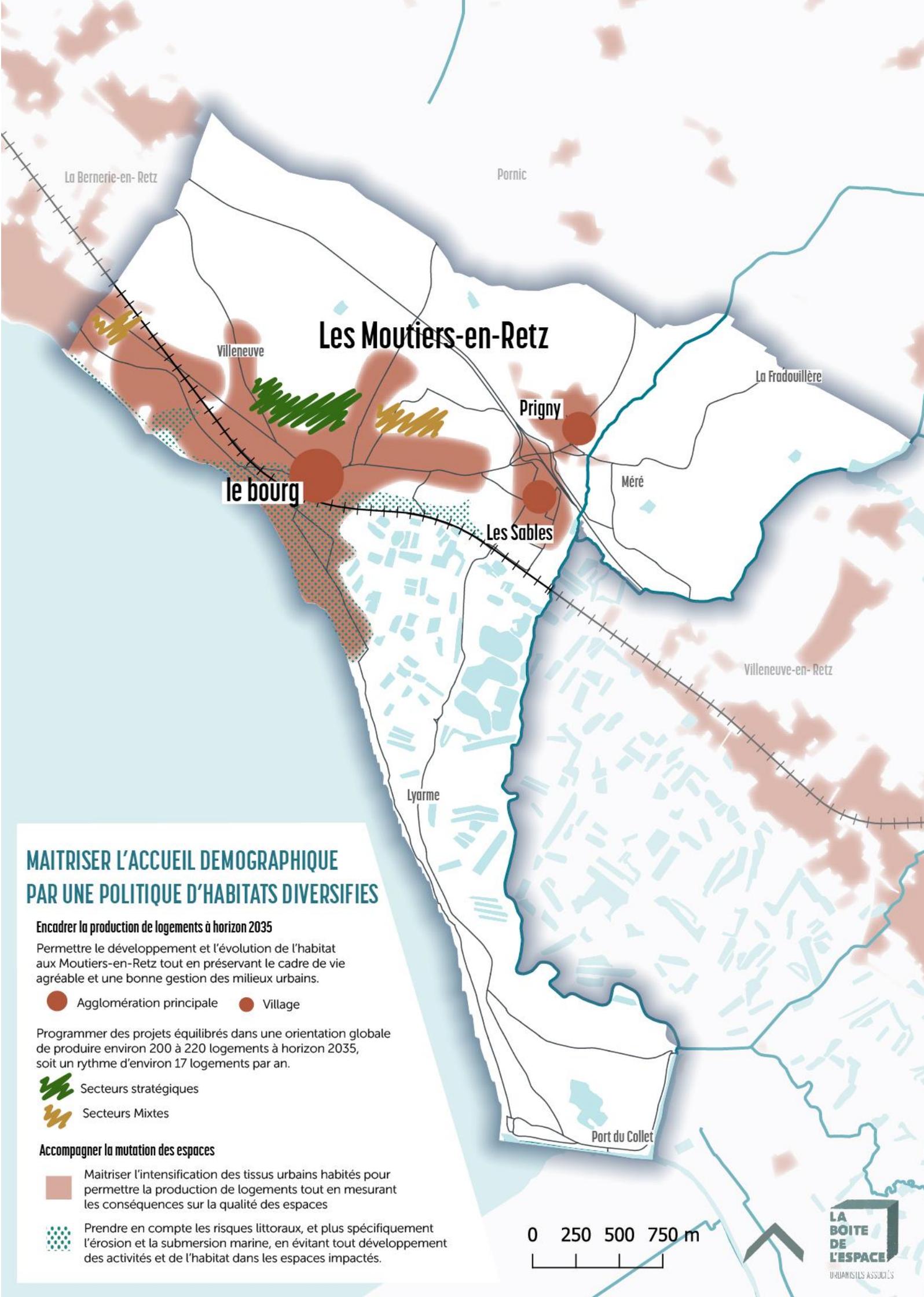
- ▶ Continuer à **diversifier le parc de logements** pour l'accueil de jeunes ménages, d'actifs et de familles sur la commune.
- ▶ Maintenir **un bon niveau d'équipements** de proximité proche d'un habitat adapté pour les seniors et personnes vulnérables.
- ▶ Continuer à **produire des logements abordables** sur la commune au sein d'opérations variées.
- ▶ Favoriser l'accession à la propriété tout en continuant à proposer une offre locative pour **faciliter le parcours résidentiel**
- ▶ Inscrire des objectifs de **diversification des programmes logements** au sein des opérations les plus importantes

Accompagner la mutation des espaces

Les tissus urbains du bourg et des villages des Moutiers-en-Retz sont historiquement denses. Les extensions résidentielles se sont réalisées dans des formes plus lâches le long des axes et tendent aujourd'hui à se densifier. Ce phénomène a des conséquences sur la qualité des cadres de vie, sur la gestion des eaux pluviales ou encore sur l'intimité des espaces résidentiels.

- ▶ **Maitriser l'intensification** des tissus urbains habités pour permettre la production de logements tout en mesurant les conséquences sur la qualité des espaces
- ▶ **Identifier et protéger des ensembles bâtis patrimoniaux**, des jardins et autres marqueurs des identités historiques de la commune et de son patrimoine bâti.
- ▶ Encadrer et contrôler l'urbanisation et la densification de secteurs vulnérables et soumis **aux risques naturels ou technologiques**
- ▶ Prendre en compte **les risques littoraux, et plus spécifiquement l'érosion et l'inondation-submersion marine**, en s'appuyant sur les dispositions du Plan Prévention des Risques Littoraux de la Baie de Bourgneuf et la Loi Climat et Résilience :
 - Limiter les constructions soumises aux risques du PPRL et le cas échéant, adapter leurs fonctions pour réduire la vulnérabilité des activités et de l'habitat;
 - Interdire les nouvelles constructions dans les secteurs soumis aux aléas fort d'inondation prescrites au PPRL;
- ▶ Encadrer les possibilités de densifications ponctuelles dans une réflexion de travail en couture sur le linéaire côtier.





MAITRISER L'ACCUEIL DEMOGRAPHIQUE PAR UNE POLITIQUE D'HABITATS DIVERSIFIES

Encadrer la production de logements à horizon 2035

Permettre le développement et l'évolution de l'habitat aux Moutiers-en-Retz tout en préservant le cadre de vie agréable et une bonne gestion des milieux urbains.

- Agglomération principale
- Village

Programmer des projets équilibrés dans une orientation globale de produire environ 200 à 220 logements à horizon 2035, soit un rythme d'environ 17 logements par an.

- Secteurs stratégiques
- Secteurs Mixtes

Accompagner la mutation des espaces

- Maitriser l'intensification des tissus urbains habités pour permettre la production de logements tout en mesurant les conséquences sur la qualité des espaces
- Prendre en compte les risques littoraux, et plus spécifiquement l'érosion et la submersion marine, en évitant tout développement des activités et de l'habitat dans les espaces impactés.



3

CONFORTER UNE DYNAMIQUE A L'ANNEE

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Le bourg doit rester le lieu principal d'animation de la commune. Cette centralité est l'espace d'accueil privilégié des équipements, des commerces, des services et autres activités compatibles avec un tissu résidentiel et visité. Situé à proximité des plages et desservi par une gare, il offre un cadre idéal pour mêler vie à l'année, emploi, détente et découverte.

Et autour, des vastes espaces productifs et attractifs permettent à la commune de proposer des sites économiques et touristiques variés. En assurant une bonne accessibilité entre ces espaces et un bon équilibre avec le socle patrimonial et naturel, les Moutiers-en-Retz peut prétendre à un développement raisonné et dynamique à l'année.



Affirmer la vitalité du bourg

Les vitrines autour de la place de l'Eglise Madame et la place du centre contribuent à faire du bourg des Moutiers-en-Retz un lieu vivant et animé. On y retrouve plusieurs commerces alimentaires, services, équipements de proximité et autres activités compatibles avec le tissu résidentiel.

- ▶ Orienter le développement des commerces et de la restauration au sein d'un bourg élargi, entre le cœur d'aujourd'hui et des sites stratégiques directement connectés
- ▶ Conserver une place animée et conviviale au centre du bourg
- ▶ Favoriser le renforcement de l'offre de services et d'équipements au sein du tissu aggloméré autour du bourg et dans les espaces connectés ou dédiés
- ▶ Protéger les cellules adaptées au déploiement de commerces marchands ou autres boutiques et services adaptés au sein de la centralité historique et des rues stratégiques.

Conserver un bon niveau d'équipements

Pour contribuer à conserver une vie de qualité sur la commune des Moutiers-en-Retz, il ne suffit pas de préserver uniquement le cadre mais aussi la qualité et les types de services à proximité.

- ▶ Continuer à renforcer l'offre de services à la personne dans toute sa diversité, de la petite enfance à la prise en charge des personnes les plus âgées (Santé, éducation, culture...)
- ▶ Diversifier les équipements de sports et de loisirs pour répondre à la demande des habitants et contribuer à la qualité de vie locale.
- ▶ Conforter un pôle d'équipements autour de la salle Varnier
- ▶ Améliorer la gestion de l'eau et optimiser l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales sur l'ensemble de la commune.
- ▶ Conserver des sites naturels accessibles et des espaces de nature en ville.
- ▶ Améliorer la gestion des déchets
- ▶ Assurer la bonne accessibilité des équipements particulièrement par les modes actifs.
- ▶ Permettre le déploiement des réseaux d'énergie adaptés aux mobilités électriques.



Conforter les économies locales

Entre tourisme et agriculture, services et commerces, les économies locales sont variées. Les Moutiers-en-Retz possède des atouts pour maintenir, offrir ou expérimenter de nouvelles opportunités économiques.

- ▶ Favoriser le maintien des activités en place et permettre leur développement ou leur mutation en fonction de leur localisation en s'inscrivant dans les objectifs de la Loi littoral
- ▶ Valoriser les activités agricoles du territoire et les économies associées
- ▶ Conforter des espaces industriels ou artisanaux adaptés et permettre leur densification.
- ▶ Permettre l'implantation d'entreprises tertiaires (espaces de travail partagé, services divers...) au sein du continuum aggloméré.
- ▶ Limiter les nouvelles implantations d'activités qui créent des nuisances, incompatibles avec les tissus résidentiels, au sein du bourg et du continuum aggloméré
- ▶ Organiser les parcours touristiques sur la commune et mettre en avant les activités dédiées ou services associés
- ▶ Adapter l'offre d'hébergement et permettre leur mutation

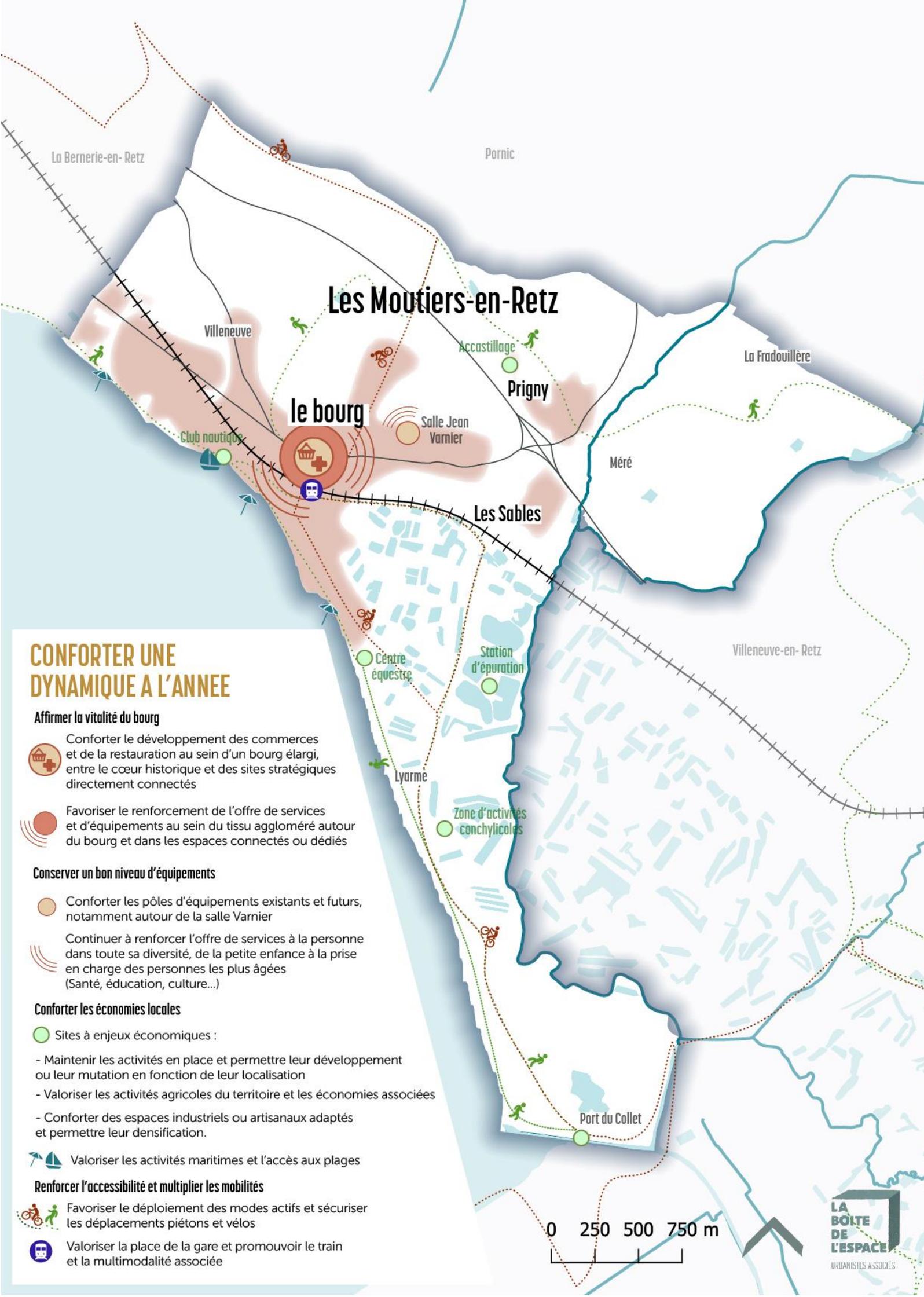


Renforcer l'accessibilité et multiplier les mobilités

Que ce soit pour venir aux Moutiers-en-Retz, la traverser ou se déplacer sur le territoire communal et à proximité, les mobilités doivent s'améliorer. Dans une logique plus décarbonée, les modes actifs sont à favoriser, à déployer pour engager une transition et apaiser les tissus habités.

- ▶ Maintenir un bon réseau routier accessible et entretenu sur toute la commune
- ▶ Favoriser le déploiement des modes actifs et sécuriser les déplacements piétons et vélos du quotidien avec le principe de dernier kilomètre mais aussi pour les séjours touristiques
- ▶ Valoriser la place de la gare et promouvoir le train et la multimodalité associée
- ▶ Encadrer la place de la voiture et améliorer la politique de stationnement en favorisant la mutualisation des usages
- ▶ Améliorer l'accès aux communications numériques et un déploiement réfléchi des réseaux





CONFORTER UNE DYNAMIQUE A L'ANNEE

Affirmer la vitalité du bourg

 Conforter le développement des commerces et de la restauration au sein d'un bourg élargi, entre le cœur historique et des sites stratégiques directement connectés

 Favoriser le renforcement de l'offre de services et d'équipements au sein du tissu aggloméré autour du bourg et dans les espaces connectés ou dédiés

Conserver un bon niveau d'équipements

 Conforter les pôles d'équipements existants et futurs, notamment autour de la salle Varnier

 Continuer à renforcer l'offre de services à la personne dans toute sa diversité, de la petite enfance à la prise en charge des personnes les plus âgées (Santé, éducation, culture...)

Conforter les économies locales

 Sites à enjeux économiques :

- Maintenir les activités en place et permettre leur développement ou leur mutation en fonction de leur localisation
- Valoriser les activités agricoles du territoire et les économies associées
- Conforter des espaces industriels ou artisanaux adaptés et permettre leur densification.

 Valoriser les activités maritimes et l'accès aux plages

Renforcer l'accessibilité et multiplier les mobilités

 Favoriser le déploiement des modes actifs et sécuriser les déplacements piétons et vélos

 Valoriser la place de la gare et promouvoir le train et la multimodalité associée

0 250 500 750 m