

PLAN LOCAL D'URBANISME

LES MOUTIERS-EN-RETZ

1. Rapport de présentation

1.1 Diagnostic

Version pour arrêt

Enquête publique du

Approbation :



Sommaire

Sommaire.....	2
Rappel des objectifs de la révision.....	3
Un PLU c'est quoi ?.....	3
Le diagnostic, une partie du Rapport de Présentation (Article L151-4 du code de l'urbanisme).....	3
CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE	5
Une commune littorale qui vit à l'année	6
Une commune attractive.....	6
Des ménages de plus en plus petits.....	10
Des catégories équilibrées et une majorité de retraités	12
Un parc immobilier récent.....	13
Un parc immobilier orienté vers la maison individuelle qui se diversifie	16
Synthèse et Enjeux	20
Economie.....	21
Plus d'actifs que d'emplois.....	21
Entre économie préentielle et productive	22
Les actifs	24
Un taux de chômage à la hausse	26
Une activité agricole entre terre et mer	28
L'essor du tourisme.....	30
L'offre de tourisme et de randonnée	30
Synthèse et Enjeux	31
ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT	32
Structure géographique et urbaine	33
Un développement continu de l'urbanisation.....	33
Un pôle de services et d'équipements	40
Les services et administrations.....	40
Une offre et une accessibilité de bon niveau.....	40
L'éducation : les besoins liés à l'enfance et la jeunesse	41
Une commune dynamique grâce à offre culturelle, sportive et de loisirs	42
Synthèse et Enjeux	43
Se déplacer aux Moutiers-en-Retz	43
Le réseau routier	44
L'usage de la voiture	46
Les alternatives au « tout voiture »	47
Un cadre de vie externalisé	52
Le stationnement du centre-bourg.....	53
Synthèse et Enjeux	54
PATRIMOINE ET PAYSAGES.....	55
Patrimoine bâti	56
Les monuments historiques protégés.....	56
Patrimoine vernaculaire et remarquable.....	56
Les sites archéologiques.....	57
Le paysage.....	59
Sensations, horizons, limites.....	59
Les Moutiers-en-Retz perçus depuis la route.....	59
Paysages et monuments naturels.....	62
Unités paysagères.....	63
Synthèse Et Enjeux	68

Rappel des objectifs de la révision

Les motifs qui justifient la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme ont été détaillés dans la prescription de révision du PLU.

Délibération de prescription de la révision du PLU de la commune :
N°44-09-19 du 23 septembre 2019

Un PLU c'est quoi ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui permet de gérer et de réglementer le droit du sol et de la construction sur la commune. C'est à partir de lui que sont instruites les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...). Document juridique opposable aux tiers, ses dispositions s'imposent à tous (y compris pour des travaux non soumis à autorisation).

Le diagnostic, une partie du Rapport de Présentation (Article L151-4 du code de l'urbanisme)

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Remarque : ce diagnostic a été établi quelques mois avant l'arrêt du PLU, il se peut que certains chiffres ou informations soient anciennes.

Le PLU se compose de plusieurs pièces :

- Le **Rapport de Présentation** composé du diagnostic du territoire, de l'Etat Initial de l'Environnement ainsi que de la justification des choix.

- Un **Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD)**, document clé qui expose les orientations politiques de la commune en termes d'aménagement.

- Le projet est traduit graphiquement par **un zonage et un règlement écrit** qui définit les règles d'urbanisation.

- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** viennent schématiser les principes d'aménagement de certains secteurs spécifiques.

La réalisation des différentes pièces du PLU est un processus itératif : chacune vient nourrir les autres et leur finalisation requiert un consensus auprès des acteurs associés à la procédure.

Géographie

9,57 km²

1 703 habitants en 2018

Marais bretons, Baie de Bourgneuf

Point haut : 39m

Situation administrative

Région Pays de la Loire

Département de Loire-Atlantique

Pornic Agglo Pays de Retz (15 communes)

Documents de planification

Commune « loi Littoral »

SCoT du Pays de Retz (approuvé en 2013)

PLH (2019-2024)

Contexte environnemental

Bassin versant Loire-Bretagne (SAGE Marais Breton Pays de Bourgneuf)

2 sites Natura 2000 : ZPS et ZSC : Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts



Située en Loire-Atlantique, à la limite de la Vendée, la commune des Moutiers-en-Retz s'inscrit sur la façade littorale de la Baie de Bourgneuf. Son territoire (d'une superficie de 9,57 km²) est dessiné par une côte de plus de 6 km à l'ouest de la commune. Le continuum aggloméré de la Bernerie-en-Retz est dans la continuité immédiate au nord de la commune et Villeneuve-en-Retz se trouve au sud-ouest de la commune dont les marais, qui recouvrent 1/4 de la commune, dessinent une rupture naturelle entre les deux communes.

Contexte socio- économique

Une commune littorale qui vit à l'année

Une commune attractive

Une croissance continue

Les Moutiers-en-Retz compte 1 703 habitants en 2018. Petite commune de 9,57 km², le territoire a tiré parti de sa situation géographique pour accueillir de nouvelles populations ces cinquante dernières années. Le coût du foncier y est notamment légèrement plus accessible que sur les autres communes littorales comme Pornic, Préfailles ou la Bernerie-en-Retz et les axes routiers et ferroviaires permettent de se déplacer facilement vers les pôles d'emplois voisins, notamment vers Nantes.

Son évolution démographique est positive depuis les années soixante-dix, et elle s'est accélérée dans les années 2000, où on comptait en moyenne une variation positive de 3 à 3,8% (contre 0,55%/an entre 1968 et 1990 et 2,28%/an entre 1990 et 1999).

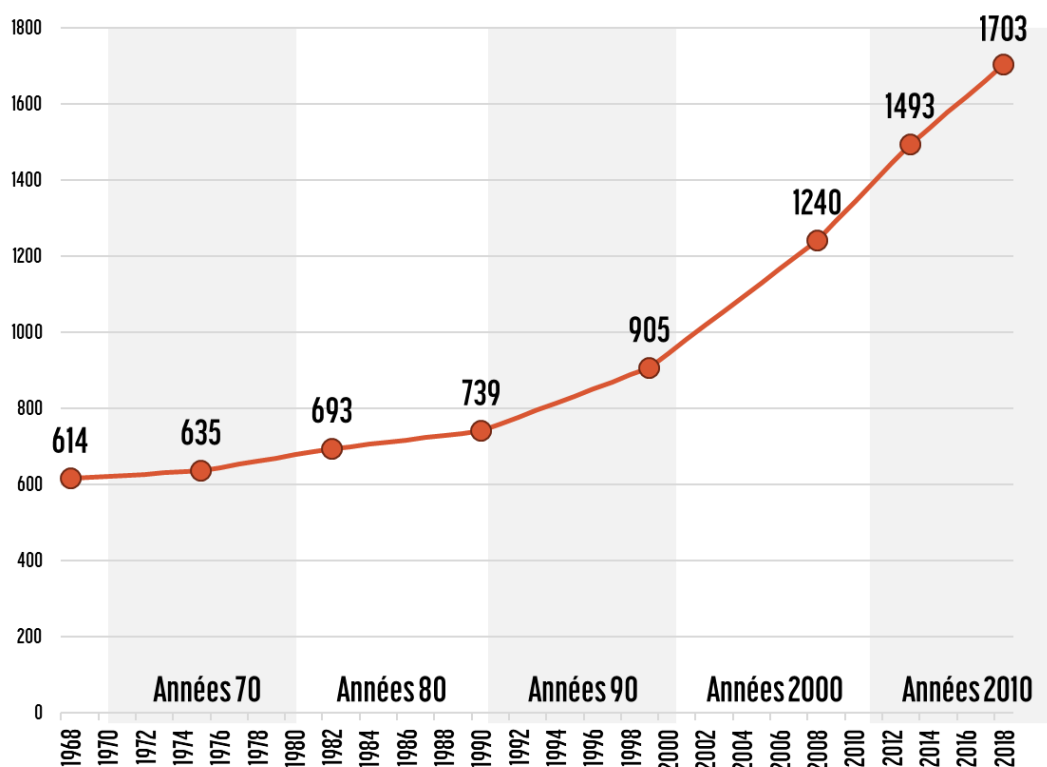
1 846 habitants en 2022 (INSEE)

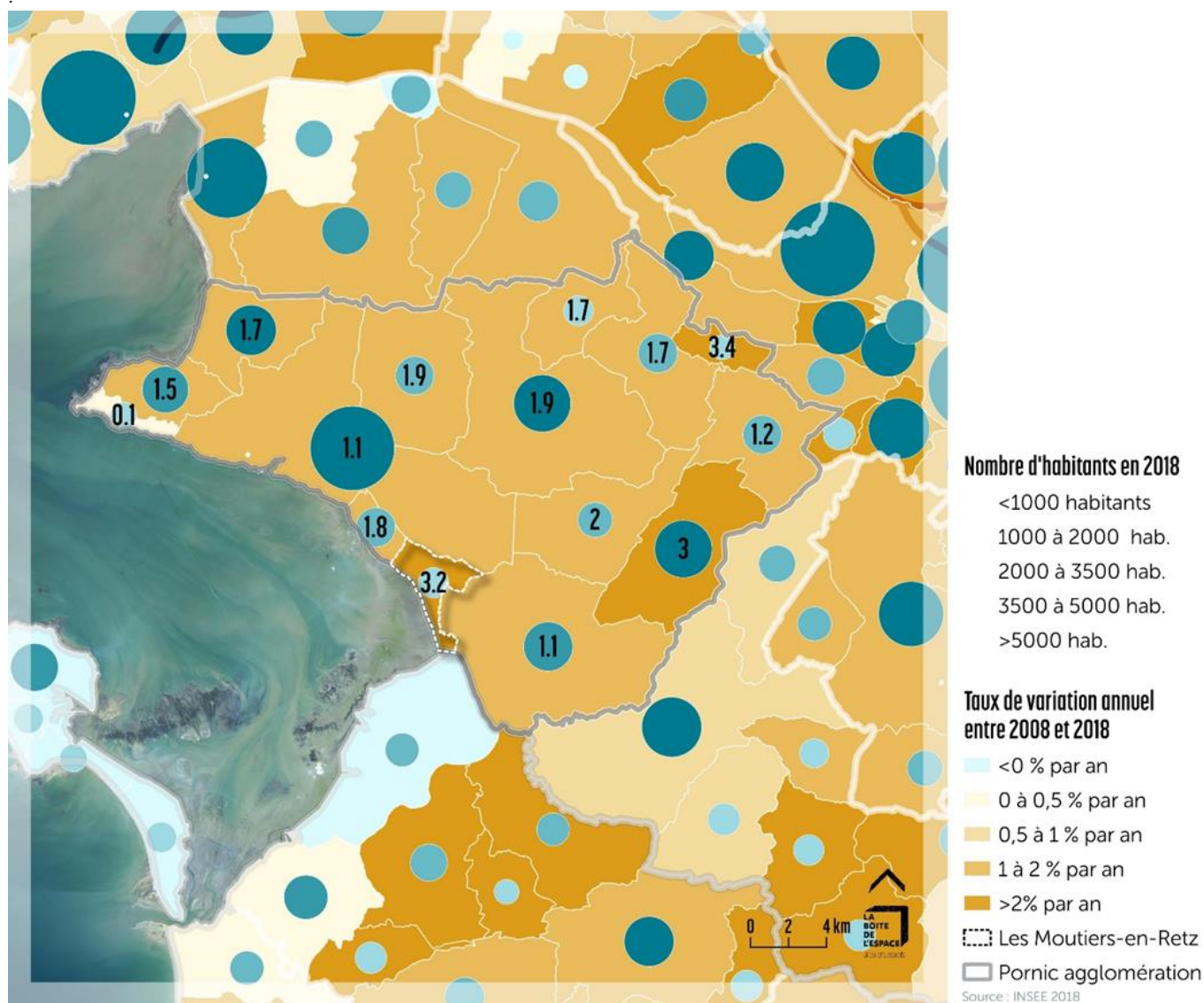
1 703 habitants en 2018

+ 353 habitants entre 2013 et 2022

Evolution de la population monastérienne depuis 1968

Source : INSEE 2018





Mise en perspective à l'échelle du contexte territoriale

Une croissance essentiellement portée par les arrivées dans la commune

Depuis les années 70, la croissance annuelle moyenne a été en dents de scie mais a toujours observé une constante : c'est le solde des entrées/sorties qui caractérise les évolutions.

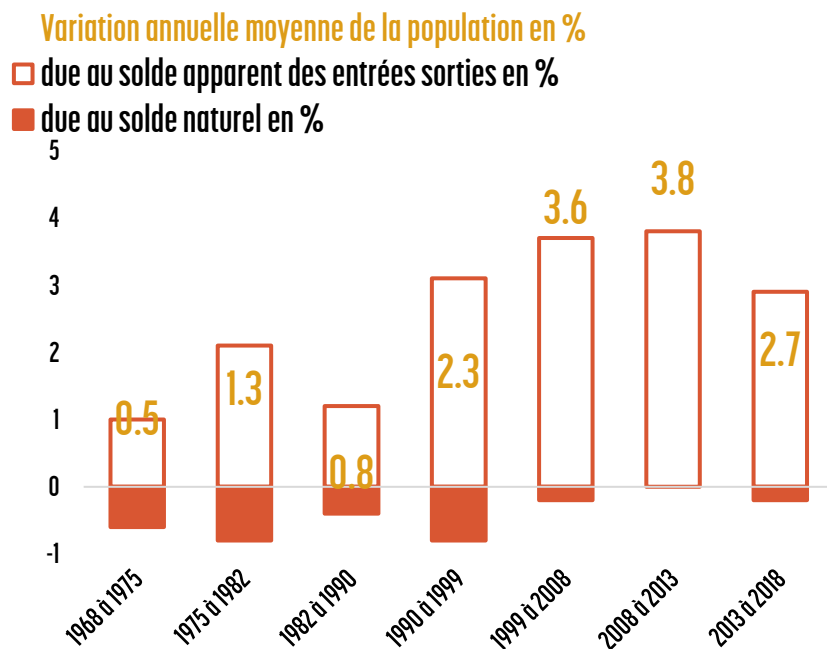
La période 1975-1982 a connu une croissance très rapide, où la population a augmenté en passant d'un taux de variation annuelle de 0,5%/an à 1,3%/an. Ce taux s'est atténué entre 1982 et 1990 avec une variation de 0,8%/an. À partir de 1990, la variation annuelle est redevenue plus forte (entre 2,3%/an et 3,9%/an), notamment grâce à un rapport entre les entrées et sorties de plus en plus important.

La croissance annuelle de la population était deux à trois fois supérieure (2,3%/an) à la moyenne départementale (0,8%/an) et la moyenne de l'aire urbaine (1,6%/an) sur la période 1990-1999. Cette variation supérieure reste constante sur les années suivantes.

Un solde naturel à l'équilibre

Un solde migratoire important depuis les années 90

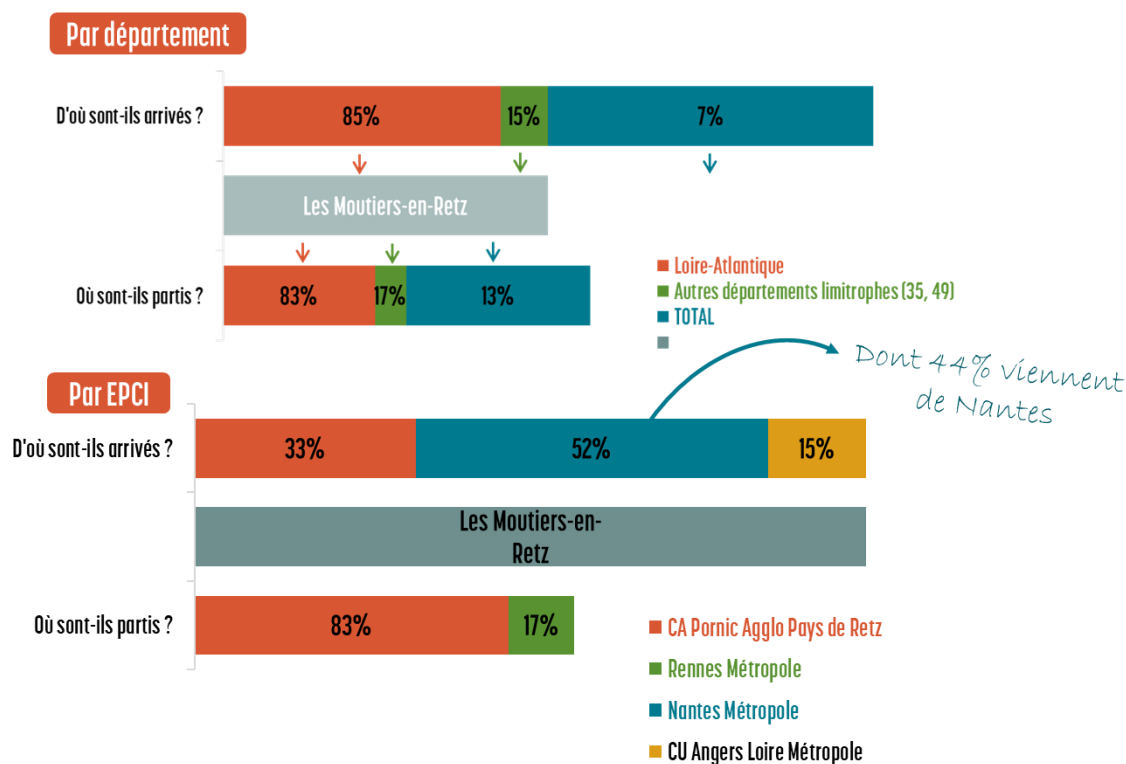
Si le solde naturel a connu une augmentation dans les années 90, il est aujourd'hui à l'équilibre. Cela s'explique en partie avec les jeunes ménages qui se sont installés dans les années 70 à 90, recherchant des logements individuels que les opérations immobilières de l'époque proposaient.



Sur la période 2013-2018, le solde migratoire a légèrement diminué, mais reste supérieur aux indicateurs de Pornic Agglomération et du Département, au profit du solde naturel qui connaît une augmentation par rapport à la période 2008-2013. Celui-ci reste toutefois négatif.

Les ménages sortants migrent vers des communes limitrophes ou proches de Pornic Agglo Pays de Retz en majorité.

Une majorité des nouveaux ménages viennent également de Pornic Agglo Pays de Retz mais surtout de Nantes.



Provenance et destination des migrations résidentielles (en %)

Source : INSEE 2017

Une commune qui observe un vieillissement global de la population

Si toutes les tranches d'âges sont représentées dans la population, les Moutiers-en-Retz sont marqués par une représentation importante des plus de 60 ans, qui ont augmentés entre 2008 et 2018 (+ 4 points). Au sein des classes d'âge actifs (30-59 ans), la catégorie 30-44 ans est celle qui a connu la plus grosse diminution (de 16% à 13%).

Ce qui s'observe le plus clairement est un vieillissement global de la population installée dans les années 70 à 90 : en 5 ans, toutes les tranches d'âge concernées ont vieilli de 5 ans (avec peu de nouvelles arrivées et peu de départs).

Les 25-34 ans, compris dans les catégories 15-29 ans et 30-44 ans, qui correspondent aux jeunes actifs et primo-accédants sont peu représentés et en diminution, ce qui est un enjeu important pour en termes de mixité générationnelle et d'effectifs scolaires communaux. Le prix du foncier, élevé, ne facilite pas l'installation des jeunes ménages.

Indice de jeunesse : 0,4 (2018)

(Correspond au nombre d'habitants de - 20 ans pour 1 habitant de + 60 ans)

Avec un indice de jeunesse à 0,4, les Moutiers-en-Retz sont équivalents aux communes littorales.

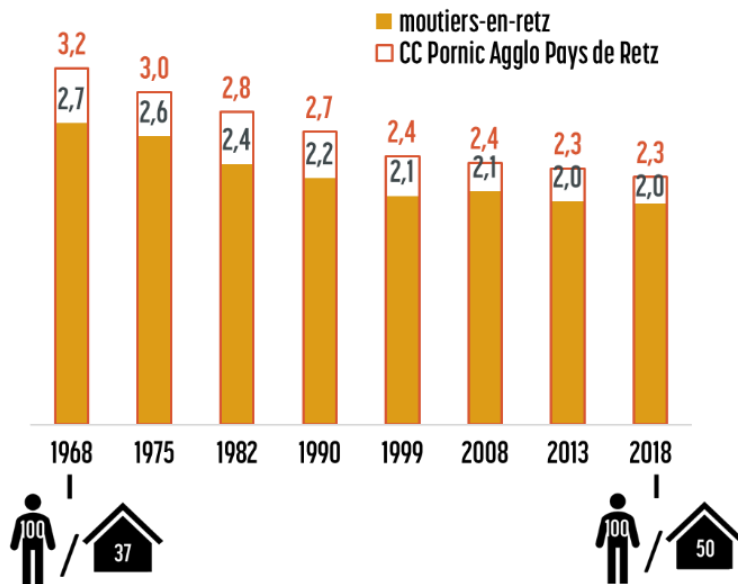
75 ans et +	12%	11%	14%
60 à 74 ans	26%	29%	30%
45 à 59 ans	21%	19%	20%
30 à 44 ans	16%	16%	13%
15 à 29 ans	10%	10%	9%
0 à 14 ans	15%	16%	14%
	2008	2013	2018

Des ménages de plus en plus petits

Des ménages de plus en plus petits

Évolution du nombre moyen de personnes par ménages

Source : INSEE 2018



En près de cinquante ans, la taille des ménages monastériens a diminué d'une personne. Alors qu'on comptait en moyenne presque 2,5 personnes dans les années 70 et 80, on n'en compte plus que 2 en 2018.

Phénomène observé dans la plupart des territoires français, les Moutiers-en-Retz n'échappent pas à cette tendance au desserrement des ménages, notamment sur la façade littorale. Les communes rétro-littorales quant à elles logent une population plus familiale, attirée par des prix fonciers plus accessibles que sur le littoral. C'est dans ces communes qu'on observe une part de résidences principales importante et une taille moyenne des ménages qui s'approche de ce que connaissait les Moutiers-en-Retz dans les années 80 (2,4 personnes par ménage).

En moyenne 2,11 personnes par ménage en 2017

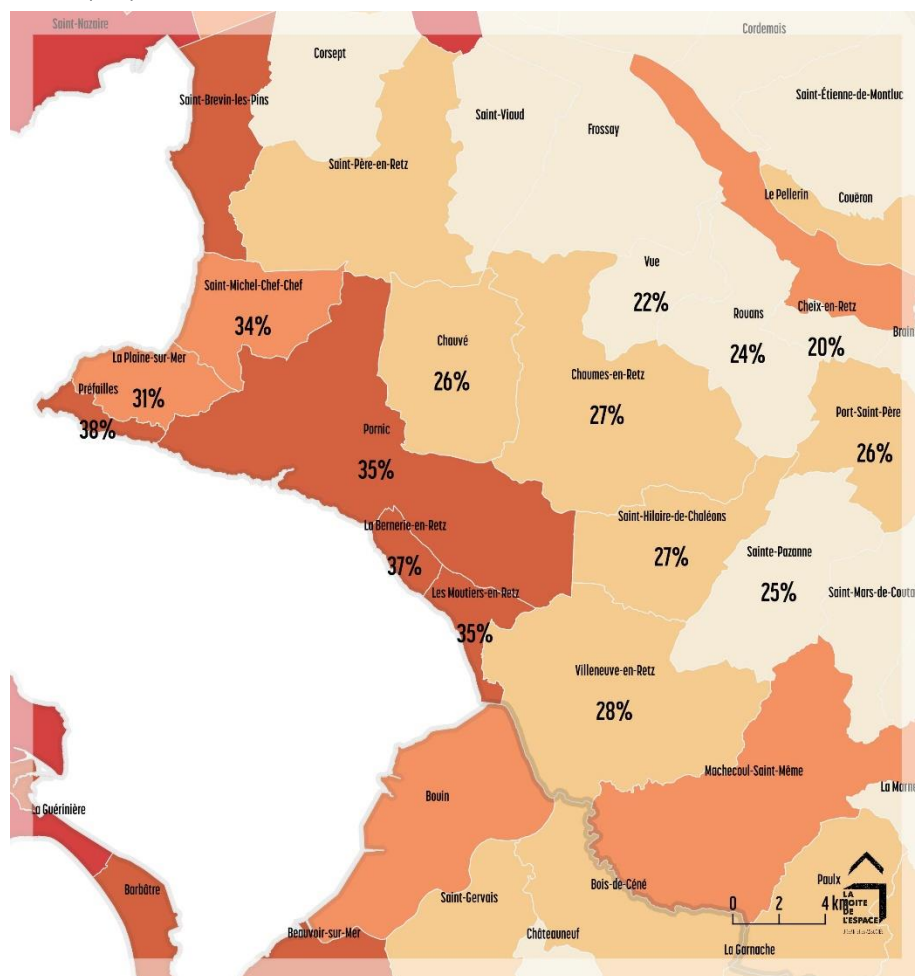
Des événements de la vie...



+ une durée de vie qui s'est allongée

=
le desserrement des ménages

Mise en perspective à l'échelle du contexte territorial



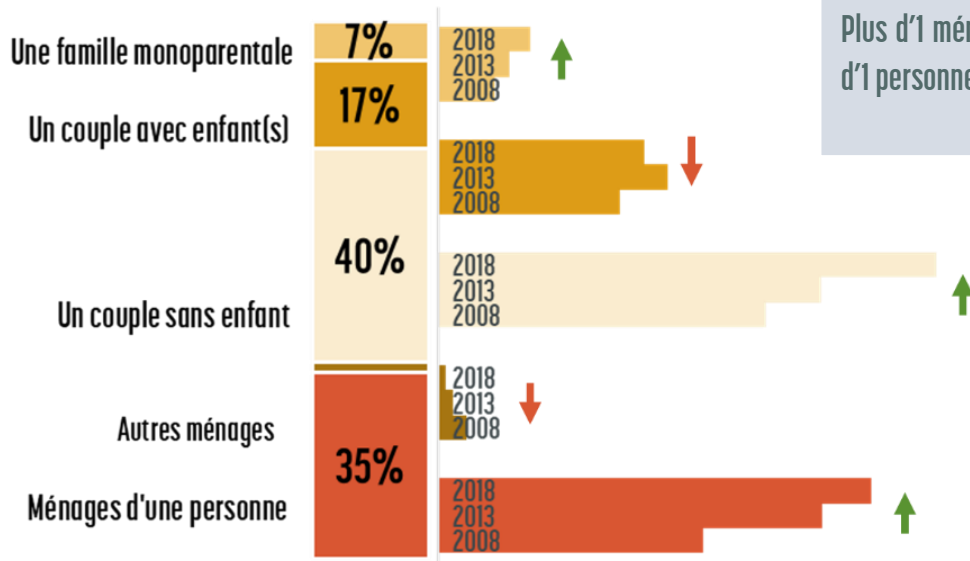
Taille des ménages

Part des ménages d'1 pers. en 2018



Ménages selon leur composition

Source : INSEE 2018



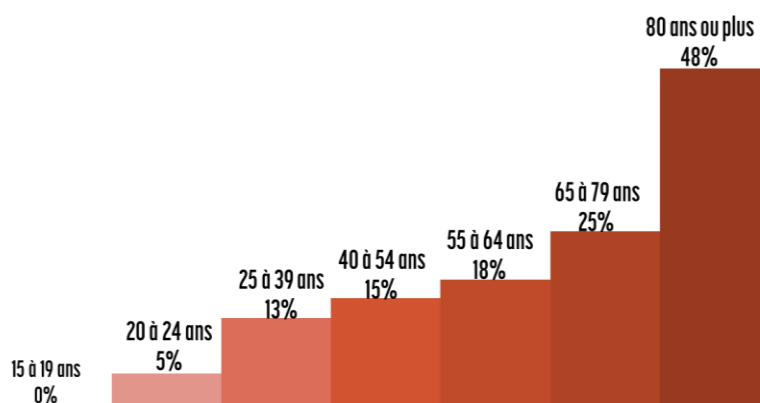
Plus d'1 ménage sur 3 est composé d'1 personne seule

La comparaison entre 2013 et 2018 met en évidence le phénomène de desserrement des ménages avec une augmentation des ménages de petite taille (ménages d'une personne et familles

monoparentales) et une réduction des couples avec et sans enfant(s). Ce phénomène traduit à la fois :

- un vieillissement de la population résidente ;
- de jeunes quittant le domicile familial ;
- des ménages en séparation (et accueil de familles monoparentales).

A noter que la taille des ménages est constante depuis les années 2000.



La poursuite du phénomène de vieillissement de la population pourrait accentuer le nombre de ménages d'une personne dans les années à venir. Cela pose la question de l'adéquation de l'habitat, notamment l'offre en petits et moyens logements et de l'adaptation des logements.

Des catégories équilibrées et une majorité de retraités

Des ménages plutôt aisés

Parmi les 15 ans et plus, la part des retraités est la plus importante (47%). Elle est supérieure à ce qui s'observe à l'échelle de l'intercommunalité (35%). Le profil des actifs ayant un emploi est relativement proche de ceux de l'intercommunalité. Cependant, il s'observe une part moins importante des ouvriers (9% aux Moutiers-en-Retz contre 13,4% à Pornic Agglo) et des employés (10% contre 15,4%). Les artisans sont en revanche plus représentés sur la commune que sur Pornic Agglo Pays de Retz (8% contre 4,9%). Entre 2008 et 2018, la part des retraités est celle qui a le plus progressé. La part des employés, des artisans / commerçants / chefs d'entreprise et des cadres et professions intellectuelles supérieures a également connu une augmentation.

Les ménages possèdent un revenu médian disponible par unité de consommation de 22 630€, supérieurs à celui de l'intercommunalité (22 580€) et du département (22 600€).

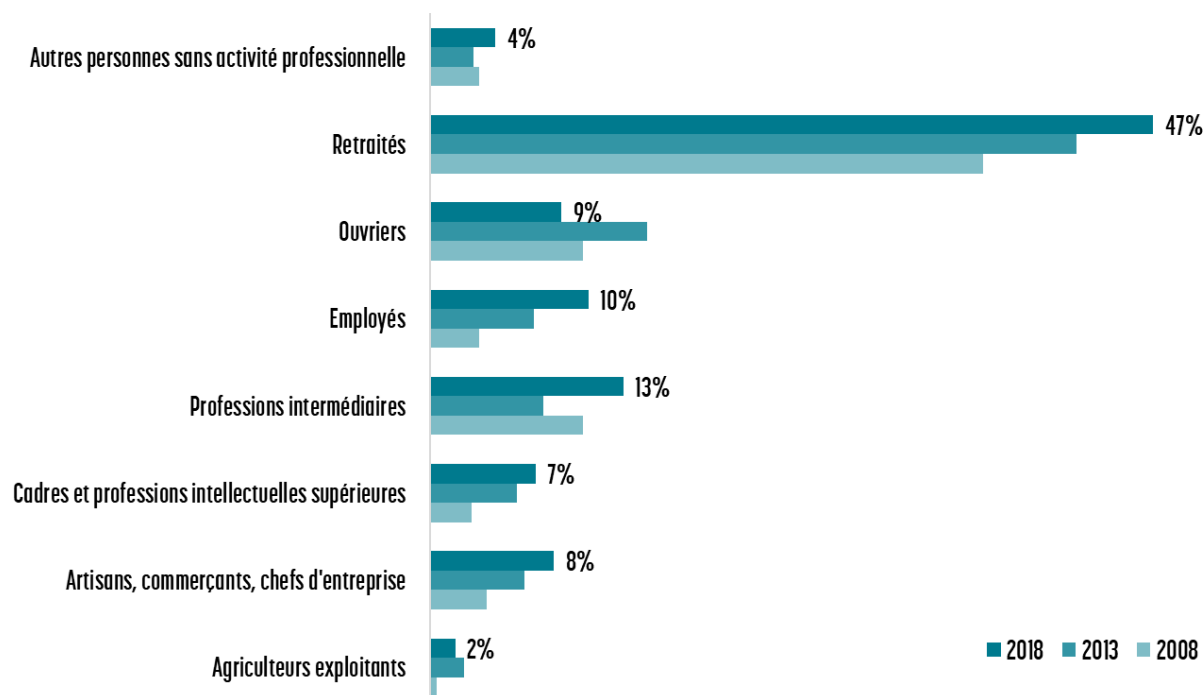
Près de 50% de retraités

Une commune où les ouvriers sont plus représentés qu'à l'échelle intercommunale.

Un revenu médian de 22 630 € par an

Catégories socio-professionnelles parmi la population active

Source INSEE 2018-2013-2008 / C18_MEN, C13_MEN, C08_MEN : Nombre de ménages dont la personne de référence est...



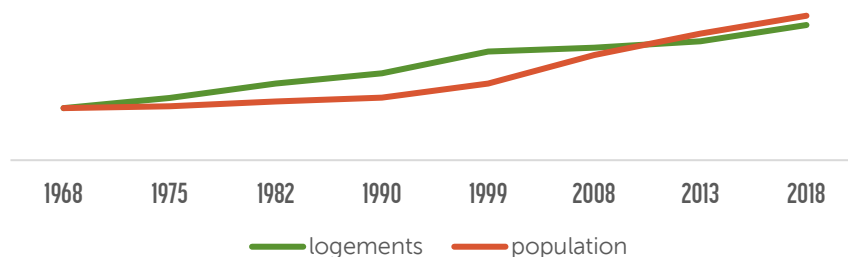
Un parc immobilier récent

Depuis 1968, l'évolution du nombre de logements est continue et relativement linéaire contrairement à celle du nombre d'habitants, depuis les années 90 qui augmente significativement qui répond au pic de nombre de logement observé en 1999. La production de logements a donc permis un accueil suffisant de nouveaux habitants pour compenser le phénomène de décohabitation d'une part et celui des résidences secondaires d'autre part (voir ci-après).

La progression continue résulte de grandes opérations d'aménagement réalisées sous forme de lotissements.

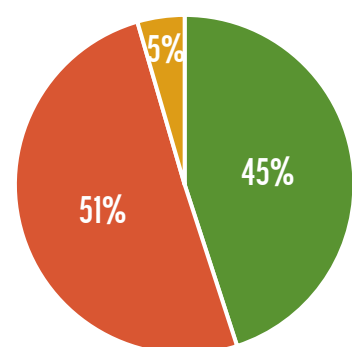
Evolution de la population et des logements (1968-2018) base 100

source : INSEE 2018



Parc résidentiel en 2018

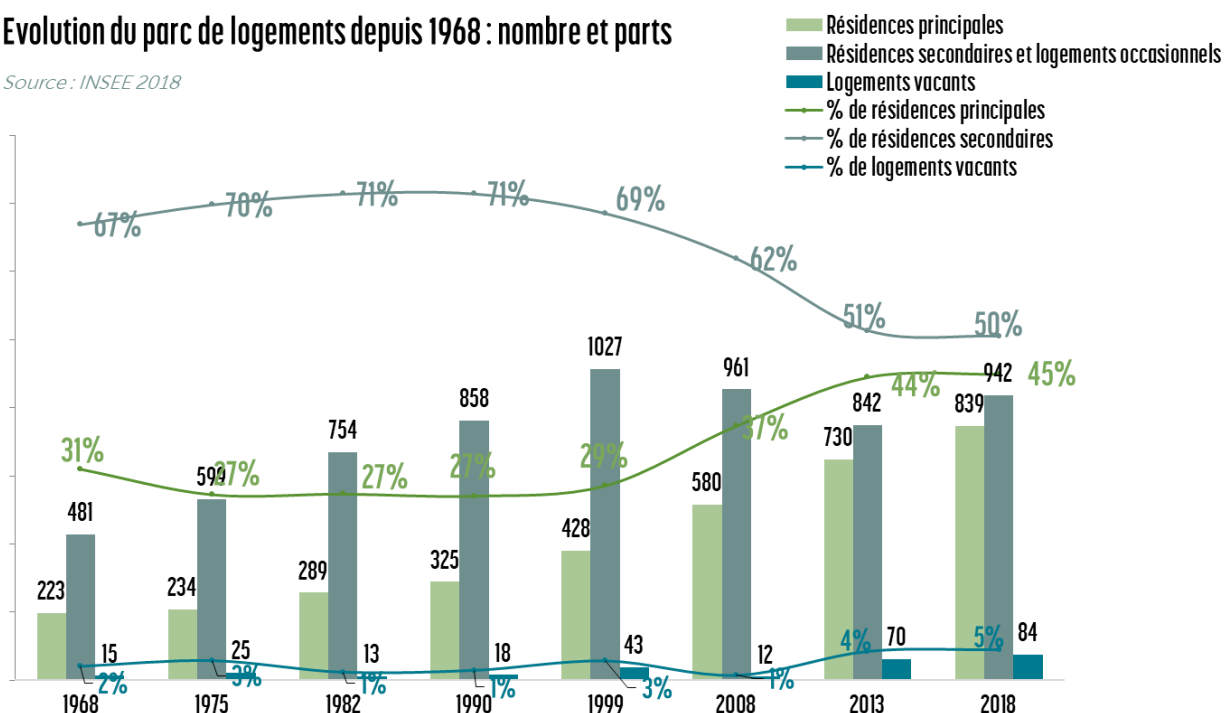
source : Insee 2018



- Résidences principales
- Résidences secondaires et logements occasionnels
- Logements vacants

Evolution du parc de logements depuis 1968 : nombre et parts

Source : INSEE 2018



La croissance du nombre de logements s'est ralentie entre 1999 et 2013. Ce ralentissement corrèle à un passage de résidences secondaires en résidences principales. La reprise de construction entre 2013 et 2018 n'a pas eu comme incidence l'augmentation de la part de résidences secondaires.

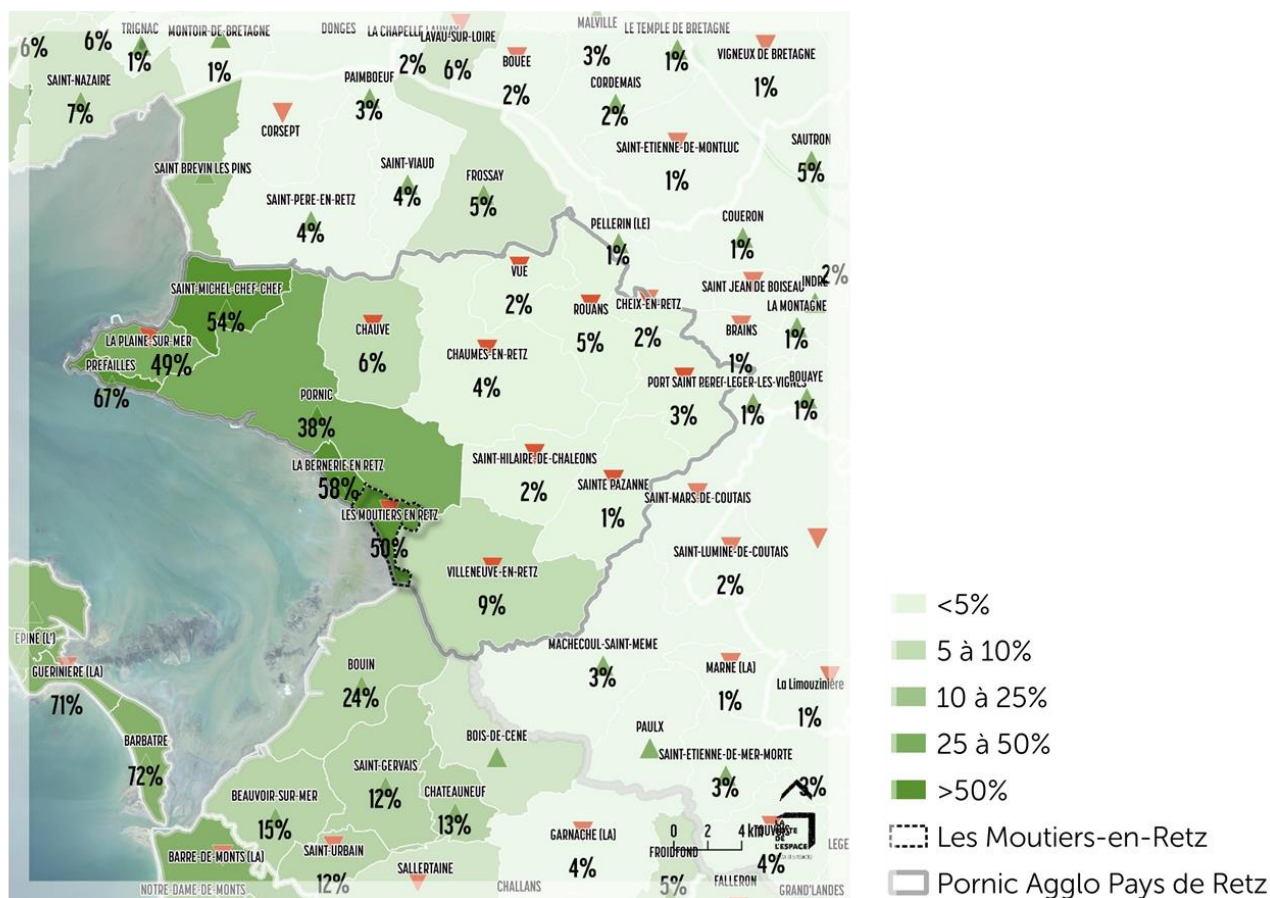
Les résidences secondaires ont diminué depuis 20 ans. Elles sont tout de même nombreuses et représentent 50% du parc immobilier en 2018 (942 logements), c'est davantage qu'à l'échelle de Pornic Agglo Pays de Retz avec 34% de part de résidences secondaires (dont la majorité est concentrée sur le littoral.)

Le fort taux de résidences secondaires va résulter d'un pouvoir d'achat assez élevé mais va avoir un impact sur la surconsommation d'espace et l'augmentation des prix de l'immobilier, qui peut mettre en concurrence les ménages qui souhaitent résider proche de leur lieu de travail.

Le profil des résidents secondaires profite tout de même à la vie à l'année de la commune. En effet, résidant à proximité (Nantes métropole...), les résidents secondaires sont présents sur la commune les weekends et lors des vacances, même hivernales. (source : mairie des Moutiers-en-Retz).

Part de résidences secondaires en 2018

Source : INSEE 2018



La vacance du parc

Le taux de vacance du parc immobilier communal, de 5% en 2018, est en légère augmentation par rapport au précédent recensement (4% en 2013).

En règle générale, la vacance s'explique par au moins 4 facteurs :

- **La rotation naturelle du parc** : tous les logements non occupés de manière transitoire, entre deux occupants ou lors d'une première installation ;
- **Le changement d'usage** : certains logements dont l'usage a été modifié, c'est souvent le cas pour les stocks au-dessus des commerces de centre-ville par exemple ;
- **Le décalage avec la demande** : lorsque les logements sont habitables mais ne sont plus adaptés à la demande actuelle (logements peu lumineux, agencement inadapté, prix trop élevé...) ;
- **Les logements insalubres ou indignes** : ces logements souvent anciens et situés dans les bourgs peuvent être indignes pour de multiples raisons (risques liés à la structure du bâtiment, au réseau électrique, à l'humidité, à l'absence de lumière ou d'isolation...).

La vacance du parc est un bon indicateur de la situation du marché du logement. Un taux inférieur à 5% indique une tension immobilière et un manque de logements en comparaison des

demandes sur le secteur. Un taux supérieur à 8% indique un marché lâche et une part de logements non adaptés à la demande.

Un parc immobilier orienté vers la maison individuelle qui se diversifie

Le parc immobilier des Moutiers-en-Retz est très homogène, on y retrouve essentiellement :

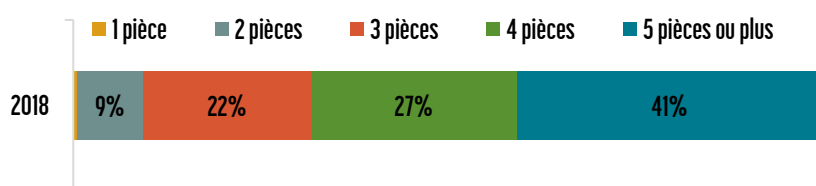
- Des maisons individuelles (87 %) ;
- De grande taille (68 % font 4 pièces ou plus) ;
- Occupées par des propriétaires (75 %)

87% des logements sont des maisons en 2017

4,8 pièces par maison en moyenne

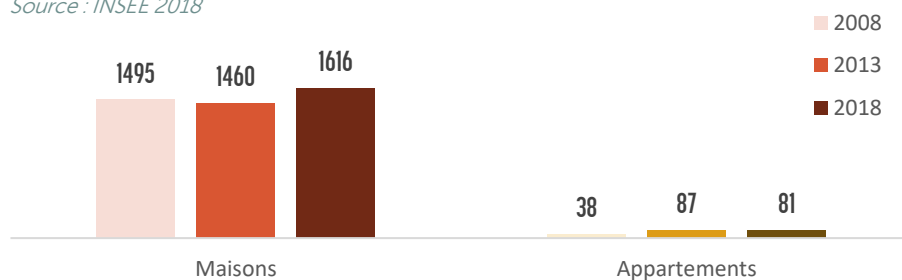
Nombre de pièces pour les résidences principales

Source : INSEE 2018

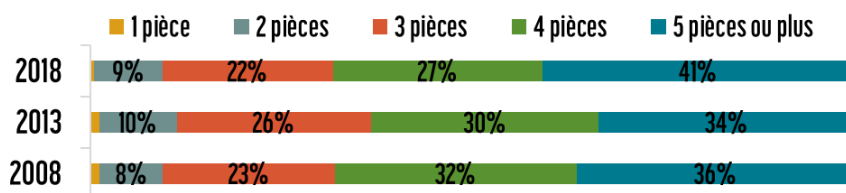


Evolution des types de logements

Source : INSEE 2018



Depuis une dizaine d'années, la part des propriétaires est en baisse, au profit de celle des locataires. On observe également que les biens de grande taille augmentent mais que les résidences de 1 et 2 pièces diminuent entre 2013 et 2018.



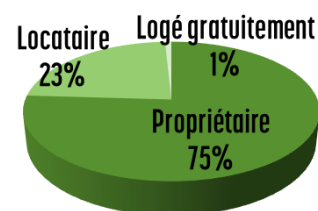
Un décalage est observé entre l'augmentation des ménages d'une personne et la part de logements de 5 pièces ou plus. Cette dissonance est à réduire d'une part pour éviter la sous-occupation génératrice de dépenses énergétiques inadaptées pour les ménages et d'autre part pour libérer des grands logements au profit de l'accueil de jeunes ménages avec enfants.

1 866 logements en 2018

+ 313 logements en 10 ans

Résidences principales selon le type d'occupation

(source INSEE 2018)



Les orientations du PLH 2019-2024

Le PLH de Pornic Agglo Pays de Retz détermine un objectif de production de 180 logements aux Moutiers-en-Retz sur la période 2019-2024, dont 18 logements sociaux à réaliser (10% de la production).

Entre 2010 et 2020, 271 logements ont été commencés sur la commune.

Une faible part de logements locatifs sociaux

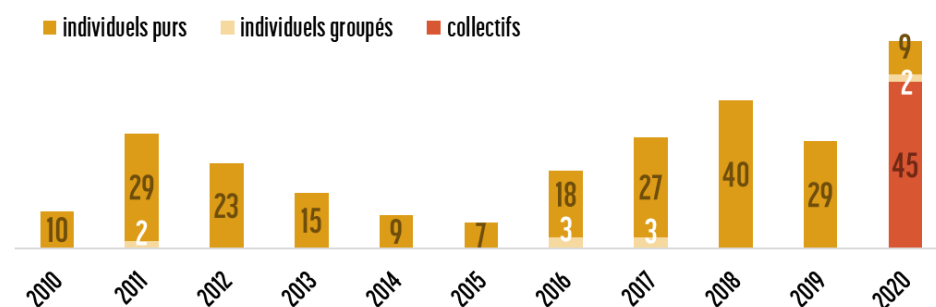
Selon l'INSEE, la part des logements locatifs sociaux (LLS) représente moins de 1% en 2018 (19 logements). La Communauté de communes de Pornic Agglo Pays de Retz, et par extension la commune des Moutiers-en-Retz, ne sont pas concernées par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) qui impose une part de logements sociaux.

Dans un contexte de coût élevé du prix de l'immobilier et du foncier, le taux et la production de logements sociaux est toutefois un levier important pour l'accueil des jeunes ménages, des ménages aux revenus modestes, et plus généralement des ménages ne pouvant pas ou ne souhaitant pas un accès à la propriété. C'est dans cet objectif d'attirer de nouveaux ménages que le PLH de Pornic Agglo Pays de Retz s'est fixé ces objectifs de production.

Dans cette optique, la commune porte une politique de production de 10% de logements sociaux sur l'ensemble des nouvelles opérations immobilières.

Des constructions neuves qui se diversifient

En moyenne, 24 logements sont commencés par an depuis 10 ans. Ce nombre varie en fonction de la sortie de grandes opérations sur la commune.

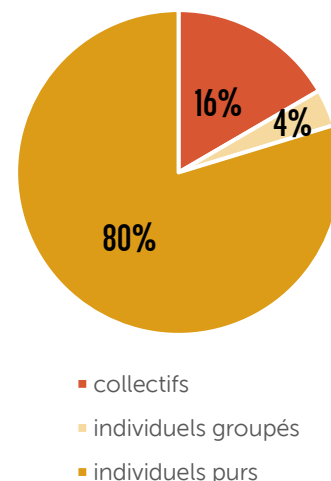


La production de logements individuels connaît des cycles avec des opérations plus ou moins conséquentes qui s'étalent sur 3 ans en moyenne. Quatre autres années marquent des pics importants de production (2011, 2017, 2018 et 2019), ainsi que l'année 2020 qui est remarquable par le nombre de logements collectifs produits (45), dont 3 immeubles route de la Bernerie et route de l'Olivier.

L'analyse des données Sitadel sur les logements commencés de 2010 à 2020 montre que 80% sont de l'individuel pur et 16% sont des logements collectifs. Le marché dominé jusqu'alors par du pavillon peine à se diversifier.

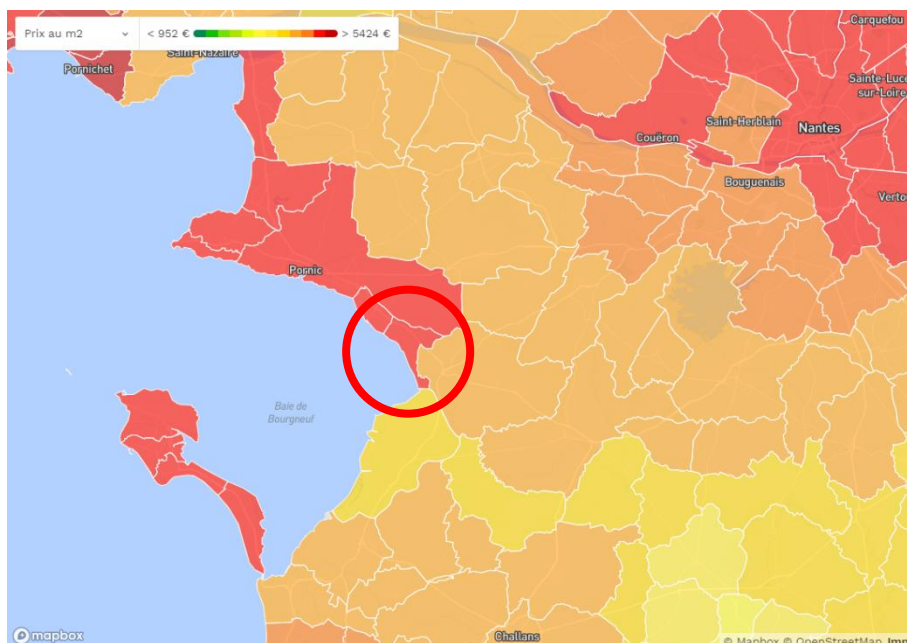
Part des logements commencés depuis 2010 par typologies

source : Sitadel2



Un prix de l'immobilier élevé

La commune, par sa proximité directe avec Pornic, la Bernerie-en-Retz et le littoral, s'inscrit dans les secteurs les plus élevés du prix de vente de l'immobilier. Avec un prix moyen des maisons de l'ordre de 3 550€ le m² (*estimation au 1 février 2022, source : www.bonagents.com*) les prix du marché immobilier restent un peu plus faibles que certaines communes littorales au nord.



Accompagner le parcours résidentiel

Les caractéristiques du parc de logements des Moutiers-en-Retz et de son contexte territorial ne privilégient pas sa fluidité, même si l'on devine une volonté de diversification depuis quelques années.

Le modèle du logement unique et de l'emploi unique qui a influencé la demande immobilière pendant des années n'est plus la référence à l'échelle nationale, comme à l'échelle locale.

Le fait de changer plusieurs fois d'emploi au cours de sa vie professionnelle peut nécessiter davantage de déménagements, avec parfois moins de stabilité, et une demande en logements locatifs plus importante.

Les logements de petite taille étant adaptés aux ménages d'une ou deux personnes, ils correspondent à la fois aux jeunes ménages désirant s'installer sur la commune mais aussi aux personnes âgées souhaitant retrouver un logement plus adapté à leurs besoins.

Pour les ménages aux revenus les plus modestes (jeunes ménages, personnes âgées...), les logements sociaux répondent à une part des besoins associés à ces tranches d'âge.

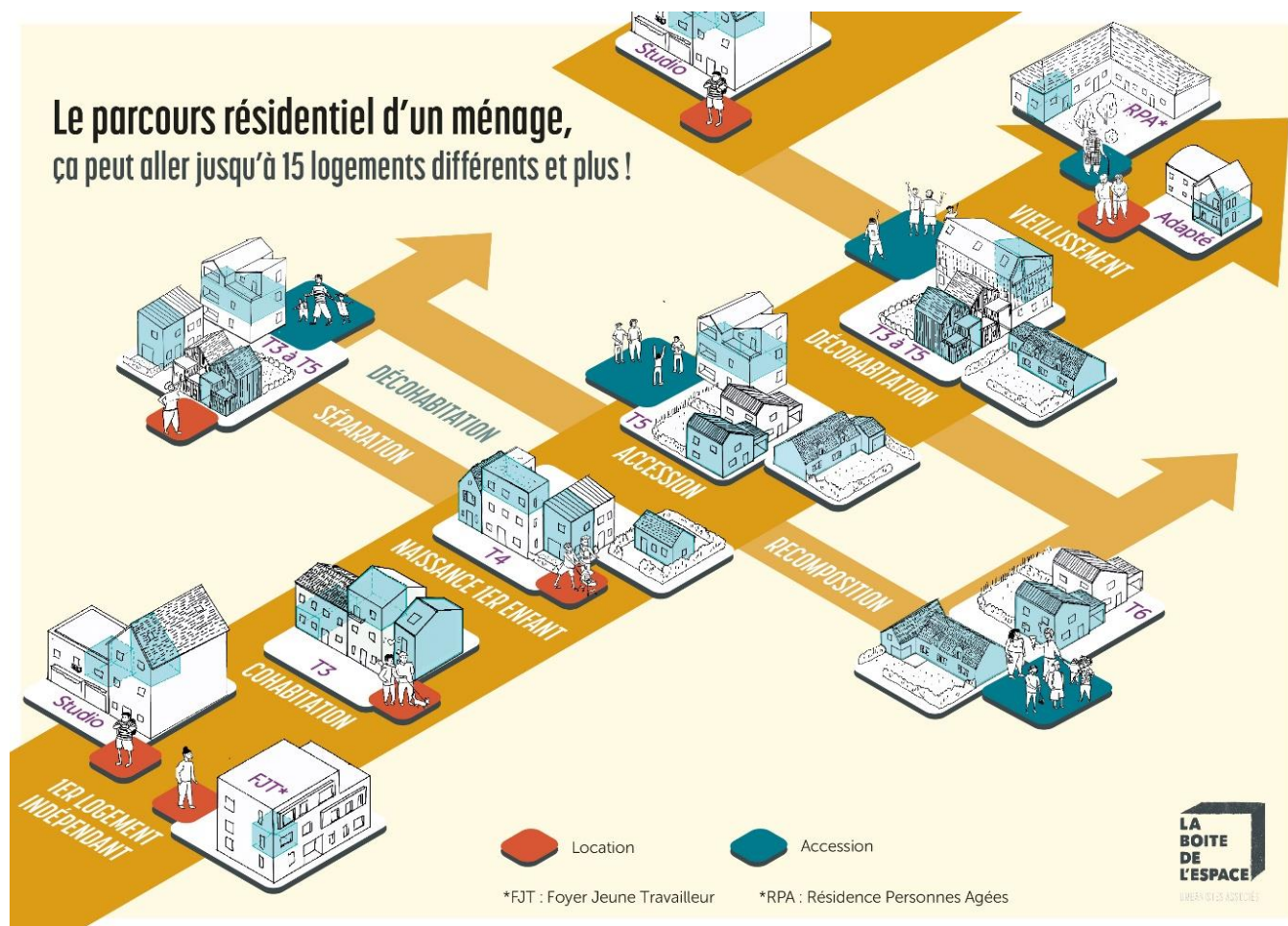
Ainsi, le parcours résidentiel, qui nécessite une part plus forte de petits logements, de logements locatifs et de logements sociaux, est aujourd'hui difficile pour les ménages cherchant un logement différent de la maison individuelle de grande taille.

La « concurrence » avec les résidences secondaires est également une difficulté supplémentaire pour les ménages cherchant à

s'implanter ou à changer de logement sur la commune, que cela soit dans le parc immobilier ancien ou dans l'offre nouvelle.

L'objectif est de répondre à la fois aux différentes demandes en matière d'habitat d'un seul ménage qui veut vivre sur la commune tout au long de sa vie, et de ménages extérieurs qui veulent s'installer.

Le vieillissement de la population et le desserrement des ménages sont des phénomènes qui peuvent accentuer la diversité de logements à produire, et qui amènent surtout à construire un habitat en adéquation avec les populations.



Synthèse et Enjeux

Une commune qui voit sa population augmenter et possède un parc immobilier à adapter

Un équilibre, mais qui augmente depuis peu et un flux migratoire positif important.

Un vieillissement déjà bien amorcé avec une surreprésentation des seniors, qui sont les ménages les plus présents, et une diminution des familles avec enfants.

Un parc immobilier basé sur la grande maison individuelle et le statut de propriété.

Une homogénéité des typologies d'offres immobilières, qui tend toutefois à se diversifier depuis peu.

Un parc composé de moins de 1% de logements locatifs sociaux.

Un taux de résidences secondaires qui se stabilise mais reste très important dans une région sous pression.

Un accueil de jeunes ménages avec enfants à maintenir pour garantir la mixité intergénérationnelle et le maintien d'un bon niveau de services et d'équipements scolaires.

Des besoins en logements pour les personnes âgées et les jeunes ménages en début de parcours résidentiel, et donc de production de résidences principales avec une typologie adaptée (petits logements ou terrains) à prix abordable, dans des sites stratégiques, avec des services associés.

Un parc de logements qui doit continuer à se diversifier pour favoriser la rotation dans le parc et notamment pour garantir du choix dans les parcours résidentiels, mais aussi pour développer de nouvelles formes urbaines : le logement intermédiaire, les opérations mixtes...

Un vieillissement de la population à accompagner avec des produits immobiliers adaptés aussi au parcours résidentiel senior (du maintien à domicile à la transition vers la résidence médicalisée) mais aussi une proximité ou accessibilité facilitée aux commerces, services et équipements.

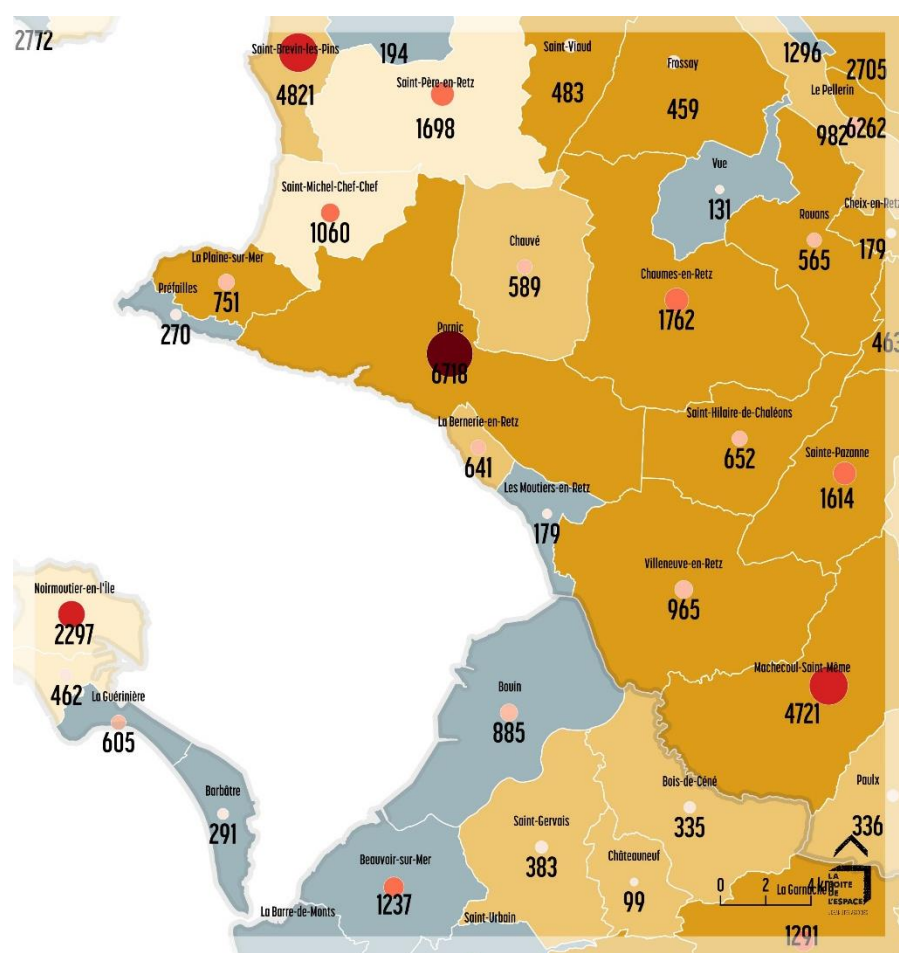
Une maîtrise du marché des résidences secondaires pour maintenir une vie à l'année dans la commune.

Economie

Plus d'actifs que d'emplois

Effectif et évolution des emplois sur la commune

Source : INSEE 2018



L'indicateur de concentration d'emploi* est de 31,4 en 2018.
contre 43,7 en 2013

*L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

À l'échelle de Pornic agglomération, les Moutiers-en-Retz figure parmi les communes qui concentre le moins d'emplois. En 2018, on en décomptait 179 contre 236 en 2013.

L'indicateur de concentration d'emploi est passé de 43,7 à 31,4 entre 2013 et 2018. Le nombre d'actifs ayant un emploi dans la zone a très légèrement augmenté, tandis que le nombre d'emplois a proposés a baissé.

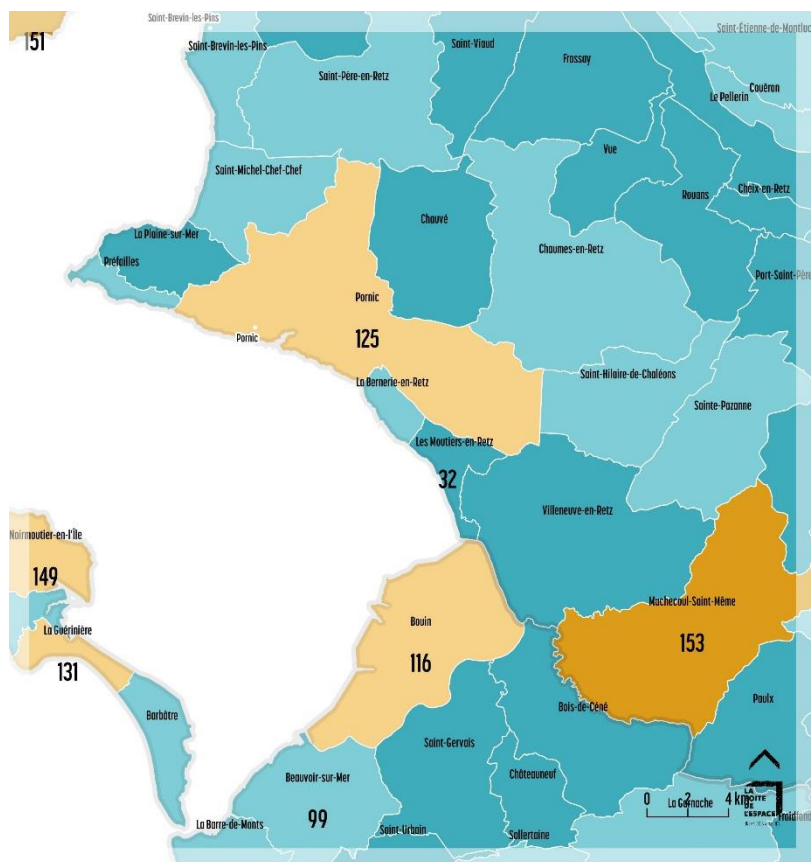
179 emplois domiciliés aux
Moutiers-en-Retz
en 2018

570 actifs en emploi
en 2018

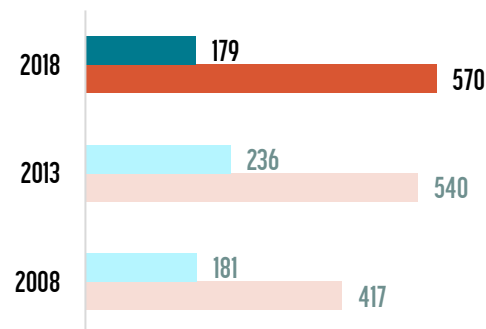
Rapport entre emplois domiciliés par commune et actifs y résidant

Source : INSEE 2018

Lecture : en 2018, il y avait moins de 50 emplois sur la commune pour 100 actifs résidents aux Moutiers-en-Retz



■ Nombre d'emplois dans la zone
■ Actifs ayant un emploi résidant dans la zone



Rapport entre emplois et actifs résidents

Plus d'actifs que d'emplois

■ Moins de 50 emplois pour 100 actifs
■ entre 50 et 100 emplois pour 100 actifs

Plus d'emplois que d'actifs

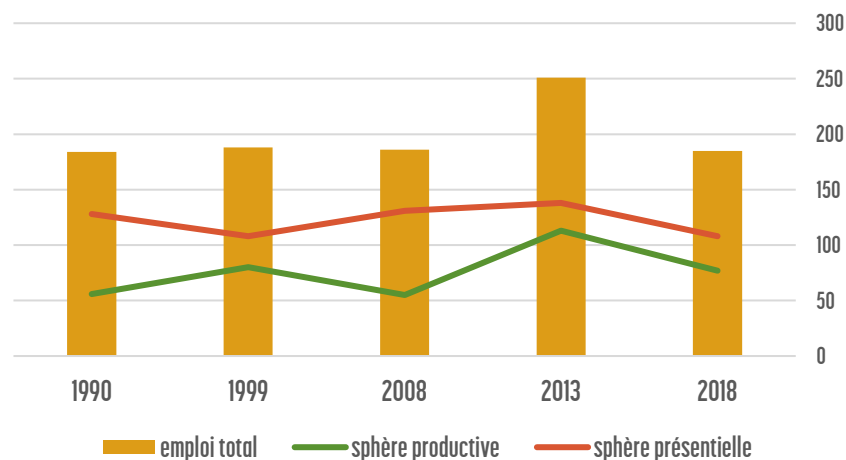
■ entre 100 et 150 emplois pour 100 actifs
■ plus de 150 emplois pour 100 actifs

Source : INSEE 2018

Entre économie présentielle et productive

Evolution des emplois selon la sphère présentielle ou productive

Source : INSEE (exploitation complémentaire)



Sphère présentielle, sphère touristique ?

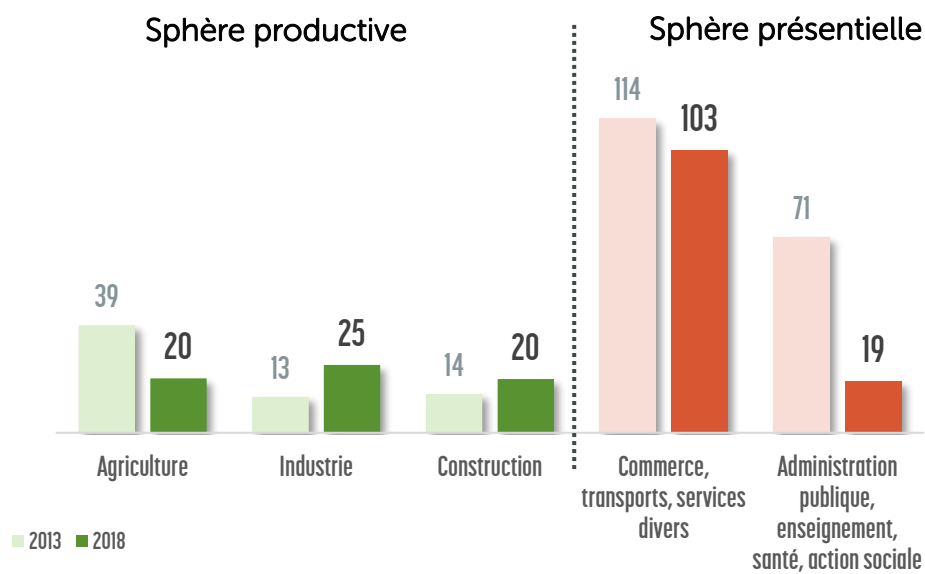
Les **activités présentielles** sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Les **activités productives** sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes.

A noter que du point de vue quantitatif, le nombre d'emplois a fortement augmenté dans les années 2010 avant de diminuer ensuite. Les emplois de la sphère présentielle (voir définition ci-contre) sont toujours supérieurs à ceux de la sphère productive, ils sont également beaucoup moins fluctuants. Cependant les emplois de la sphère productive ont connu un pic en 2013 se rapprochant du nombre d'emplois de la sphère présentielle.

Part des emplois en valeur absolue sur les Moutiers-en-Retz selon le secteur d'activité

Source : INSEE 2018



Ce sont les secteurs de l'administration publique, l'enseignement, la santé, l'action sociale qui sont le plus impacté avec une perte de 52 emplois. Dans la catégorie du commerce, transports, services divers, on dénombre également 11 emplois en moins, tandis que le secteur de l'agriculture en a perdu 19. Les secteurs de l'industrie et de la construction ont, eux, vu une augmentation du nombre d'emplois (12 pour l'industrie, et 6 pour la construction).

Une seule zone d'activités est présente au sud de la commune, la zone aquacole du Lyarne. Elle est dédiée à la conchyliculture et la pisciculture.



Vue aérienne de la zone aquacole du Lyarne – source : Geoportail

Les actifs

Plus d'actifs, mais autant d'actifs occupés

Près de 7 personnes sur dix en âge de travailler (15-64 ans) sont considérées comme actives aux Moutiers-en-Retz (qu'elles occupent un emploi ou soient en situation de chômage). Ce type de profil est partagé par les communes environnantes mais légèrement inférieur par rapport à Pornic Agglo Pays de Retz avec 8 personnes actives sur 10.

Le taux d'activité a augmenté depuis 2008, notamment sous l'effet de l'augmentation du nombre d'actifs ayant un emploi (625 en 2018).

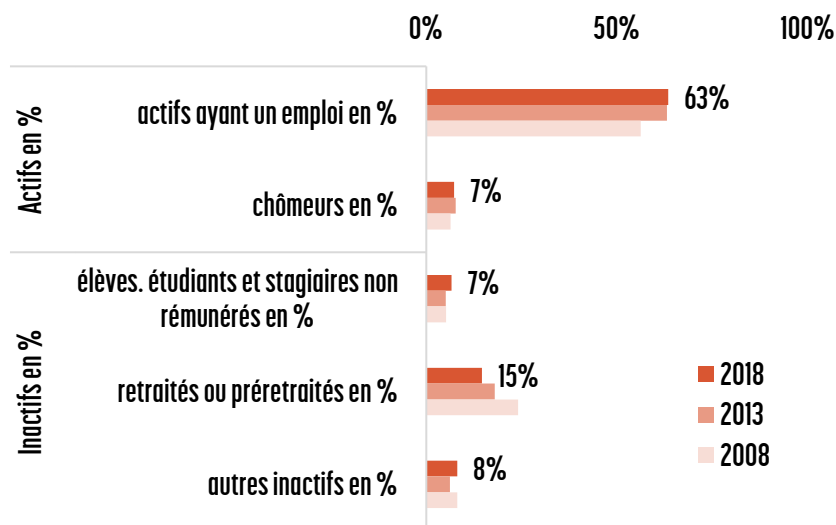
Dans le même temps, les Moutiers-en-Retz connaissent une stabilité dans le nombre des actifs au chômage (*au sens du recensement*) (7% en 2018).

625 actifs
dont 570 en emploi
en 2018

70% des 15-64 ans sont des actifs
en emploi ou au chômage
(taux d'activité en 2018)

Structure de la population en âge de travailler

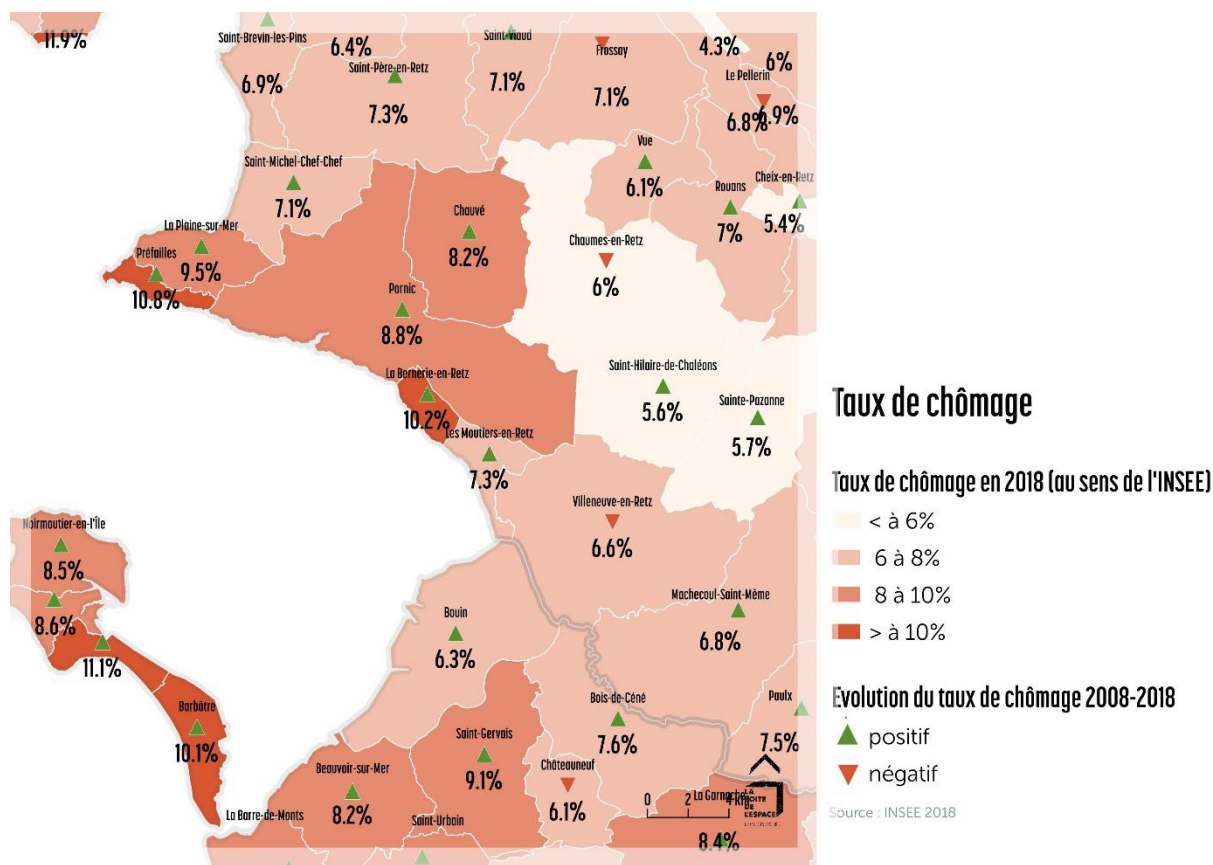
Source : INSEE 2017 / personnes de 15 à 64 ans



Un taux de chômage à la hausse

Selon l'INSEE, le taux de chômage est stable avec un taux de 10,4% en 2018, ce qui est légèrement supérieur à Pornic Agglo Pays de Retz qui observe un taux de 9,6% en 2018.

10,4 % de chômage en 2018



ZOOM/ les destinations travail

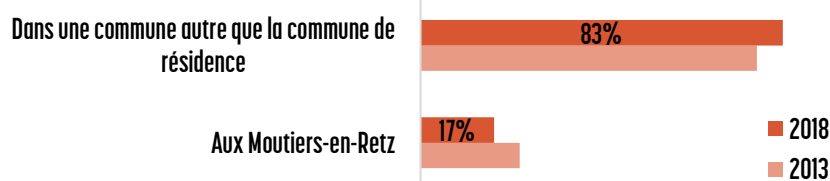
La faible concentration d'emplois est confirmée par l'observation des flux domicile travail.

La majorité des actifs résidant aux Moutiers-en-Retz vont travailler ailleurs. Ils se tournent principalement vers les communes de l'agglomération de Pornic, et de manière moins importante mais conséquente tout de même vers Nantes

Le bassin de recrutement des entreprises monastériennes est quant à lui plus resserré et concerne principalement les communes environnantes dans un rayon d'environ 20 km.

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

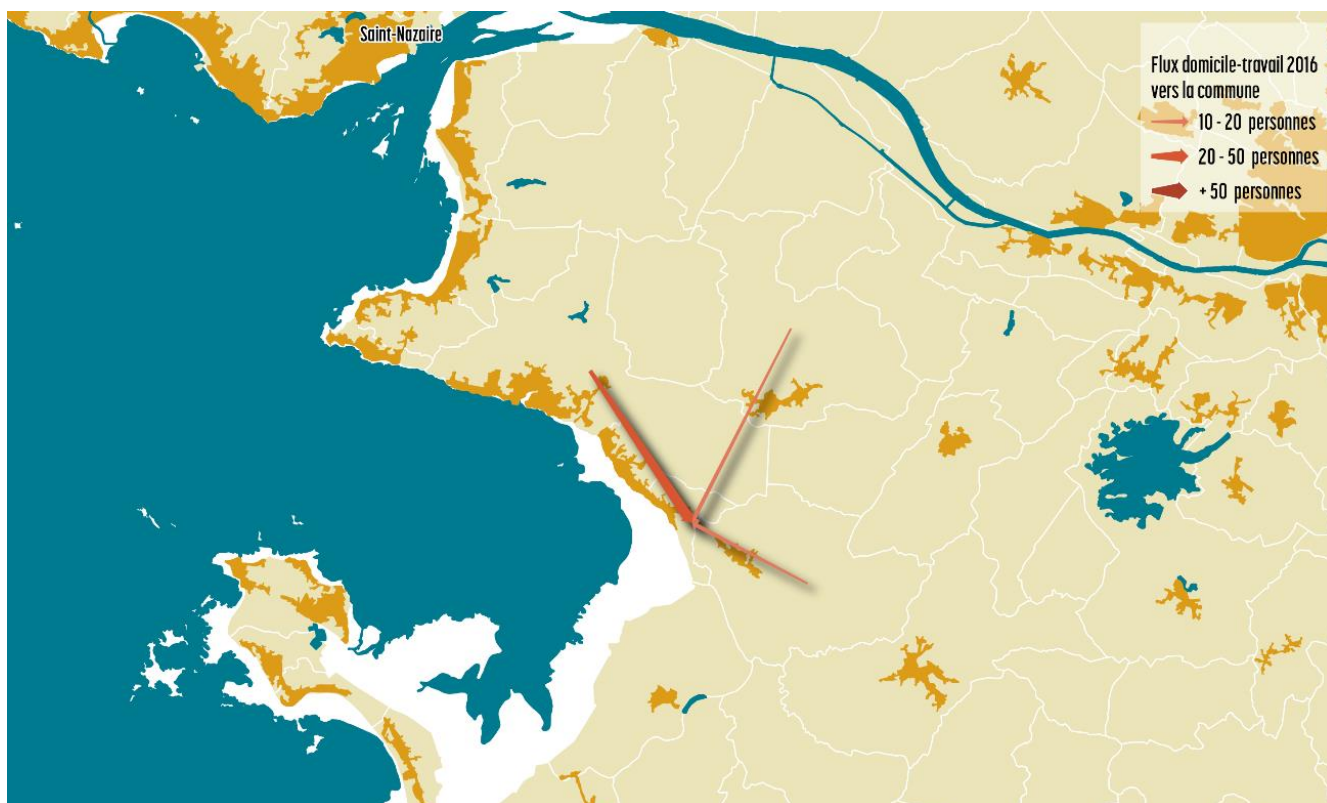
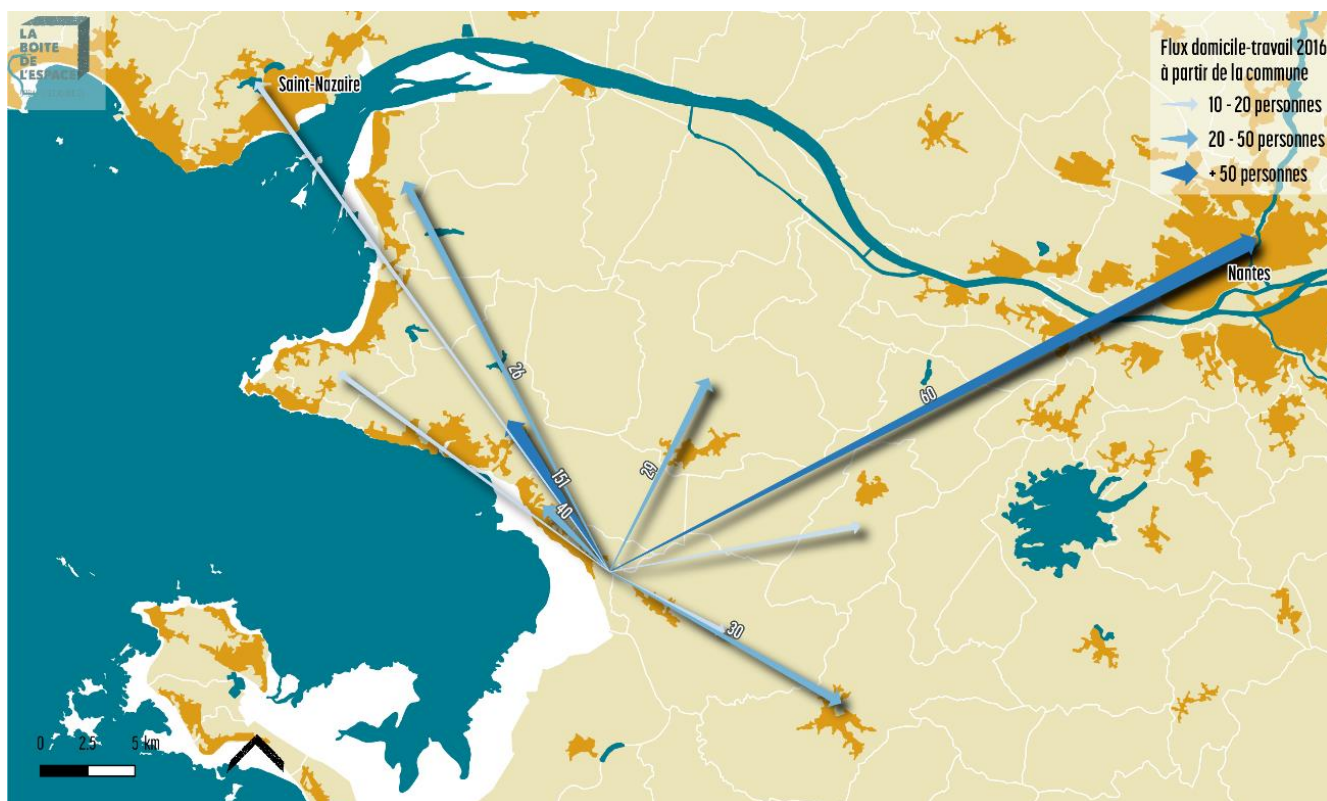
Source : INSEE 2018



au moins...
473 actifs monastériens
vont travailler à l'extérieur

Les principaux échanges se jouent au sud à proximité...

Source : INSEE 2018 / attention les flux inférieurs à 100 ne donnent qu'une tendance



Une activité agricole entre terre et mer

L'ensemble des espaces agricoles représentent 42% de la surface communale, soit près de 400 ha. (occupation du sol en 2016/ source : BDMOS44). Il y a 22 sièges d'exploitation sur la commune.

Trois formes d'agriculture cohabitent sur la commune : l'agriculture de marais, la polyculture/élevage et l'ostréiculture.

L'agriculture de marais : le marais est exploité de façon extensive avec des pratiques agricoles orientées vers la protection de l'environnement. Les prairies naturelles sont exploitées en pâture ou en foin et l'élevage bovin domine. Cette agriculture de marais est très fragile, peu rentable et doit donc être soutenue.

Les polycultures et l'élevage : les principales productions sont le lait, la viande, les volailles et le gibier ainsi que le maïs, l'herbe et les céréales.

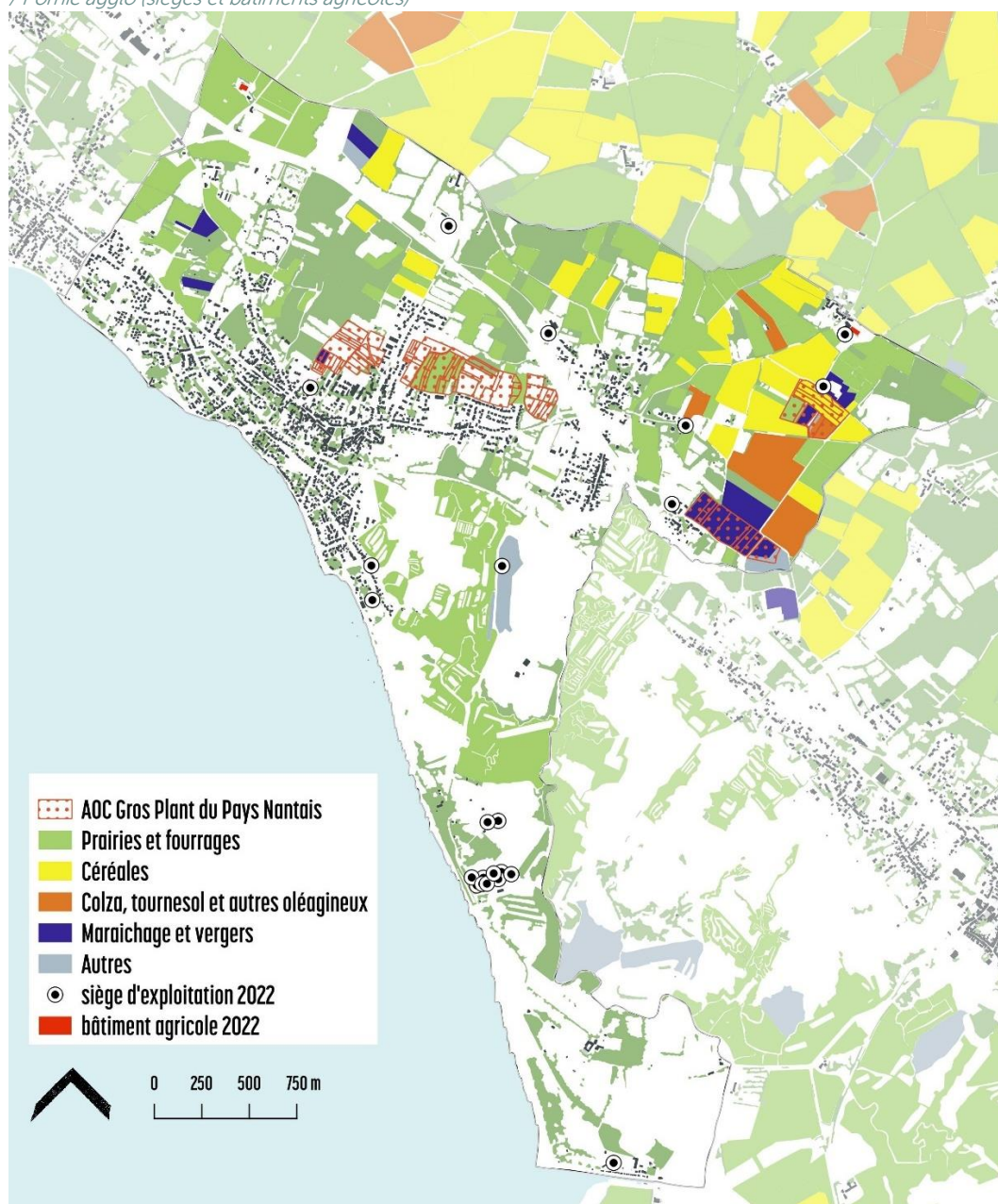
L'ostréiculture : l'agriculture repose essentiellement sur la culture de l'huître en parc (fine de clair). Cette activité est donc totalement dépendante de la qualité des eaux de mer et de la proximité de la frange littorale.

En 2020, 15 exploitants agricoles sont recensés par la MSA sur la commune (source : statistiques MSA).



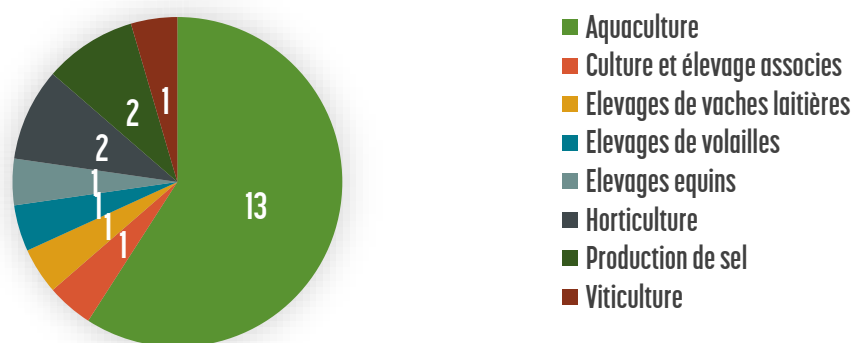
Typologie des parcelles agricoles et sièges d'exploitation

Source : Géoportail / Registre parcellaire graphique simplifié 2020 et parcelles AOC / Pornic aggro (sièges et bâtiments agricoles)



La commune est concernée par l'AOC Gros Plant du Pays Nantais

Nombre de sièges d'exploitation sur la commune et typologie



L'essor du tourisme

Avec presque 6km de plages, des marais et la campagne, les Moutiers-en-Retz est reconnue comme destination touristique. Desservie par le train et traversée par la Vélodyssée, la commune est facilement accessible, ce qui a permis le développement d'une offre d'hébergement diversifiée.

En 2021, sont référencés sur le site de l'office du tourisme :

- 6 locations de vacances
- 3 chambres d'hôtes
- 1 hébergement insolite (le moulin des Tréans)
- 1 hébergement collectif (le bois des Tréans)
- 7 campings
- 1 village vacances

Hors site de l'office du tourisme :

- 15 logements airbnb (*A noter : visité en période de confinement août 2021*)

L'offre de tourisme et de randonnée

L'information touristique

Un bureau d'information touristique parmi les 6 bureaux intercommunaux se trouve sur la commune, sur la place de l'Église Madame.

Patrimoine et lieux de tourisme

La commune est riche en monuments classés et en bâti traditionnel ou balnéaire remarquable. À ce patrimoine bâti, les paysages sont remarquables entre la mer et les épis qui créés des plages intimes, les marais et son observatoire ornithologique, le port du collet et les cabanes de pêches.

L'offre de randonnée

La commune dispose d'un maillage chemins et sentiers sur lesquels une offre de promenade a été développée. Quatre sentiers de randonnée sont identifiés par l'office de tourisme intercommunal De plus, la Vélodyssée longe la côte de la commune.



Synthèse et Enjeux

Une économie de services et les actifs captés par les communes voisines

Des actifs qui profitent de deux aires urbaines influentes (Pornic et Nantes) pour travailler et qui influencent les trajets domicile-travail.

Alors qu'il y a 0,31 emploi pour 1 actif ayant un emploi sur la commune, seulement 17 % des actifs des Moutiers-en-Retz travaillent dans la commune.

Une commune littorale qui sait tirer profit de l'économie touristique.

Des exploitations agricoles diversifiées qui participent à l'entretien des espaces naturels et agricoles et maillent l'espace rural et ponctuent le paysage.

Une diversité d'activités sur la commune.

Un décalage entre emplois et actifs qui interroge sur la capacité à répondre à la demande de logements des actifs qui travaillent aux Moutiers-en-Retz.

Des déplacements domicile-travail à optimiser pour limiter la dépendance automobile.

Des secteurs liés aux marais et plus généralement au tourisme à confronter voire développer.

Organisation et fonctionnement

Structure géographique et urbaine

Un développement continu de l'urbanisation

Carte d'état-major des Moutiers-en-Retz

Source : Géoportail



La commune des Moutiers-en-Retz s'est développée autour de trois bourgs : le bourg des Moutiers, en façade maritime, Prigny, en point haut, proche du cours d'eau de la Prée et les Sables, en bord de marais, à la confluence de la Prée et du toit aux bœufs. Le trait de côte des Moutiers jouxte l'église Saint-Pierre, située dans le centre-bourg principal.

Au XX^{ème} siècle, les Moutiers-en-Retz a connu un développement important de son urbanisation après **l'ouverture de la ligne ferroviaire Pornic-Sainte-Pazanne en 1875** et l'essor des villas balnéaires entre 1875 et 1935. Le développement de ces villas a repris dans les années 1950, à la période après-guerre, et ce phénomène perdure encore aujourd'hui.



L'arrivée du chemin de fer en 1875 et l'essor des villas balnéaires

- constructions datant d'avant 1875 : ouverture de la ligne ferroviaire Pornic-Sainte-Pazanne
- constructions datant de la période 1875-1935 : essor des villas balnéaires

Avant 1945, malgré quelques constructions au coup par coup, l'urbanisation était majoritairement contenue au sein des groupements bâtis historiques. Les bourgs ont commencé à s'étendre fortement pendant la période après-guerre, entre 1945 et 1990.

Le premier lotissement des Moutiers-en-Retz, situé entre l'avenue de Brocande et la route du Collet, a été construit dans les années 1950. Suite à cela, dans les années 1960, le boulevard de l'Océan commence à être urbanisé avec des maisons individuelles en front de mer. On retrouve essentiellement des constructions aux façades claires et aux toitures en tuile rouge, de faible hauteur.

A partir des années 1950, la route du bois des Tréans voit la construction de premières maisons, qui au fil des années fera que le lieu-dit de Villeneuve est quasiment totalement relié au bourg des Moutiers.

Le front de mer continue de s'urbaniser au coup par coup entre les années 1960 et 1980, avant la promulgation de la loi Littoral en 1986. Le secteur de l'Ermitage continue de se développer jusque dans les années 2000.

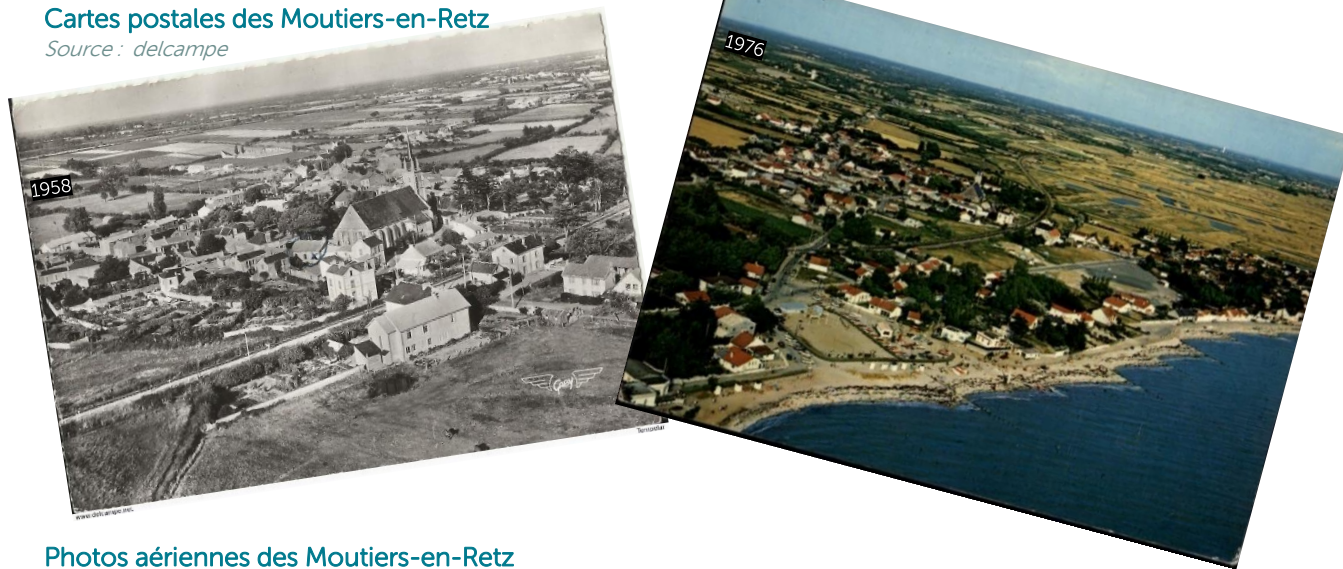
Dans les années 1970, l'urbanisation commence à se développer rue de Prigny et rue de la Source, au lieu-dit l'Ouche Jaquette, et le lotissement situé entre les deux entités bâties de la commune, les Maisons Neuves, sort de terre. Ces deux nouveaux secteurs ont continué de s'étendre jusque dans les années 2000.

Le développement du hameau de Prigny est resté assez contenu au fil des périodes, dans les années 1970, quelques constructions au coup par coup sont sorties de terre, notamment à l'ouest du hameau, en direction du lieu-dit Les Courtes. Cette liaison entre les deux entités bâties s'est confortée dans les années 2000, créant une seule entité bâtie.

Entre 1989 et 1996, par interprétation de photos aériennes Géoportail, on observe une création de second rideau à l'ouest de la rue des Sables, qui va se développer jusque dans les années 2000 et jusqu'à la création du camping de Prigny aux Moutiers.

Cartes postales des Moutiers-en-Retz

Source : delcampe

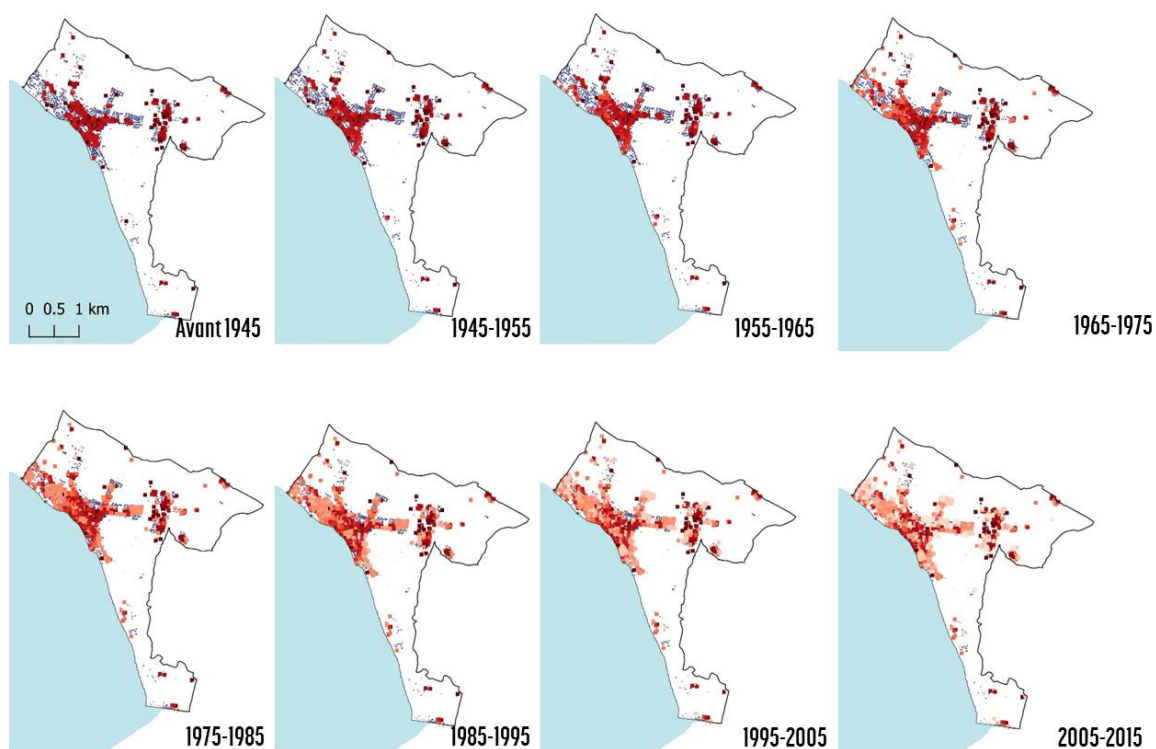


Photos aériennes des Moutiers-en-Retz

Source : géoportail



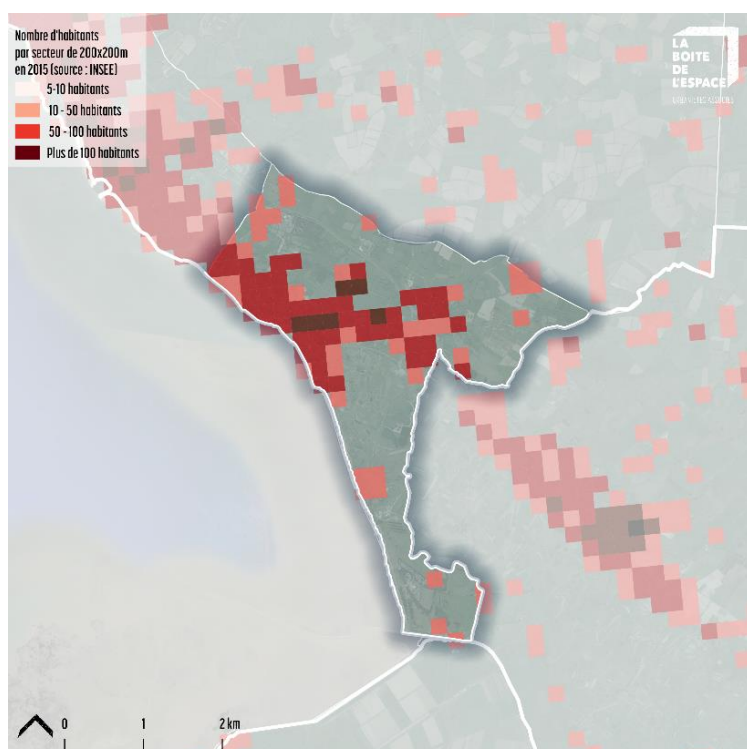
Source : traitement la boîte de l'espace d'après les données majic



Les quartiers d'habitat les plus denses sont situés dans le bourg des Moutiers et au lieu-dit l'Ouche Jaquette qui se sont rejoint. Les opérations récentes qui ont étendu le tissu aggloméré ont créé une entité de concentration d'habitants.

Cartographie de la densité de population en 2015

Source : INSEE



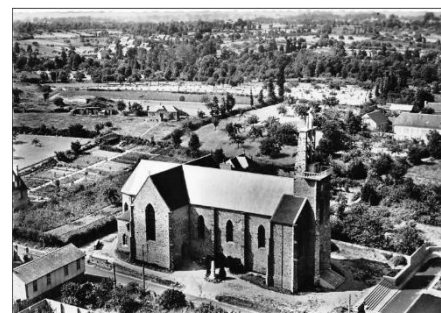
Exemple de typologies architecturales



Analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels

Evolution des pratiques agricoles

L'analyse des photos aériennes permet d'observer que le bocage a été impacté à la fois par le remembrement depuis 1950 et par la création de nouveaux boisements. Ce phénomène s'explique par les remembrements successifs et la déprise agricole. Les cultures ont également évolué pour faciliter le passage des engins agricoles et par rendements économiques. La polyculture et les vergers ont laissé place à la céréaliculture et aux prairies de fauche.



Carte postale des Moutiers-en-Retz, 1969

En arrière-plan les vergers et pâtures

Source : delcampe



Source : remontez le temps - geoportail

17 ha artificialisés en extension en 10 ans

Une transformation de l'usage des sols : l'artificialisation

Sur la période 2011-2021, 17 hectares ont fait l'objet d'une « artificialisation ». Sur ces 17 hectares, 12,2 hectares ont été consommés sur une surface de plus de 2 500 m², en dedans ou en dehors de l'enveloppe urbaine. Au sein de l'enveloppe bâtie, 4,8 hectares ont fait l'objet d'une nouvelle construction sur un terrain vierge de moins de 2 500 m², on identifie ici de la densification.

Cette artificialisation s'est réalisée notamment à travers deux opérations de lotissement.

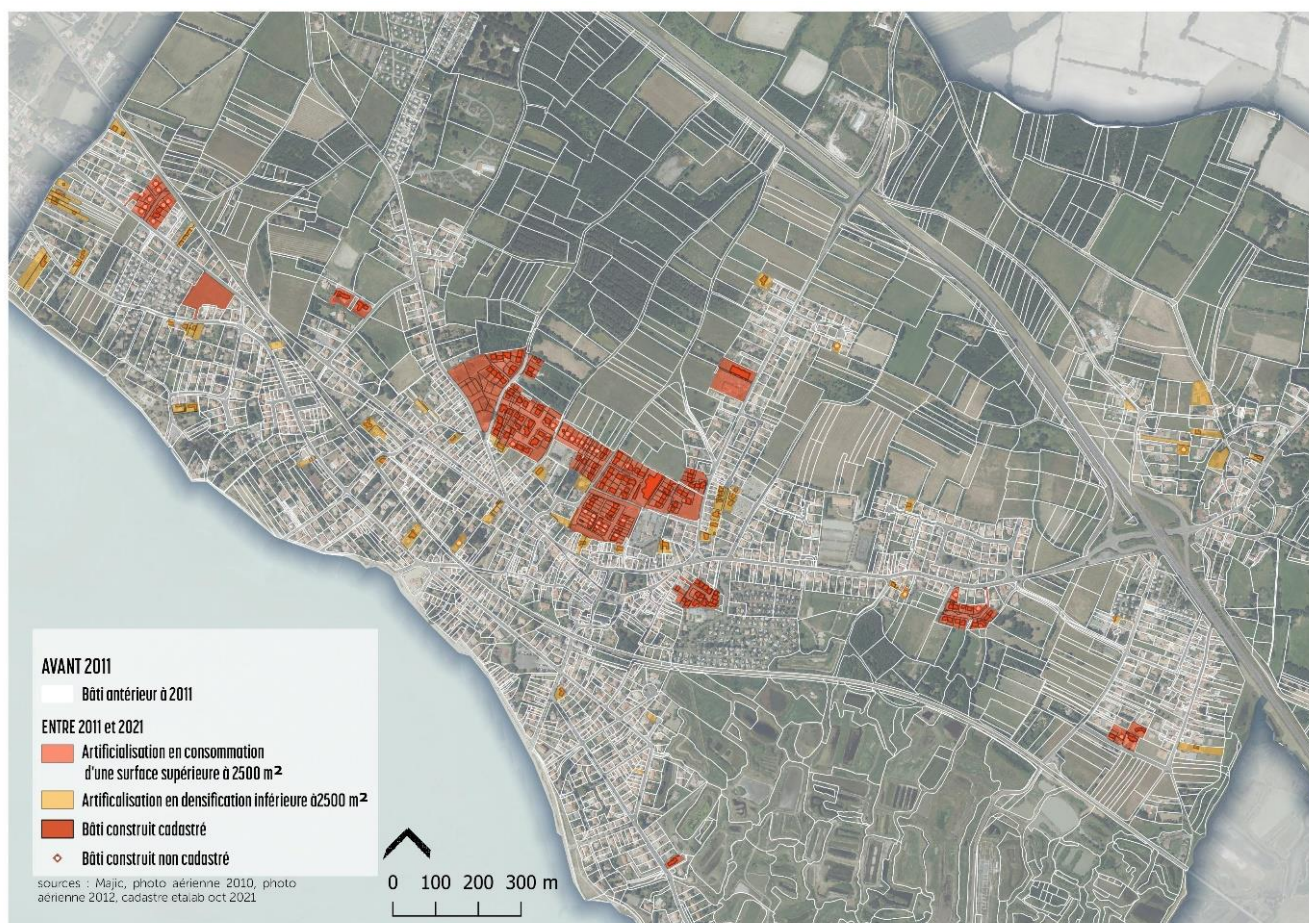


■ Artificialisation en consommation, surfaces supérieures à 2500 m²

■ Artificialisation en densification, surfaces inférieures à 2500 m²

Cartographie de l'artificialisation de la commune des Moutiers-en-Retz depuis 2011

Source : traitement la boîte de l'espace



Cartographie des potentiels en densification de la commune des Moutiers-en-Retz en 2022

Source : traitement la boîte de l'espace

Une analyse des gisement a été effectuée et identifie un potentiel de 60 logements sur la commune.



zoom sur le bourg



zoom sur Prigny et les Sables

Un pôle de services et d'équipements

Les services et administrations

Des services municipaux de proximité

La commune dispose des principaux services administratifs de proximité (Mairie, agence postale), mais également des services animation, des sports, des marchés, périscolaires et loisirs. La commune gère un cimetière.

Une offre médicale satisfaisante

Plusieurs professionnels de santé sont présents aux Moutiers-en-Retz (orthophoniste, infirmiers, masseurs-kinésithérapeutes, ostéopathes), en revanche, la commune est dépourvue de médecin généraliste et centre de santé. L'offre généraliste la plus proche se situe à Villeneuve-en-Retz ou à Pornic, et l'offre hospitalière la plus proche se trouve à Machecoul-Saint-Même.

Une offre et une accessibilité de bon niveau

La Base Permanente des Equipements 2020 (BPE) établie par l'INSEE identifie 81 équipements aux Moutiers-en-Retz. Il en ressort que la commune est dépourvue d'établissement de santé et de médecin généraliste, bien que l'offre de soins soit relativement développée (7 infirmiers, 2 masseurs kinésithérapeutes, un orthophoniste).

L'offre d'équipements en loisirs et sports est assez riche et variée, notamment pour les activités extérieures, en complément de l'offre d'hébergement touristique (8 campings).

Les équipements sont fortement concentrés dans le bourg où l'on retrouve quasiment toutes les catégories d'équipements et services.

La salle Jean Varnier est la salle polyvalente de la commune dans laquelle se déroule notamment les activités des associations. La vie associative est dynamique sur la commune et engendre une forte utilisation de la salle polyvalente Jean Varnier. Celle-ci arrive à saturation pour pouvoir héberger toutes les activités.

Il y a une zone d'activité ostréicole aux Moutiers-en-Retz.

L'offre d'équipements et services est bien développée pour une commune de moins de 2000 habitants. De plus, les Moutiers-en-Retz profite de la proximité et de la complémentarité de ses deux communes voisines : Villeneuve-en-Retz et Pornic pour offrir un panel d'équipements complet.



L'éducation : les besoins liés à l'enfance et la jeunesse

Les Moutiers-en-Retz compte un établissement scolaire, l'école primaire Éric Tabarly. Celle-ci est située à proximité du bourg, vers le quartier de l'Ouche Jaquette. Elle dispose d'une cantine scolaire.

L'école maternelle la plus proche se situe à Villeneuve-en-Retz, tandis que le collège le plus proche est à Pornic.

Effectifs 2021-2022

- Ecole primaire Éric Tabarly : 108 élèves

L'accueil périscolaire et de loisirs, et de la petite enfance

La commune des Moutiers-en-Retz ne propose pas de service pour la Petite Enfance. Une Protection Maternelle Infantile (PMI) est présente à Pornic, tandis qu'un multi-accueil se situe à la Bernerie-en-Retz, géré par l'association Roule ta Bille en partenariat avec la mairie des Moutiers-en-Retz.

L'accueil périscolaire et l'accueil de loisirs « Les Farfadets » est géré par le pôle enfance de la Communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz

Une commune dynamique grâce à offre culturelle, sportive et de loisirs

La commune dispose d'un ensemble d'équipements culturels et sportifs varié et riche. Certains équipements complémentaires sont facilement accessibles dans les communes alentour.

37 associations actives sont présentes dont 13 associations sportives.

La gare des Moutiers-en-Retz se situe sur l'axe ferroviaire Nantes – Pornic, favorisant la visibilité de la commune et de ses équipements.

Une vie associative dynamique

Sport, 13 associations : A bâtons rompus ; Arbre de Jad'en Retz ; Centre équestre de la mer ; Club nautique ; Courir avec ; Hamsa Yoga : le souffle vivant ; Karaté club ; L'élan monastérien ; Moutiers pilates ; Promotion différence ; Surya yoga ; Tao énergie mouvement ; Tennis club

Culture, 5 associations : La compagnie Sable et sel ; La croche ; Les mercredis de Prigny ; Patrimoine marche de Bretagne Marais Breton (P2MB) ; Union nationale des combattants ; Paroisse Saint-Jean-le-Baptiste

Loisirs, 7 associations : Amicale de chasse monastérienne ; Association monastérienne des pêcheurs et plaisanciers (AMPP) ; Choreia ; D'Clic en Retz ; Le patch monastérien ; Moutiers contry&line ; Réveillons-nous ;

Education, 1 association : Amicale laïque

Santé, social et solidaire, 5 associations : Association Francesco ; Eveil tango et autres danses ; Le sourire monastérien ; Les Retz'chauffeurs ; Naturo'nomades ; Marché gourmand ; Saline Tenue de Mareil

Environnement, 2 associations : Association monastérienne de protection face aux risques d'inondation ; Jardin collectif des Moutiers

Les équipements sportifs

Les équipements présents sur la commune sont les suivants :

- 2 terrains multisports
- 1 piste d'athlétisme
- 1 boulodrome
- 2 courts de tennis extérieurs
- 1 centre nautique

Les équipements socio-culturels

Les Moutiers-en-Retz dispose d'une bibliothèque, située à proximité de la mairie.

D'autres structures culturelles ou de loisirs sont accessibles vers Pornic (le sémaphore, l'amphitéâtre, l'aquacentre, ...).

Synthèse et Enjeux

Une commune au niveau d'équipements développé et pour laquelle les enjeux d'accessibilité sont importants

Un niveau d'équipements et de services satisfaisant pour une commune de moins de 2 000 habitants et une offre diversifiée, notamment sportive (centre nautique, centre équestre, terrain multisport, court de tennis, bibliothèque...) mais une salle polyvalente qui arrive à saturation pour accueillir toutes les activités

Des services plus particulièrement regroupés sur le bourg, mais qui restent accessibles.

Une offre médicale et paramédicale adaptée à une partie des besoins courants, mais qui présente quelques manques, notamment en médecine générale.

Une offre adaptée qui nécessite un développement d'une nouvelle salle polyvalente, et éventuellement dans le médical.

Répondre aux besoins de demain en anticipant les nouveaux modes de vie et les besoins des populations croissantes, en conservant des espaces stratégiques, fréquentés, dynamiques et conviviaux.

Anticiper les besoins de services d'une population vieillissante.

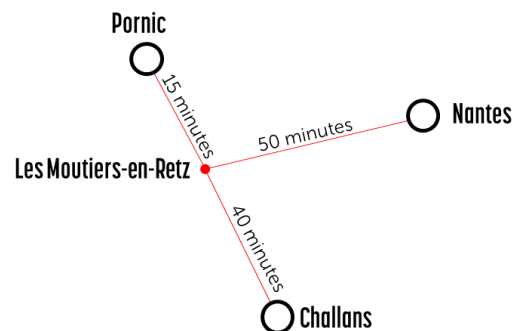
Une situation de complémentarités avec les communes limitrophes à assumer, notamment par une accessibilité adaptée, et à renforcer dans un territoire multipolarisé.

Se déplacer aux Moutiers-en-Retz

Le réseau routier

La commune est traversée par un axe départemental structurant : la D13, qui relie Pornic à Machecoul. Appelée la « route bleue », elle est la dorsale maritime et la route touristique historique. Cet axe connecte la RD758 à Villeneuve-en-Retz qui dessert ensuite Sainte-Pazanne avant de rejoindre Nantes mais également l'île de Noirmoutier et les premières plages de Vendée.

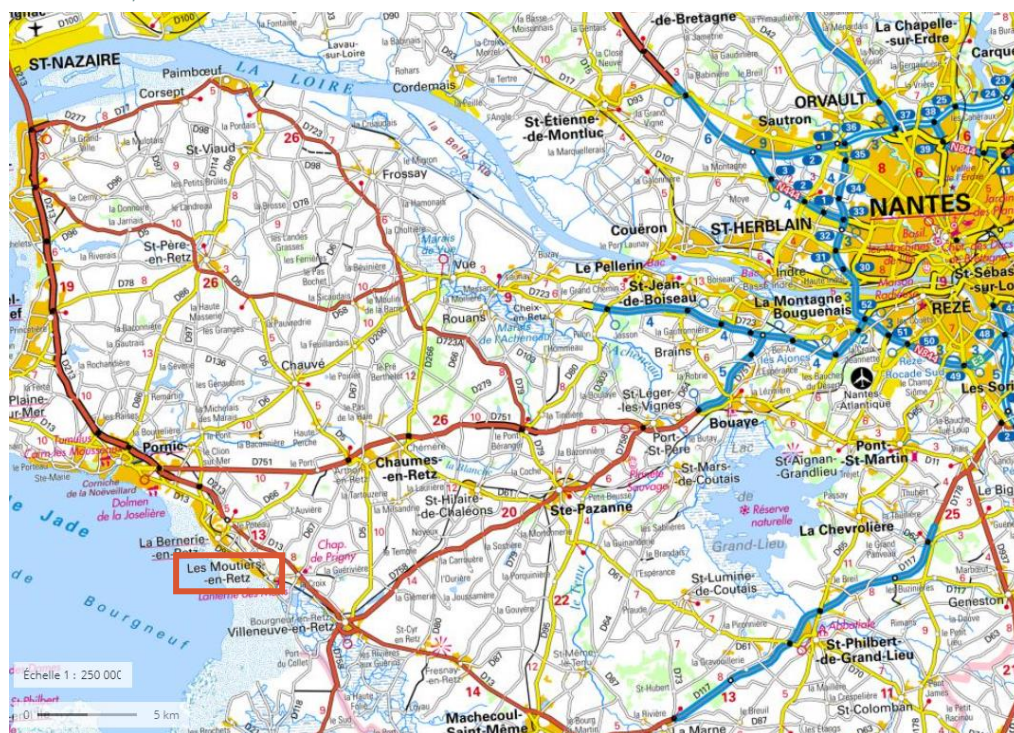
La RD 67 est de moindre importance mais dessert Arthon-en-Retz puis la D751 pour rejoindre Nantes au plus court.



Accessibilité routière de la commune /
Temps de parcours depuis les Moutiers-en-Retz

Contexte routier des Moutiers-en-Retz

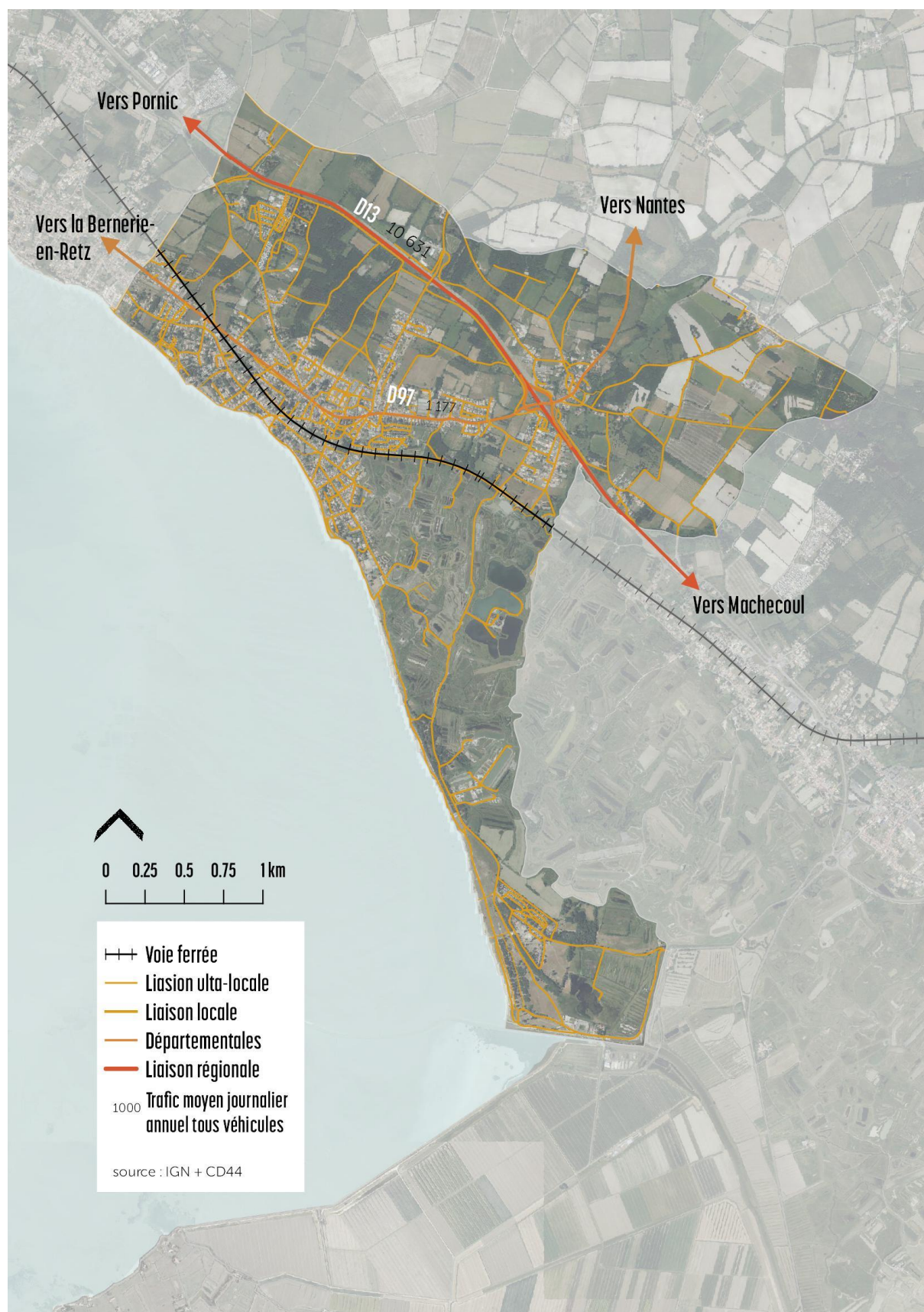
Source : Géoportail



Historiquement, le bourg des Moutiers-en-Retz est placé en retrait des grands axes comme en témoigne la carte d'État-Major du XIX^e siècle. La grande route entre Pornic et Machecoul, l'actuelle D13 passait au sud de Prigny, bourg historique. La comparaison avec le réseau actuel nous montre que la plupart des voies communales existait déjà à l'époque sous forme de chemins vicinaux.

Carte des voies routière sur les Moutiers-en-Retz

Sources : IGN + CD44 (données 2018/2020)

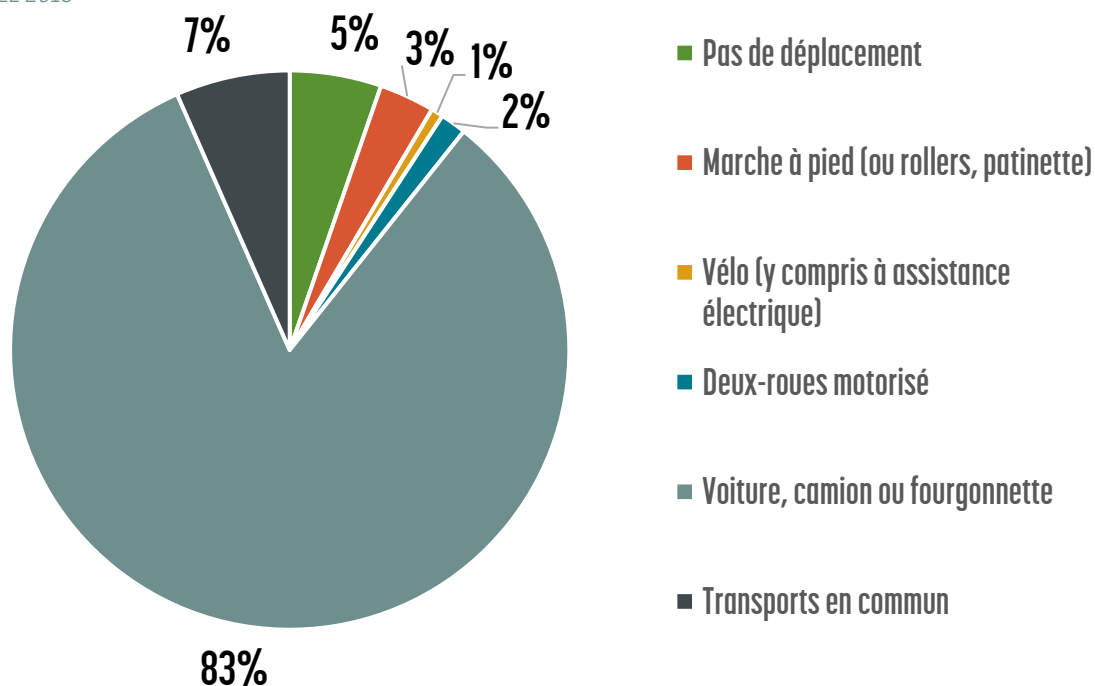


L'usage de la voiture

Les indicateurs révèlent qu'une majorité des travailleurs se déplace vers d'autres communes comme Pornic et Nantes, celles-ci sont desservies par des transports en commun. Il apparaît que l'usage de la voiture, camion ou fourgonnette reste incontournable (83%) mais que les transports en commun représentent 7% ce qui n'est pas négligeable pour une petite commune tout de même éloignée d'un fonctionnement de métropole. Les vélos représentent 1%.

Moyen de transport utilisé pour se rendre au travail

Source : INSEE 2018

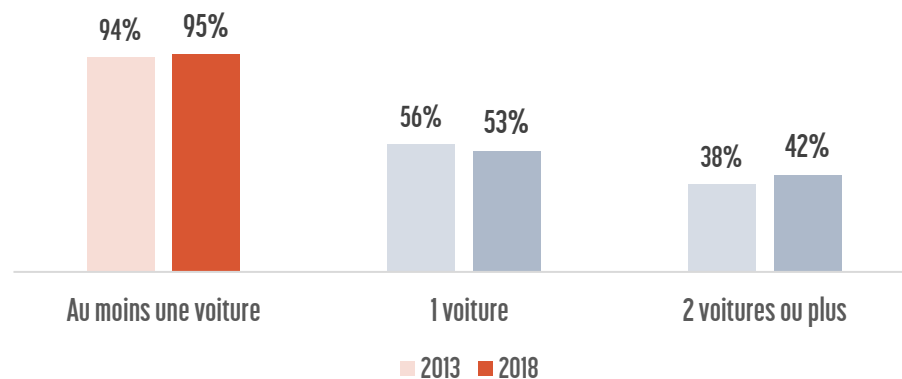


94,7% des ménages ont au moins un véhicule en 2018 et 42,2 % des ménages possèdent au moins deux véhicules (données INSEE 2018).

A noter qu'entre 2013 et 2018 la part des ménages ayant 2 voitures ou plus a augmenté par rapport à celle possédant une voiture.

Équipement automobile des ménages

Source : INSEE 2018



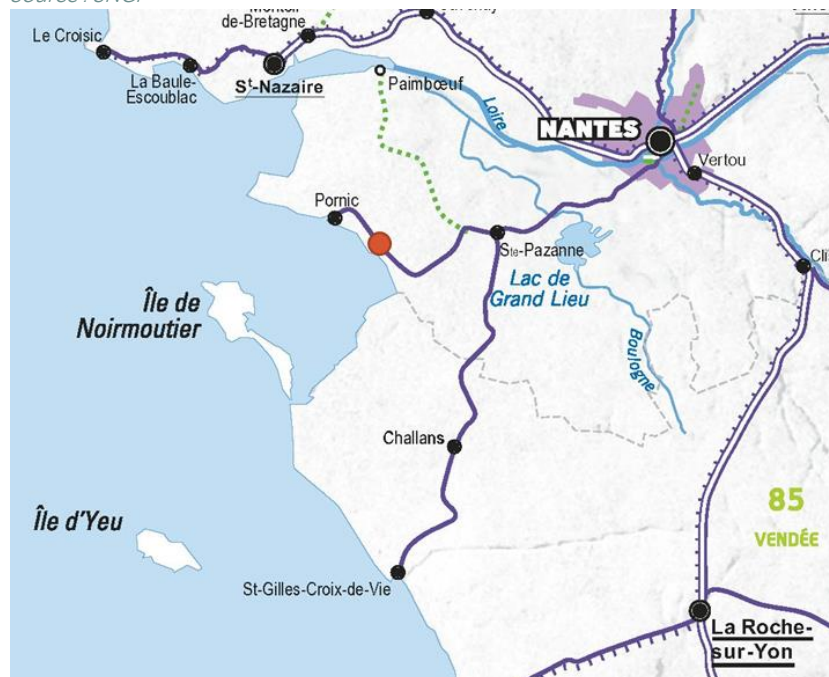
Les alternatives au « tout voiture »

La gare ferroviaire sur la commune des Moutiers-en-Retz lui permet de profiter du rayonnement de la métropole Nantaise.

La cadence est adaptée pour un usage quotidien aux heures de pointe vers les communes employeuses avec trois trains pour Nantes et un pour Pornic le matin.

Carte des voies ferroviaires

Source : SNCF



La gare est située en centre-bourg. Elle est desservie par des pistes cyclables et des itinéraires de promenade, et du stationnement se trouve à proximité.

En moyenne, en basse saison, il est compté 25 montées par jour. A moins de 100m de la gare on dénombre à minima 23 places de stationnement, au-delà, à 150 m, on en trouve au moins 42.

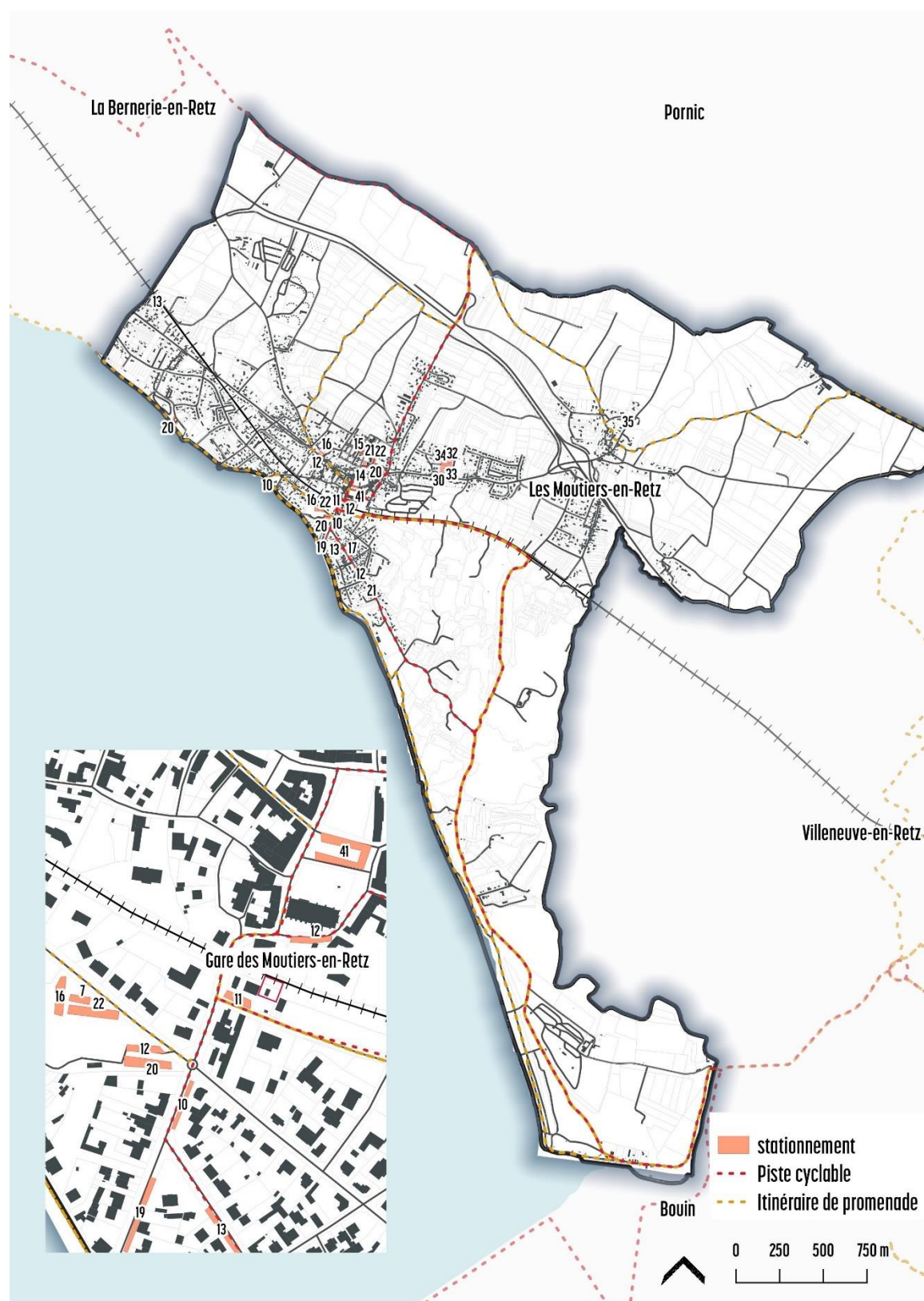
Fréquentation des 8 gares du PETR / montées quotidiennes
(Source : Région Pays de la Loire, hiver 2017 et été 2018)

Gare	Hiver 2017		Été 2018	
	Montées / j ⁽¹⁾	Offre / j	Montées / j ⁽¹⁾	Offre / j
<u>Bourgneuf-en-Retz</u>	40	14	20 (-50%)	16
<u>La Bernerie-en-Retz</u>	35	14	95 (+171%)	16
<u>Les Moutiers-en-Retz</u>	25	14	45 (+80%)	16
<u>Pornic</u>	150	14	310 (+107%)	16
Port-Saint-Père-Saint-Mars	90	33	-	-
Saint-Hilaire-de-Chaléons	25	14	12 (-52%)	16
Sainte-Pazanne	420	34	190 (-55%)	34
Machecoul (hors Agglo)	160	18	70 (-56%)	18

(1) Montées reconstituées en divisant par 2 les "montées + descentes".

Carte des stationnements, mobilités douces et gare

Source : la boîte de l'espace, Région Loire-Atlantique



Les gares desservies sur la ligne sont :

- Pornic
- La Bernerie en Retz
- Bourgneuf en Retz
- Saint Hilaire de Chaleons
- Sainte Pazanne
- Port Saint Père Saint Mars
- Bouaye
- Rezé Pont Rousseau
- Nantes

Un renforcement en période estivale

Du 1^{er} juillet au 31 août, une navette gratuite opère un circuit entre la Bernerie-en-Retz et Villeneuve-en-Retz en passant par les Moutiers-en-Retz. Sont desservis les Tréans, la place du centre, Prigny et la Croix de Prigny. Ces bus sont équipés d'un rack à vélos.

Transport à la demande

Un service de transport à la demande est mis en place pour les personnes à mobilité réduite.

Une association de transport solidaire s'est également mise en place sur le territoire : Retz'chauffeurs. Elle est composée de chauffeurs bénévoles qui mettent leur temps et leur véhicule personnel à la disposition des personnes démunies de moyen de déplacement et n'ayant pas les moyens financiers d'utiliser les services des transports professionnels (taxis, VSL, ambulance, car, transport à la demande) ni voisin ou famille pouvant les accompagner.

Covoiturage

Au regard des flux domicile-travail importants (voir partie relative aux activités), l'usage du covoiturage possède également un potentiel non négligeable.

Une aire de covoiturage se trouve au chemin de la croix, à l'intersection entre la D97 et la D17.

Mobilités douces, aménagements et potentiels

Le schéma de mobilités douces a été réalisé dans le cadre du projet « Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte » sur le Pays de Retz et porté par le PETR en tant que maître d'ouvrage.

Son objectif principal est de favoriser les modes alternatifs à la voiture individuelle en améliorant la sécurité et la qualité des déplacements doux pour inciter les habitants à trouver des alternatives aux déplacements motorisés.

Pour Pornic agglomération Pays de Retz, il s'agit plus précisément de se focaliser sur un certain nombre de voies, dans le but de définir un ensemble cohérent de liaisons douces reliant les pôles générateurs de mobilités « utilitaires » à l'échelle intercommunale. Il s'agit aussi de proposer des actions en ce sens (stationnements, services, communication...).

La commune des Moutiers-en-Retz est traversée par la véloroute « Véloodyssée », la portion est sur route, il n'y a pas de piste cyclable dédiée.

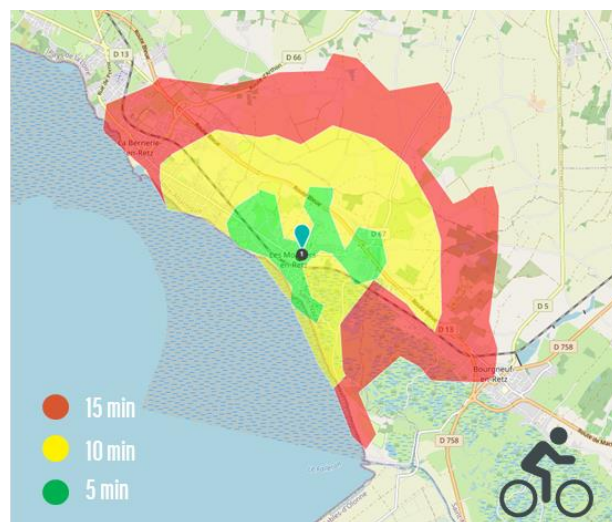
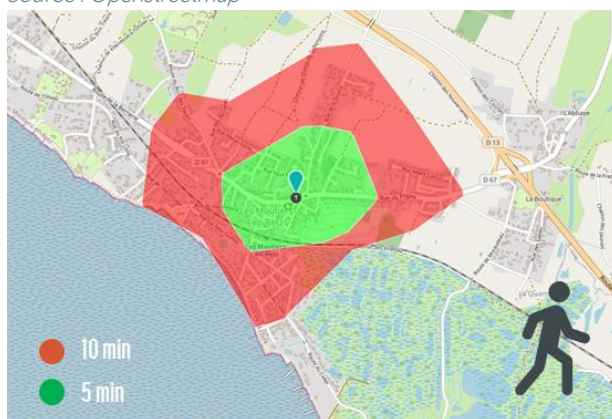


Déplacements de proximité : un fort potentiel

La pratique des modes doux s'avère particulièrement pertinente à l'échelle du bourg élargi. Le cœur de celui-ci étant accessible à moins de 10 minutes à pied pour l'essentiel des habitations et 15 minutes en vélo pour couvrir la commune.

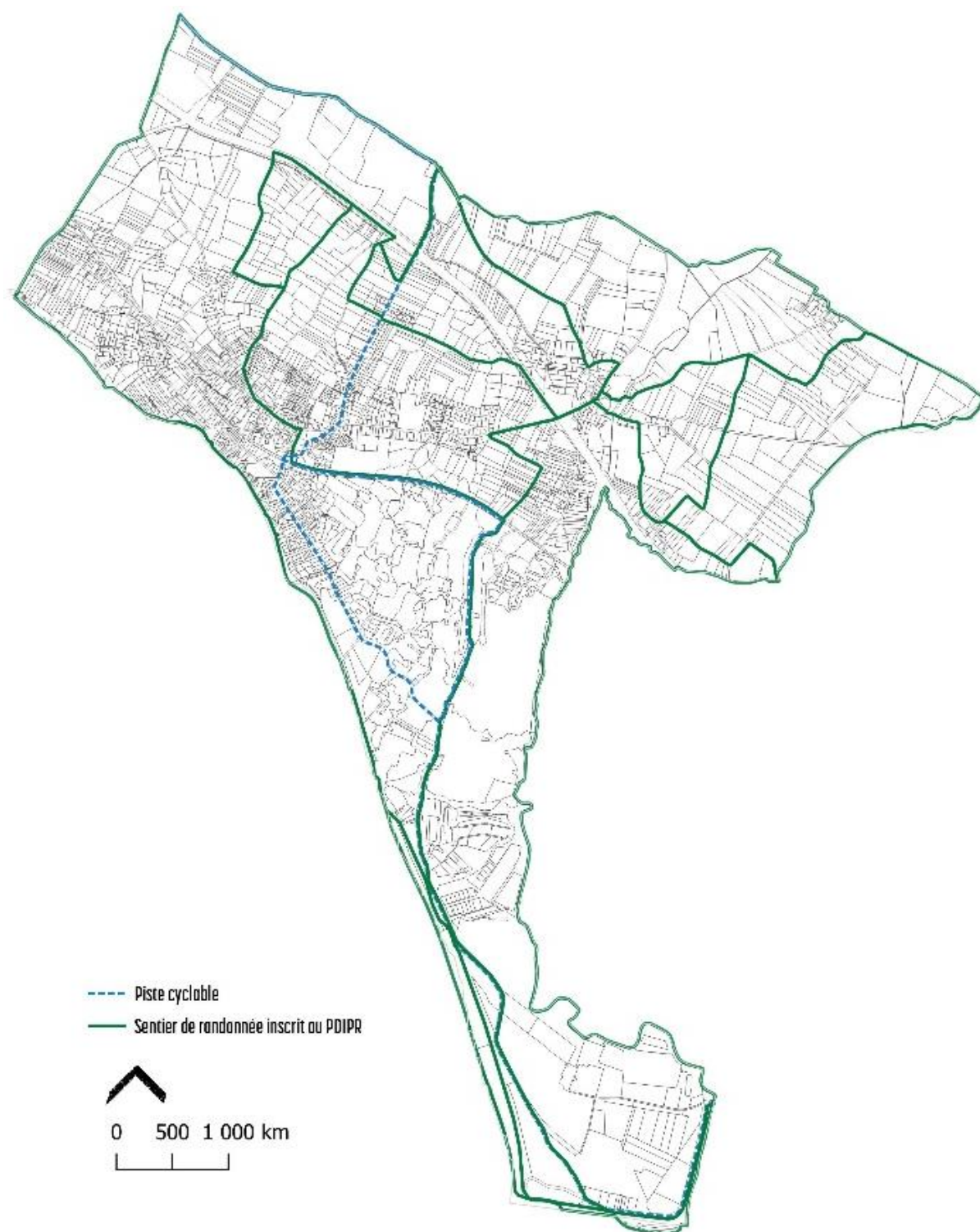
Isochrones depuis le centre-bourg

Source : Openstreetmap



Carte des sentiers de randonnée inscrits au PDIPR et pistes cyclables

Source : PLU 2009



Un cadre de vie externalisé

Les cartes de flux des actifs sur le territoire apportent des éclairages quant aux vas et viens des actifs monastériens.

La majorité des actifs (151) vont travailler à Pornic. En second lieu, la diffusion se fait vers Nantes, Machecoul-Saint-Même, Chaumes-en-Retz, la Bernerie-en-Retz ou Saint-Brevin. Les Moutiers-en-Retz ne représentent une destination quotidienne de proximité que pour Pornic.

Dans une commune autre que la commune de résidence

83%

Aux Moutiers-en-Retz

17%

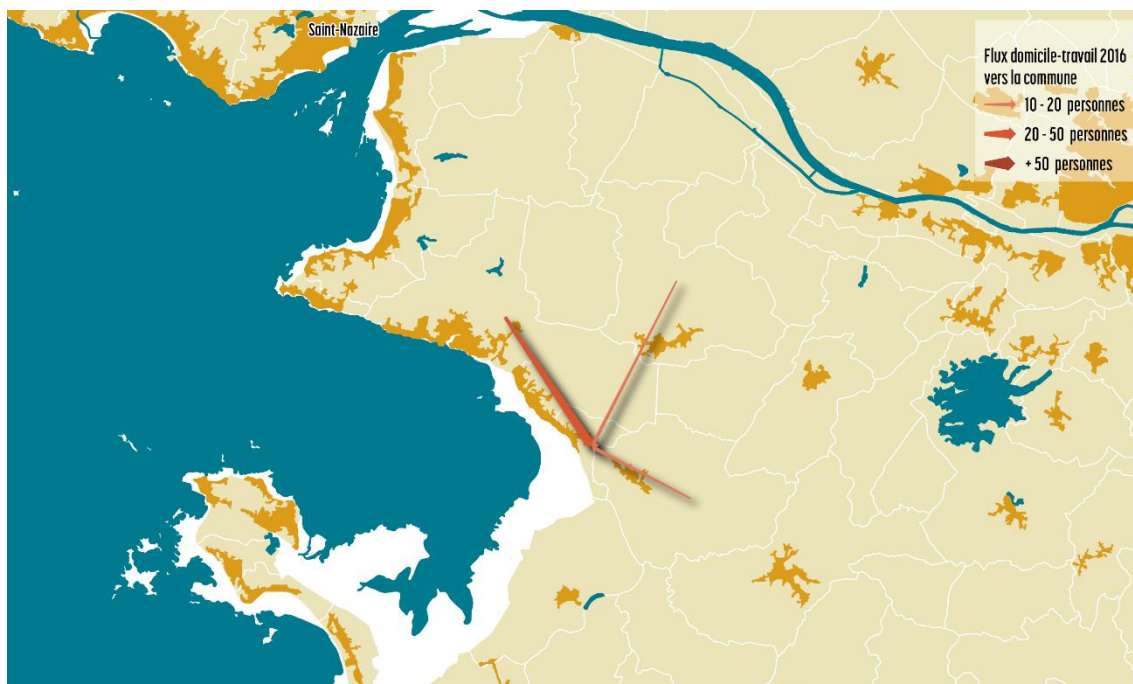
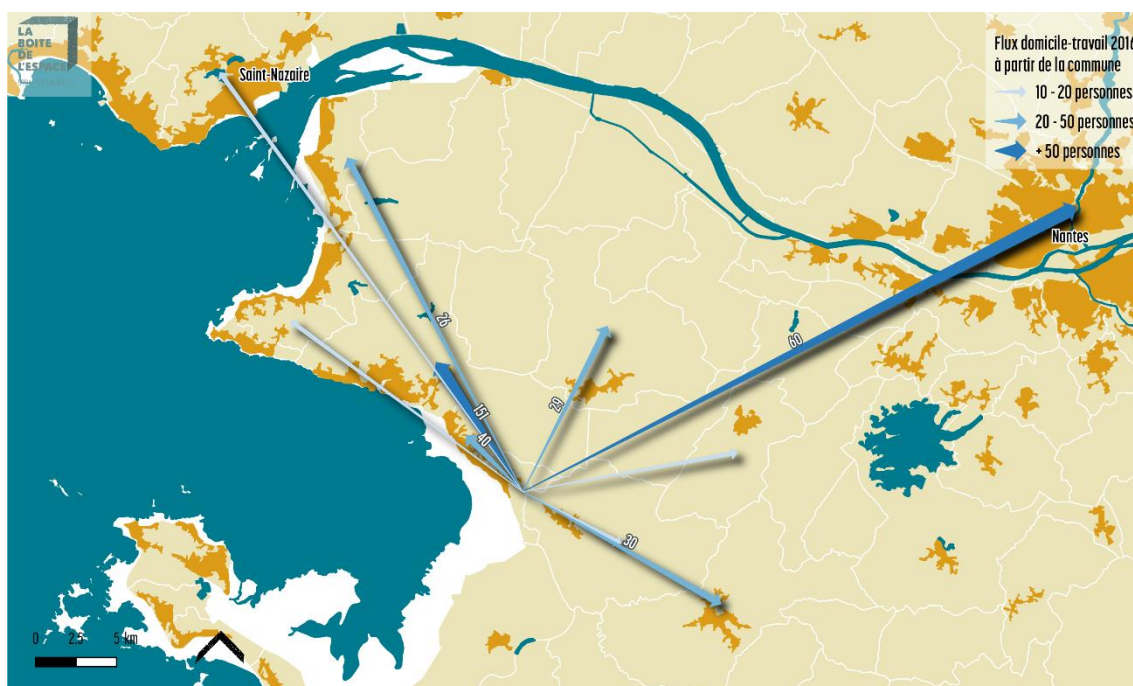
2018

2013

Flux domicile-travail

en haut : à partir de la commune, en bas : vers la commune

Source : INSEE



Le stationnement du centre-bourg

Le bourg dispose d'une offre de stationnement estimée à plus de 700 places. Au niveau du centre-bourg, la place de l'église madame dispose de 53 places, complété par un potentiel de stationnement suffisant dans les rues adjacentes par rapport aux besoins de proximité. À 150 mètres, les parkings de la médiathèque et de l'école peuvent accueillir environ 125 places. À environ 500 mètres de là, le parking de la salle polyvalente bénéficie d'un total de plus de 200 places.

En périphérie du centre, plusieurs grands parkings peuvent répondre en partie à des besoins, notamment en période estivale pour accéder aux plages.



Synthèse et Enjeux

Un monopole de la voiture dans les mobilités, malgré un fort potentiel pour les alternatives

La topographie du territoire offre un cadre propice pour les déplacements à vélo.

En parallèle, la structure urbaine concentrée offre les conditions optimales à des déplacements piétons de proximité.

Un usage de la voiture majoritaire sur la commune malgré le fait qu'elle dispose d'une offre d'emplois importante située dans des zones desservies par des transports en commun.

La commune est reliée au réseau de transport en commun qui permettent de rejoindre les pôles d'emplois avec notamment quatre départs entre 6h30 et 9h.

Face à ce panel d'alternatives, l'automobile demeure le mode de transport privilégié avec 83% des déplacements domicile-travail. Pourtant, 17% des actifs monastériens travaillent sur la commune.

La mobilité est une thématique multiple et transversale à bien des égards, elle dépend de la proximité des différentes fonctions de la ville (travail, équipement, services, commerces, loisirs...) et des aménagements pour y arriver.

Si l'usage de la voiture semble difficilement concurrençable avec les principaux modes alternatifs, notamment pour les liaisons domicile-travail, il est important de se projeter sur le temps long et de tenir compte des coûts globaux associés à la voiture (budget, émissions de CO2, place dans l'espace public...).

Les enjeux liés à la mobilité s'inscrivent dans une recherche d'optimisation des proximités afin de favoriser les modes de transport doux ainsi que d'un rapprochement de l'offre en TC avec les besoins d'une population qui fonctionne en majorité sur un territoire plus large que la commune.

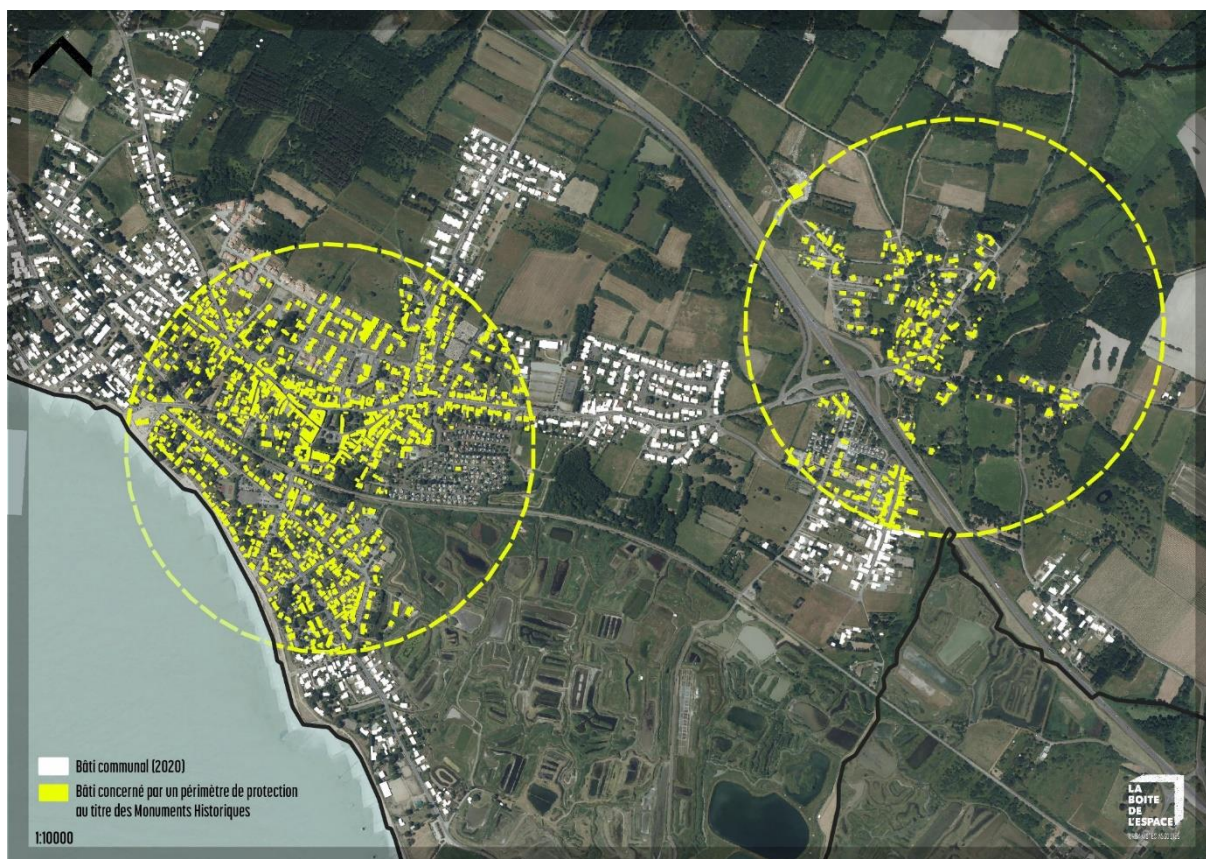
Patrimoine et paysages



Patrimoine bâti

Les monuments historiques protégés

Deux bâtiments sont classés Monuments Historiques aux Moutiers-en-Retz : la chapelle de Prigny (classée partiellement en 1913 et bénéficiant d'une protection globale depuis 2016) et la Lanterne aux Morts (classée en 1913). Celles-ci font chacune l'objet d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) de 500 mètres, créé par la Loi relative à la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) du 7 juillet 2016.

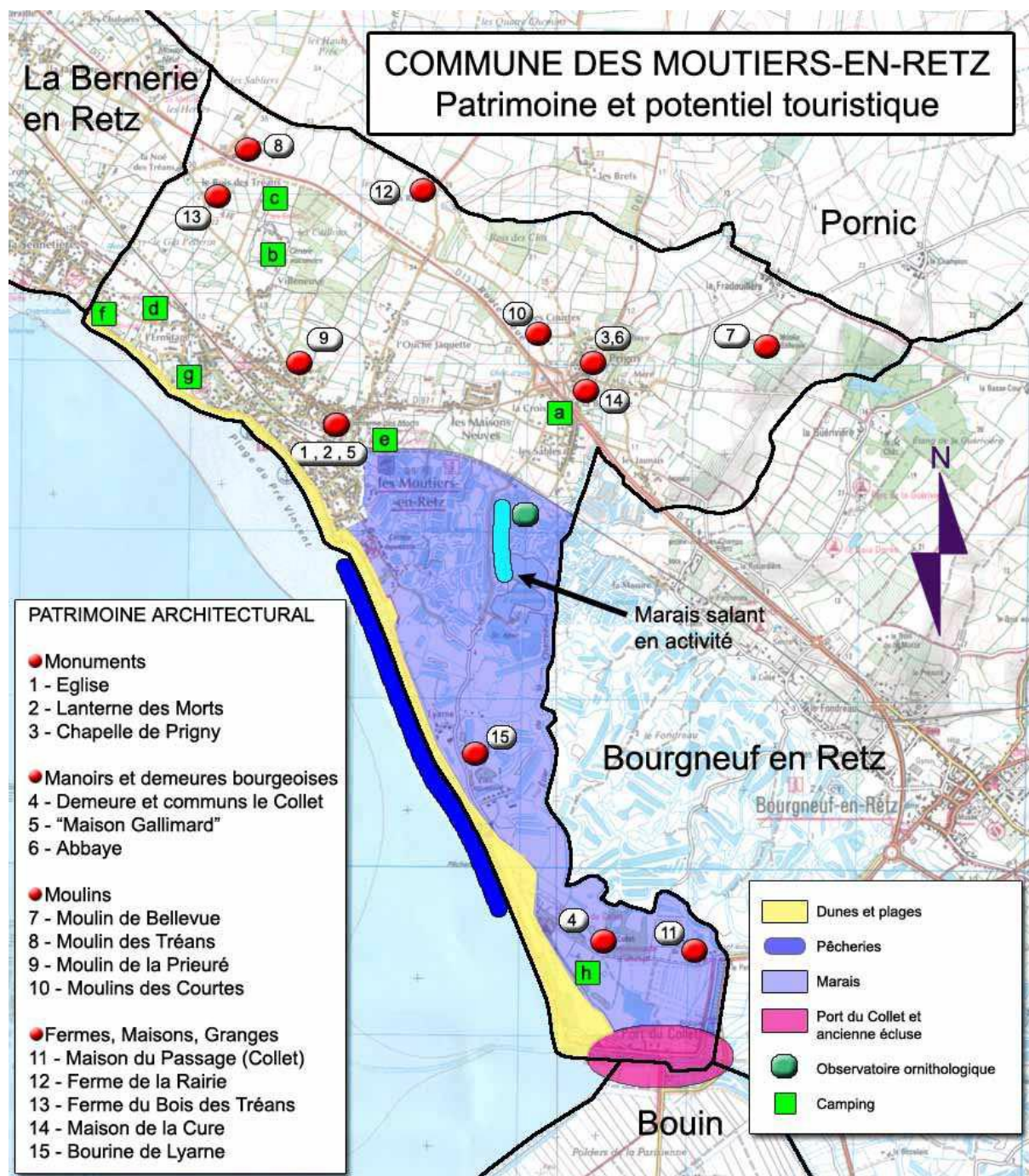


Patrimoine vernaculaire et remarquable

L'église Saint-Pierre, non classée, est toutefois un édifice remarquable d'un grand intérêt architectural de la commune. Elle abrite un retable, classé depuis 1919 et dont la première pierre a été posée en 1674 par le sculpteur nantais Jean Boffrand. Cette église a probablement été édifiée au XI^{ème} siècle.

Les Moutiers-en-Retz bénéficient de nombreux petits patrimoines contribuant à l'identité de la commune : des maisons des XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles autour de la place de l'Eglise Madame, église disparue, la mairie, en partie rebâtie au XIX^{ème} siècle sur les fondations d'un manoir prieural, un vieux puits, des murs de pierres, des chalets et villas de l'architecture balnéaire...

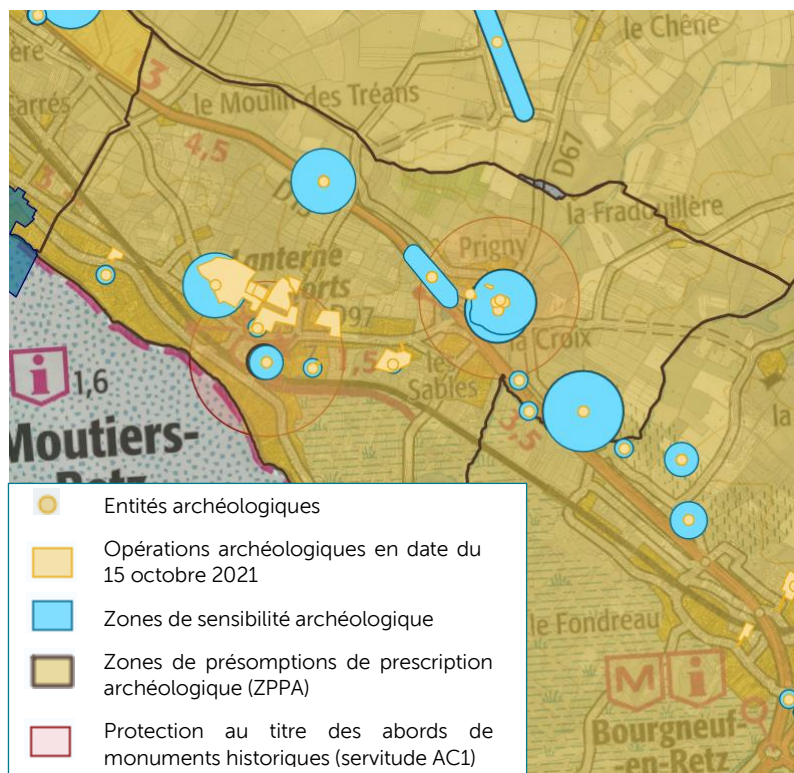
Le patrimoine et le potentiel touristique ont été identifiés dans le PLU approuvé en 2019. Ces éléments n'ont pas connus d'évolution négative, c'est pourquoi cette carte est reprise à l'identique dans le diagnostic.



Extrait du PLU approuvé en 2009

Les sites archéologiques

Il y a plusieurs entités archéologiques et zones de sensibilité archéologique, ainsi que des opérations archéologiques en cours (en date du 15/10/2021), notamment dans le bourg des Moutiers.



Le paysage

Sensations, horizons, limites

La façade littorale des Moutiers-en-Retz est linéaire et ne présente pas de côte découpée. Elle constitue le fond de la baie de Bourgneuf.

Un retour de la baie se dessine, avec des polders de la Coupelasse jusqu'à la pointe des Poloux pouvant offrir des points de vue sur les Moutiers-en-Retz. La réalité topographique, une altimétrie ne dépassant pas 3m ngf et une digue traçant la limite physique entre la mer et la terre, n'offre qu'un unique point de vue aménagé à la pointe des Poloux.

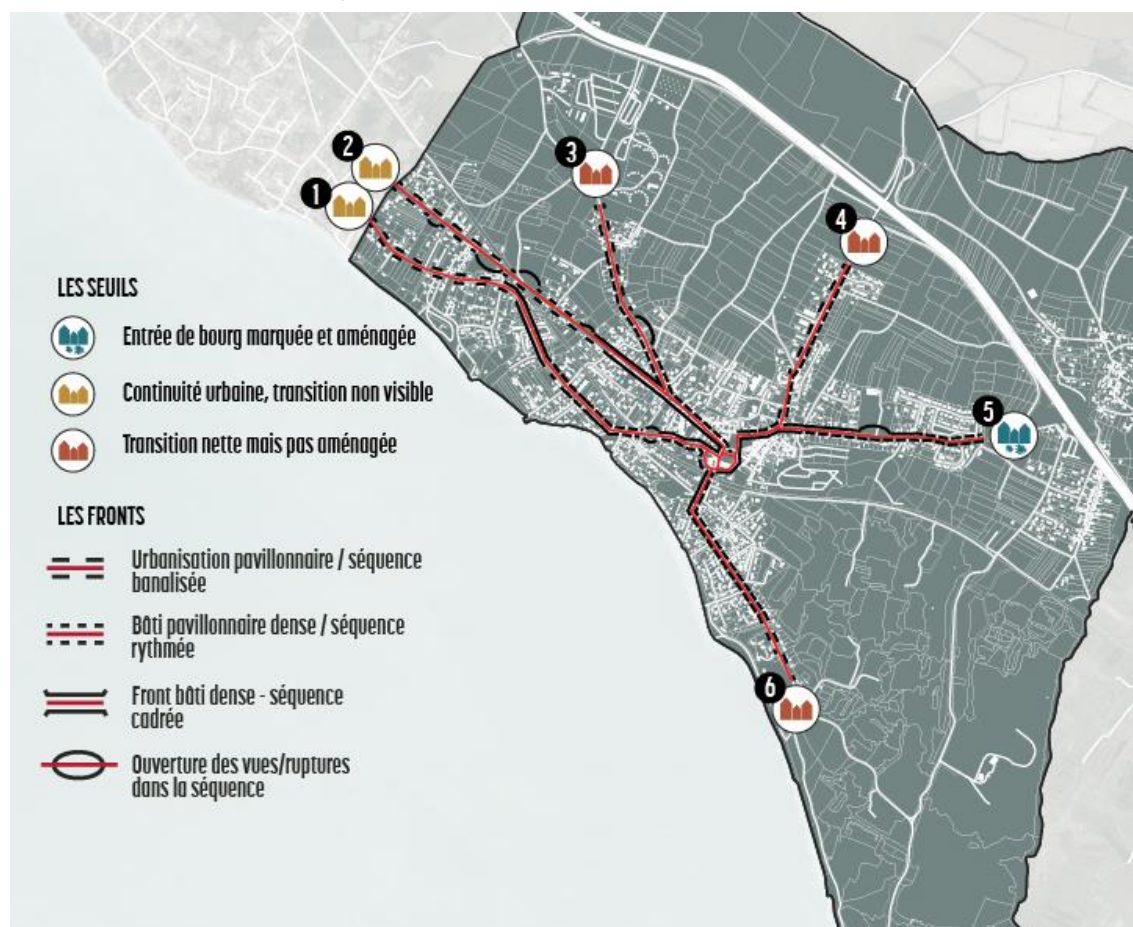
La façade Est de Noirmoutier-en-l'Île se trouve en face des Moutiers-en-Retz mais la distance qui les séparent, 17 km à vol d'oiseau, ne permet pas de distinguer des marqueurs paysagers.

Les Moutiers-en-Retz perçus depuis la route

Les entrées de bourg

Perception des seuils et front de rue vers le bourg des Moutiers-en-Retz

Source : traitement La boîte de l'espace



Les entrées des Moutiers-en-Retz sont globalement marquées par une rupture nette entre urbanisation et espace rural. Cependant, les entrées depuis la Bernerie-en-Retz sont moins lisibles car en continuité d'urbanisation.

La rue de Prigny est aménagée sur tout son long avec des plantations d'arbustes entre le trottoir et la route qui rythment l'arrivée entre la sortie de la RD13 et le cœur de bourg et invitent à ralentir.



1 – route de la Bernerie



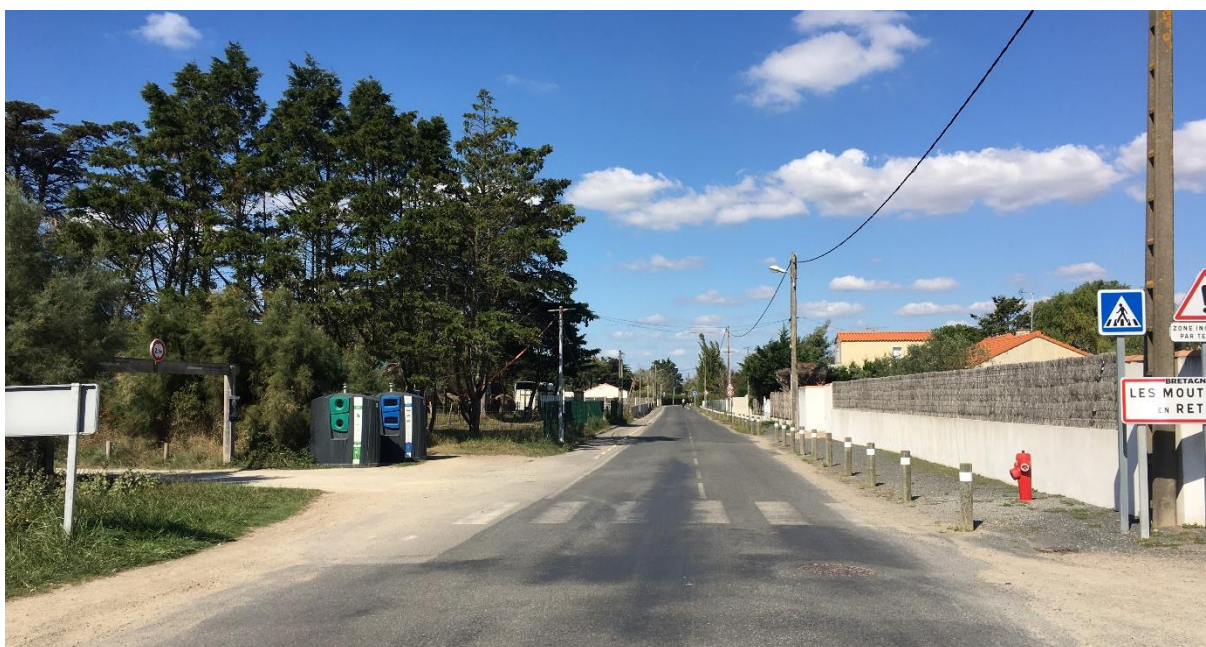
2 – route de l'olivier



3 – route du bois des Tréans



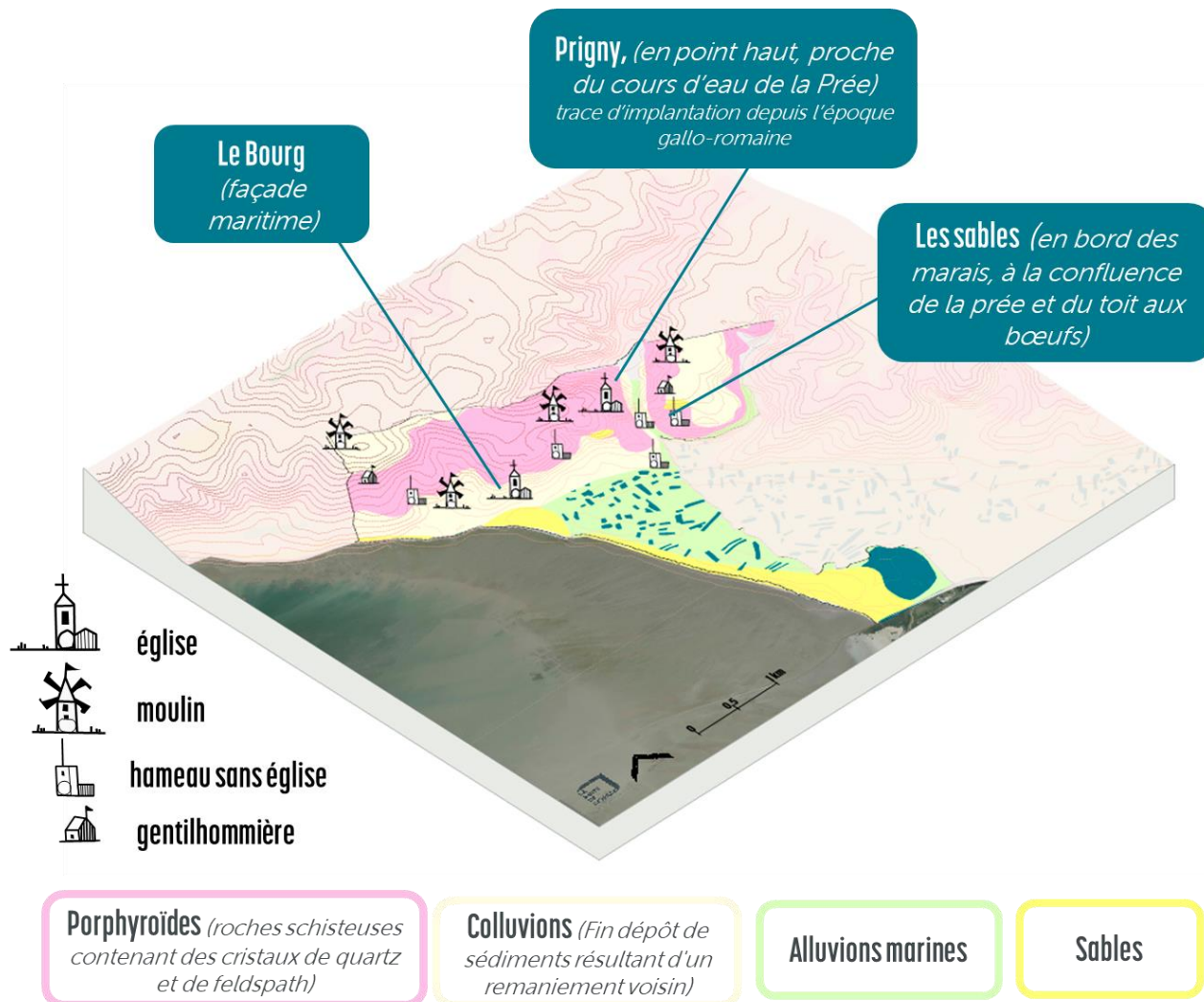
5 – Rue de Prigny



6 – Route du Collet

Paysages et monuments naturels

Pour comprendre l'occupation du sol et ses usages, il est intéressant d'avoir une lecture par le socle géologique.



Bloc diagramme présentant la carte géologique et les implantations extraites de la carte de Cassini (18^e)

Les premières traces d'implantation sur la commune se trouvent à Prigny datant de l'époque gallo-romaine. Elles sont situées sur un promontoire rocheux, à proximité du cours d'eau de la Prée, ancien port à l'époque médiévale.

Les Sables s'implantent après en bord des marais à la confluence de la Prée et du Toit aux Bœufs.

C'est au XII^{ème} siècle au Bourg-des-Moutiers, d'abord faubourg de Prigny, que l'habitat s'organise. C'est sur un socle colluvionnaire que le nouveau bourg se déploie, pour se rapprocher de la mer.

Unités paysagères

Selon l'atlas des paysages de Loire-Atlantique, la commune des Moutiers-en-Retz est identitaire du marais breton vendéen qui renvoie directement à sa formation ancienne (ancienne Baie de Bretagne mentionnée au VII^{ème} siècle).

Il constitue, sur la région, un vaste ensemble de 45 000 ha comprenant un réseau d'étiérs, des prairies humides et des polders. Il présente un gradient spécifique entre marais doux et marais salés, aux structures paysagères sensiblement différentes.

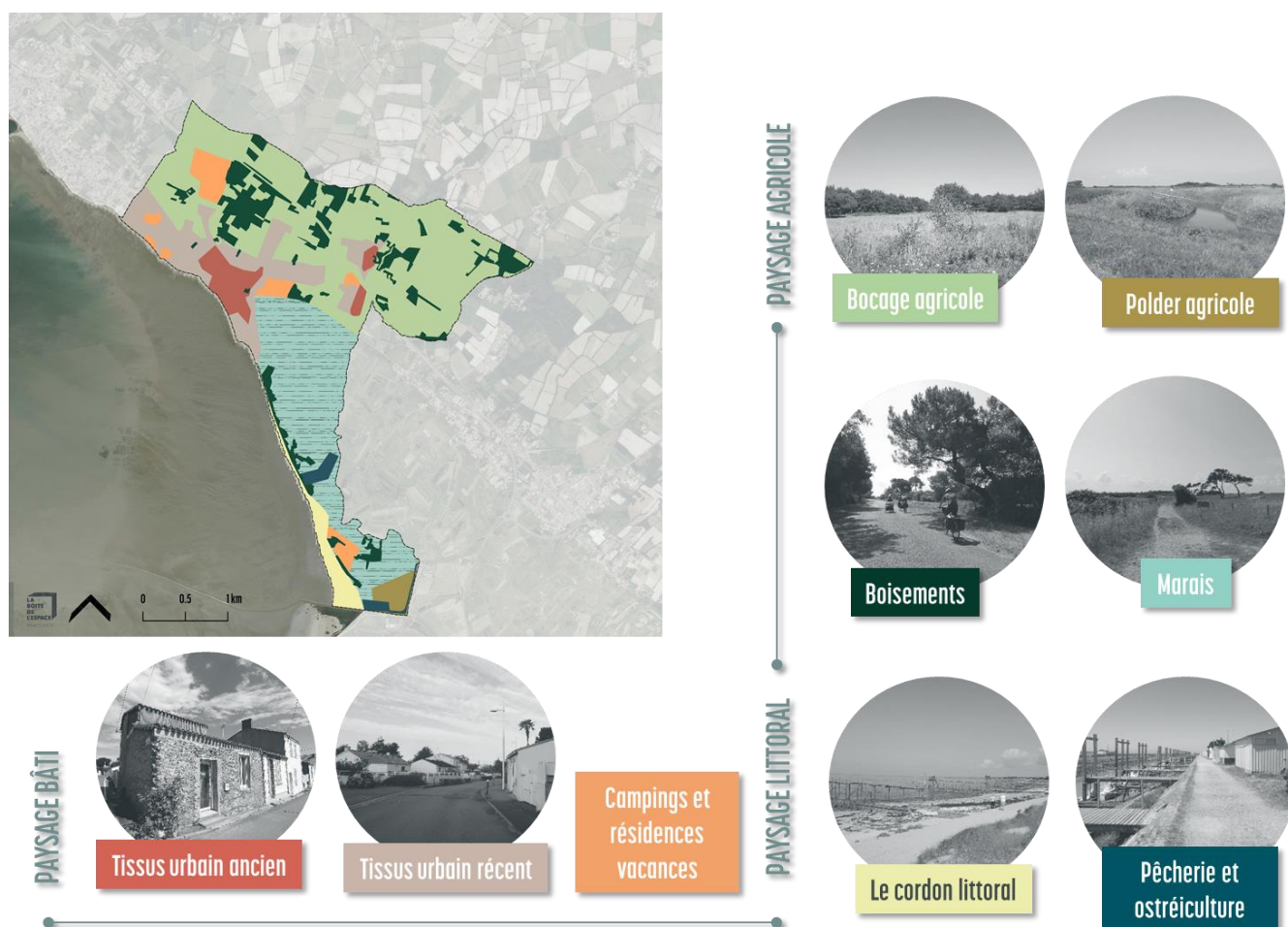
Le marais breton vendéen se caractérise par un vaste espace plan, au sol constitué de vase (le bri). L'ensemble du territoire de cette unité se situe en dessous du niveau des marées de vives eaux, ce qui explique l'implantation, insulaire ou en frange de marais, des principaux bourgs. Ce paysage agricole et marin (au nord et au sud) ouvert, place le marais au cœur de covisibilités entre le rivage littoral et l'ancien rivage habité. L'architecture aux volumes modestes met en œuvre les matériaux locaux en s'adaptant aux conditions venteuses du littoral.



A l'échelle de la commune cette unité est reprise dans l'analyse. Néanmoins, elle est détaillée en sous-unités.

Les Moutiers-en-Retz peuvent d'abord être catégorisés en 3 grandes entités paysagères qui se conjuguent plus ou moins pour donner des sous-unités paysagères.

Certaines petites unités se détachent pour offrir des lieux si particuliers à la commune qui lui confère un intérêt touristique.



Le bocage agricole

Au nord de la commune, sur les points hauts, l'activité agricole basée sur la polyculture et l'élevage domine. Les paysages sont caractérisés par la présence d'un bocage encore dense et de qualité.



Les boisements

Les boisements épars sur la commune sont diversifiés. Ils renforcent certaines unités paysagères par les essences présentes comme les pins maritimes sur la frange littorale.

Ces boisements contribuent à offrir des cadres intimes de promenade.

Le polder agricole

Cette unité paysagère est petite à l'échelle de la commune mais est caractéristique de la transformation des paysages qui a eu lieu au sud de la commune. Les marais aux formes organiques sont ici régis par un réseau de canaux rectilignes parallèles et à même distance. Les parcelles cultivées ou pâturées ne laissent pas de places pour des arbres ou arbustes.



Les marais

Situés en points bas, sur les deux tiers sud de la commune, les marais constituent un paysage ouvert et plat maillé d'un entrelacement entre bois, étiers et bassins. Ces paysages témoignent de la transformation des marais envasés en salines. Aujourd'hui, la morphologie est identique mais les usages ont changés pour accueillir de l'élevage extensif de bovins et chevaux.



Pêcherie et ostréiculture

Le port du collet est un site clés qui raconte l'interface entre la mer et les marais où l'eau du port est mobile et changeante au rythme des marées. Cet espace accueille les quais d'accostage des bateaux de pêche et de plaisance ainsi que des pêcheries munies de larges carrelets.

La petite zone d'activité dédiée à l'ostréiculture au sud de la commune révèle également de l'usage du lien entre marais et mer.



Le cordon littoral

La frange littorale est caractérisée par un cordon dunaire qui est plus ou moins aménagé.

- la partie, au nord de Lyarne, où la dune est bien formée, plus ou moins fixée par une pelouse herbacée et par un petit massif boisé. C'est la plus intéressante du fait de sa morphologie marquée et de sa végétation. Sa frange boisée permet de repérer le littoral de loin (route de Bourgneuf à la Bernerie)
- une partie au sud de Lyarne, jusqu'au Collet : intéressante mais où l'on sent une fragilité importante, du fait d'une dune moins formée et de la faiblesse de la couverture boisée en certaines parties.
- une partie dégradée au nord-ouest de la commune (du Pré-Vincent jusqu'aux Plantes débarquées) où l'urbanisation a un impact négatif.

Sur tout le linéaire, ce sont au total 88 épis en chêne ou en pin qui rythment le rivage dont l'objectif est de favoriser l'engraissement du sable et ralentir le transit littoral.



Les campings et résidences de vacances

Nombreux dans la commune, ces « quartiers » sont comme insulaires sur la commune. Ils se distinguent d'abord par leurs

entrées marquées par une signalétique très voyantes et hétéroclites. Le traitement des limites séparatives renforce l'effet insulaire avec des grillages et des haies opaques sur de longues distances. Parfois émergent les mobil-home, à l'implantation et à l'architecture qui dénotent avec les constructions environnantes.

Les tissus urbains ancien et récent

Les chapitres précédents ont décrit le processus d'implantation et d'expansion urbaines. Ils ont dessinés des paysages qui conjuguent qualités patrimoniales et parfois uniformisation.

Ce sont des blocs plus ou moins contigus reliés aux infrastructures de liaisons routières. Ils s'accrochent à des noyaux anciens, émergents comme des témoins, qui peuvent être découpés comme des pièces de puzzle d'une partition fonctionnelle de l'espace. Cette partition traduit souvent le « zonage » et les pièces de puzzle à des opérations ou époques d'urbanisation.

Synthèse Et Enjeux

Patrimoine et paysage marqueurs d'un cadre de vie qualitatif

La commune des Moutiers-en-Retz recèle d'une diversité paysagère intéressante :

Le cordon littoral qui se découvre par le chemin du Lancastria et qui est une entité incontournable du territoire.

Les marais qui constituent un écrin pour la biodiversité qui ne sont pas accessibles dans leur intégralité. Des aménagements permettent cependant de les voir en partie et de les raconter pour les comprendre.

La partie centrale nord de la commune dont l'usage agricole perdure et la préservation du bocage renforce l'identité de « la mer à la campagne ».

Thématique transversale, le paysage participe grandement à l'amélioration du cadre de vie. En dehors des espaces agglomérés, la qualité paysagère peut être exploitée comme une valeur intrinsèque dans le développement économique de la commune.

La création d'infrastructures telles que des voies cyclables ou autres chemins de découverte peuvent permettre de révéler les différentes facettes de paysages trop souvent méconnus ou peu parcourus par manque d'infrastructure.

La commune présente de nombreuses qualités paysagères propices pour le tourisme. En témoignent les nombreux campings et résidences de vacances qui laissent une empreinte dans le paysage qu'il est important de réduire au minimum.