



Commune de Chaumes en Retz (44)

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique n°1 – 27 mai 2025

- 1. Qu'est-ce que le PLU ?**
- 2. Présentation des axes et orientations du PADD**
- 3. La suite de la procédure**
- 4. Rappel des moyens de concertation**
- 5. Temps d'échanges**

1 • Qu'est-ce que le PLU ?



Qu'est-ce que le PLU ?

Il s'agit d'un document qui définit un projet d'urbanisme et d'aménagement

- ▶ Global
- ▶ Pour les 10 prochaines années

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Comporte les éléments nécessaires à la compréhension du contexte et des différentes pièces du PLU (Diagnostic, justifications des choix, analyse des incidences sur l'environnement)

LE PADD

Document exprimant le projet politique de la commune en matière de développement et d'aménagement du territoire pour les 10 prochaines années

LES OAP

Définissent des principes de programmation et d'aménagement sur certains secteurs ou quartiers (notamment sur les secteurs de développement futur)

LE RÈGLEMENT

Délimite les différentes zones sur la commune en fonction de leurs caractéristiques (zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles...) et y fixe les règles d'urbanisme s'y appliquant

LES ANNEXES

Notamment les servitudes d'utilité publique, les annexes sanitaires et informations diverses

Pourquoi réviser le PLU ?

PLU d'Arthon-en-Retz en vigueur depuis 2017

PLU de Chéméré en vigueur depuis 2016

LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION



Des objectifs généraux :

- ▶ **Définir un projet commun**, qui scelle un peu plus l'unité du territoire calmétien à travers son nouveau PLU, **qui harmonise les règles d'urbanisme des communes déléguées d'Arthon en Retz et de Chéméré**, tout en veillant à en respecter leurs identités et leurs spécificités
- ▶ **Redéfinir de nouvelles stratégies de développement** du territoire communal pour les 10 à 20 ans à venir, autour des centralités qui mériteront d'être réinterrogées
- ▶ **Se doter d'un document d'urbanisme moderne**, qui soit suffisamment **adapté et attentif aux évolutions technologiques, comportementales et sociétales**

Pourquoi réviser le PLU ?

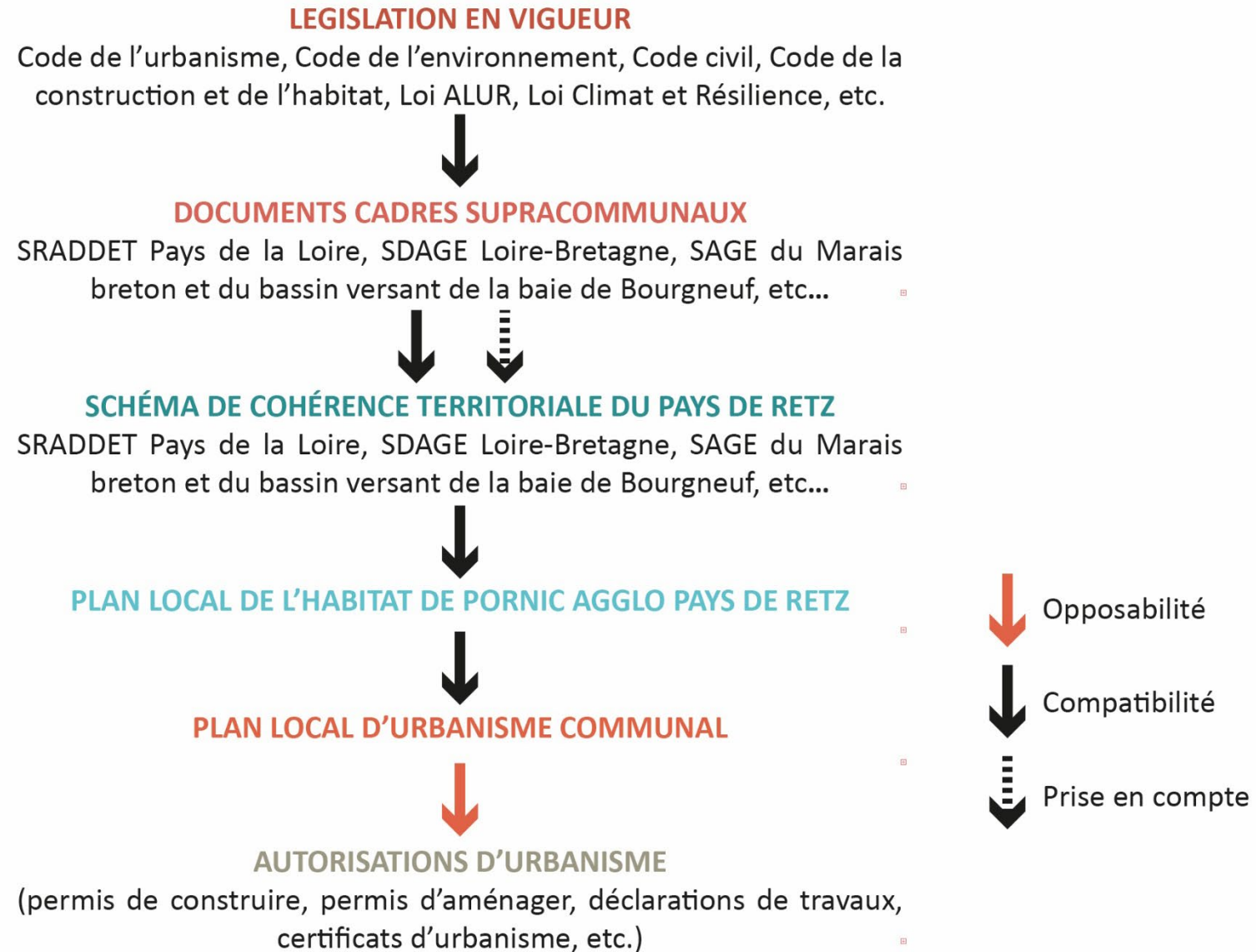
LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION



Des objectifs spécifiques au territoire :

- ▶ **Préparer les conditions d'un développement durable du territoire** en veillant notamment à promouvoir un développement urbain ;
- ▶ **Soutenir l'économie agricole, viticole et sylvicole et préserver les espaces qui leur sont dédiés ;**
- ▶ **Intégrer l'environnement au projet du territoire calmétien**, notamment en **préservant les espaces agricoles et naturels** participant à la biodiversité et aux continuités écologiques, **en prenant compte la gestion des eaux pluviales et les enjeux climatiques ;**
- ▶ **Favoriser le développement de formes ou de modalités de développement, de déplacements ou de communication** qui soient (plus) respectueuses de l'environnement et prennent en compte l'évolution climatique ;
- ▶ **Définir des possibilités d'urbanisation autour des centralités communales**, tout en menant une réflexion sur le devenir des villages (ou de secteurs assimilés à des villages) et des hameaux ;
- ▶ **Favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale** à travers l'offre en logements ;
- ▶ **Favoriser autant que faire se peut un développement de proximité**, en confortant l'offre en activités commerciales, artisanales, de services et d'équipements, pour s'adapter aux évolutions et besoins de la population ;
- ▶ **Concevoir le développement des activités économiques en compatibilité avec le SCoT**, inscrit dans une logique intercommunale en ayant la volonté de soutenir le dynamisme du développement de Chaumes-en-Retz

Le contexte réglementaire



Les objectifs de modération de la consommation d'espaces

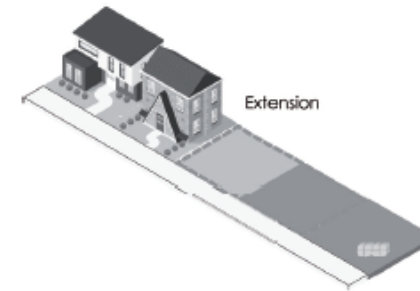
LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

- Division par 2 du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2030.
- Objectif **zéro artificialisation nette** d'ici 2050.

PRINCIPE : PRIVILÉGIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN



EXCEPTION : LIMITER L'EXTENSION DE L'URBANISATION



QU'EST-CE QUE L'ARTIFICIALISATION NETTE DES SOLS ?

- **Artificialisation** : altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques et/ou du potentiel agronomique d'un sol par son occupation ou son usage.
- **Renaturation / désartificialisation** : actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol.
- **Artificialisation nette** : solde entre l'artificialisation et la renaturation des sols constatées sur un périmètre et une période donnés.

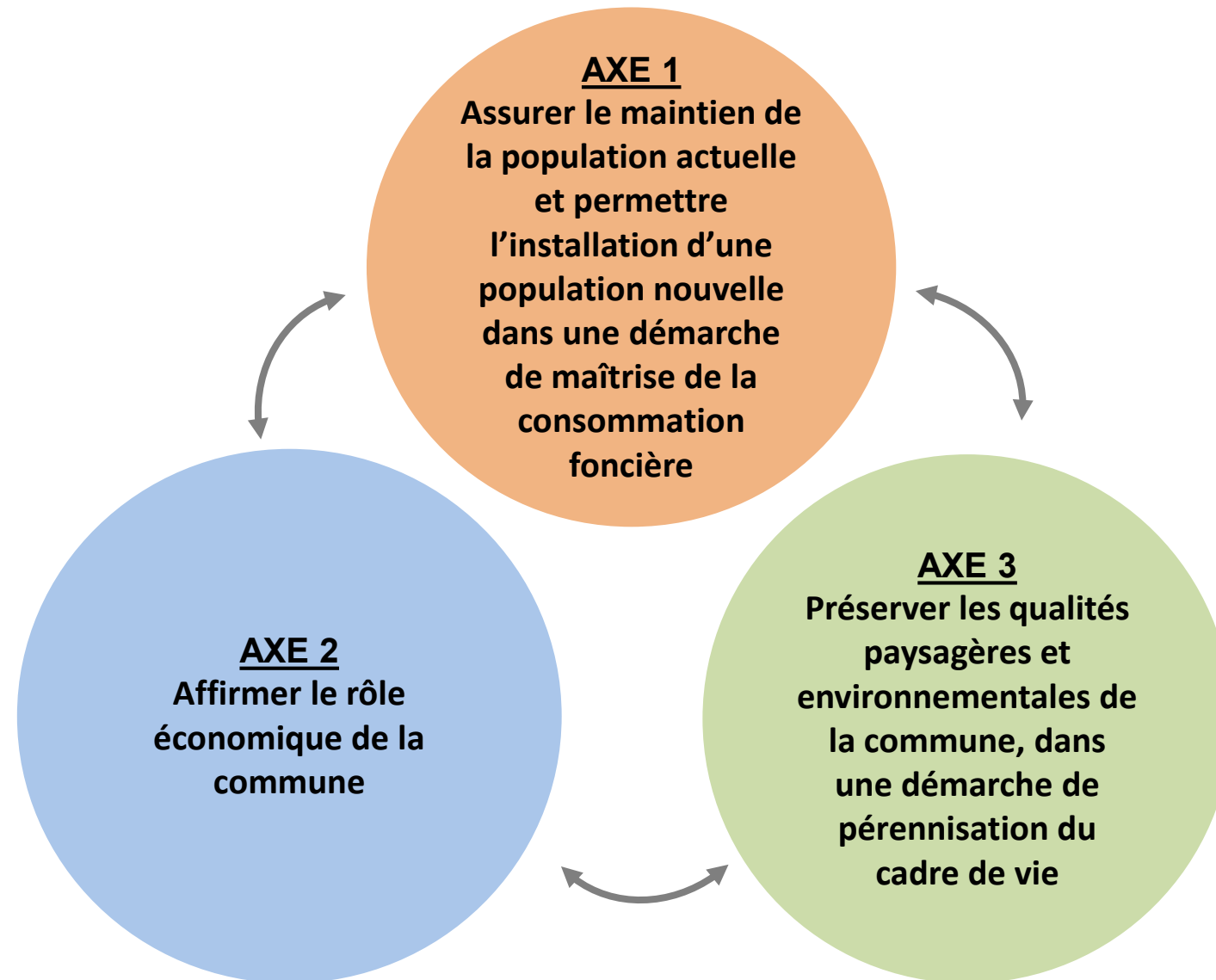
RÈGLE : COMPENSER TOUTE ARTIFICIALISATION DES SOLS



2. Axes et orientations du PADD



Grands axes du PADD



AXE 1 – Assurer le maintien de la population actuelle et permettre l'installation d'une population nouvelle dans une démarche de maîtrise de la consommation foncière

CONSTATS DU DIAGNOSTIC

- Chaumes-en-Retz compte 7 184 habitants en 2021.
- Entre 2015 et 2021, la commune a enregistré une croissance démographique de +1,3% par an.
- Le parc de logements est majoritairement composé de maisons de grande taille, principalement destiné aux propriétaires, limitant le parcours résidentiel des ménages sur la commune.
- La commune a consommé 49 Ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers entre 2011 et 2021.

Orientation 1 – Croissance démographique et habitat

VEILLER À L'INSTALLATION DE NOUVEAUX HABITANTS EN LIMITANT LA CONSOMMATION FONCIÈRE

- Pérenniser l'attractivité démographique communale et permettre l'accueil de population afin de renforcer les équipements scolaires et les activités économiques :
 - En assumant une croissance de la population de l'ordre de 1,6 % par an jusqu'en 2031 et de 1,15% par an jusqu'en 2036
 - En accueillant environ 1 700 habitants supplémentaires à l'horizon 2036, soit un total d'environ de 8 900 habitants sur la commune de Chaumes-en-Retz ;
 - En créant 85 logements par an.

AXE 1 – Assurer le maintien de la population actuelle et permettre l'installation d'une population nouvelle dans une démarche de maîtrise de la consommation foncière

Orientation 1 – Croissance démographique et habitat

VEILLER À L'INSTALLATION DE NOUVEAUX HABITANTS EN LIMITANT LA CONSOMMATION FONCIÈRE

- Diversifier l'offre de logements afin de répondre au mieux aux besoins de la population actuelle et des nouveaux habitants :
 - En prévoyant la création de 35% minimum de logement locatifs, incluant les logements sociaux et l'accèsion à la propriété.
- Permettre le changement de destination des anciens bâtiments en zones naturelles ou agricoles

Orientation 2 – Modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

VEILLER À L'INSTALLATION DE NOUVEAUX HABITANTS EN LIMITANT LA CONSOMMATION FONCIÈRE

- Limiter les extensions urbaines et l'artificialisation des sols :
 - En prévoyant plus de 60% de la production de nouveaux logements en renouvellement urbain et en densification.
 - En prévoyant une consommation d'espaces maximale de 17 ha en extension, d'ici 2036, pour l'habitat et les équipements.
- Maîtriser les densités de bâtis des futures constructions en extension :
 - En prévoyant une densité minimale de 25 logements par ha minimum dans les nouvelles opérations.
- Privilégier l'intensification urbaine par la reconquête du bâti existant, par des opérations de renouvellement urbain ou par des changements de destination
- Favoriser la densification des espaces bâtis et permettre le développement de potentialités foncières au sein des espaces déjà urbanisés
- Envisager la renaturation du secteur de la Houstrie

AXE 1 – Assurer le maintien de la population actuelle et permettre l'installation d'une population nouvelle dans une démarche de maîtrise de la consommation foncière

Orientation 3 – Équipements et services

ASSURER LE MAINTIEN DE LA POPULATION ACTUELLE ET PERMETTRE L'INSTALLATION D'UNE POPULATION NOUVELLE DANS UNE DÉMARCHÉ DE MAÎTRISE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

- Permettre l'amélioration et l'extension des équipements existants, ainsi que l'installation de nouveaux équipements :
 - Installation de la gendarmerie, déménagement des services techniques, installation d'un équipement structurant à proximité du collège.
- Prévoir un développement urbain en adéquation avec les ressources (eau potable notamment) et les capacités du territoire (assainissement, gestion des eaux pluviales, défense incendie, etc...)
- Permettre la mise aux normes des stations d'épuration
- Prendre en compte la desserte numérique dans le projet de développement, pour l'accueil d'habitat et d'activités, permettant notamment de favoriser le télétravail

AXE 2 – Affirmer le rôle économique de la commune

CONSTATS DU DIAGNOSTIC

- Chaumes-en-Retz présente une activité économique riche, en lien avec la présence de zones d'activités économiques et commerciales, de commerces de proximité, d'exploitations agricoles : la commune est pourvoyeuse de **1 832 emplois**
- La commune est identifiée, à l'échelle du PETR du Pays de Retz, **comme pôle d'équilibre intermédiaire**, favorable à la pérennisation et au développement d'activités économiques futures

Orientation 1 – Activités économiques

POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET ARTISANAL DE LA COMMUNE

- Affirmer les centralités commerciales des bourgs en mettant en place les outils adéquats de préservation de l'offre en services et commerces
- Favoriser l'installation de nouvelles activités commerciales et de services au sein des secteurs de centralités commerciales identifiées par le SCoT : Arthon-en-Retz, Chéméré et la Sicaudais
- Conforter les zones d'activités économiques du Butai, de Fausses Blanches et de la Feuillardais
- Conforter la vocation commerciale du nord de la zone d'activités du Butai
- Encadrer l'insertion architecturale des bâtiments au sein des secteurs à destinations d'activités économique
- Permettre la création de zones productives d'environ 15 ha (dans le respect de la stratégie intercommunale de développement économique, s'inscrivant elle-même dans la trajectoire de sobriété foncière)

AXE 2 – Affirmer le rôle économique de la commune

Orientation 2 – Activités économiques

POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET ARTISANAL DE LA COMMUNE

- Permettre le développement limité et conditionné, d'activités économiques historiques situées en zones agricoles et forestières
- Permettre l'essor de projets touristiques liés au cadre de vie et aux activités de nature

Orientation 3 – Activités économiques

CONFORTER L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET FORESTIÈRE POUR LEURS RÔLES À LA FOIS ÉCONOMIQUE ET PAYSAGER

- Préserver les terres agricoles de qualité, notamment les grands tenements, les surfaces situées à proximité des bâtiments agricoles
- Permettre le développement, le confortement et la mise aux normes des bâtiments agricoles
- Autoriser la diversification de l'activité agricole, dans le respect de la réglementation
- Encadrer l'insertion architecturale des bâtiments agricoles et forestiers
- Encadrer la création de logements fonction liés aux sièges d'exploitation agricole

AXE 3 – Préserver les qualités paysagères et environnementales de la commune, dans une démarche de pérennisation du cadre de vie

CONSTATS DU DIAGNOSTIC

- Chaumes-en-Retz dispose d'un cadre de vie remarquable, en lien avec la présence d'espaces naturels de qualité, favorisant son attractivité ; ainsi que d'éléments bâti patrimoniaux remarquables :
 - Deux ZNIEFF de type I (« Prairie humide à l'ouest du Carteron » et « Bois des îles enchantées et pelouses calcaires résiduelles d'Arthon-en-Retz ») et Deux ZNIEFF de type II (« Forêt de Princé » et « Marais de Haute-Perche »)
 - Le château de Bois Rouaud

Orientation 1 – Paysage

INTÉGRER ET VALORISER LES ATOUTS PAYSAGERS DU TERRITOIRE AU SEIN DU PROJET COMMUNAL

- Assurer l'insertion paysagère des nouvelles constructions
- Conforter l'identité historique et patrimoniale du territoire, véritable caractéristique de la commune :
 - En confortant l'organisation territoriale structurée en trois polarités : Arthon-en-Retz, Chéméré et la Sicaudais ;
 - En insérant l'intégration des futures constructions dans le tissu bâti des centres-bourgs et ses caractéristiques urbaines et architecturales ;
 - En protégeant le patrimoine bâti et le petit patrimoine, témoins de l'évolution historique de la commune.
- Éviter l'implantation de nouvelles constructions à vocation d'habitation à proximité immédiate d'installations pouvant générer des nuisances
- Veiller à l'insertion paysagère des carrières et des centrales photovoltaïques

AXE 3 – Préserver les qualités paysagères et environnementales de la commune, dans une démarche de pérennisation du cadre de vie

Orientation 2 – Environnement

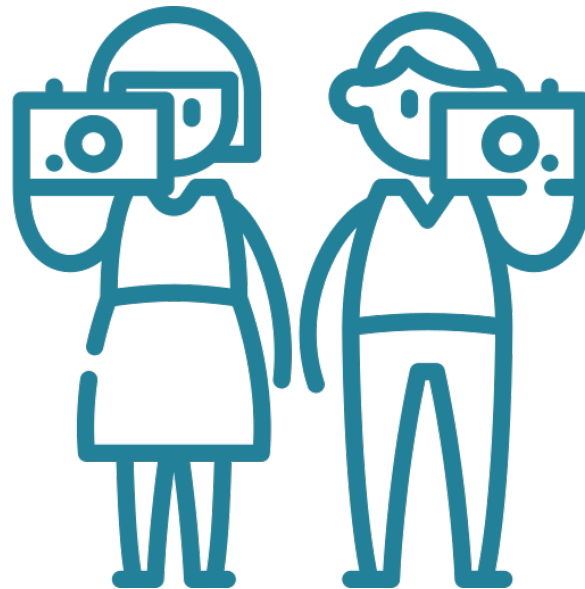
ASSURER LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL DANS UNE DÉMARCHE DURABLE

- Protéger les milieux naturels sensibles et la biodiversité de Chaumes-en-Retz, en s'appuyant notamment sur les inventaires et zonages d'intérêts écologiques, notamment :
 - Prendre en compte les ZNIEFF de type I et II présentes sur la commune
 - Protéger les zones humides recensées
 - Préserver et développer les continuités écologiques
 - Assurer la protection de biotope
 - Assurer le maintien de la trame verte et bleue
- Protéger les espaces naturels et forestiers de qualité (haies, boisements, arbres remarquables...)
- Inscrire l'aménagement futur de la commune dans une démarche d'urbanisme durable :
 - Encadrer les projets de production énergétiques (énergie solaire, méthanisation, etc...)
 - Permettre le développement de projets de production énergétiques éolien au sein des zones d'accélération des énergies renouvelables uniquement
 - Promouvoir l'installation qualitative de dispositifs techniques sur les constructions
 - Prendre en compte les risques naturels et technologiques dans tous les projets futurs afin de s'assurer de la protection des biens et des personnes face aux risques,
 - Assurer des espaces végétalisés à l'échelle de la parcelle afin notamment de faciliter la gestion des eaux pluviales et bénéficier de leur rôle de régulateur thermique (Coefficient de pleine terre, biotope...).

AXE 3 – Préserver les qualités paysagères et environnementales de la commune, dans une démarche de pérennisation du cadre de vie



Participez au recensement du patrimoine végétal et bâti !



AXE 3 – Préserver les qualités paysagères et environnementales de la commune, dans une démarche de pérennisation du cadre de vie

Pourquoi inventorier le patrimoine communal ?

Extraits du PADD

Conforter l'identité historique et patrimoniale du territoire, véritable caractéristiques de la commune

En protégeant le patrimoine bâti et le petit patrimoine, témoins de l'évolution historique de la commune

Protéger les espaces naturels et forestiers de qualité

(haies, boisements, arbres remarquables...)

1.
Inventorier



2.
Trier



3.
Définir les outils de valorisation dans le PLU



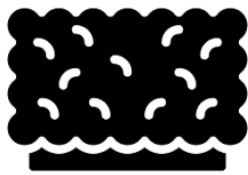
AXE 3 – Préserver les qualités paysagères et environnementales de la commune, dans une démarche de pérennisation du cadre de vie

De quel patrimoine parle-t-on ?

Tout ce qui contribue à l'identité et à la qualité du cadre paysager communal

Patrimoine remarquable, mais aussi (et surtout) le patrimoine ordinaire

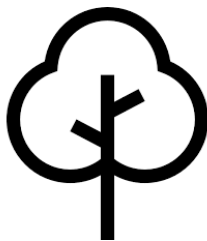
Patrimoine végétal



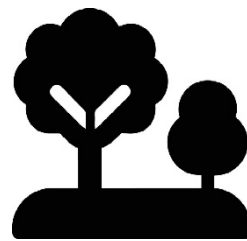
Haies



Mares



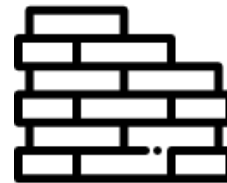
Arbres



Parcs

Bosquets, jardins, etc.

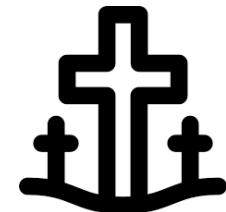
Patrimoine bâti



Mûrs /
Murets
en pierre



Bâtiments
en pierre



Calvaires



Fontaines



Puits



Moulins

Lavoirs, portails, châteaux, ponts, etc.

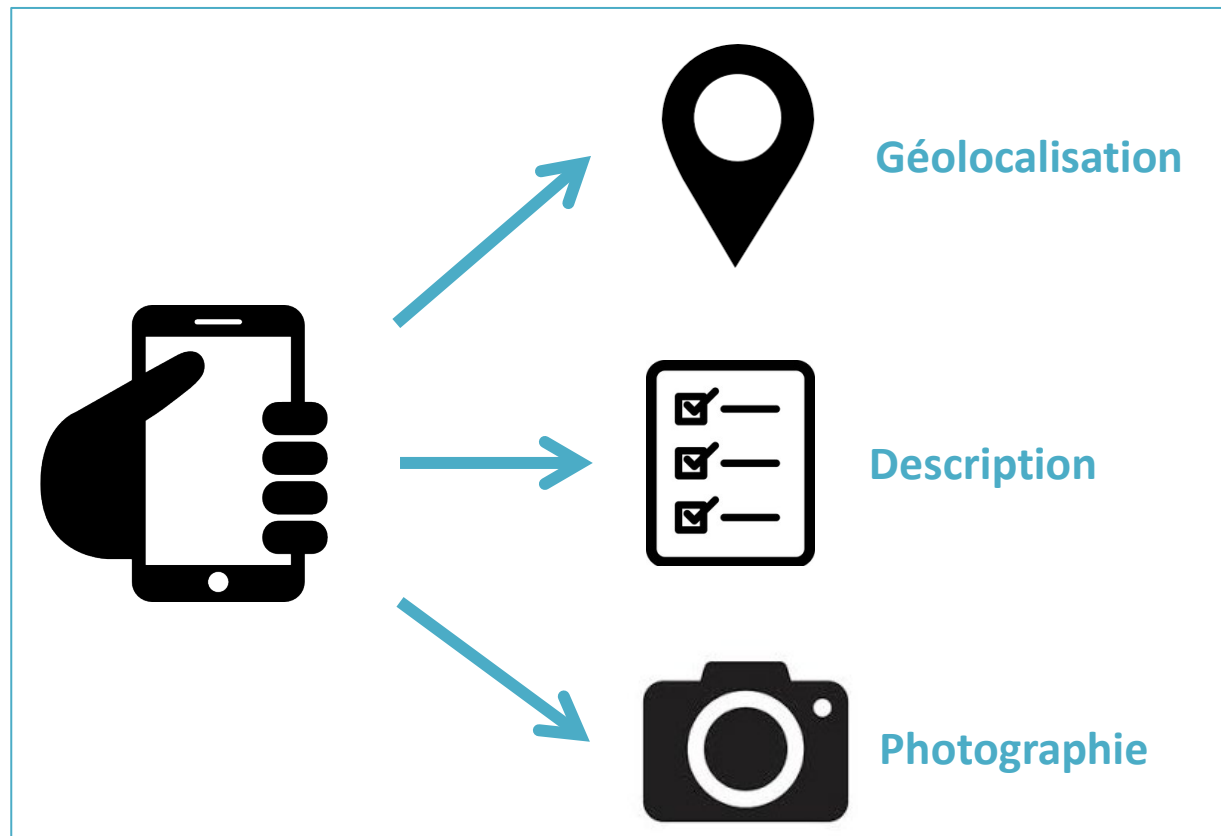
AXE 3 – Préserver les qualités paysagères et environnementales de la commune, dans une démarche de pérennisation du cadre de vie

Comment contribuer au recensement ?

Via une application internet dédiée



Pas d'application à télécharger, pas de compte à créer



28 mai 2025
31 juillet 2025



AXE 3 – Préserver les qualités paysagères et environnementales de la commune, dans une démarche de pérennisation du cadre de vie

Orientation 3 – Mobilité

INSCRIRE LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL DANS UNE DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE INCLUANT LE VOLET MOBILITÉ, EN PRENANT EN COMPTE LES CARACTÉRISTIQUES RURALES ET RÉSIDENTIELLES DE LA COMMUNE

- Permettre l'entretien et le développement des infrastructures de transports (2x2 voies RD 751)
- Poursuivre le développement de liaisons douces :
 - En permettant le développement de continuité de liaisons douces qualitatives et sécurisées au sein des bourgs et entre les villages
 - En permettant le développement de liaisons douces à portée intercommunale (dont le projet de voie verte) et protéger ces cheminements
- Anticiper les besoins en stationnement, en définissant une réglementation adaptée à la nature des projets (construction neuve, amélioration/mutation de l'existant, la destination de la construction et aux différents secteurs de la commune)
- Limiter la place de la voiture au sein des bourgs en créant des parkings périphériques :
 - Favoriser l'utilisation d'un pôle multimodal à proximité du collège
 - Favoriser les liaisons entre le pôle multimodal, le collège et la RD 751

La synthèse des axes et orientations du PADD

Axe 1 : Assurer le maintien de la population actuelle et permettre l'installation d'une population nouvelle dans une démarche de maîtrise de la consommation foncière

- ❑ Orientation 1 – Démographie et habitat : Veiller à l'installation de nouveaux habitants en limitant la consommation foncière
- ❑ Orientation 2 – Modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers : Veiller à l'installation de nouveaux habitants en limitant la consommation foncière
- ❑ Orientation 3 – Équipements et services : Assurer le maintien de la population actuelle et permettre l'installation d'une nouvelle population dans une démarche de maîtrise de la consommation foncière

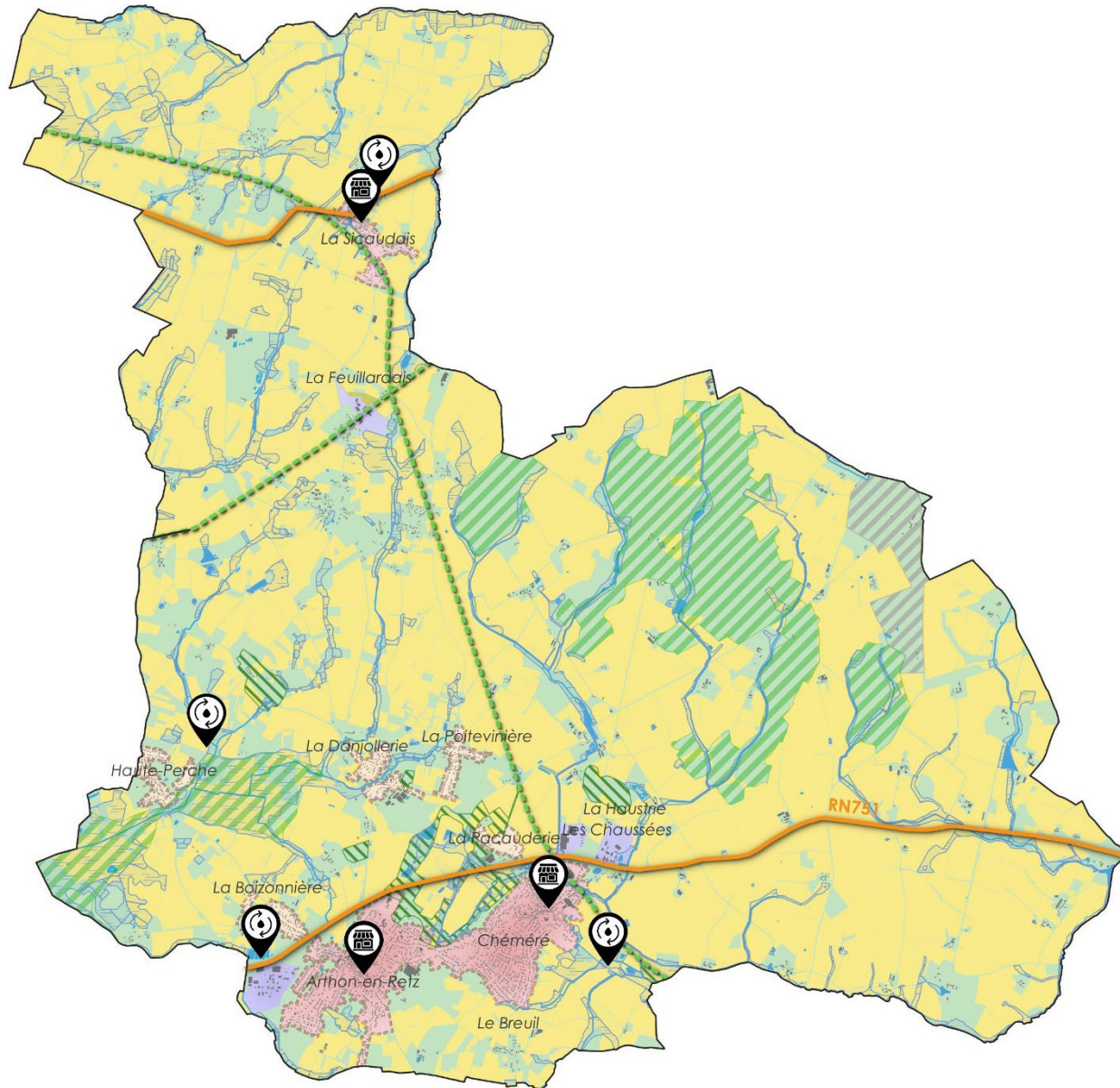
Axe 2 : Affirmer le rôle économique de la commune

- ❑ Orientation 1 – Activités économiques : Poursuivre le développement économique et artisanal de la commune
- ❑ Orientation 2 – Activité agricole : Conforter l'activité agricole et forestière pour leurs rôles à la fois économique et paysager

Axe 3 : Préserver les qualités paysagères et environnementales de la commune, dans une démarche de pérennisation du cadre de vie

- ❑ Orientation 1 – Paysage : Intégrer et valoriser les atouts paysagers du territoire au sein du projet communal
- ❑ Orientation 2 – Environnement : Assurer le développement communal dans une démarche durable
- ❑ Orientation 3 – Mobilité : Inscrire le développement communal dans une démarche de développement durable incluant le volet mobilité, en prenant en compte les caractéristiques rurales et résidentielles de la commune

Cartographie de synthèse



ASSURER LE MAINTIEN DE LA POPULATION ACTUELLE ET PERMETTRE L'INSTALLATION D'UNE POPULATION NOUVELLE DANS UNE DÉMARCHE DE MAÎTRISE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

-  Pérenniser l'attractivité démographique communale et permettre l'accueil de population
-  Favoriser la densification des espaces bâtis et permettre le développement de potentialités foncières au sein des espaces déjà urbanisés
-  Permettre la mise aux normes des stations d'épuration

AFFIRMER LE RÔLE ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE

-  Favoriser l'installation de nouvelles activités commerciales et de services au sein des secteurs de centralités commerciales identifiées par le SCoT : Arthon-en-Retz, Chéméré et La sicaudais
-  Conforter les zones d'activités économiques du Butai, des Fausses Blanches et de la Feuillardais
-  Permettre la création d'une zone productive d'environ 15 ha
-  Préserver les terres agricoles de qualité, notamment les grands tenements, les surfaces situées à proximité des bâtiments agricoles

PRÉSERVER LES QUALITÉS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES DE LA COMMUNE, DANS UNE DÉMARCHE DE PÉRENNISATION DU CADRE DE VIE

-  Veiller à l'insertion paysagère des carrières
-  Prendre en compte les ZNIEFF de type I et II présentes sur la commune
-  Protéger les zones humides
-  Assurer le maintien de la trame bleue
-  Protéger les espaces naturels et forestiers de qualité
-  Permettre le développement de liaisons douces à portée intercommunale (voie verte) et protéger ces cheminements

3. La suite de la procédure

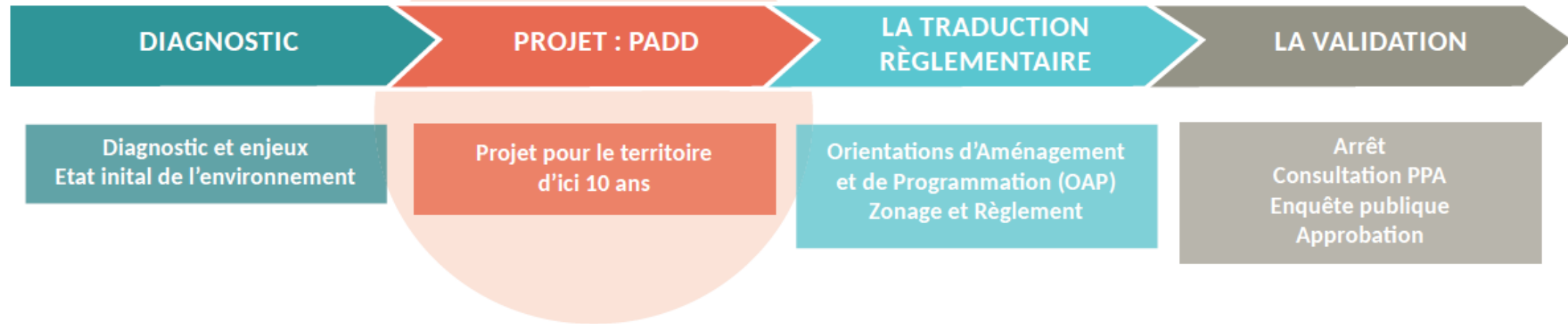


Les grandes étapes de la révision

Début de la procédure : printemps 2021

Reprise de révision PLU : automne 2023

Objectif d'approbation : Fin 2026



Le PADD, la clé de voûte du PLU

- Feuille de route de la commune : il expose la politique d'urbanisme et d'aménagement pour les 10 ans à venir dans le respect des objectifs du développement durable
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces
- Découle du diagnostic et des enjeux dégagés et il est traduit dans les pièces réglementaires du projet : règlement graphique, règlement écrit et OAP

4. Rappel des moyens de concertation



Les moyens de concertation



S'INFORMER :

- o L'affichage de [panneaux d'exposition](#) en mairie et mairies annexes
- o La parution régulière d'éléments d'information sur l'avancement de la procédure de révision du PLU sur le [site internet](#) ainsi que dans les [publications municipales](#)
- o La tenue d'au moins deux [réunions publiques](#) (PADD et Arrêt du PLU)
- o La publication de l'avis des réunions publiques dans la [presse locale](#), les [publications municipales](#), le [site internet](#) et les [panneaux lumineux d'information](#)



S'EXPRIMER :

- o Mise à disposition du public d'un [registre de concertation](#) à la mairie principale ;
- o La possibilité d'[écrire](#) à Monsieur le Maire à l'adresse suivante :

Mairie de Chaumes-en-Retz, 1 rue de Pornic, 44 320 Chaumes-en-Retz, en mentionnant "objet : Révision du PLU de Chaumes-en-Retz"

5. Temps d'échanges

