



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

2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Débattu le 24/02/2025

Arrêt du PLU : 26/05/2025

Sommaire

PRÉAMBULE3

Qu'est-ce qu'un PADD ?3

Article L151-5 du code de l'urbanisme3

Le PADD des Moutiers-en-Retz3

UN SOCLE PATRIMONIAL A PRESERVER 4

Révéler les identités et préserver l'équilibre des milieux5

Valoriser le patrimoine bâti d'aujourd'hui et de demain5

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 conditions10

Diversifier les typologies d'habitat.....10

Conserver une mixité sociale et intergénérationnelle11

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 locales15

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 une première fois au Conseil Municipal du 07 novembre 2022.

Après certains ajustements, il a été redébattu le 24 février 2025.



3 grands axes :

- 1 // Un socle patrimonial à préserver
- 2 // Maîtriser l'accueil démographique par une politique d'habitats diversifiés
- 3 // Conforter une dynamique à l'année

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 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.

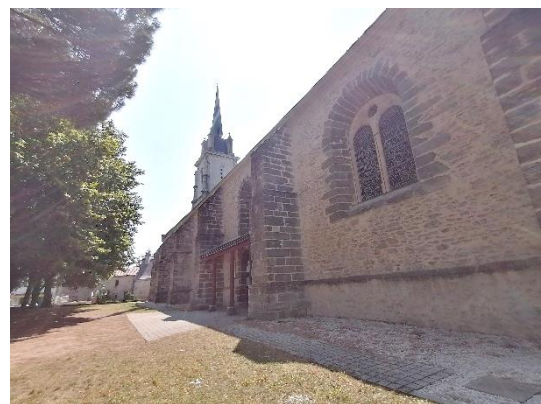


Trame noire : ensemble connecté de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques pour différents milieux (sous-trames), dont l'identification tient compte d'un niveau d'obscurité suffisant pour la biodiversité nocturne.

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 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 leurs identités** 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 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, de son continuum aggloméré et des villages.



- ▶ Affirmer une modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels en maîtrisant les possibilités d'urbanisation **au maximum de 7 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
- espaces agricoles
- marais
- grands espaces naturels

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

- Centralité historique
- Centralité principale
- Eglise 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 la valeur écologique et fonctionnelle de la trame verte et bleue

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

Affirmer la sobriété et une bonne gestion des espaces

- Modérer la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers en limitant les possibilités d'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine.
- 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 2 200 habitants en prenant en compte les résidents de plus de 6 mois dans l'année et les résidents principaux.

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

- **Maîtriser et maintenir une croissance démographique autour de 1,3% en moyenne par an.** Cela correspond à accueillir 250 habitants supplémentaires sur les 10 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 2 200 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 par 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 140 logements à horizon 2035**, soit un rythme d'environ 14 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 le 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 1,3%, soit une population d'environ **2 200 habitants en 2035 (base INSEE).**

Pour rappel la commune comptait 1 827 habitants en 2021 (donnée INSEE).

Objectifs

Quantité

- + 1,3 % d'habitants par an
- + 250 habitants
- + 140 logements

Diversité

- En majorité au sein des tissus urbanisés
- 20 logements/ha
- + de logements abordables

Conserver une mixité sociale et intergénérationnelle

Un cadre agréable, une proximité de services et d'équipements, une ambiance patrimoniale et historique... sont autant d'atouts qui favorisent l'attractivité de la commune. Une politique d'habitats diversifiés doit permettre de favoriser l'accessibilité de la commune à tous.

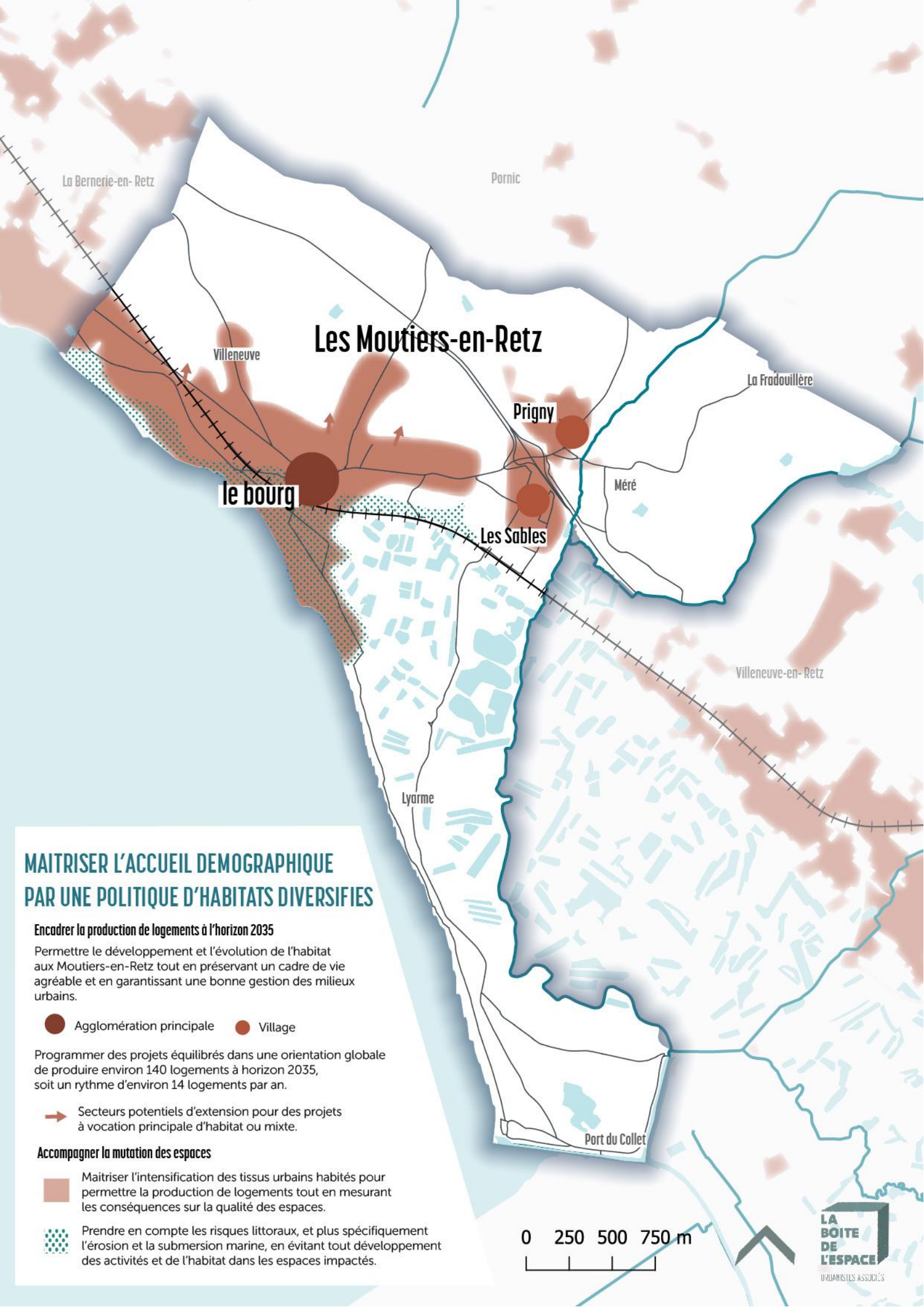
- ▶ Continuer à **diversifier le parc de logements** pour l'accueil de jeunes ménages, d'actifs et de familles sur la commune.
- ▶ Maintenir **un bon niveau d'équipements** de proximité proche d'un habitat adapté pour les seniors et personnes vulnérables.
- ▶ Continuer à **produire des logements abordables** 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** de 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 du cadre 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 de la Loi Climat et Résilience.
- ▶ **Anticiper l'évolution du trait de côte** à 30 ans et 100 ans dans l'évolution des tissus résidentiels et économiques.





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

Encadrer la production de logements à l'horizon 2035

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

- Agglomération principale
- Village

Programmer des projets équilibrés dans une orientation globale de produire environ 140 logements à horizon 2035, soit un rythme d'environ 14 logements par an.

- ➔ Secteurs potentiels d'extension pour des projets à vocation principale d'habitat ou mixte.

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.

0 250 500 750 m

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. 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.

Autour du bourg, 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 une dynamique tout au long de l'année.



Affirmer la vitalité du bourg

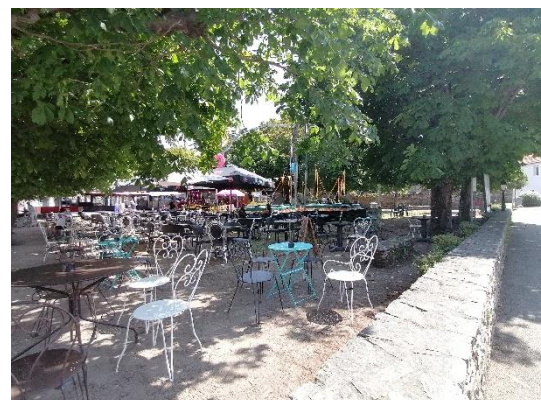
Les vitrines autour de la place de l'Eglise Madame et la place du centre contribuent à faire du bourg des Moutiers-en-Retz un lieu vivant et animé. On y retrouve plusieurs commerces alimentaires, services, équipements de proximité et autres activités compatibles avec le tissu résidentiel.

- ▶ 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 linéaires commerciaux existants et les parcours marchands en préservant les gabarits adaptés à l'accueil de commerces et de services au sein de la centralité historique et de 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 ; la qualité et la diversité de services de proximité doivent être confortées.

- ▶ 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 Jean 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 tout en respectant les prescriptions 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.
- ▶ Éviter les 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 sa mutation.

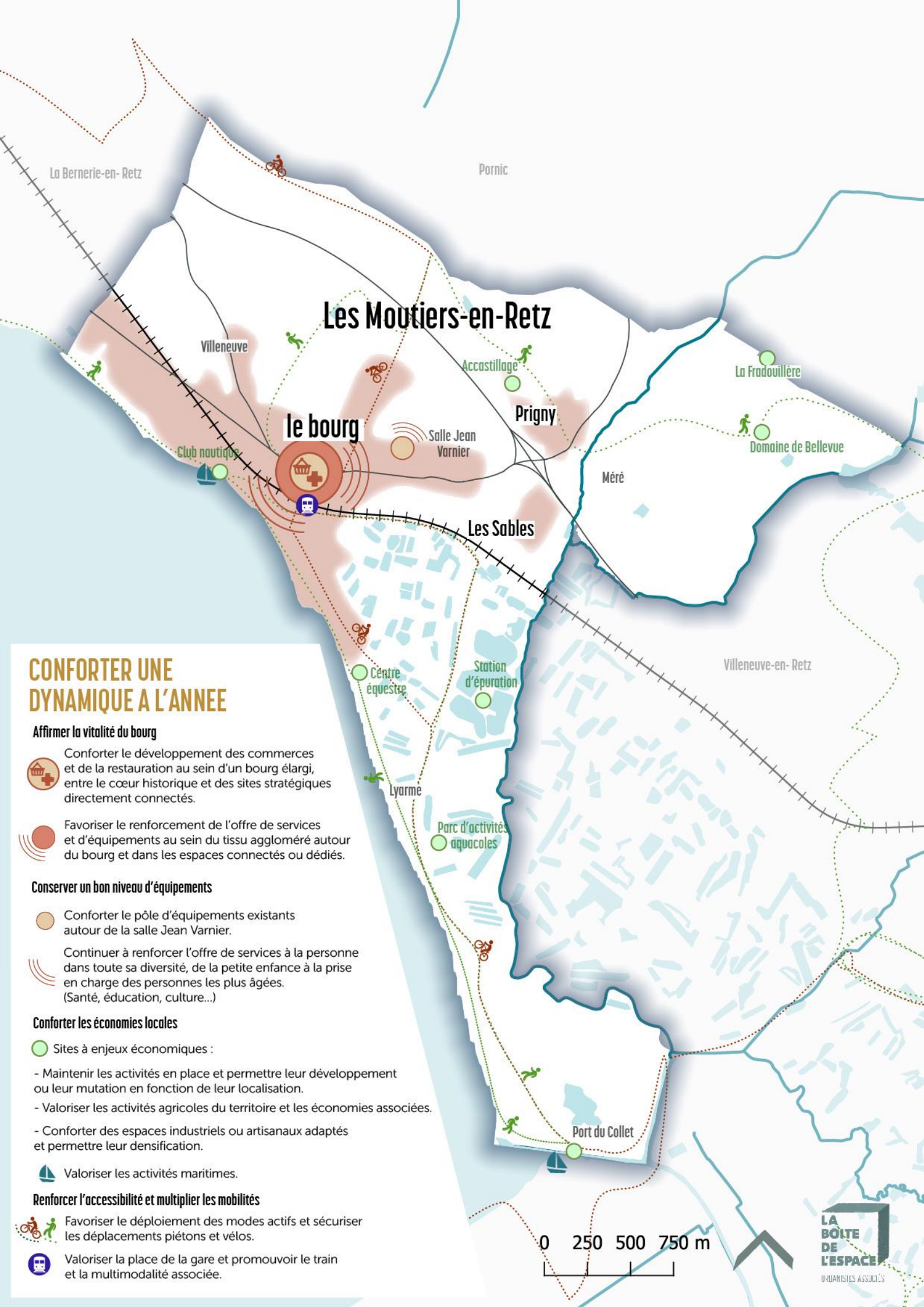


Renforcer l'accessibilité et multiplier les mobilités

Que ce soit pour venir aux Moutiers-en-Retz, traverser la commune ou se déplacer sur son territoire 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.
- ▶ Valoriser la place de la gare, **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 assurer 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 le pôle d'équipements existants autour de la salle Jean 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.

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