

**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS
DE L'ASSEMBLÉE DÉPARTEMENTALE**

Séance du 4 février 2025

**Titre du dossier : CRÉATION DU PÉRIMÈTRE DU PEAN (PÉRIMÈTRE DE
PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS
PÉRIURBAINS) DE PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ**

Le conseil départemental

Le quorum étant constaté,

VU le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 3211-1 et suivants,

VU le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 113-16 et suivants, R-113-19 et suivants,

VU le code de l'environnement, et notamment ses articles R.123-7 à R.123-23,

VU la délibération de l'assemblée départementale du 20 octobre 2009 affirmant pour le Département de Loire-Atlantique les principes de mise en œuvre des compétences données aux Départements par la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005 en matière de protection des espaces agricoles et naturels périurbains,

VU la délibération de l'assemblée départementale du 31 janvier 2022 approuvant le projet stratégique dans lequel le Département prévoit d'étendre les périmètres de protection des espaces agricoles et naturels (PEAN) et d'amplifier les dynamiques partenariales,

VU la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Pornic agglo Pays de Retz du 27 juin 2024 donnant son accord sur le projet soumis à enquête publique ainsi que sur le programme d'actions du PEAN,

VU la délibération du conseil municipal de la commune des Moutiers-en-Retz du 27 mai 2024 donnant son accord sur le projet soumis à enquête publique ainsi que sur le programme d'actions du PEAN,

VU la délibération du conseil municipal de la commune de La Plaine-sur-Mer du 28 mai 2024 donnant son accord sur le projet soumis à enquête publique ainsi que sur le programme d'actions du PEAN,

VU la délibération du conseil municipal de la commune de La Bernerie-en-Retz du 21 juin 2024 donnant son accord sur le projet soumis à enquête publique ainsi que sur le programme d'actions du PEAN,

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Pornic du 26 juin 2024 donnant son accord sur le projet soumis à enquête publique ainsi que sur le programme d'actions du PEAN,

VU l'avis émis par le comité syndical du pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du pays de Retz du 10 juin 2024,

VU l'avis émis par la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique du 26 juin 2024,

VU la demande d'avis adressée le 19 avril 2024 à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et la réponse de celle-ci qui a proposé que copie du dossier de projet de création du PEAN lui soit présenté pour information, ce qui a été fait le 27 août 2024,

VU le dossier de projet de création du PEAN de Pornic agglomération pays de Retz composé d'un plan de situation, d'un projet de périmètre en cinq plans, de la notice justificative, constitué en vue de sa mise à l'enquête,

VU le programme d'actions du PEAN de Pornic agglomération pays de Retz,

VU la décision du 6 mai 2024 par laquelle le président du tribunal administratif a désigné le commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique du projet susvisé,

VU la délibération de l'assemblée départementale du 25 juin 2024 approuvant le projet agricole et alimentaire de Loire-Atlantique,

VU la délibération de l'assemblée départementale du 14 octobre 2024 approuvant le cadre renouvelé de la politique en faveur des périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PEAN),

VU l'enquête publique qui s'est tenue du 14 octobre 2024 au 15 novembre 2024,

VU le rapport et les conclusions rendus le 13 décembre 2024 par le commissaire enquêteur par lesquels ce dernier émet un avis favorable sans réserve au projet considéré,

VU le rapport de monsieur le président du conseil départemental présenté par madame Chloé Girardot Moitié, vice-présidente ressources, milieux naturels, biodiversité et action foncière,

CONSIDÉRANT qu'un tel projet participe pleinement du double enjeu départemental de limitation de l'artificialisation des sols et de la préservation des espaces agricoles et naturels périurbains, et des objectifs de zéro artificialisation nette et de développement des PEAN que s'est fixé le Département,

CONSIDÉRANT les bénéfices attendus du PEAN dans le domaine agricole, social environnemental, forestier et bocager et détaillés dans la notice justificative,

CONSIDÉRANT l'intérêt de mettre en œuvre un programme d'actions sur le PEAN de Pornic agglomération pays de Retz au regard des bénéfices attendus dudit PEAN,

CONSIDÉRANT que le programme d'actions du PEAN répond aux bénéfices précités,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à l'unanimité les conclusions suivantes :

ADOpte la création du PEAN de Pornic agglomération pays de Retz, défini par la notice justificative et les plans ci-annexés,

ADOpte le programme d'actions du PEAN de Pornic agglomération pays de Retz,

Autorise le président du conseil départemental à accomplir toutes les formalités nécessaires à la création du PEAN de Pornic agglomération pays de Retz et à son programme d'actions.

Le dossier de création du périmètre PEAN de Pornic agglomération Pays de Retz ainsi que son programme d'actions sont consultables et téléchargeables sur le site internet du Département de Loire-Atlantique à l'adresse suivante : <https://www.loire-atlantique.fr/pean-pornic-agglo>

Envoyé en préfecture le 7 février 2025
Numéro AR : 044-224400028-20250204-65184-
DE-1-1
Reçu en préfecture le 7 février 2025

Pour le Président du conseil départemental,
La Secrétaire générale



Marie-Eve MOSSET

CLIENT

RAISON SOCIALE	Département de Loire-Atlantique 26 Boulevard Victor Hugo CS 96308 44263 NANTES CEDEX 2
COORDONNÉES	Tél. 02.99.33.45.55 - Fax 02.99.33.44.33
INTERLOCUTEUR (nom et coordonnées)	Monsieur Hervieu Frédéric Tél. 02 44 76 73 85 frederic.hervieu@loire-atlantique.fr

SCE

COORDONNÉES	4, rue Viviani – CS26220 44262 NANTES Cedex 2 Tél. 02.51.17.29.29 - Fax 02.51.17.29.99 E-mail : sce@sce.fr
INTERLOCUTEUR (nom et coordonnées)	Courilleau Solène Tél. 02.40.68.51.55 E-mail : solene.courilleau@sce.fr

RAPPORT

TITRE	Rédaction d'une notice justificative dans le cadre de la création du PEAN de Pornic agglo Pays de Retz
NOMBRE DE PAGES	
NOMBRE D'ANNEXES	
OFFRE DE RÉFÉRENCE	Juin 2023
N° COMMANDE	231062

SIGNATAIRE

RÉFÉRENCE	DATE	RÉVISION DU DOCUMENT	OBJET DE LA RÉVISION	RÉDACTEUR	CONTRÔLE QUALITÉ
	18/04/2024			SCU	CBS
	25/04	Pré finalisé		SCU	
	26/04	Final		SCU	

Sommaire

1. L’outil PEAN	8
1.1. Ses fondamentaux et sa portée	8
1.1.1. Le dispositif législatif	8
1.1.2. Les principes d’intervention foncière	9
1.1.3. Le programme d’actions	9
1.2. La mise en œuvre de PEAN en Loire-Atlantique	10
1.3. Présentation du projet de PEAN de Pornic aggro Pays de Retz	13
1.4. Une coordination avec d’autres outils de préservation	16
1.4.1. L’articulation avec les Espaces Naturels Sensibles	16
1.4.2. L’articulation avec l’action du Conservatoire du littoral	16
1.4.3. L’articulation avec la loi littoral	17
2. L’analyse de l’état initial	23
2.1. Un territoire littoral sous tension	23
2.1.1. Une forte croissante démographique	23
2.1.2. Une artificialisation des sols agricoles et naturels	24
2.1.2.1. Enfrichement des terres agricoles	26
2.1.2.2. Usages de loisirs et cabanisation	27
2.1.3. Dynamique des marchés fonciers	29
2.2. L’agriculture	35
2.2.1. Un assolement tourné vers l’élevage	35
2.2.2. La structure des exploitations agricoles	39
2.2.2.1. Des exploitations agricoles en évolution	39
2.2.2.2. Des exploitations de polyculture-élevage	42
2.2.2.3. Transmission des exploitations	44
2.3. Un patrimoine naturel riche	45
2.3.1. Un paysage entre franges périurbaines et bocage	45
2.3.2. Les milieux et habitats naturels du territoire	50
2.3.2.1. Les continuités écologiques	50
2.3.2.2. L’inventaire du patrimoine naturel	50
2.3.2.2.1. Les Zones Naturelles d’Intérêts Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) limitrophes	52
2.3.2.2.2. Les sites Natura 2000 limitrophes	52
2.3.2.2.3. Les Espaces Boisés Classés	53
2.3.2.2.4. De nombreuses zones humides	53
2.3.2.2.5. Un zoom sur le littoral du Port aux Goths au Portmain	53

2.3.3. La gestion des eaux	55
2.3.3.1. Le SAGE de l'estuaire de la Loire	55
2.3.3.2. Le SAGE du Marais Breton et de la Baie de Bourgneuf	56
3. La construction du projet de PEAN	57
3.1. La définition des enjeux de la création du PEAN	57
3.1.1. Pour les communes et Pornic aggro Pays de Retz	57
3.1.2. Pour le Département	58
3.1.3. Pour la Chambre d'agriculture	59
3.2. La définition du périmètre du PEAN	59
3.3. Les bénéfices attendus	61
3.4. La cohérence avec les documents d'urbanisme	63
3.4.1. La DTA du territoire de l'estuaire de la Loire	63
3.4.2. SCoT du Pays de Retz	63
3.4.3. PLU	66
3.4.3.1. PLU de la Bernerie-en-Retz	66
3.4.3.2. PLU de la Plaine-sur-Mer	66
3.4.3.3. PLU des Moutiers-en-Retz	66
3.4.3.4. PLU de Pornic	67
4. La concertation	69
5. L'évaluation environnementale	70
6. Le programme d'action associé	71
7. Conclusion	73
8. Annexes	74
8.1. Occupation et usage des sols en Loire-Atlantique	74
8.2. Agriculture en Loire-Atlantique	78
8.3. Observatoire des marchés départementaux	80
8.4. Photos aériennes des communes du PEAN	93
8.5. Bibliographie	101

Glossaire

AGRESTE : Statistique, évaluation et prospective agricole (ministère de l'agriculture, de l'alimentation, de la pêche, de la ruralité et de l'aménagement du territoire)

AURAN : Agence d'urbanisme de la région nantaise

BD MOS : Base de Données sur les Modes d'Occupation des Sols

CU : Code de l'urbanisme

DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner

DOO : Document d'Orientation et d'Objectifs (Volet opérationnel des SCOT)

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

EBC : Espaces Boisés Classés

ENAF : Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

ENS : Espace Naturel Sensible

EPCI-FP : Établissement Public de Coopération Intercommunal à fiscalité propre

INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

MF : Marché Foncier

MSA : Mutualité Sociale Agricole

OTEX : Orientations technico-économiques

PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable

PAGD : Plan d'Aménagement et de Gestion Durable

PEAN : Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains

PLU : Plan Local d'Urbanisme

RPG : Recensement Parcellaire Graphique

R(G)A : Recensement (général) agricole

SAU : Surface Agricole Utile

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

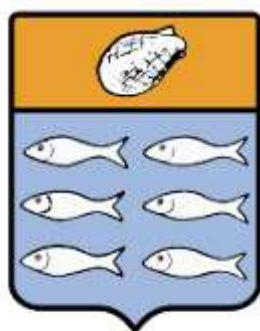
SAFER : Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural

SCoT : Schéma de Cohérence Territorial

ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

ZPENS : Zone de Préemption des Espaces Naturels Sensibles

Le projet du PEAN de Pornic agglo Pays de Retz a été élaboré avec le concours des collectivités et organismes suivants :



La Plaine sur mer



Commune de La Bernerie-en-Retz



LES MOUTIERS
EN RETZ



Éditorial

Depuis 1950, nous avons artificialisé deux fois plus de terres en Loire-Atlantique que toute l'humanité avant nous sur ce même territoire ! En passant de 28 000 hectares artificialisés en 1950 à 95 000 ha aujourd'hui, c'est l'équivalent d'une exploitation agricole moyenne actuelle (66 ha) qui a disparu toutes les trois semaines depuis 70 ans... Alors que nous aspirons à augmenter la part des produits locaux dans notre alimentation, les terres agricoles sont pourtant les premières touchées par cette frénésie de consommation foncière. Par ailleurs, la destruction d'espaces naturels représente la première cause de l'effondrement de la biodiversité conduisant à une extinction d'espèces massive.

Des efforts ont été réalisés ces dix dernières années et le rythme de la consommation des terres a été diminué de moitié en Loire-Atlantique, en passant d'environ 985 ha par an dans les années 2000 à environ 481 ha par an dans les années 2010 puis 365 ha par an dans les années 2020. Ce ralentissement est remarquable, il est notamment dû à une meilleure maîtrise des outils d'urbanisme (SCOT et PLU). Mais il demeure insuffisant : à ce rythme, ce sont 16 400 ha supplémentaires de terres agricoles et d'espaces naturels qui auront disparu d'ici 2050.

Il existe aujourd'hui une réelle urgence foncière à agir. La question n'est plus de savoir si nous devons ou non nous astreindre à l'objectif de zéro artificialisation nette, mais comment.

A l'heure où la mobilisation de tous les acteurs pour relever ce défi majeur s'organise, le Département est engagé pour amplifier les actions permettant d'atteindre l'objectif de neutralité foncière et souhaite poursuivre l'accompagnement des communes et des intercommunalités.

Agir et accompagner pour protéger les terres agricoles et les espaces naturels, qui concourent à la vitalité économique, aux équilibres écologiques et au cadre de vie de notre département. Agir et accompagner, dès aujourd'hui et en proximité, pour sécuriser les surfaces agricoles et les protéger de l'artificialisation, mais aussi du mitage, de la cabanisation et des conflits d'usages.

Pour cela, les Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PEAN) sont de formidables outils. Ils garantissent, sans limitation de durée, la destination agricoles des terres comprises dans leurs périmètres. Ils permettent le recours à la préemption dès lors que la destination agricole d'une terre n'est pas garantie dans le cadre d'une vente. Ils favorisent la mise en place d'actions de protection notamment afin de préserver la ressource en eau et de promouvoir des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement. Enfin, ils concourent à dynamiser l'activité agricole par la mise en œuvre de plans d'actions adaptés aux caractéristiques de chaque territoire.

La création d'un nouveau PEAN de près de 1 380 hectares sur le territoire de 4 communes de Pornic agglo Pays de Retz nous permettra d'agir collectivement pour la protection et la valorisation des espaces naturels et agricoles. L'engagement de l'ensemble des acteurs permettra de protéger ces terres dans un environnement littoral et rétro-littoral particulièrement vulnérable à l'urbanisation.

Au-delà d'un périmètre, cette démarche est avant tout destinée à se donner les moyens d'agir sur les grands enjeux présents dans le pays de Retz : préserver le foncier contre l'urbanisation et la spéculation, lutter contre la cabanisation et le mitage des terres agricoles, favoriser l'installation ou la transmission des exploitations ou encore reconquérir des espaces agricoles délaissés ou en friche.

Nous ne réussirons à atteindre ces objectifs que par une action publique volontariste, s'appuyant sur un consensus des acteurs locaux, qu'ils soient agricoles, naturalistes, économiques ou riverains. Ce projet de création de PEAN résulte de l'initiative publique conjointe de 6 grands partenaires que sont le Département, les Villes de La Plaine-sur-Mer, Pornic, La Bernerie-en-Retz et Les Moutiers-en-Retz et Pornic agglo Pays de Retz. Il incarne une politique volontariste de préservation des espaces naturels et de développement de l'activité agricole, garante par ailleurs des grands équilibres environnementaux du territoire.

1. L'outil PEAN

1.1. Ses fondamentaux et sa portée

1.1.1. Le dispositif législatif

« La protection des espaces agricoles et naturels périurbains », a été introduite par la loi du 23 juillet 2005 relative au développement des territoires ruraux, codifiée dans le Code de l'urbanisme (CU), dans ses articles L143-1 et suivants, devenus L113-15 et suivants. La responsabilité de la création des PEAN est confiée aux départements selon l'article L113-16 du Code de l'urbanisme.

Un périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains ou PEAN, est un lieu d'intervention foncière et d'action en faveur de l'agriculture et de la nature, dans le respect et la prise en considération des enjeux croisés de l'économie agricole et environnementaux. C'est un outil pérenne dont l'objectif est de confirmer, sur le long terme, la vocation naturelle et agricole d'espaces périurbains. Une fois établi, il **ne peut être réduit que par décret interministériel**. La création d'un PEAN résulte d'une volonté politique de protéger l'agriculture périurbaine, maîtriser l'urbanisation et reconquérir les espaces en déprise agricole et non entretenus.

Un PEAN se caractérise par :

- un **périmètre** co-construit avec les communes et EPCI-FP et justifié (à l'échelle cadastrale) par les bénéfices attendus sur l'agriculture, la forêt et l'environnement, comprenant les espaces agricoles et naturels périurbains publics et privés en zone Agricole (A) et Naturelle (N) du PLU. Les zones Urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU ne peuvent pas être incluses ;
- un **programme d'actions** ;
- un **outil de maîtrise foncière** : droit de préemption ouvert au bénéfice du Département et suivi des déclarations de vente opérées par la SAFER via une convention.

Le PEAN n'est pas un zonage prescriptif au sens du règlement des documents d'urbanisme, mais un périmètre de protection, d'intervention foncière et d'action en faveur de l'agriculture et de la nature, dans le respect et la prise en considération des enjeux croisés de l'économie agricole et environnementaux. Si les usages des territoires concernés par le projet peuvent être précisés, infléchis, au travers du programme d'actions, le projet de PEAN (ses objectifs et son programme d'actions) ne modifie pas le règlement d'urbanisme applicable. **Le périmètre d'intervention sera annexé aux PLU des communes concernées**. Le PEAN doit également être compatible avec le SCoT.

Précisément, le PEAN n'a pas vocation à interdire les constructions ou extensions de logements, ouvrages et équipements que les documents d'urbanisme autorisent dans leur règlement, en zones A et N, pour autant que ces équipements ne nécessitent pas de création de zones urbaines ou à urbaniser pour les recevoir. Il en est ainsi des équipements nécessaires à l'agriculture, à la promotion des déplacements doux, des équipements collectifs (comme une déchèterie ou une station d'épuration des eaux usées), des aménagements routiers, ou de sécurité routière, des équipements concourant au développement des énergies renouvelables, ou des extensions mesurées de l'habitat, y compris quand le règlement du PLUi les autorise.

La Loi d'Orientation des Mobilités, du 24 décembre 2019 est venue éclairer les modalités de création « d'infrastructures de transport » au sein des PEAN existants ou à créer. En effet, selon l'article L113 19 du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité du PEAN lors de la création « d'infrastructures de transport » consommant des terres agricoles ou naturelles situées dans le PEAN se fait via la procédure

de D.U. P (Déclaration d'Utilité Publique), avec application de la mesure Éviter Réduire Compenser, et ce, lorsque la DUP a été créée après le 24 décembre 2019. Aussi, dans un souci de cohérence avec les objectifs poursuivis par le PEAN, le choix a été fait d'extraire les parcelles supports de projets connus « d'infrastructures de transport » ou d'équipements collectifs du projet d'extension du PEAN.

La procédure nécessite l'accord des collectivités compétentes en matière d'urbanisme ainsi que l'avis de la structure en charge du SCoT et de la Chambre d'Agriculture. En outre, la loi précise que l'avis de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) dès lors qu'il est rendu, doit être joint au dossier d'enquête publique. Un tel projet est soumis à enquête publique selon la procédure prévue aux articles R. 123-7 à R. 123-23 du Code de l'environnement, par le président du Conseil départemental qui exerce les compétences attribuées au préfet par ces dispositions, avant validation en assemblée départementale.

L'outil de PEAN vise à préserver les espaces agricoles et naturels et contribue à atteindre les objectifs du Zéro Artificialisation Nette et ceux de la loi Climat et résilience.

1.1.2. Les principes d'intervention foncière

L'outil de maîtrise foncière associé au PEAN (articles L 113-24 et 25 du Code de l'urbanisme), permet au Département d'acquérir des terrains selon trois voies distinctes, dont le programme d'actions décrit les modalités :

- L'accord à l'amiable,
- La préemption par activation du droit de préemption de la SAFER au profit du Département, ou directement par le Département en zone de préemption Espace Naturel Sensible (ENS),
- L'expropriation, en dernier recours qui est soumise aux dispositions de l'article L1 du Code de l'expropriation qui prévoit que le projet qui motive cette expropriation soit déclarée d'utilité publique. La procédure d'expropriation reste soumise aux dispositions de l'article L1 du Code de l'expropriation qui prévoit que le projet qui motive cette expropriation soit déclaré d'utilité publique.

Le programme d'actions décrit les modalités de l'intervention foncière, étant entendu que **l'acquisition par voie amiable ou à fortiori contentieuse n'est pas pour le Département une fin en soi, mais un moyen d'atteindre les bénéfices attendus du PEAN**. Le Département mandate, conformément à la réglementation, la SAFER pour l'exercice du droit de préemption, par convention pluriannuelle. Les biens ainsi acquis n'ont pas généralement vocation à rester en propriété du Département. En vue de satisfaire aux objectifs définis par le programme d'actions, celui-ci les rétrocèdera ou les louera, en accompagnant l'acte de rétrocession ou de location d'une convention assurant notamment que l'usage du terrain sera conforme aux objectifs du PEAN et modalités du programme d'actions.

1.1.3. Le programme d'actions

C'est la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, qui précise que les périmètres de PEAN doivent être associés à des programmes d'actions. Ceux-ci ne modifient pas le règlement d'urbanisme.

D'après le L113-21 du Code de l'urbanisme, le programme d'action est élaboré, en accord avec les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents. Il précise :

- les aménagements et les orientations de gestion destinés à favoriser l'exploitation agricole,
- la gestion forestière,
- la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages au sein du périmètre d'intervention.

Le programme d'action n'est pas soumis à enquête publique.

1.2. La mise en œuvre de PEAN en Loire-Atlantique

Garant d'un développement harmonieux des territoires, le Département entend mettre en œuvre l'ensemble des outils à sa disposition pour assurer l'équilibre indispensable entre le développement de l'économie, la préservation de l'agriculture et des espaces naturels. Il a souhaité renforcer cet engagement en approuvant une stratégie d'intervention pour les espaces agricoles et naturels, approuvé en assemblée départementale en date du 25 mars 2019. Il rappelle que la Loire-Atlantique est un territoire d'une grande biodiversité dont l'attractivité entraîne une urbanisation dynamique consommatrice de foncier qui accentue la pression sur les espaces naturels et agricoles.

C'est dans ce cadre que le Département s'est saisi de l'outil PEAN introduit par la loi de 2005 sur le développement des territoires ruraux. Il permet de **préserver le foncier agricole, bâti ou non, en contenant son urbanisation ou son artificialisation**. La plus-value de leur mise en œuvre, tient au confortement et au développement des circuits de proximité, vecteurs de lien social et d'emplois non délocalisables. Ils intègrent aussi le souci d'un équilibre entre agriculture, préservation et mise en valeur de l'environnement.

Les trois PEAN actuellement en place en Loire-Atlantique sont :

1. Le PEAN de la Presqu'île Guérandaise (2 446 ha) : créé en décembre 2013, avec extension en 2018 (et modification du programme d'action en juin 2019)
2. Le PEAN Estuaire et Brière - Terre d'élevage et de nature (5 709 ha) : créé en décembre 2013 (modification du programme d'action en juin 2019, étendu en octobre 2023)
3. Le PEAN des vallées de l'Erdre, du Gesvres et du Cens (21 200 ha) : créé en décembre 2013 (extension et modification du programme d'action en décembre 2019)

Leur délimitation parcellaire précise peut être consultée à cette adresse :

https://www.loire-atlantique.fr/44/environnement-energies/carte-des-zones-de-preemption-des-espaces-naturels-sensibles-et-de-la-protection-d-espaces-agricoles-et-naturels-periurbains/c_1286574

Le Département a réaffirmé sa politique générale de préservation et d'équilibre des territoires dans son projet stratégique 2021-2028, dont quelques extraits sont reproduits ci-dessous :



Extraits du projet stratégique 2021-2028 :

« Le projet de mandat 2021-2028 reprend tous les engagements pris lors des élections départementales.

Il répond à trois ambitions majeures : mettre en place un nouveau contrat social et territorial pour conforter la solidarité entre les habitants et agir en direction des personnes les plus en difficulté, reconquérir les équilibres écologiques pour préserver notre richesse environnementale et accélérer la transition écologique et agricole, et enfin encourager le renouveau de l'engagement citoyen. ».



Ressources, milieux naturels, biodiversité et foncier

Agir en faveur de la valorisation des espaces naturels et agricoles, de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques, de la préservation des zones humides et du maintien de la biodiversité, contribue à répondre aux grands enjeux du dérèglement climatique et de l'effondrement de la biodiversité.

Préserver les terres agricoles et les espaces naturels

Pour lutter contre l'artificialisation des sols, première cause d'érosion de la biodiversité, les terres agricoles et les espaces naturels seront préservés, en s'attachant à éviter l'impact de nouvelles constructions et, si cela n'est pas possible, à le réduire et à le compenser. Toutes les opportunités d'acquisition de sites remarquables seront saisies et une grande attention sera portée à leur gestion adaptée, en particulier sur les sites littoraux.

Par ailleurs, le dispositif « Renaturer » sera déployé pour des projets d'investissement, de désartificialisation et de renaturation, ainsi que pour le maintien de sites de nature ordinaire. Les périmètres de protection des espaces agricoles et naturels (PEAN) seront étendus dans une logique de dynamisation des partenariats existants.

Reboiser pour favoriser la biodiversité

Le Département se mobilisera en faveur de la protection des arbres, des espaces boisés et de la trame bocagère. Il mettra en place une politique de gestion et de reboisement (arbres, haies) qui favorisera la biodiversité et tiendra compte des adaptations au changement climatique.



Agriculture et alimentation

Soucieux d'accélérer la transition écologique et agricole du territoire, et de préserver la santé de ses habitants, le Département poursuivra son action volontariste en faveur d'une alimentation de qualité. Il entend assurer la pérennité d'une production agricole diversifiée et cohérente avec les enjeux économiques sociaux et environnementaux contemporains.

Reconquérir le foncier

La préservation et la reconquête du foncier agricole passeront par la création et l'extension des périmètres de protection des espaces agricoles et naturels (PEAN), en accord avec les communes concernées. Il s'agira aussi de poursuivre la politique de reconquête des terres agricoles, notamment avec la lutte contre les friches. Le Département préviendra et accompagnera les situations de fragilité en agriculture, en apportant soutien et conseil aux agriculteurs en difficulté, entre autres ceux qui sont nouvellement installés, permettant ainsi la poursuite de leur activité ou une transition professionnelle sereine.



Le Département réaffirme ainsi son ambition de développer de nouveaux PEAN, ou d'étendre ceux existants, dans un objectif de protection du foncier agricole et naturel à très long terme. Les bénéfices attendus de leur mise en place intègrent des enjeux de confortement et de développement des circuits de proximité, vecteurs de lien social et d'emplois non délocalisables. Ils intègrent aussi le souci d'un équilibre entre agriculture, préservation et mise en valeur de l'environnement, à la hauteur des situations concernées.

Le Département a également réaffirmé son engagement pour favoriser un développement équilibré de son territoire au sein duquel espaces urbains, périurbains et ruraux doivent se compléter et interagir dans un objectif de solidarité territoriale et de développement durable. Il a souhaité renforcer cet engagement en approuvant une **stratégie d'intervention pour les espaces agricoles et naturels** qui implique une nécessaire vision décloisonnée entre ses politiques publiques.



Ce document a été approuvé en assemblée départementale en date du 25 mars 2019.

Il rappelle que la Loire-Atlantique est un territoire d'une grande biodiversité dont l'attractivité entraîne une urbanisation dynamique consommatrice de foncier qui accentue la pression sur les espaces naturels et agricoles. Pour y faire face, la stratégie d'intervention pour les espaces agricoles et naturels s'appuie sur quatre grandes orientations :

- viser la zéro artificialisation nette,
- sécuriser les espaces agricoles,
- lutter pour la biodiversité et
- découvrir et préserver la nature.

Les modalités d'intervention sont déclinées dans des fiches thématiques, dont la première s'intitule : « Agir sur le foncier naturel et agricole ».

1.3. Présentation du projet de PEAN de Pornic agglo Pays de Retz

Le développement urbain du XXe siècle a pu fragiliser certains espaces naturels et agricoles en mitant le territoire par extension progressive des fermes et hameaux traditionnels agricoles. La création du PEAN de Pornic agglo Pays de Retz est issue d'une réflexion portée conjointement par les collectivités locales et le Département depuis 2022. Cette démarche est apparue comme une nécessité au regard notamment des problématiques de tension foncière, de déprise agricole et de transmission des exploitations. Ce projet de PEAN de Pornic agglo Pays de Retz implique **les communes de La Plaine-sur-mer, Pornic, La Bernerie-en-Retz et Les Moutiers-en-Retz** sur une superficie de **1 380 hectares**. Le périmètre est principalement constitué de terres agricoles (prairies, systèmes culturaux, terres arables), zonées aux plans locaux d'urbanisme en « Agricole » ou « Naturel » :

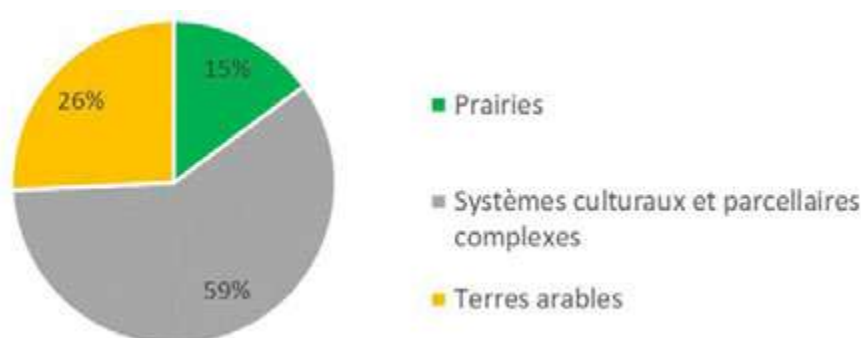
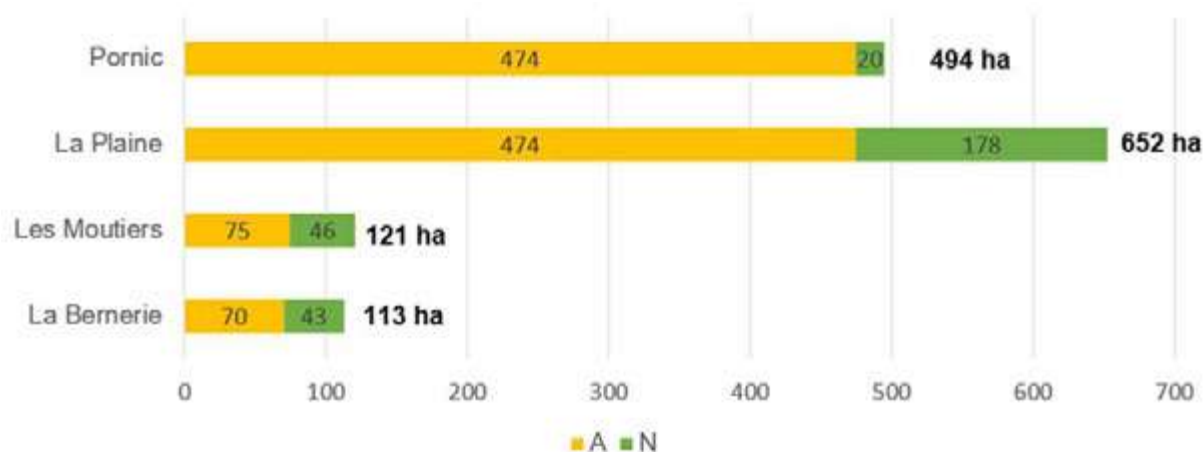


Figure 1 : Occupation des sols du périmètre du PEAN (Corine Land Cover, 2018)



Légende : Zone Agricole (A), zone Naturelle (N)

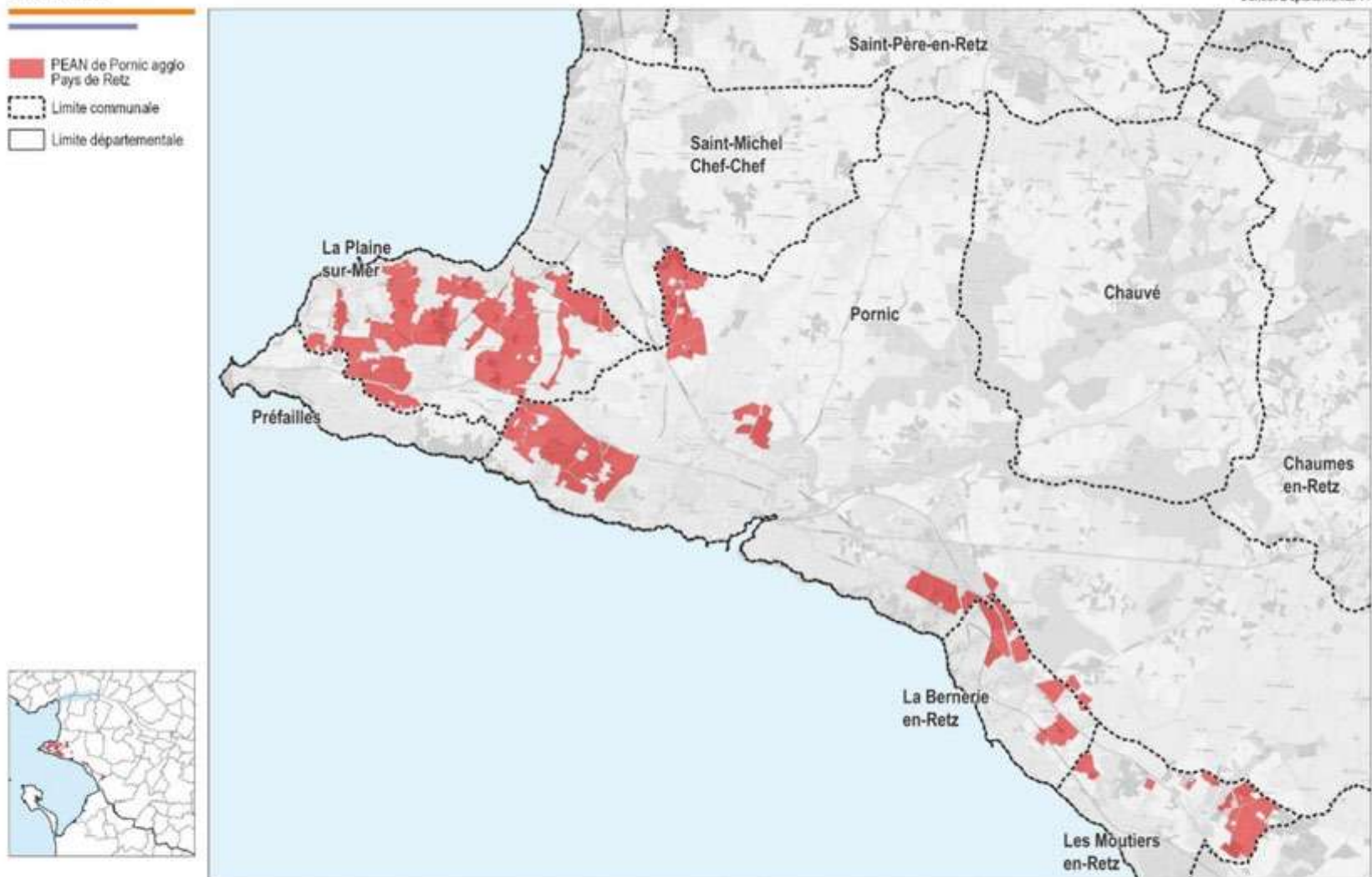
Figure 2 : Type de zonage au PLU des parcelles du PEAN (PLU des 4 communes)

Comme détaillé plus loin, le PEAN inclut **11 sièges d'exploitations agricoles** (données de Pornic agglo Pays de Retz) et **644 hectares** agricoles déclarés à la Politique Agricole Commune (données du RPG 2022).

Situation

- PEAN de Pornic agglomération Pays de Retz
- Limite communale
- Limite départementale

PEAN de Pornic agglomération Pays de Retz
Conseil Départemental 44



Auteur : FLA

Date : 25/04/2024

231062_PEAN_Pornic.qgz

Sources : IGN-ED TOPO 2023, Département de Loire-Atlantique, SCo



1:100 000
Format A4

0 1 2 km

DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
NOTICE JUSTIFICATIVE- PEAN PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ

Planification urbaine



Note : seuls les PLU des communes concernées par le PEAN sont représentés.



Auteur : FLA | Date : 26/04/2024 | 231062_PEAN_Pornic.ggt

Sources : IGN-BD TOPO 2023, Geoportail de l'urbanisme, Département de Loire-Atlantique, Sce



1:100 000
Format A4

0 1 2 km

1.4. Une coordination avec d'autres outils de préservation

1.4.1. L'articulation avec les Espaces Naturels Sensibles



Les Départements ont la possibilité d'instituer des périmètres sensibles depuis le décret du 28 mai 1968. La taxe départementale des espaces verts est mise en place en 1976, remplacée par la **taxe départementale des espaces naturels sensibles** en 1985, pour l'acquisition, l'aménagement et l'entretien d'espaces naturels sous réserve d'ouverture des sites au public (et pour le financement des CAUE). Cette taxe est prélevée sur les opérations d'aménagement et de construction. Un outil de **zone de préemption** y est associé pour acquérir des terrains en priorité à tout autre acquéreur.

Des lois successives ont ouvert les champs d'application de l'utilisation de cette taxe aux acquisitions de champs naturels d'expansion de crues, de sites Natura 2000, de sentiers de randonnées et autres sports de nature ainsi qu'aux actions de préservation de la ressource en eau et de restauration des continuités écologiques.

Les espaces naturels sensibles (ENS) présentent un caractère naturel menacé et rendu vulnérable, soit en raison de la pression urbaine ou du développement des activités économiques et de loisirs, soit en raison d'un intérêt particulier. La législation permet aux Départements d'exercer un droit de préemption. Les parcelles acquises au sein de la ZPENS sont nommées ENS et peuvent faire l'objet d'autorisation d'occupation temporaire auprès d'agriculteurs, conformément à un plan de gestion pour la conservation de ces milieux.

Le droit de préemption du Département de Loire-Atlantique en ZPENS est utilisé pour :

- restaurer et préserver la richesse écologique des prairies humides ouvertes et le maillage bocager,
- protéger des milieux au regard des pressions liées à l'agriculture intensive et des espèces exotiques envahissantes,
- d'ouvrir ces espaces au public pour en faire un lieu de sensibilisation.

La réglementation prévoit la possibilité de superposer ENS et PEAN, quand les enjeux agricoles et environnementaux coexistent. Toutefois, dans ce cas, l'intervention départementale en matière de préemption ne peut s'opérer juridiquement qu'au profit des objectifs du classement en Espace Naturel Sensible (ENS). **En l'occurrence, dans le cadre de ce projet, les périmètres ENS et PEAN ne sont pas superposés, l'outil PEAN pouvant être considéré comme intervenant en complémentarité avec les ENS.**

1.4.2. L'articulation avec l'action du Conservatoire du littoral



La stratégie d'intervention du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres vise à préserver d'ici 2050 le tiers naturel littoral ainsi qu'à constituer un réseau de sites naturels valorisés et en bon état.

Le Conservatoire procède à l'acquisition foncière autorisés dans la stratégie foncière et, le cas échéant, à des travaux de restauration et d'aménagement. La

gestion courante des sites est confiée à des partenaires-gestionnaires. Les modalités sont définies dans le cadre d'une convention de gestion.

Le Conservatoire a adopté une stratégie 2015-2050 qui définit des zones d'intervention au regard des secteurs à enjeux, des pressions identifiées et des outils de préservations d'ores et déjà mobilisés. Au sein des zones d'intervention, le conseil d'administration du conservatoire définit des périmètres autorisés où le Conservatoire du littoral peut procéder à l'acquisition de terrains. Ces périmètres autorisés sont définis à la suite d'une concertation avec les acteurs locaux (collectivités...).

Les propriétés et zones d'intervention du Conservatoire du Littoral n'ont pas été intégrées au périmètre du PEAN.

1.4.3. L'articulation avec la loi littoral

Face à ces pressions démographiques et urbaines, la **loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral**, dite **loi Littoral**, visant à encadrer l'aménagement de la côte est entrée en vigueur le 5 janvier **1986**, codifié à l'article L. 321-1 du Code de l'environnement. Elle a notamment pour objectif l'orientation et la **limitation de l'urbanisation dans les zones littorales**, l'affectation du littoral au public, la **gestion de l'implantation des nouvelles routes et des terrains de camping et de caravanage**. De plus, elle vise à la **protection des espaces remarquables, caractéristiques du patrimoine naturel** et culturel du littoral, et des espaces boisés les plus significatifs.

Les principales orientations de la loi Littoral sont :

- Application à l'ensemble des communes littorales (y compris celles riveraines des plans d'eau intérieurs supérieurs à 1000 ha)
- Interdiction de toute construction et installation nouvelle à moins de 100 mètres du rivage en dehors des zones urbanisées dites « bande des 100 m »,
- Extension de l'urbanisation en continuité avec les villages existants, les agglomérations ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement,
- Comblement des dents creuses, par urbanisation entre deux zones urbanisées.

L'identification des coupures d'urbanisation au sein des SCoT et PLU sert à limiter l'extension de l'urbanisation en **préservant des zones naturelles ou agricoles**. L'article L.121-22 du Code de l'urbanisme en son dernier alinéa dispose que "les SCoT et PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation". Une fois ces coupures effectuées, les zones vont devoir être classées en zone A ou N mais elles ne peuvent être classées en zone U.

Les **coupures d'urbanisation** liées à la loi littorale permettent une aération et une structuration du tissu urbain. Ce sont des espaces naturels ni urbanisés ni aménagés, qui peuvent néanmoins compter quelques constructions existantes isolées, des extensions.

Figure 3 : Extrait du SCoT en application de la loi littoral (Source : PADD, AURAN, 2013)



Le règlement des PLU peut y permettre l'évolution des constructions existantes agricoles si cette évolution ne remet pas en cause le caractère de coupure d'urbanisation. De mêmes les extensions limitées seront autorisées ainsi que les constructions agricoles nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles.

Le projet de création du PEAN intègre les coupures d'urbanisation situées à la Plaine-sur-Mer (n°4, 5, 6, 7), à Pornic (n°8), La Bernerie-en-Retz (n°11) Les Moutiers-en-Retz (n°1F). Les modes d'occupation des zones PEAN situées à l'intérieur des coupures d'urbanisation sont des parcelles agricoles cultivées en céréales, en prairies mais aussi des terrains de loisir (cf. 2.1.2.2) et de petites parcelles en cours de boisement (cf. 2.1.2.1.).

Il est à noter que le projet de PEAN s'inscrit pour de nombreuses parcelles au-delà des espaces proches du rivage et vient en continuité des coupures d'urbanisation. Ainsi, le PEAN vient en renforcement de la loi littoral.

Le PEAN ayant pour objectif de préserver les espaces agricoles et naturels de toute artificialisation, il constitue donc une opportunité d'apporter une protection complémentaire à celle de la loi littoral (parcelles au sein des coupures d'urbanisation) et supplémentaire à ces espaces (lutte contre la cabanisation cf. 2.1.2.2, continuité aux coupures d'urbanisation et au-delà des espaces proches du rivage).

Stratégies foncières

PEAN de Pornic aggro Pays de Retz
Conseil Départemental 44

Loi Littoral

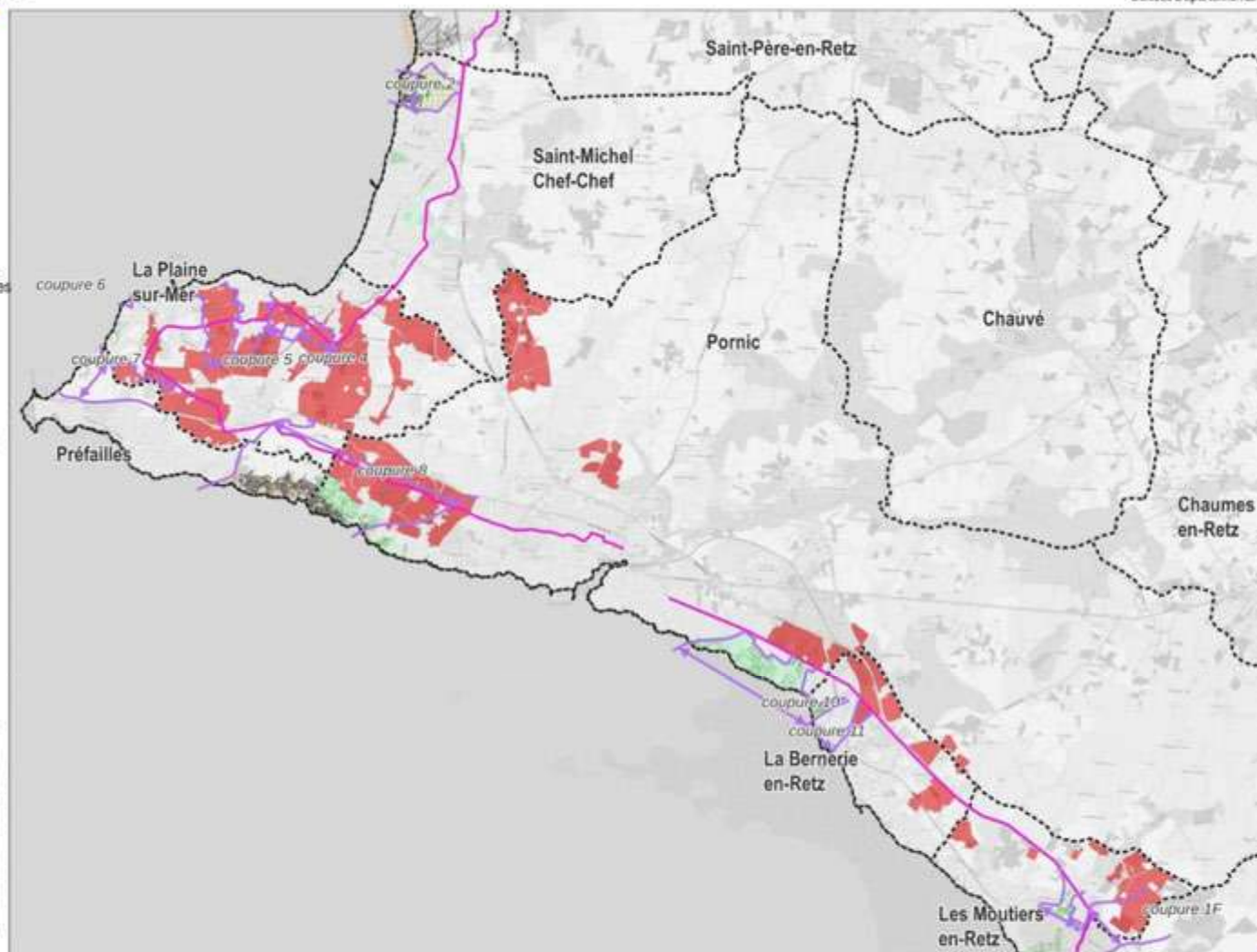
- Limite des Espaces Proche du Rivage
- Coupure d'urbanisation

Espace Naturel Sensible

- Propriété ENS
- Zone de Préemption des espaces naturels sensibles et propriétés du CD 44 au titre des ENS

Conservatoire du littoral

- Zone d'intervention
- Propriétés du Conservatoire du Littoral
- PEAN de Pornic aggro Pays de Retz
- Limite communale
- Limite départementale



Auteur : FLA

Date : 26/04/2024

231062_PEAN_Pornic.qgz

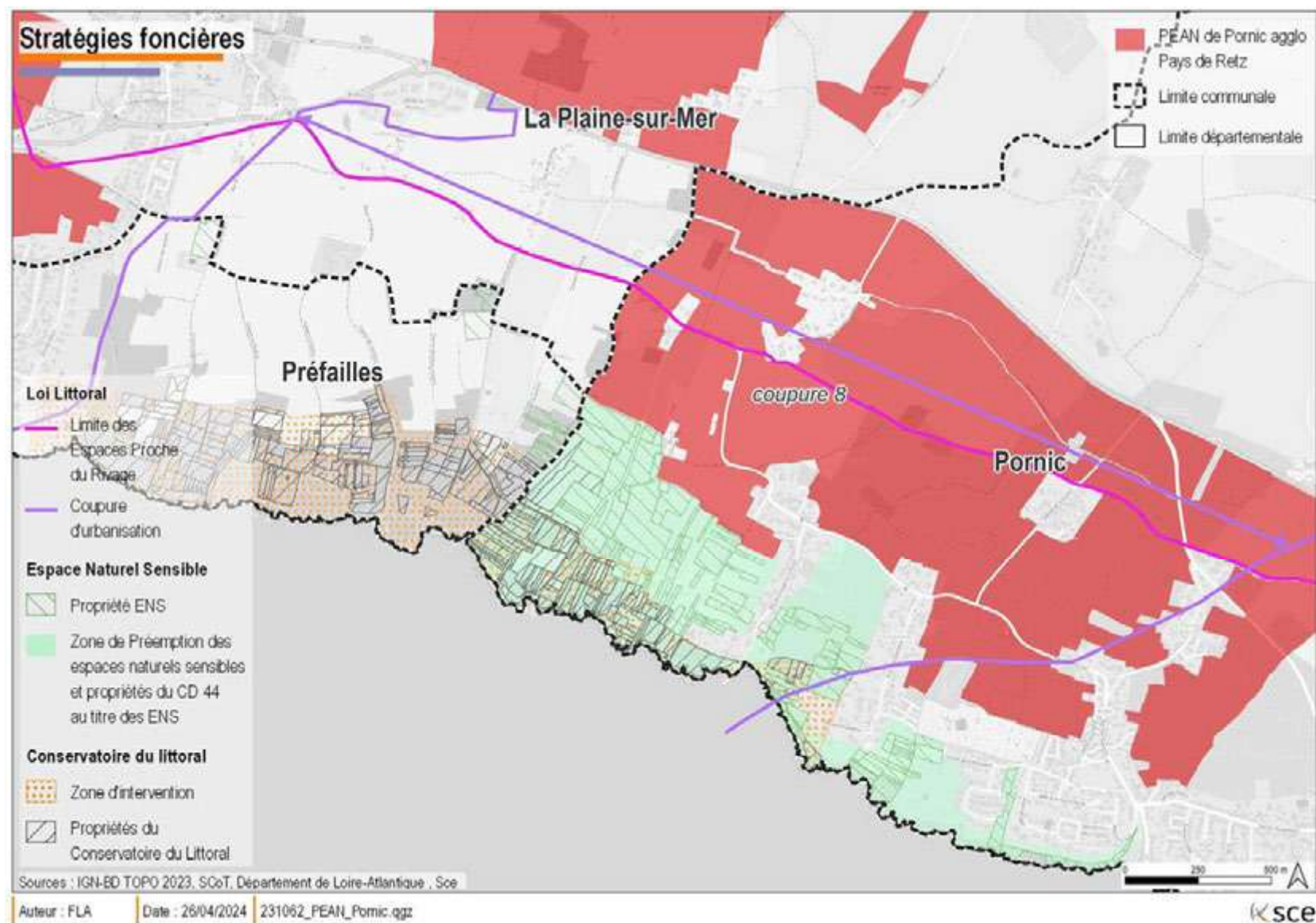
Sources : IGN-BD TOPO 2023, SCoT, Département de Loire-Atlantique, Sce



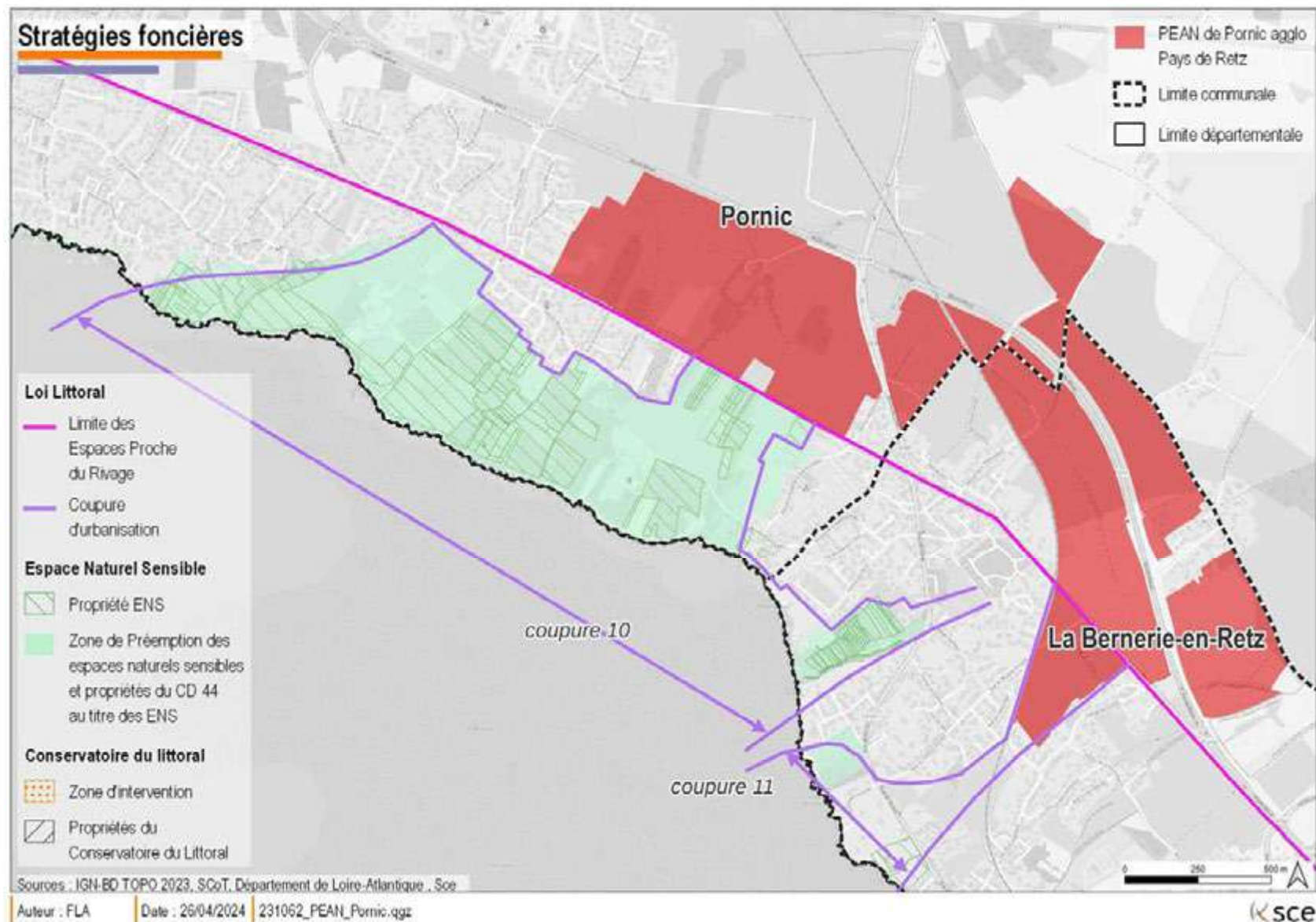
1:100 000
Format A4

0 1 2 km

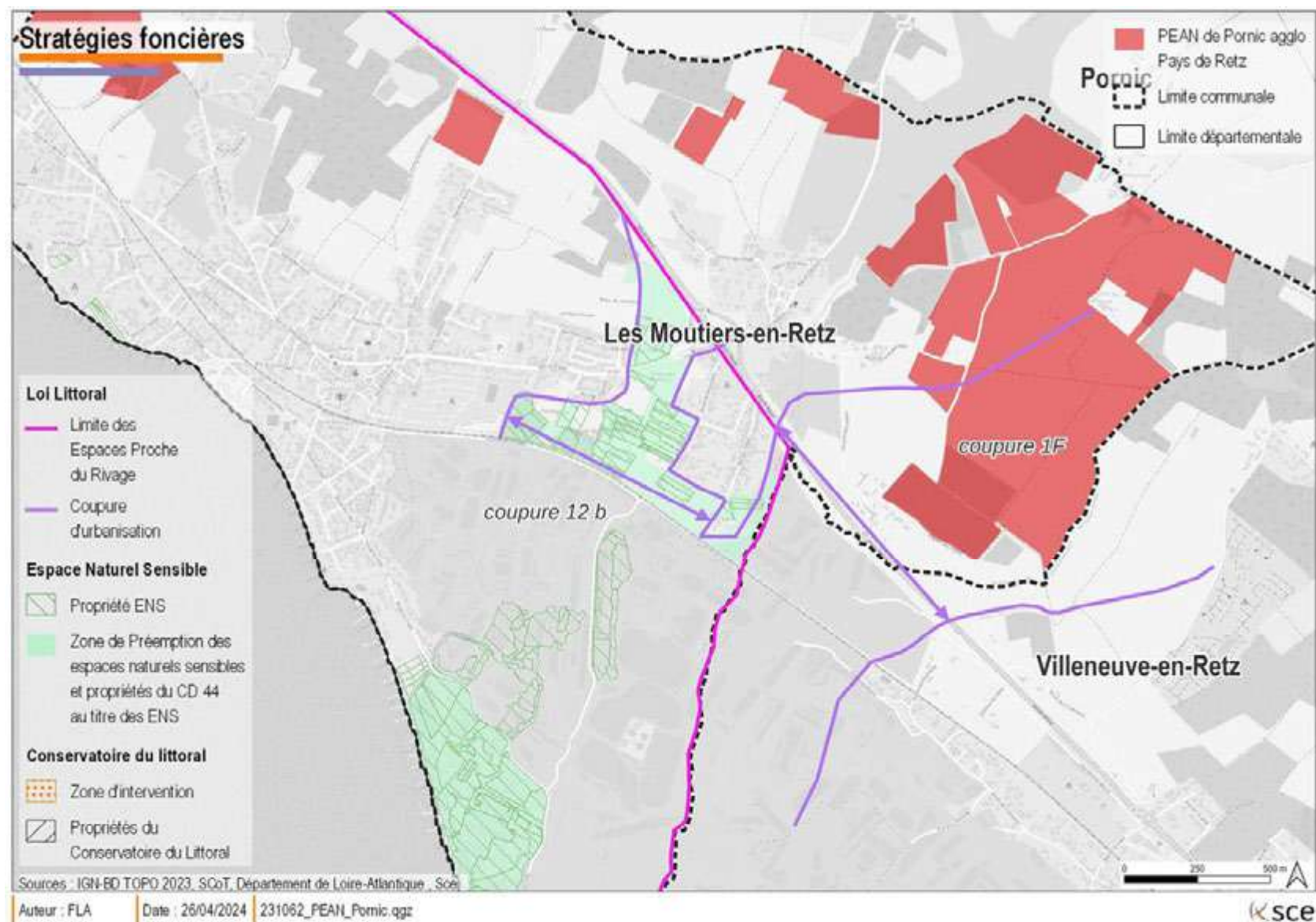
DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
NOTICE JUSTIFICATIVE- PEAN PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ



DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
NOTICE JUSTIFICATIVE- PEAN PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ



DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
NOTICE JUSTIFICATIVE- PEAN PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ



2. L'analyse de l'état initial

2.1. Un territoire littoral sous tension

Le **littoral**, du fait de son **attractivité résidentielle et touristique** propre à sa localisation, est soumis à des tensions sur les marchés fonciers voire en termes de conflits d'usage. La rareté de l'offre foncière est liée à la linéarité du littoral et à la réglementation des usages du sol et des espaces écologiquement fragiles (loi Littoral et Conservatoire du Littoral). Cette rareté se confronte à une demande forte renforcée par l'existence d'aménités paysagères.

A ce territoire littoral, s'y ajoute le caractère **périurbain** par l'influence des zones urbaines de Pornic, voire Saint-Nazaire-Nantes, tant sur les activités économiques que sur les usages du territoire et le logement. Des signes concrets de la pression urbaine sont notamment la consommation d'espaces en vue de leur artificialisation, pression sur le foncier bâti ou non, inflation du marché foncier, mitage des zones agricoles et naturelles par le bâti ou les activités non agricoles.

2.1.1. Une forte croissance démographique

Les communes concernées par le PEAN de Pornic agglomération Pays de Retz (La Plaine-sur-mer, Pornic, La Bernerie-en-Retz et Les Moutiers-en-Retz) observent une **augmentation de leur population importante, en particulier depuis les années 1990**. C'est l'effet de la littoralisation, quand les populations humaines se concentrent à proximité des littoraux. En effet, ces communes sont très attractives et présentent une tendance d'évolution démographique similaire. La ville de Pornic représente par ailleurs 53 % de la population totale de l'ensemble de ces communes avec plus de 16 000 habitants en 2020, c'est-à-dire plus du double de la population de 1970.

Entre 1990 et 2020, ces communes ont connu une augmentation annuelle de la population de 2 %, ayant alors pour conséquence un fort développement urbain. Depuis 2014, cette augmentation est plus marquée, avec une croissance annuelle de 2,3 %.

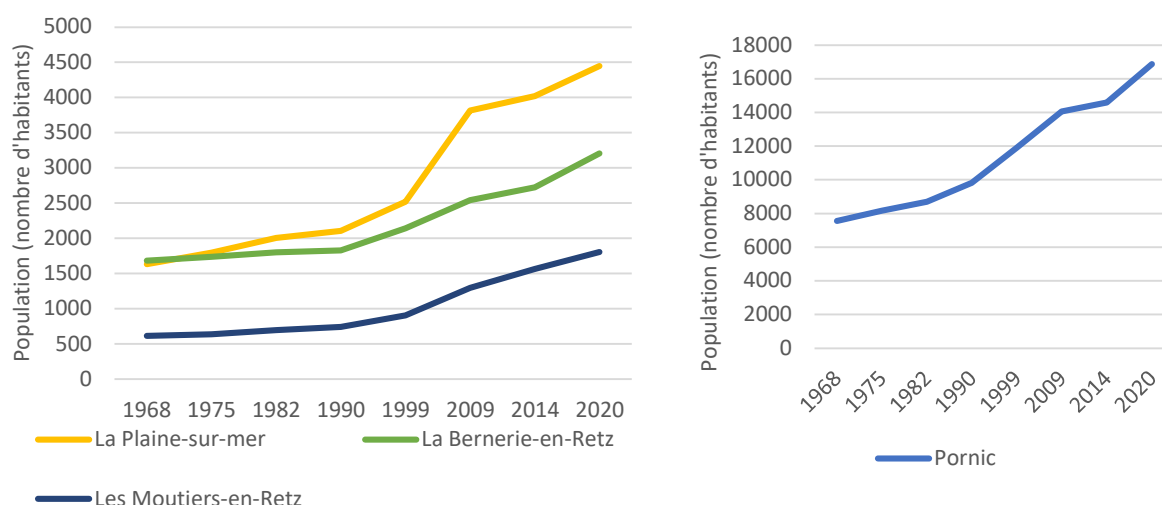


Figure 4 : Évolution démographique des communes du PEAN entre 1968 et 2020 (Source : INSEE)

Au-delà de cette forte croissance démographique, ces communes subissent également un **fort afflux de tourisme estival augmentant de manière importante la population en été**. À l'échelle de l'agglomération de Pornic, qui comprend 15 communes et 62 500 habitants en 2023 (Pornic agglo, 2023), la population hébergée au sein de l'agglomération va jusqu'à doubler durant cette période estivale. En effet, le nombre de nuitées se rapproche des 75 000 lors du week-end prolongé de la Fête Nationale et du Pont de l'Assomption en 2022 et 2023. Entre le 1^{er} juillet et le 20 août 2023, 2,4 millions de nuitées sont recensées au sein de l'agglomération.

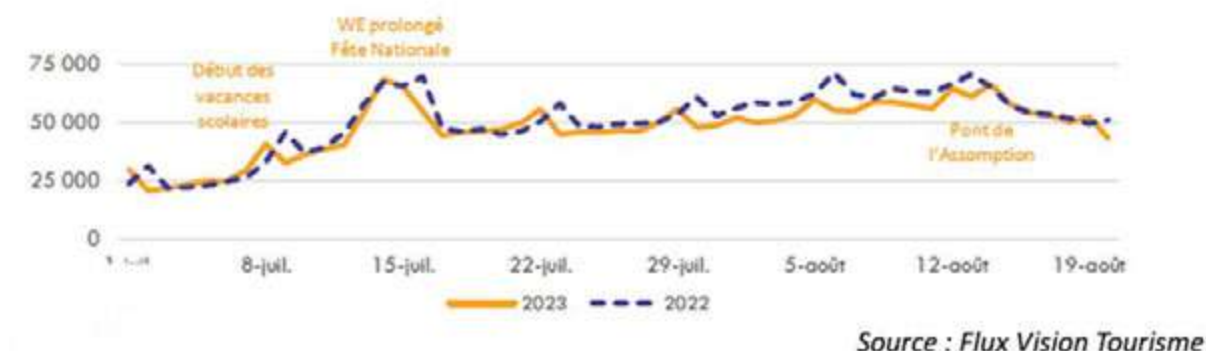


Figure 5 : Nombre de nuitées en hébergements marchands et non marchands, étés 2022 et 2023 sur l'agglomération de Pornic (Office de Tourisme Intercommunal de Pornic, 2023)

Au-delà de cette attractivité saisonnière, la métropole nantaise se tourne vers le littoral à seulement une heure de transport. Aussi, le littoral joue le rôle de porte d'entrée vis-à-vis de la métropole pour de nouveaux habitants, des étudiants et des investisseurs. Par-là, certains parlent de métropolisation du littoral. Un autre paramètre démographique d'importance entrant en jeu est le **vieillissement** de la population, une tendance qui est globale mais accentuée sur le littoral par l'arrivée de retraités.

2.1.2. Une artificialisation des sols agricoles et naturels

Historiquement, les infrastructures pour desservir le littoral ont été le moteur de **l'explosion de l'économie résidentielle**. Ainsi la voie ferrée (gare de Pornic datée de 1875) a très tôt lancé le développement de l'économie balnéaire ainsi que la route bleue (Route Départementale 213 de Guérande aux Moutiers-en-Retz).

Le modèle d'urbanisation lié à la littoralisation, basé principalement sur l'habitat individuel et pavillonnaire avec les équipements routiers et d'activités associés, a été fortement consommateur d'espaces naturels ou agricoles¹ à partir de l'après-guerre, comme le montre la comparaison des photos aériennes en annexe entre 1950 et aujourd'hui. Aussi, la carte suivante localise les évolutions d'occupation des sols entre 1990 et 2018 (Corine Land Cover) : en rouge et violets sont identifiées les nouvelles implantations urbaines.

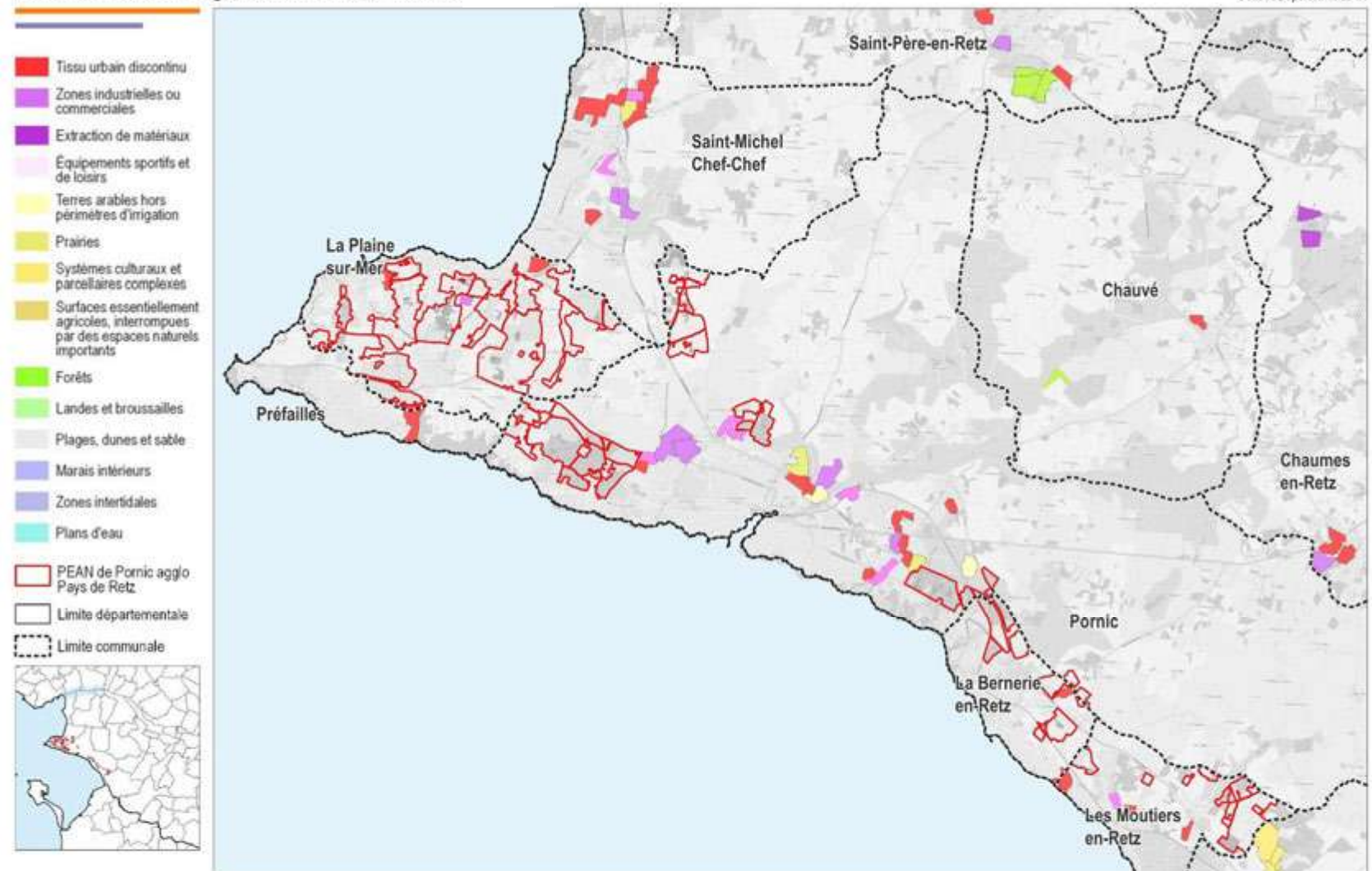


Figure 6 : Frange urbaine sur le plateau bocager (atlas des paysages 44)

¹ La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est définie par « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés » (article 194 de la loi Climat et résilience).

Evolution de l'usages des sols de 1990 à 2018

PEAN de Pornic aggl'o Pays de Retz
Conseil Départemental 44



Auteur : FLA

Date : 26/04/2024 231062_PEAN_Pornic.egg

Sources : IGN-BD TOPO 2023, CLC 1900/2018,
Département de Loire-Atlantique, Soc



1:100 000
Format A4

0 1 2 km

Des terres agricoles ont été peu à peu converties afin de devenir constructibles, d'accueillir résidences secondaires et zones d'activités. Or, **cela a participé petit à petit à compromettre l'activité agricole** en rendant les accès aux terrains résiduels parfois difficilement praticables par les engins agricoles. Si l'artificialisation du littoral a été très marquée à la fin du siècle dernier, la consommation d'ENAF au profit de constructions d'habitations et infrastructures tend cependant à diminuer depuis 2009 à l'échelle des communes du PEAN de Pornic agglo Pays de Retz (de 35 à 15 ha environ par année en 12 ans) (cf. Figure 7). Sur les 12 dernières années, une moyenne de 21 ha est consommée par an avec pour typologies de construction :

- 61 % pour les habitations,
- 19 % pour les activités,
- 13 % pour les routes,
- 4 % pour un mixte des typologies précédentes,
- 3 % non renseignés.

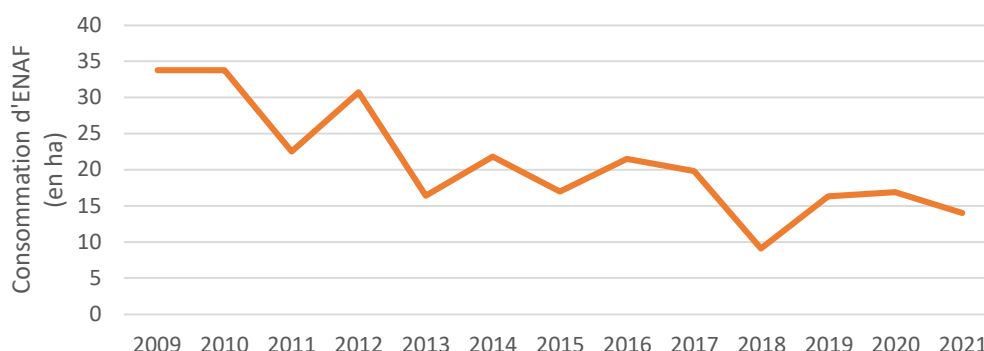


Figure 7 : Évolution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2009 et 2021 sur les communes du PEAN (Source : Mon Diagnostic Artificialisation, 2023)

2.1.2.1. Enfrichement des terres agricoles

Sur le territoire de Pornic agglo Pays de Retz, l'évolution de l'activité agricole constitue une problématique prégnante. Celle-ci a notamment pour conséquence **l'augmentation de terres agricoles délaissées ou en friche**. Pour cela, la collectivité a réalisé un atlas cartographique des friches et des secteurs à enjeux de reconquête agricole ainsi qu'un diagnostic des exploitations agricoles et de leur parcellaire. Aussi, un état des lieux des friches du territoire a été réalisé en 2020-2021 sur les six communes littorales du territoire (y compris les communes concernées par le projet de PEAN). Sur les 6 communes littorales de Pornic agglo Pays de Retz, 1100 ha de friches ont été identifiées soit 7 % de leur superficie.

D'après cet observatoire, l'enfrichement des terres agricoles a augmenté entre 2012 et 2020 (par exemple de 5% à 7 % de la surface de la Plaine-sur-Mer). La spéculation foncière, induite par la pression urbaine du secteur, est un facteur **du changement d'usage des terres agricoles et de leur morcellement**, et favorise le phénomène de déprise agricole. En outre, l'enfrichement peut conduire à une fermeture des paysages du littoral.

	Friches agricoles		Espaces agricoles délaissés	
	Surface (ha)	% de la surface des zones A et N	Surface (ha)	% de la surface des zones A et N
La Plaine-sur-Mer	77,9	3,8%	61,84	3%
Pornic	187,66	2,48%	277,29	3,66%
La Bernerie-en-Retz	53,5	18,32%	59,55	20,4%
Les Moutiers-en-Retz	73,7	9,45%	44,06	5,65%

2.1.2.2. Usages de loisirs et cabanisation

L'attractivité touristique de l'espace littoral encourage le **développement d'espaces d'agrément sur des zones agricoles et naturelles**. Au sens de la SAFER, les **biens de loisirs** correspondent à des biens non bâtis couvrant généralement moins de 1 hectare et achetés à des références non agricoles. En termes d'usage, ils recouvrent des enclos de chevaux ou autres animaux, des jardins potagers avec abris, des cabanes... **Ces terrains de loisirs comprennent des occupations illicites artificialisant les sols.**

La **cabanisation** revêt des contours extrêmement variés de cas d'installations et constructions illicites, c'est-à-dire sans autorisation de construction, en zone inconstructible naturelle ou agricole. En frange littorale à forte pression touristique, un grand nombre constituent ici de **l'habitat léger de loisirs** occupé épisodiquement. Mais cela peut aussi comprendre **un habitat occupé de façon permanente**, qui peut être une forme de précarité². Certains intègrent aussi à la définition de cabanisation les extensions illégales de constructions existantes, ce qui n'a pas été répertorié ici. La carte suivante cible les terrains de loisirs, construits ou non (source : Pornic Agglo Pays de Retz, 2023)

En effet, la consommation d'ENAF sur ces communes littorales par « *l'urbanisation licite s'accompagne d'une occupation illégale de l'espace par un habitat précaire ou tout-confort non soumis aux règles d'urbanisme et occupé de façon temporaire ou permanente. [...] Des abris destinés aux outils pour les jardins familiaux autorisés dans les années d'après-guerre pour faciliter une agriculture de subsistance se pérennise et le changement de leur usage (de l'abri à la résidence) participent d'un processus où le temporaire autorisé ou toléré devient permanent* »³. Ainsi, se sont développées depuis les années 1980 face à la déprise agricole et la pression urbaine, de **nombreuses constructions en dur ou légères** (chalets, mobil-homes, caravanes, baraques...) sur les terres agricoles et naturelles en infraction aux règles d'urbanisme. Outre l'atteinte visuelle au paysage des plantations ornementales et des abris, c'est la salubrité de ces occupations et leurs **impacts sur l'environnement** (pollutions par le déversement d'eaux usées des sols, eaux continentales et littorales) qui sont en jeu. Concernant les parcelles du périmètre de PEAN, il s'avère que le risque de pollution est bien réel et important avec un **taux de plus de 80% d'inconformité** des assainissements non collectifs, contre 30% sur le reste de l'intercommunalité (Pornic agglo Pays de Retz et SISPEA, 2022).

Dans ces communes littorales soumises à une forte attractivité et une pression sur le foncier bâti et non bâti, est apparu depuis le milieu du siècle dernier, un mitage des zones agricoles et naturelles par des usages de loisirs et une cabanisation croissants qui participent à diminuer les possibilités de restructuration et de développement de certaines exploitations agricoles et constitue une problématique pour la pérennité de l'activité agricole. Ces phénomènes contribuent en outre à l'artificialisation des sols.

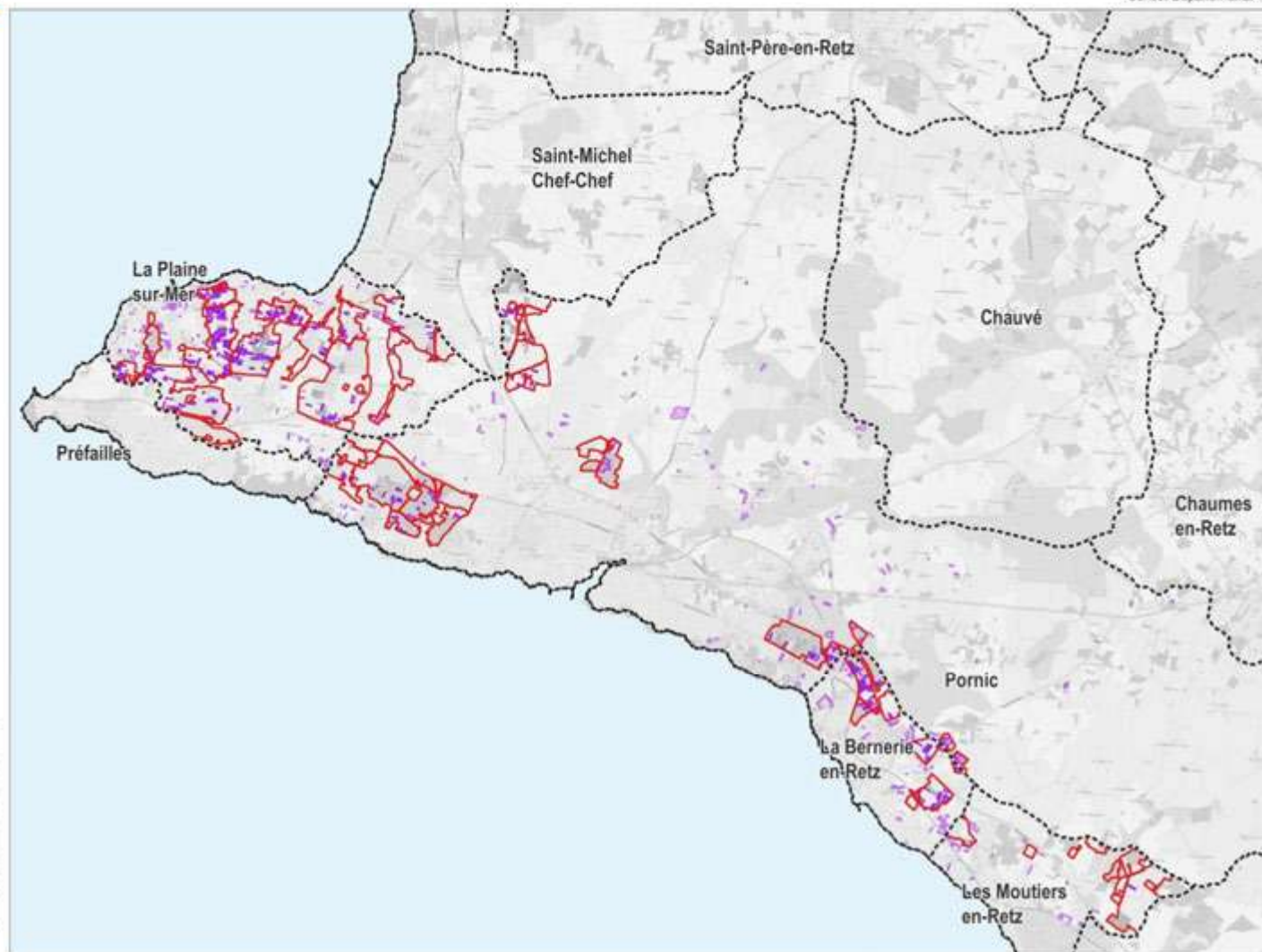
Dans ce contexte, le PEAN apparaît être un outil permettant de participer au maintien de l'activité agricole et de préserver sur le long terme les espaces agricoles et naturels de toute artificialisation et de la cabanisation.

² Lion, Gaspard. « Le camping résidentiel en milieu rural et périurbain. Enquête sur une forme singulière d'habitat populaire », *Sociologie*, vol. 15, no. 1, 2024, pp. 45-64.

³ Anne Cadoret et Valérie Lavaud-Letilleul, « Des « cabanes » à la « cabanisation » : la face cachée de l'urbanisation sur le littoral du Languedoc-Roussillon », *Espace populations sociétés*, 2013/1-2 | 2013, 125-139.

Usages de loisirs

-  Terrain de loisirs
-  PEAN de Pornic aggro Pays de Retz
-  Limite communale
-  Limite départementale



Auteur : FLA

Date : 26/04/2024

231062_PEAN_Pornic.qgz

Sources : IGN-BD TOPO 2023, Département de Loire-Atlantique, Sce



1:100 000
Format A4

0 1 2 km

2.1.3. Dynamique des marchés fonciers

En ce territoire littoral générateur d'aménités spécifiques, **le foncier fait l'objet d'une concurrence importante entre différents usages, notamment l'agriculture et le résidentiel**. En effet, la **littoralisation perturbe les marchés fonciers agricoles, y compris rétro-littoraux**. En particulier, la prépondérance de retraités à fort pouvoir d'achat immobilier, dont la demande est supérieure à l'offre, crée une pression sur l'immobilier. Ainsi, les prix fonciers reflètent ces tensions pour l'appropriation de l'espace, comme décrits ci-après.

Le bilan d'activité foncière de 2022 sur la base des notifications faites à la SAFER sur le territoire de l'EPCI-FP de Pornic agglo Pays de Retz décrit les transactions par l'analyse de différents « marchés fonciers » (MF).

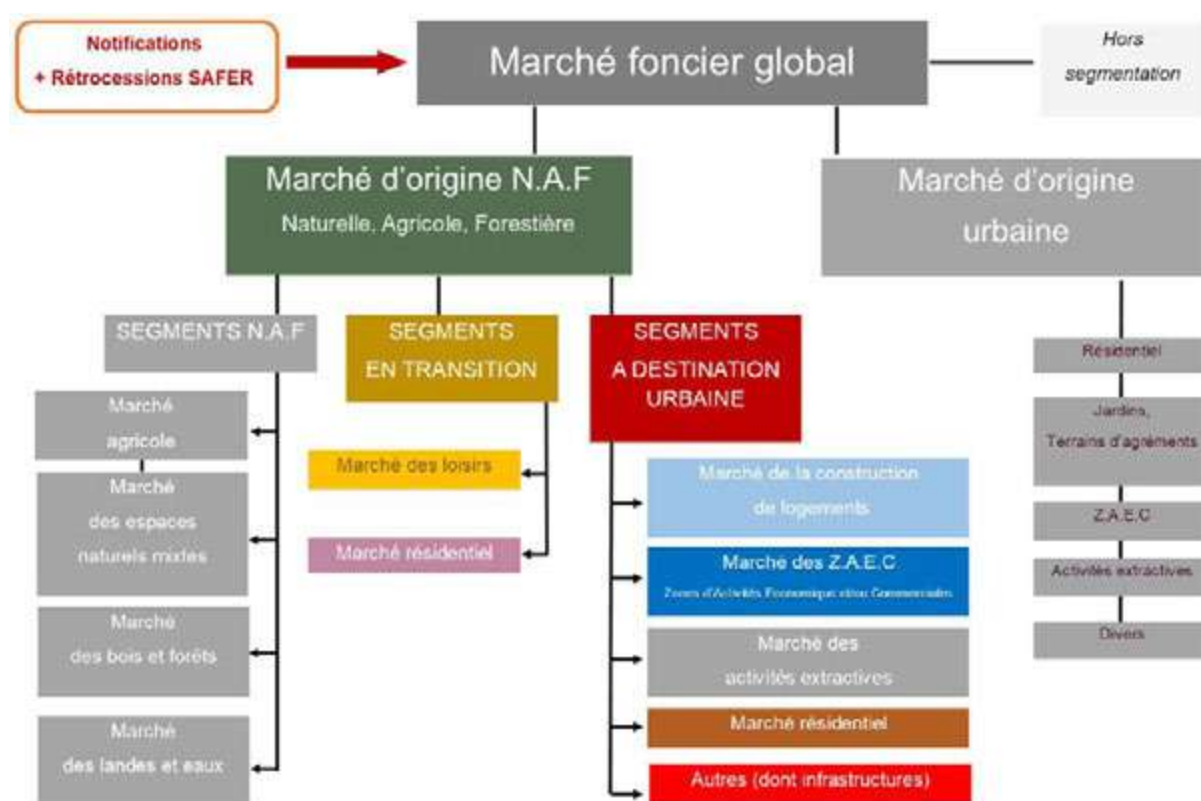


Figure 8 : Types de marchés fonciers analysés par la SAFER (SAFER, 2022)

Les segments en transition correspondent en majorité à du foncier à vocation ou à usage agricole et/ou naturel. Au regard du prix, de la surface, voire de sa situation géographique, un doute subsiste sur la réversibilité du foncier à retrouver potentiellement sa vocation d'origine notamment agricole. **Les biens de loisirs** correspondent à des biens non bâtis couvrant généralement moins de 1 hectare et achetés à des références non agricoles. Le marché résidentiel couvre majoritairement des opérations de plus de 1 hectare mais dépassant rarement plus de 3 hectares.

Les segments à destination urbaine correspondent à des biens totalement ou partiellement agricoles voire naturels et dont la réorientation de l'usage du bien à des fins urbaines ou d'urbanisation est quasi certaine (en raison du zonage d'urbanisme, d'une exemption précise, du prix négocié, du profil de l'acquéreur). Il s'agit de biens souvent de surfaces réduites.

La SAFER pointe dans ce rapport, le **dynamisme des marchés fonciers** en général sur Pornic agglo Pays de Retz : en nombre de transaction depuis 2017, le marché urbain est aussi important que celui agricole. Aussi, on note la **prépondérance en surface du marché Naturel Agricole et Forestier et en particulier agricole**, et ce depuis plus de 20 ans (87% de l'ensemble des transactions, en surface). L'activité foncière agricole a en effet été importante ces dernières années certainement en raison d'une restructuration des modes de productions et de nombreux de départs à la retraite.

Au contraire les surfaces des **espaces naturels** ne concernent que 4% des ventes (en surface). Les parcelles NAF (Naturelle, Agricole et Forestières) destinées à l'urbanisation comptent 2%, en surface, des transactions en 2022, avec une tendance à la baisse depuis 20 ans. C'est le signe d'un certain **recul de l'artificialisation** des terrains naturels suite à des politiques d'urbanisme plus restrictives.

Il faut cependant noter une certaine **augmentation du marché des NAF en transition**, qui catégorise du foncier présentant un risque de perte de sa vocation agricole ou naturelle, est certainement orientée ici principalement vers des **terrains de loisirs**, du fait de l'attractivité du littoral (cf. Figure 18 : Surfaces notifiées par ha au sein du marché des espaces en transition (SAFER, 2022)Figure 18 et 2.1.2.2). L'accumulation de ce type d'acquisitions accélère le mitage de l'espace rural, diminue les possibilités de restructuration et de développement pour certaines exploitations ce qui soulèvent de réelles problématiques pour la pérennité de l'activité agricole.

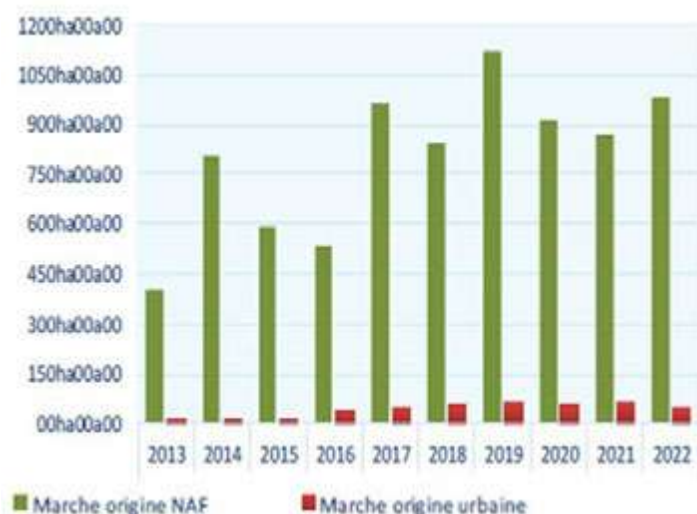


Figure 9 : Surfaces notifiées par famille de marché (SAFER, 2022)

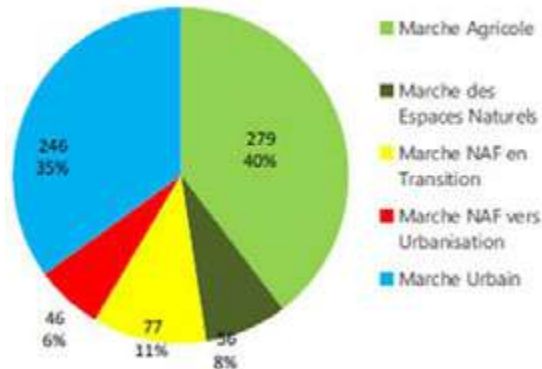


Figure 10 : Répartition en nombre de transactions (SAFER, 2022)

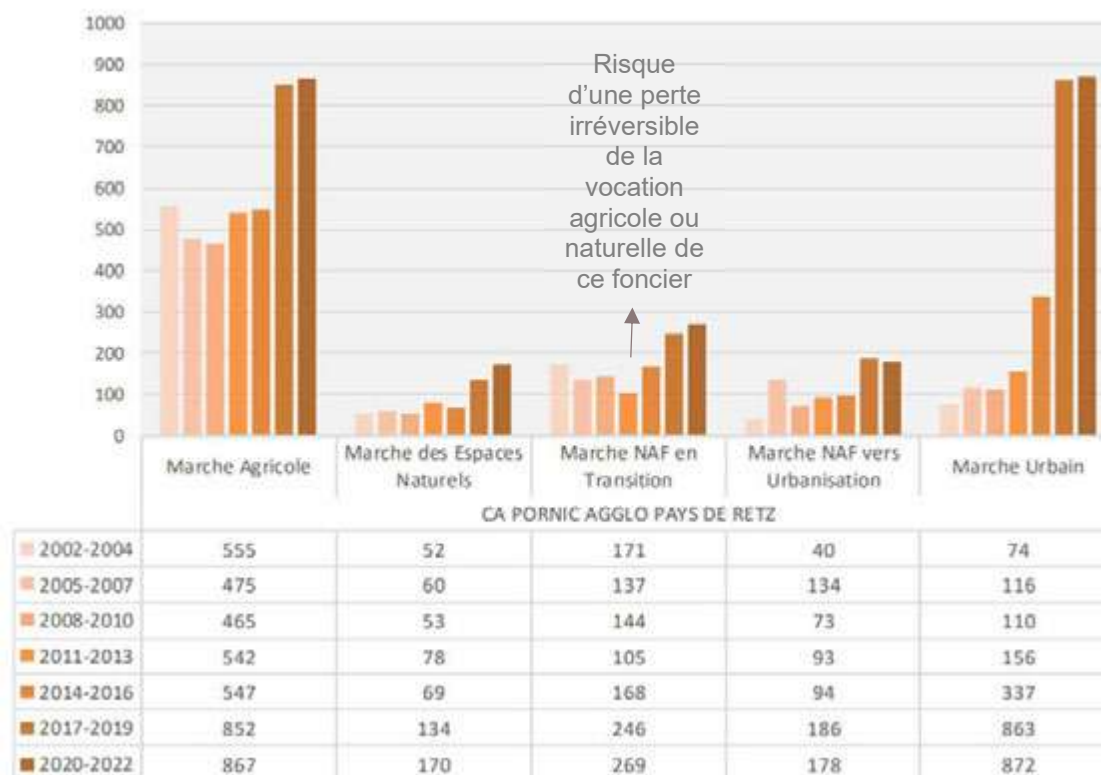


Figure 11 : Nombre de transaction notifiées par marché et par période triennale (SAFER, 2022)

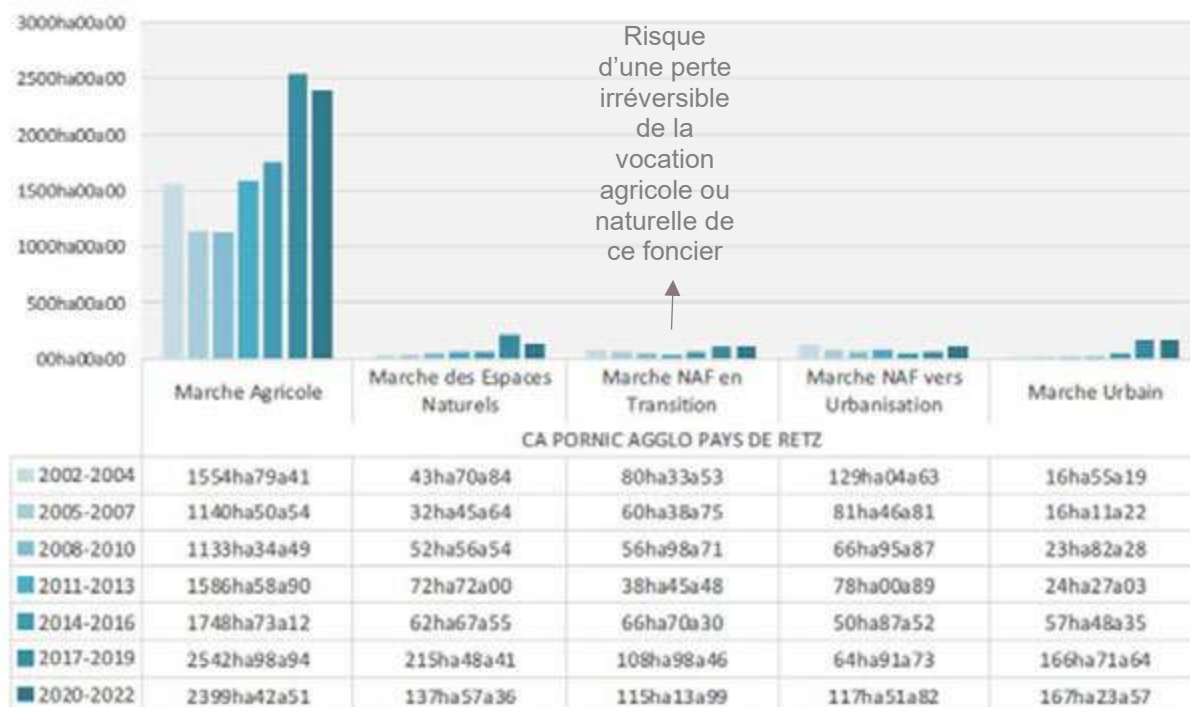


Figure 12 : Détail des surfaces notifiées (ha) par marché et par période triennale (SAFER, 2022)

Tous types de marchés confondus, les acquéreurs sont principalement de profession « non agricoles » à 93 % pour une surface acquise moyenne de 0,7 ha. Ceux de profession agricole représentent 6% des acquéreurs pour un total de surfaces acquises en moyenne de 3,3 ha. Autrement dit, les agriculteurs acheteurs sont moins nombreux et achètent de plus grandes surfaces.

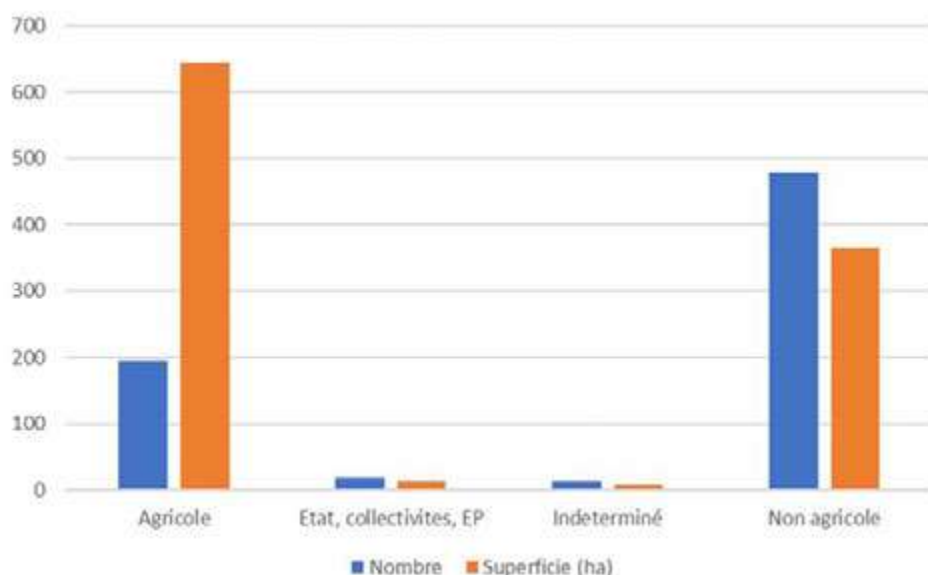


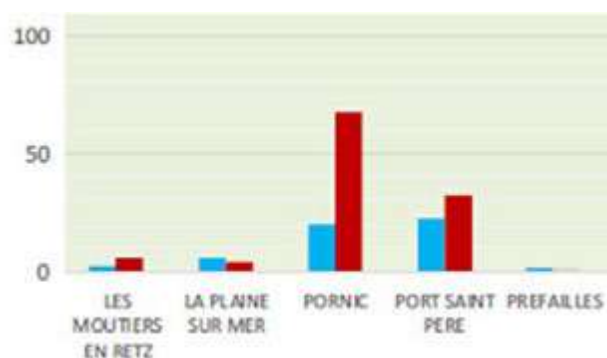
Figure 13 : Caractérisation des transactions foncières par types d'acquéreurs en 2022, tous types d'espaces confondus (SAFER, 2022)

MF	Sous-Segments	Prix/m ²
Marché des Espaces Naturels	MF des bois et forêts	0,43 €
Marché NAF en Transition	MF en Transition - Loisirs	5,13 €
Marché Agricole	MF terres et pres	0,17 €
Marché Urbain	MF urbain - Terrains agrements	8,37 €
Marché NAF vers Urbanisation	MF Urbanisation - Construction logement	40,20 €
Marché NAF vers Urbanisation	MF Urbanisation - ZAEC	29,13 €

Figure 14 : Prix moyen brut du foncier non bâti par type de marché foncier - MF (SAFER, 2022)

En 2022, pour le **marché agricole** sur l'ensemble de Pornic aggro Pays de Retz, on compte 279 transactions notifiées pour un total de 892 ha et 5 815 050€ libes pour 45% d'entre eux. **En moyenne, ont donc eu lieu des transactions de 3,2ha pour 20 840€.**

Figure 15 : Surfaces notifiées au sein du marché agricole : en nombre de transaction (bleu) et en surface (rouge). (SAFER, 2022)



En 2022, pour le **marché des espaces naturels** sur l'ensemble de Pornic aggro Pays de Retz, on compte 56 transactions notifiées pour un total de 38,15ha et 888 602€. **En moyenne, ont donc eu lieu des transactions de 0,68ha pour 15 868€.**

Figure 16 : Surfaces notifiées par ha au sein du marché des espaces naturels (SAFER, 2022)

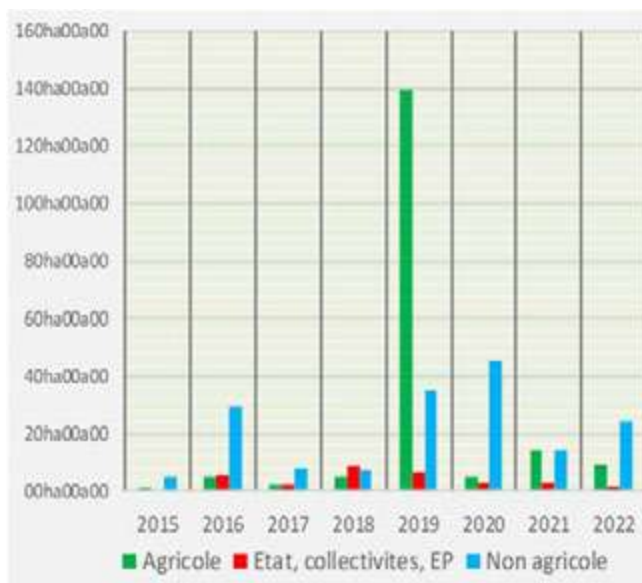


Figure 17 : Type d'acquéreurs des parcelles « espaces naturels » (SAFER, 2022)

En 2022, pour le **marché des espaces en transitions (vers le résidentiel et le loisir)** sur l'ensemble de Pornic aggro Pays de Retz, on compte 77 transactions notifiées pour un total de 33,9ha et 47 311€. **En moyenne, ont donc eu lieu des transactions de 0,44ha pour 47 311€.**

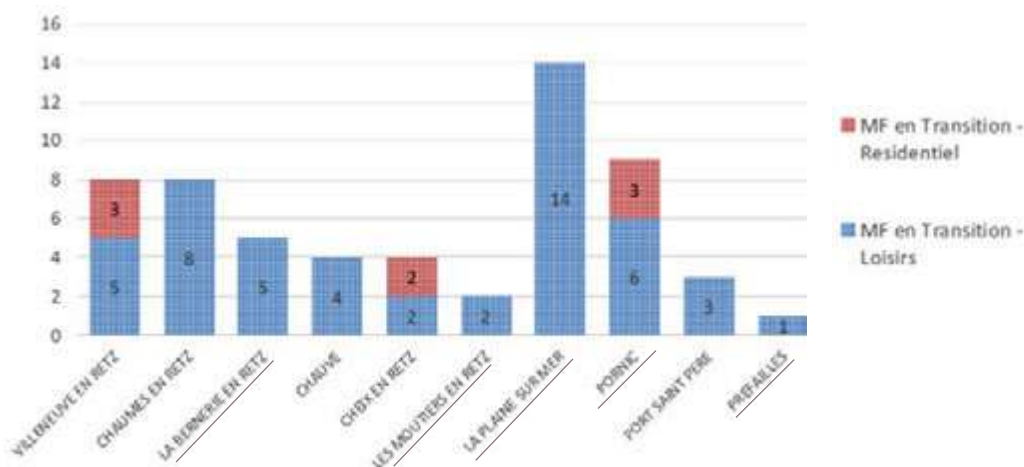


Figure 18 : Surfaces notifiées par ha au sein du marché des espaces en transition (SAFER, 2022)

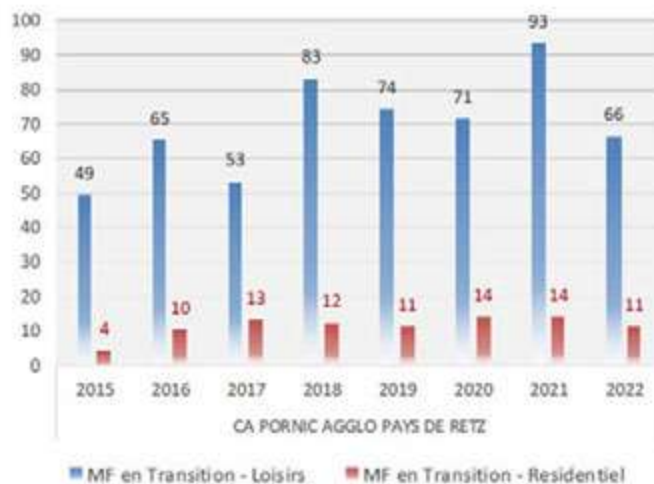


Figure 19 : Evolution du nombre d'opération pour le marché en Transition (SAFER, 2022)

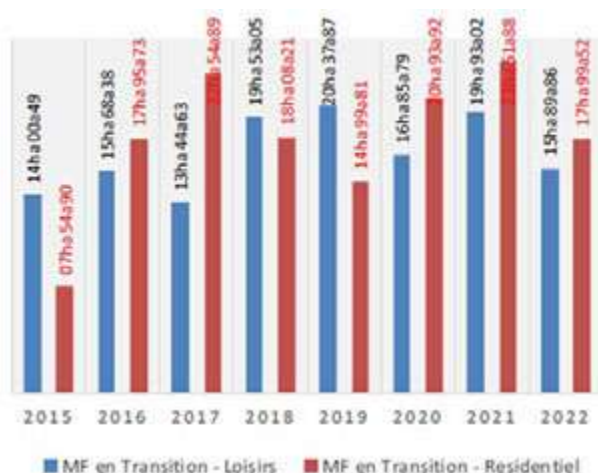


Figure 20 : Evolution des surfaces des opérations du marché en Transition (SAFER, 2022)

Le dynamisme des marchés fonciers est notable en particulier sur le marché agricole, et ce depuis plus de 20 ans, certainement en raison d'une restructuration des modes de productions et de nombreux départs à la retraite. L'évolution du marché des NAF tend à accélérer le mitage de l'espace rural, diminue les possibilités de restructuration et de développement pour certaines exploitations ce qui peut soulever de réelles problématiques pour la pérennité de l'activité agricole. L'impact cumulé des ventes foncières à destination de loisirs peut également contribuer au mitage de l'espace rural.

Ayant pour objectif de garantir la destination agricole et naturelles des terres, le PEAN est de nature à répondre aux problématiques soulevées par les évolutions des marchés fonciers.

2.2. L'agriculture

2.2.1. Un assolement tourné vers l'élevage

L'agriculture prend une place prépondérante avec une Surface Agricole Utile (SAU) des parcelles comprises dans le PEAN de Pornic aggro Pays de Retz, d'après le Registre Parcellaire Graphique de 2022, de 644 ha soit 47 % de la surface totale (1 380 ha) de ce périmètre. Certaines parcelles à usages agricoles ne sont cependant pas répertoriées dans le RPG (Pornic aggro Pays de Retz, 2023) car ne font pas l'objet de déclaration auprès de la Politique agricole commune. Aussi, la caractérisation de l'usage des sols (CLC, 2018) des parcelles du PEAN comme ce graphique le présente :

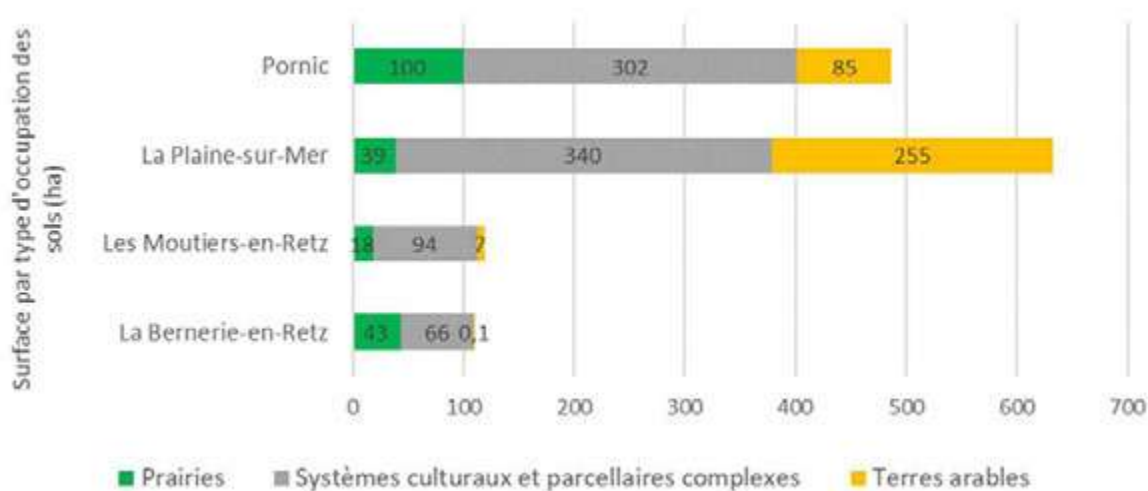


Figure 21 : Occupation des sols du périmètre du PEAN par commune (Corine Land Cover, 2018)

Il s'agit de nuancer cependant la catégorie « systèmes cultureux et parcellaires complexes » qui comprend de petites parcelles qui ont connu un usage agricole mais qui parfois n'a plus cours du fait de la déprise agricole et qui connaissent donc une fermeture des milieux par manque d'entretien.

Les **cultures en place d'après le RPG sont majoritairement destinées à l'élevage** pour 62 % de la SAU avec 20 % de prairies temporaires, 20 % de prairies permanentes et 19 % de maïs ensilage. Les céréales, occupent 18 % de la SAU et les oléoprotéagineux de 14%.

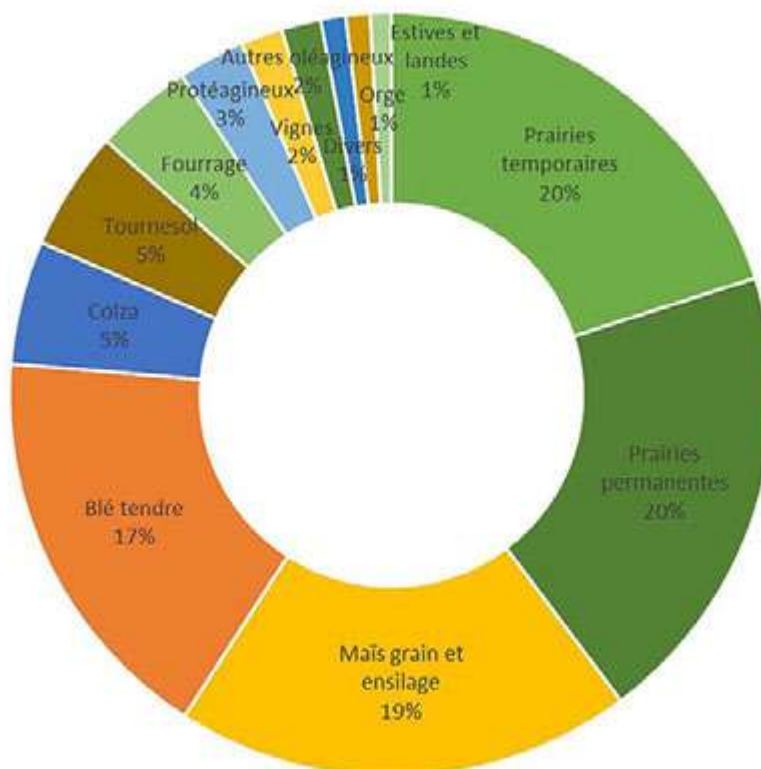
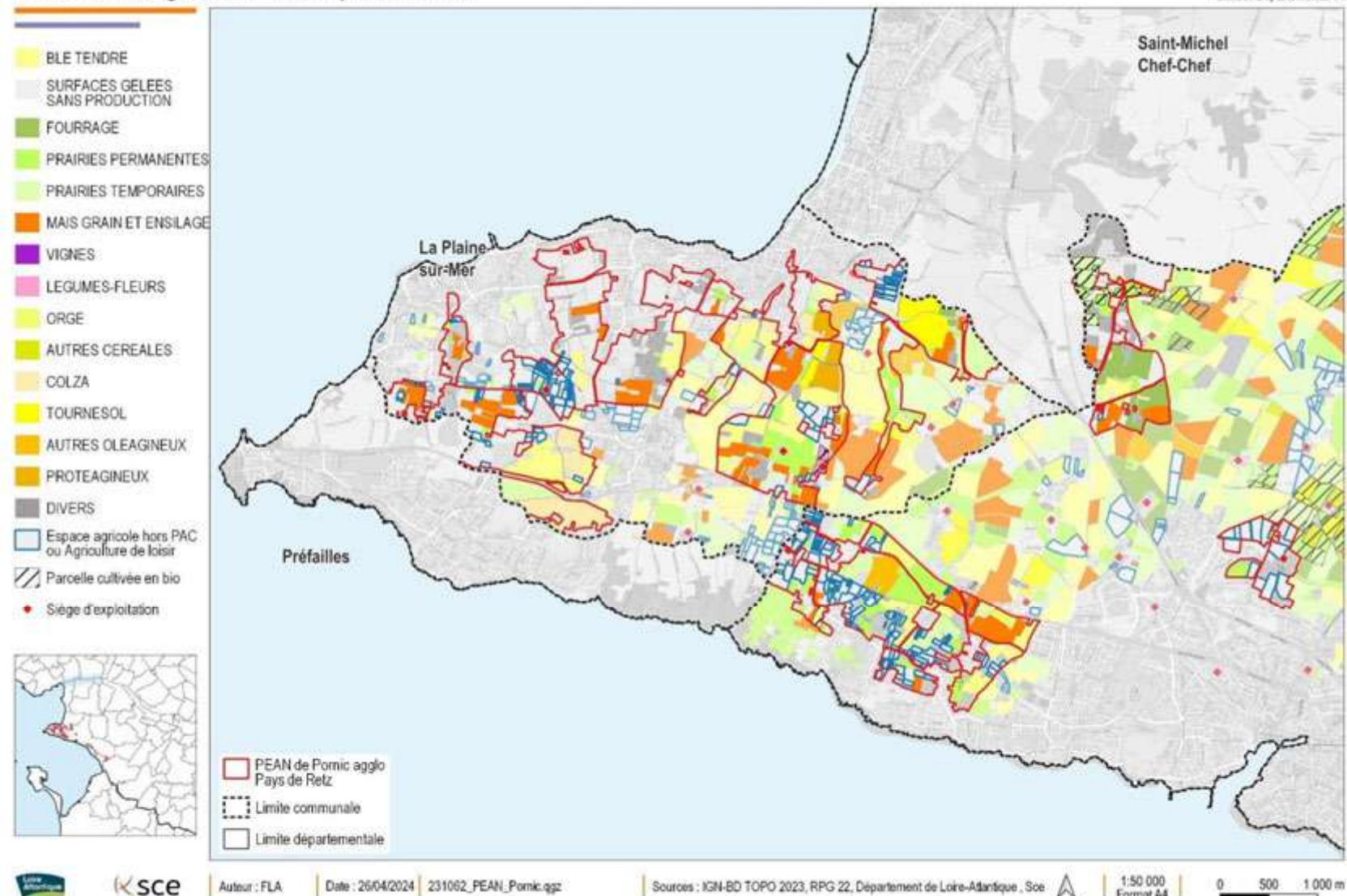


Figure 22 : Assolement des parcelles agricoles comprises dans le périmètre du PEAN (Source : RPG, 2022)

Surface (ha) par type de culture	Surfaces en herbe	Céréales	Oléo- protéagineux	Autres
La Bernerie-en-Retz	8,3	0	0,6	0,1
Les Moutiers-en-Retz	52	3	10	12
La Plaine-sur-Mer	72	77	76	8
Pornic	154	36	10	1,5

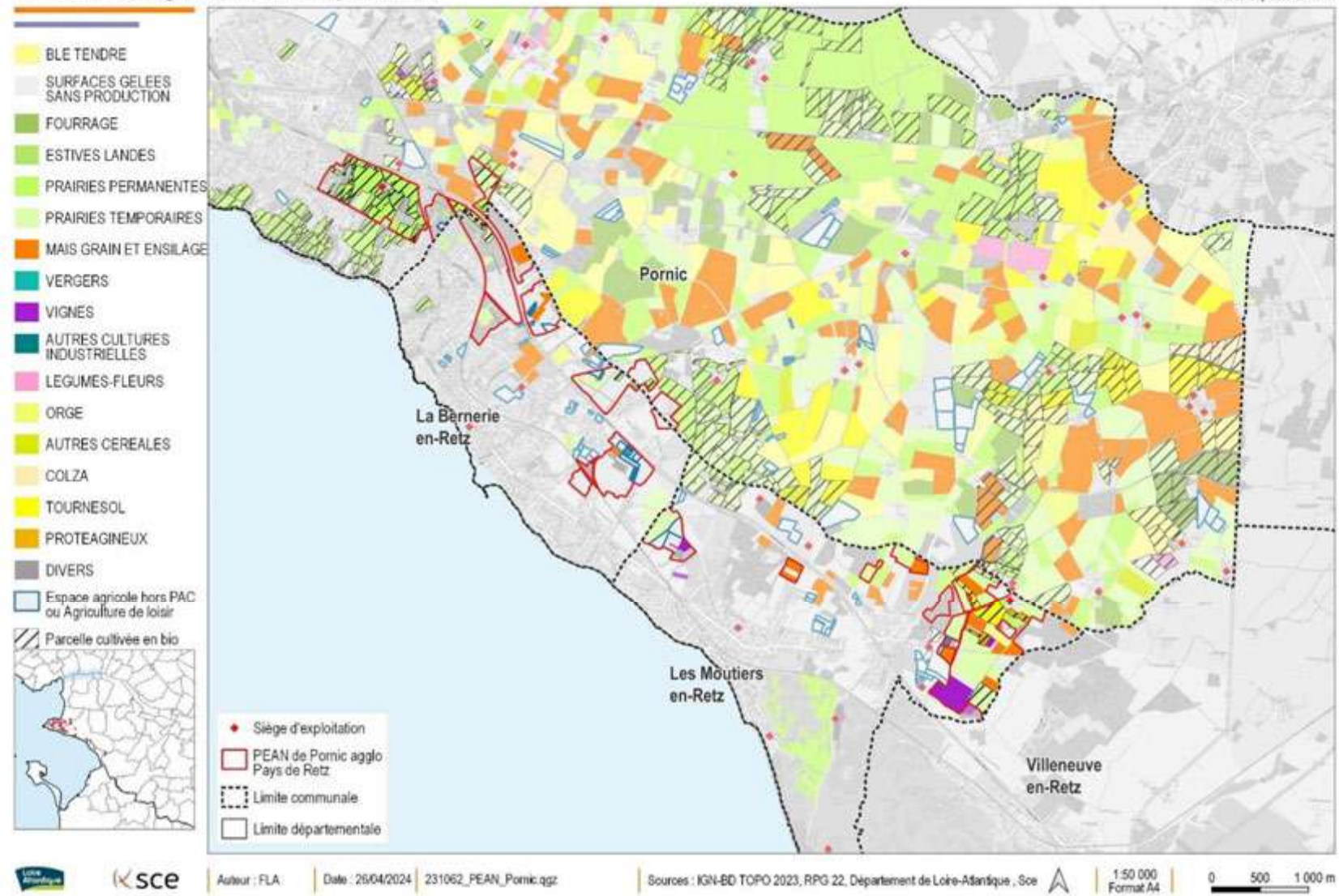
Productions agricoles - PAEN partie ouest

PEAN de Pornic agglomération Pays de Retz
Conseil Départemental 44



Productions agricoles - PAEN partie est

PEAN de Pornic agglomération Pays de Retz
Conseil Départemental 44



A l'échelle de l'ensemble des communes, la part de la SAU a évolué à la baisse en 10 ans :

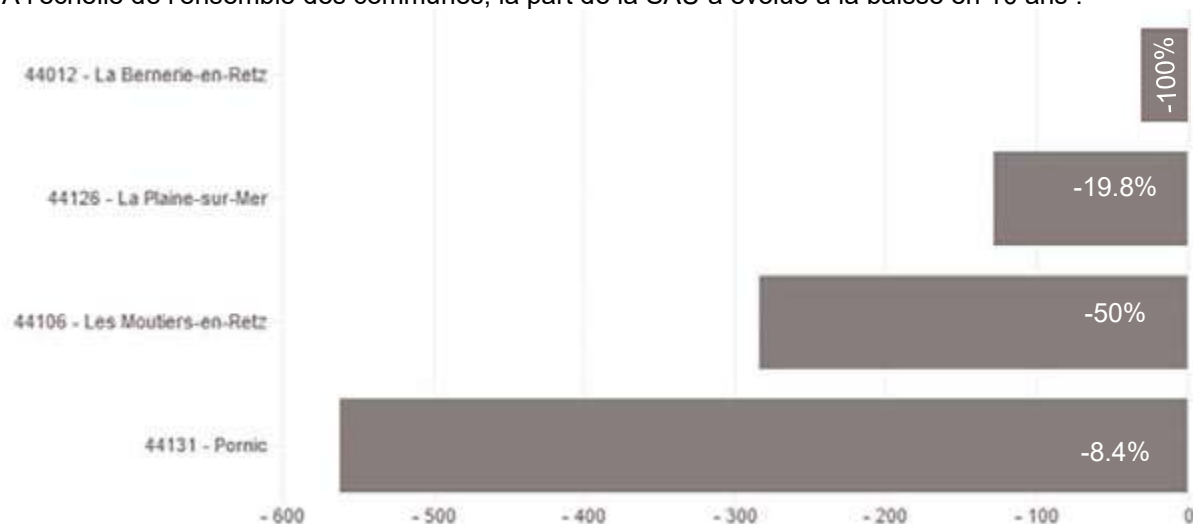


Figure 23 : Pertes des surfaces agricoles utiles entre 2010 et 2020, par commune en ha (agreste)

2.2.2. La structure des exploitations agricoles

Les données suivantes proviennent du Recensement Agricole (RA) 2020 à l'échelle de la communauté d'agglomération (CA) de Pornic agglo Pays de Retz, dont appartiennent les communes de la Plaine-sur-mer, Pornic, la Bernerie-en-Retz et les Moutiers-en-Retz. Mais aussi des inventaires de Pornic agglo Pays de Retz (2023) ainsi que de la MSA à l'échelle communale.

2.2.2.1. Des exploitations agricoles en évolution

À l'échelle de Pornic agglo Pays de Retz, 308 exploitations agricoles sont dénombrées en 2020 contre 404 en 2010, démontrant une baisse d'un quart. Face à cette baisse du nombre d'exploitations agricoles sur le territoire de l'agglomération, comme à l'échelle nationale, une **augmentation d'un tiers de la SAU moyenne par exploitation** est observée, passant de 80,7 ha à 106,7 ha. Ce sont les mêmes tendances sur le long terme :

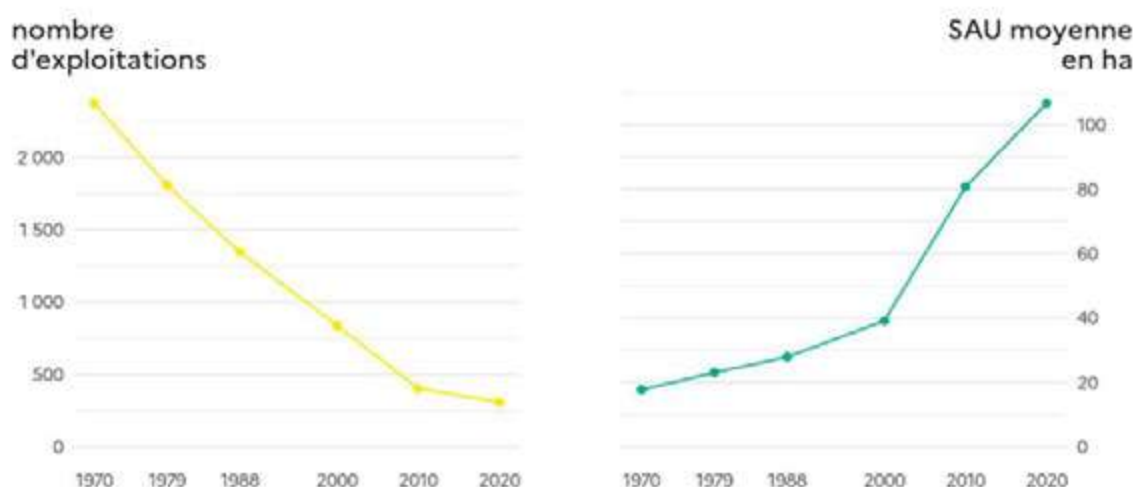


Figure 24 : Évolution du nombre d'exploitations et de la SAU moyenne entre 1970 et 2020 au sein de Pornic agglo Pays de Retz (Source : RA 2020)

Ces dernières années, il a aussi pu être observé à l'échelle régionale par la SAFER, des ventes foncières au profit d'exploitants déjà en place et voisin du foncier, ce qui a participé à favoriser les agrandissements (au détriment de l'installation) et la céréalisation des exploitations agricoles. À l'échelle de l'agglomération, la **dimension économique de ces exploitations**⁴ tant à croître, avec des « grandes » exploitations plus nombreuses en 2020 qu'en 2010, au détriment des « moyennes » exploitations. Au contraire, les micro et petites exploitations ont eu tendance à rester stable en nombre.

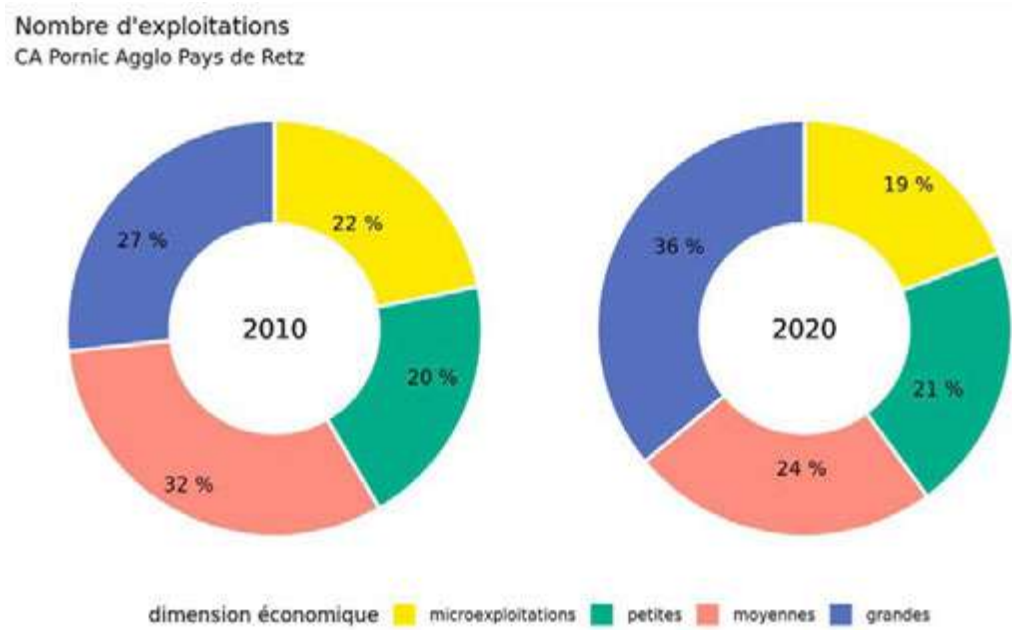


Figure 25 : Évolution de la taille des exploitations entre 2010 et 2020 (Source : RA 2010-2020)

Sur le périmètre du PEAN, 11 sièges d'exploitations ont été recensés (Pornic agglo Pays de Retz, 2023) : Toujours à l'échelle des 4 communes du PEAN, en moyenne en 2022, la surface par chef d'exploitation est de 53 ha (contre 77 ha à l'échelle nationale d'après les données de la MSA).

Exploitations agricoles au sein des parcelles du PEAN

	Nombre de sièges	Type de production des exploitations
La Bernerie-en-Retz	0	
Les Moutiers-en-Retz	2	Maraichage + volailles / Vaches laitières
La Plaine-sur-Mer	5	Volailles / Equins / Maraichage
Pornic	4	Equins / Volailles / Ovin

⁴ Par définition d'Agreste, les petites exploitations ont une production brute standard inférieure à 25 000 euros, les moyennes exploitations ont une PBS comprise entre 25 000 et 100 000 euros, les grandes exploitations ont une PBS supérieure à 100 000 euros.

Type de production des exploitations agricoles de l'ensemble des 4 communes du PEAN

	<i>Culture de plantes aromatiques et médicinales</i>	<i>Culture et élevage associés</i>	<i>Cultures de céréales</i>	<i>Cultures fruitières</i>	<i>Élevages autres animaux</i>	<i>Élevages de bovins</i>	<i>Élevages de vaches laitières</i>	<i>Élevages de volailles</i>	<i>Élevages équins</i>	<i>Élevages porcins</i>	<i>Horticulture et Maraîchage</i>	<i>Viticulture</i>	<i>Total</i>
<i>LA BERNERIE EN RETZ</i>				1	1								2
<i>LA PLAINE SUR MER</i>		1	1				1	2	3		1		9
<i>LES MOUTIERS EN RETZ</i>	1	2					1		1		2	1	8
<i>PORNIC</i>	1	10	4	5	1	11	13	7	6	2	6		66
<i>Total</i>	2	13	5	6	2	11	15	9	10	2	9	1	85

Aussi, les indicateurs de Production Brute Standard (13 000 000€ en 2020) et de Surface Agricole Utile (6 917 ha) connaissent une tendance baissière entre 2010 et 2020, illustrant une **réduction de l'activité agricole du territoire**.

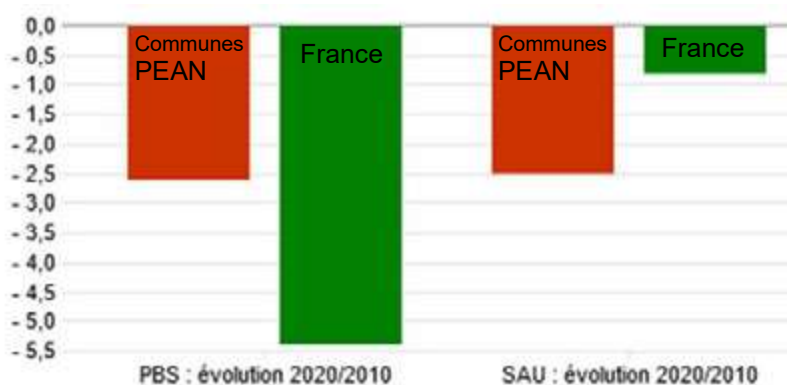


Figure 26 : Evolution (%) de la PBS et de la SAU sur les communes du PEAN entre 2010 et 2020 (agreste)

2.2.2.2. Des exploitations de polyculture-élevage

L'élevage est l'orientation technico-économique (OTEX) dominante, que ce soit en polyculture et/ou polyélevage (la Plaine-sur-Mer et Pornic). Les Moutiers-en-Retz comprennent principalement des élevages de bovins mixtes. La Bernerie-en-Retz ne compte pas de siège d'exploitation agricole.

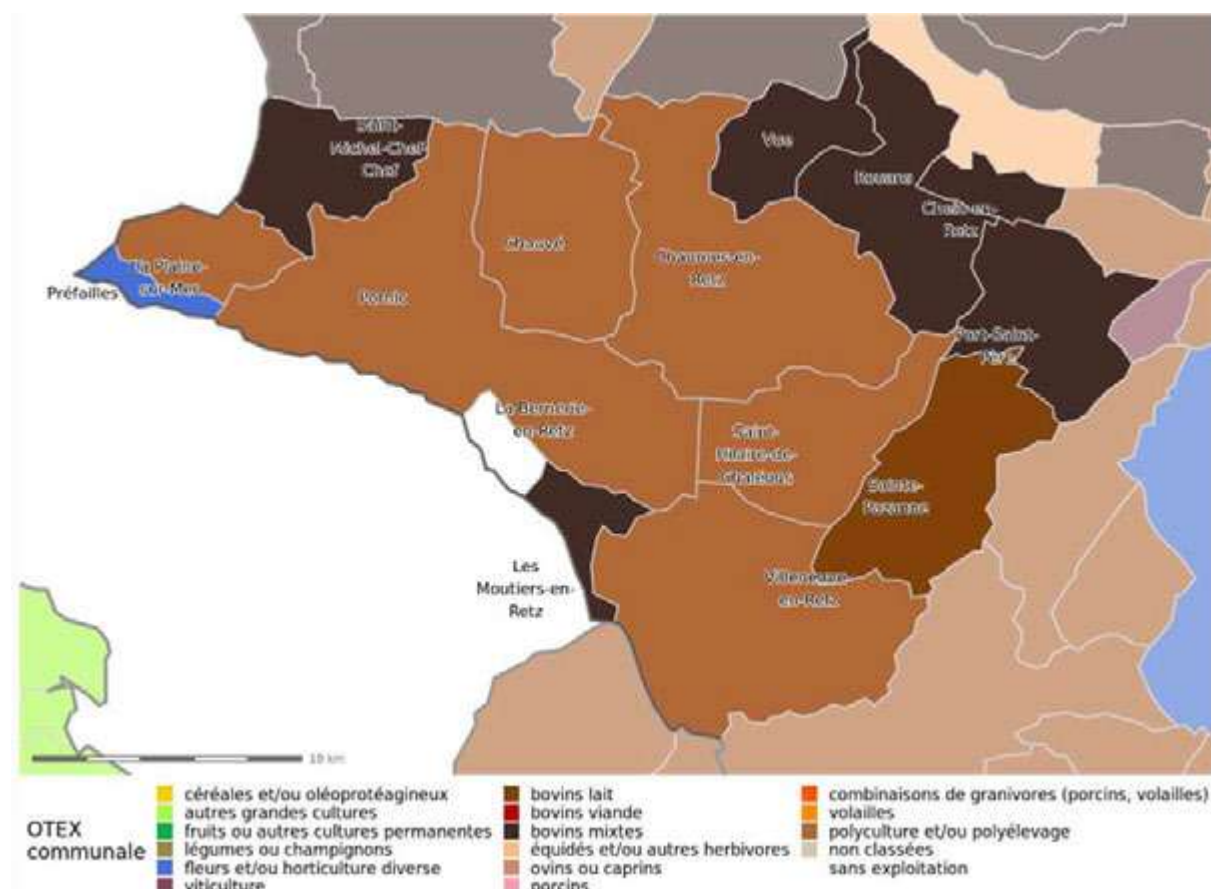


Figure 27 : Les orientations technico-économiques sur le territoire de Pornic agglo Pays de Retz en 2020 (Agreste, RA 2020)

À l'échelle de Pornic aggro Pays de Retz, les **élevages de bovins lait représentent près de 25 % des Orientations technico-économiques (OTEX)** et les élevages de bovins viande en représentent environ 15 %. De plus, la PBS (Production Brute Standard) des bovins lait est la plus élevée et correspond à plus de 35 % des OTEX.

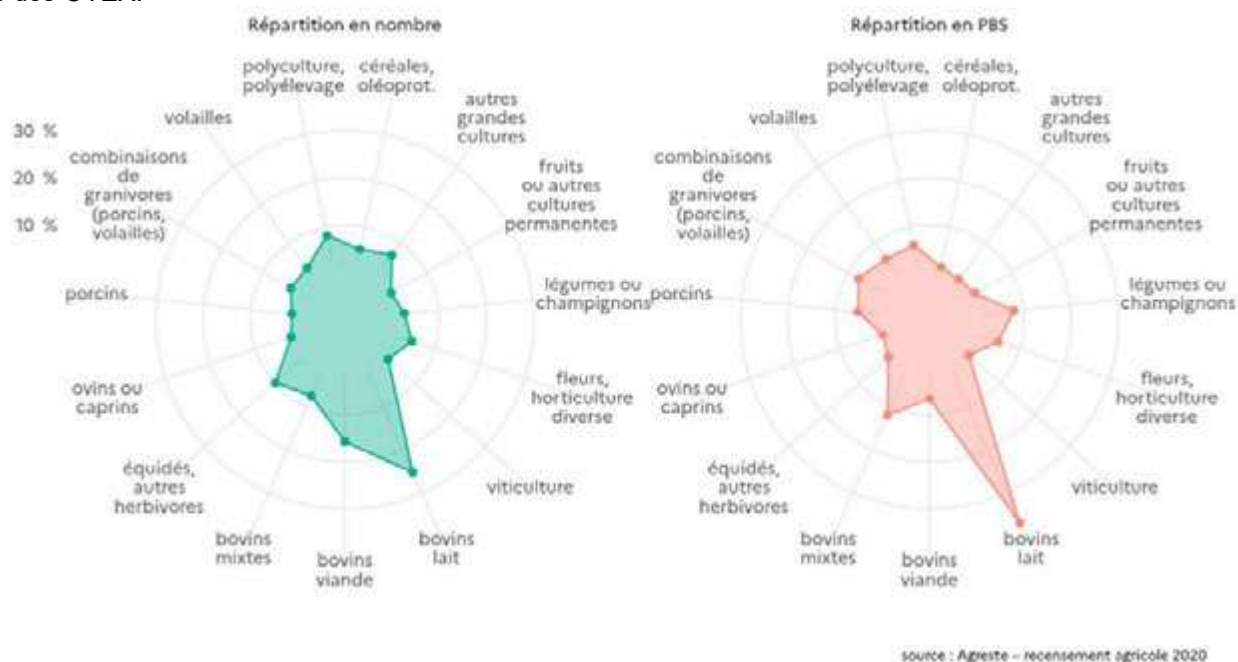


Figure 28 : Le nombre et la Production Brute Standard par orientation technico-économique Pornic aggro Pays de Retz (Source : RA 2020)

En outre, la **majorité des cheptels du territoire sont concernés par des bovins**, à 77 % en 2020. Les cheptels de porcins sont de l'ordre de 10 % des cheptels en 2020, et les volailles représentent 11 % des cheptels cette même année. Ces chiffres sont relativement stables depuis 10 ans, excepté pour les volailles qui présentent une baisse notable de 4 %.

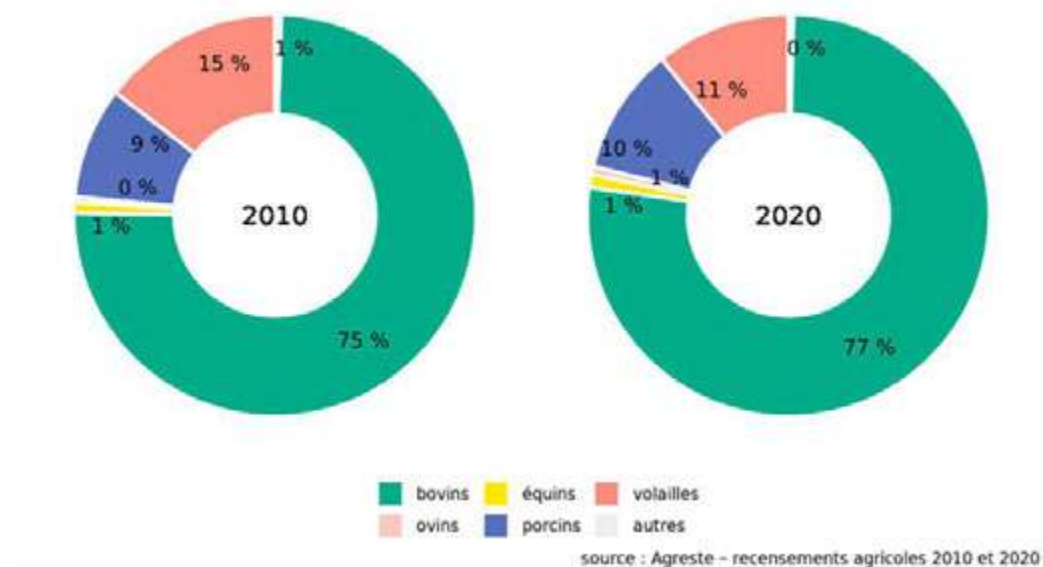


Figure 29 : Répartition des cheptels en Unités Gros Bovins sur Pornic aggro Pays de Retz (RA 2020)

2.2.2.3. Transmission des exploitations

L'âge moyen des agriculteurs de Pornic agglo Pays de Retz est de 47 ans. Il faut noter que le nombre d'exploitants entre 55 et 60 ans a augmenté de plus de 20% entre 2010 et 2020 alors que ceux entre 35 et 55 ans ont notablement diminué. On observe ainsi depuis 2010 un vieillissement de la population des chefs d'exploitations, coexploitants et associés agricoles, ce qui suit une tendance qui est nationale et qui s'inscrit dans le temps.

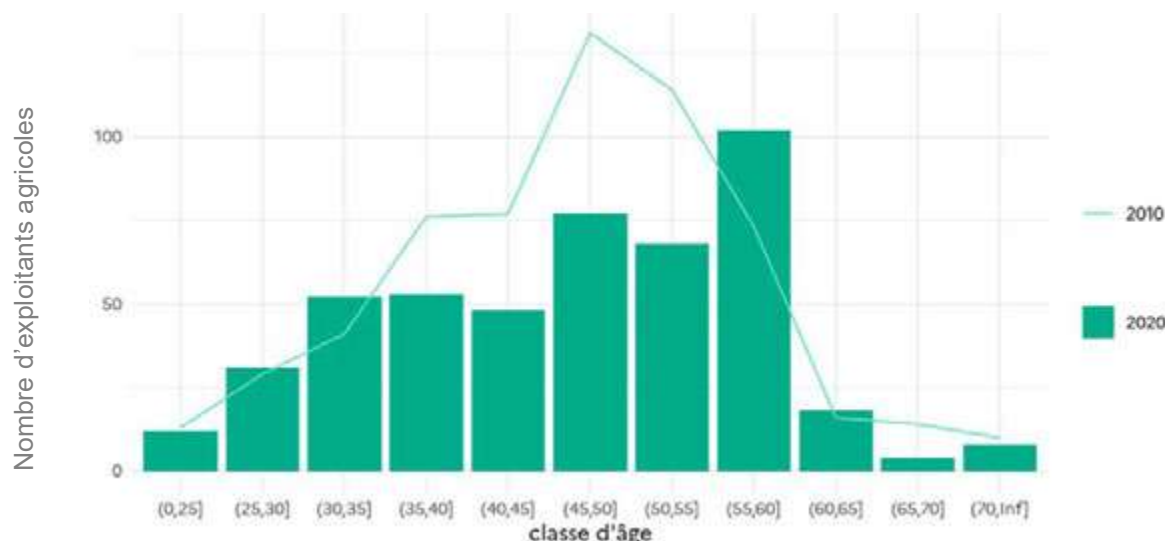


Figure 30 : Evolution des nombres de chefs d'exploitations / coexploitants et associés actifs par classe d'âge dans la CA Pornic agglo Pays de Retz (Source : RA 2020)

Ce vieillissement et la réduction du nombre d'exploitants (cf. Figure 24) entraîne un recul du renouvellement de la population agricole et pose la problématique de la **transmission** des exploitations agricoles et du phénomène de **déprise agricole**, malgré les reprises d'exploitations dans le cadre d'un agrandissement des superficies exploitées. Cette déprise agricole s'exprime notamment au travers de l'augmentation de l'enfrichement de certains terrains agricoles non repris (cf. 2.1.2.1).

L'activité agricole sur le territoire de Pornic agglo Pays de Retz est principalement tournée vers l'élevage avec un équilibre entre prairies et cultures, principalement annuelles. Le niveau d'activité agricole y est marqué par un vieillissement des actifs et une baisse de leur nombre ; la transmission des exploitations agricoles constituant un enjeu. On y observe une augmentation de l'enfrichement et une certaine déprise agricole.

Dans ce contexte, le PEAN a notamment pour objectif de participer au maintien d'une activité agricole, d'accompagner des installations d'activités agricoles pérennes et de reconquérir les espaces agricoles délaissés.

2.3. Un patrimoine naturel riche

2.3.1. Un paysage entre franges périurbaines et bocage

Le littoral atlantique, se caractérise par une urbanisation quasi continue, conséquence notamment due à un afflux de tourisme estival important. En particulier en Loire-Atlantique, on retrouve la structuration suivante, avec la Pointe Saint-Gildas et Pornic agglo Pays de Retz à droite de ce bloc diagramme :

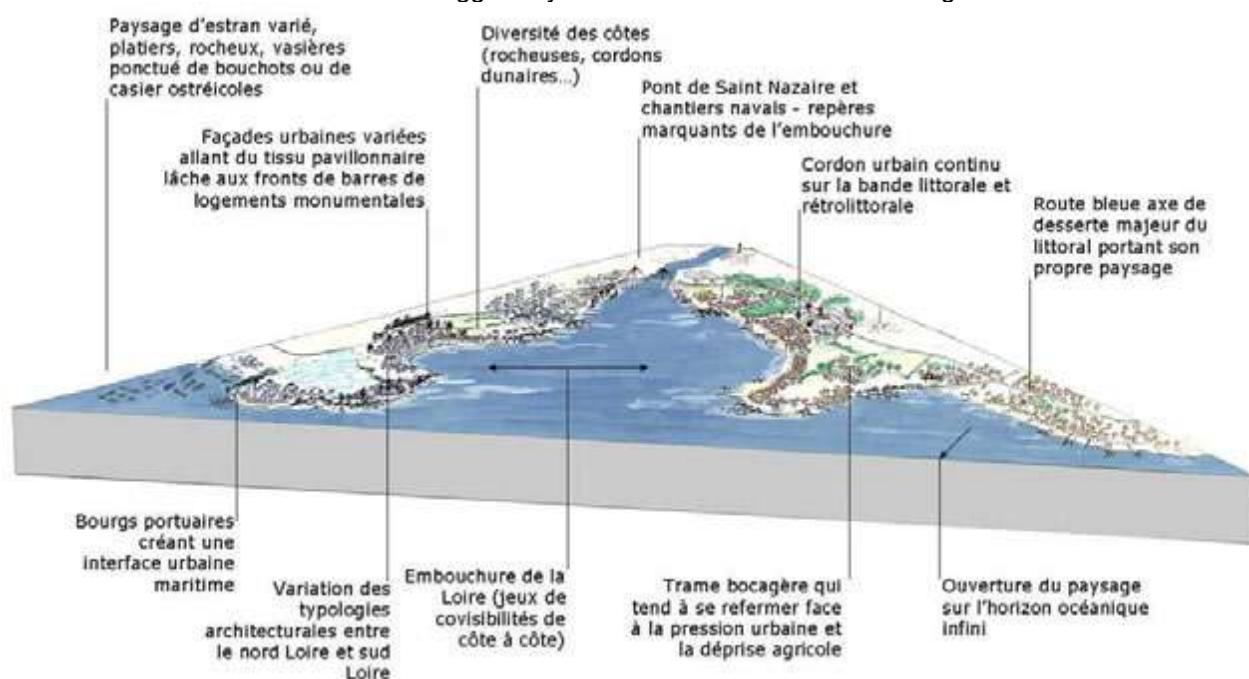


Figure 31 : La côte littorale urbanisée (Source : Atlas des paysages de Loire-Atlantique)

Le PEAN est caractérisé par deux unités paysagères bien distinctes : la côte urbanisée et le plateau bocager rétro-littoral.

Concernant le périmètre du PEAN, bien qu'il soit inclus dans l'unité paysagère de la côte rocheuse, les parcelles ne sont pas directement sur le littoral. Cependant, le paysage y est marqué par une diffusion urbaine rétro littorale avec des franges pavillonnaires souvent ouvertes, en particulier sur le secteur de la Plaine-sur-Mer, où le réseau de haies y est dégradé. Le périmètre du PEAN, par ailleurs, est plus proche de paysages bocagers. En alternance entre pâtures bocagères et plateaux semi-bocagers de polyculture élevage, le paysage peut ponctuellement s'ouvrir pour laisser place à une mosaïque de grandes cultures céréalières.

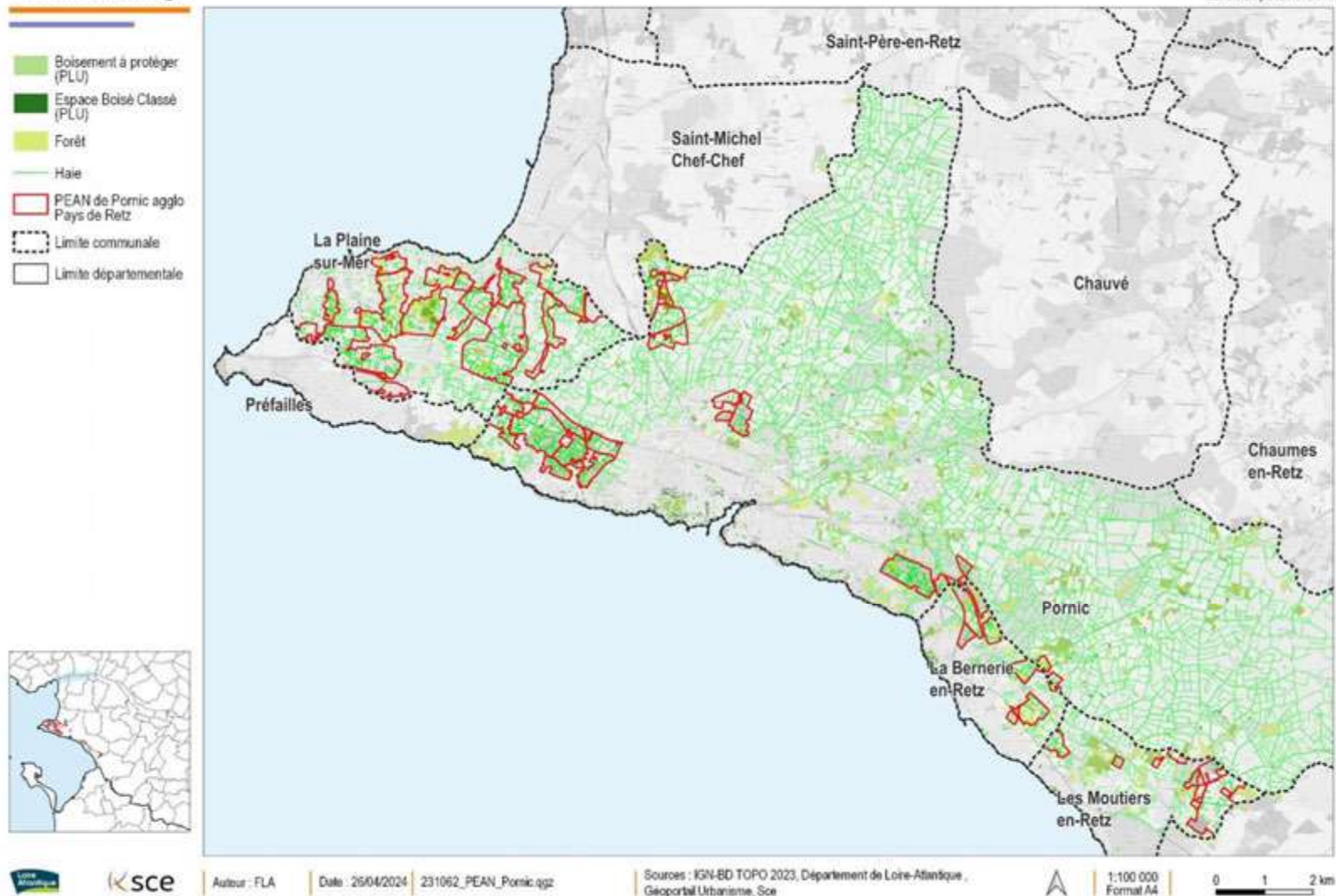
On retrouve ainsi des secteurs à la **trame bocagère résiduelle**, où la restauration de certains linéaires de haies seraient un enjeu. Par ailleurs, le réseau de haies peut être encore très structuré, délimitant de petites parcelles. Certaines d'entre elles, trop petites pour en permettre une exploitation agricole conventionnelle, connaissent une déprise agricole, une absence d'entretien, et peuvent localement voir l'emprise des haies prendre de l'ampleur jusqu'à une fermeture du milieu avec des dynamiques de boisements.

Unités paysagères



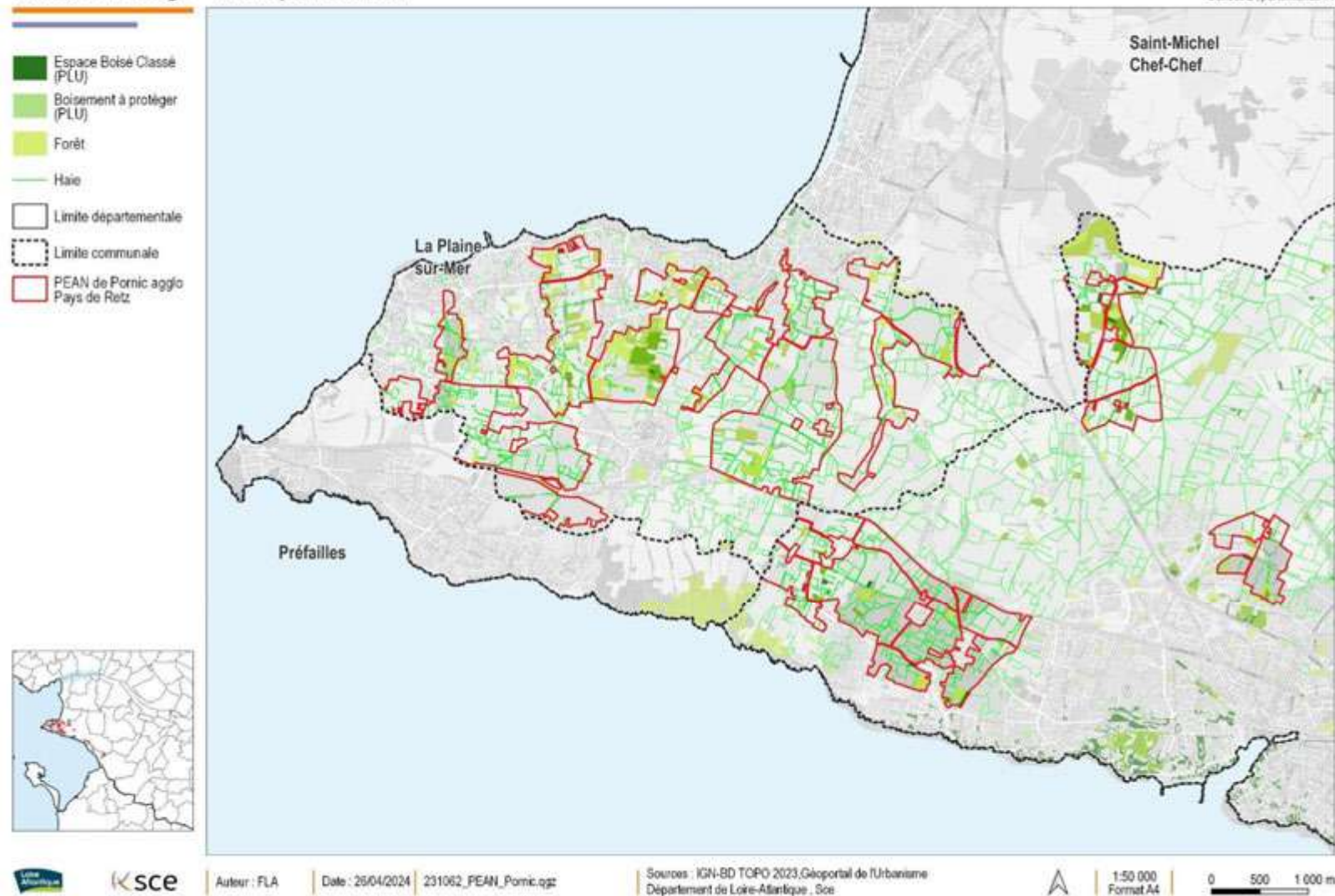
Forêts et bocage

PEAN de Pornic agglomération Pays de Retz
Conseil Départemental 44



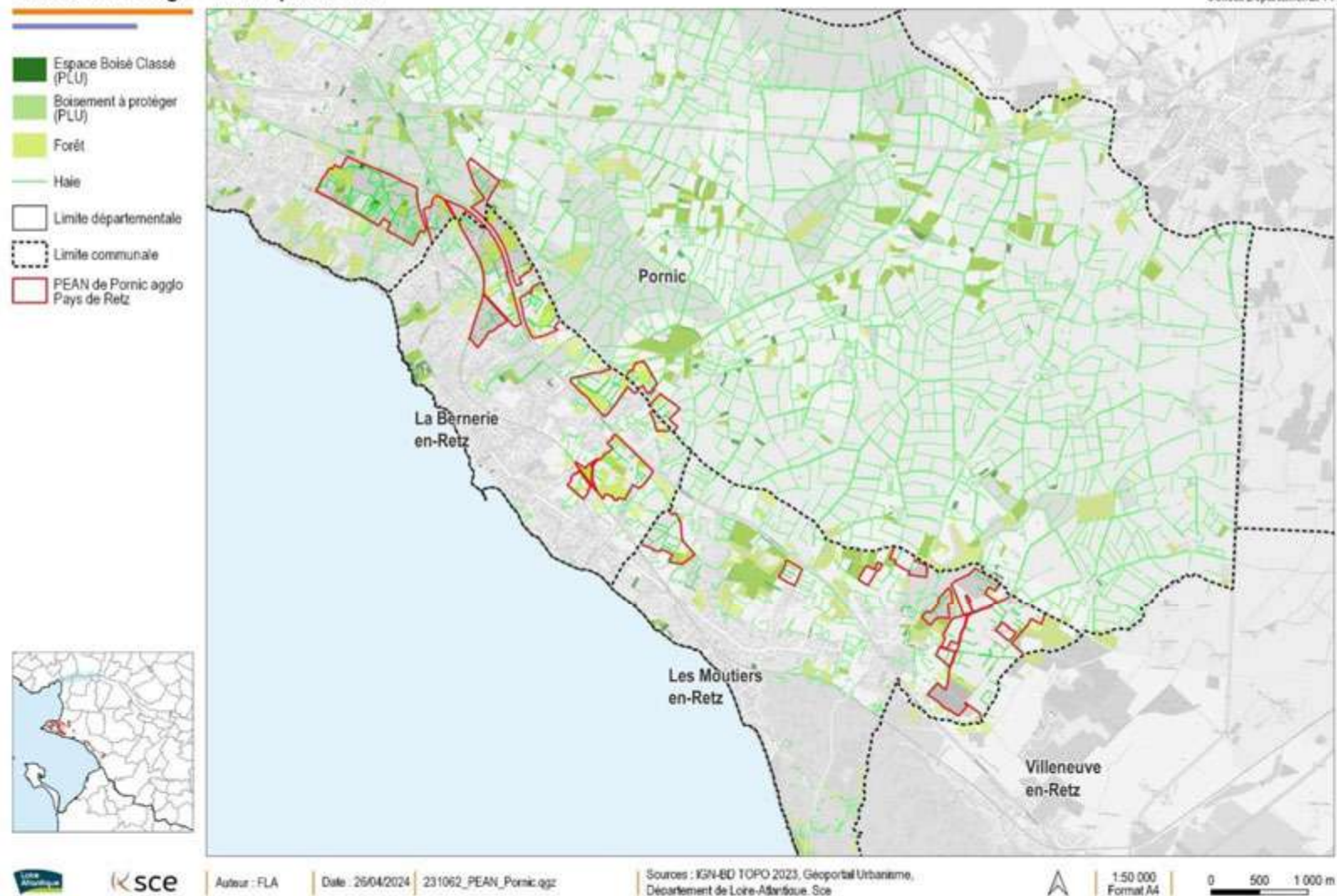
Forêts et bocage - PAEN partie ouest

PEAN de Pornic agglo Pays de Retz
Conseil Départemental 44



Forêts et bocage - PAEN partie est

PEAN de Pornic agglo Pays de Retz
Conseil Départemental 44



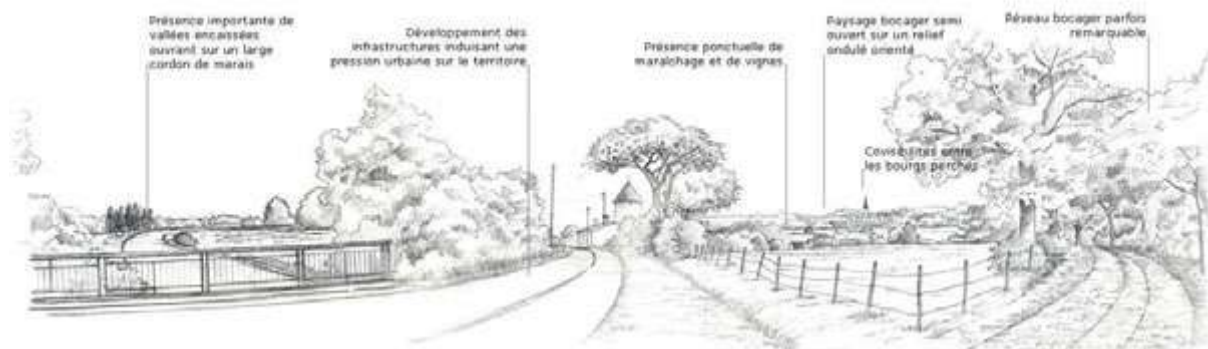


Figure 32 : Le plateau bocager méridional (Source : Atlas des paysages de Loire-Atlantique)

Le projet de PEAN ayant pour objectif de préserver les espaces agricoles et naturels de toute artificialisation, il constitue une opportunité d'apporter une protection à ces éléments du paysage.

2.3.2. Les milieux et habitats naturels du territoire

Les parcelles du PEAN n'ont pas fait l'objet d'inventaires connus d'habitats naturels et d'espèces. Cependant, au vu des données de recensement naturalistes de la plateforme [Biodiv' Pays de la Loire](#), à plus grande échelle, le territoire se caractérise par une mosaïque de milieux ouverts, boisés, humides et/ou bocagers. Celle-ci pourrait être mieux documentée afin d'en préciser les enjeux en termes de biodiversité.

2.3.2.1. Les continuités écologiques

La trame verte et bleue qui définit les **continuités écologiques** terrestres et aquatiques au sein des schémas régionaux de cohérence écologique vise l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces. Le périmètre du PEAN recoupe ponctuellement certains de ces corridors aux Moutiers-en-Retz et à Pornic.

2.3.2.2. L'inventaire du patrimoine naturel⁵

« L'inventaire du patrimoine naturel est institué pour l'ensemble du territoire national terrestre, fluvial et marin. On entend par inventaire du patrimoine naturel, l'inventaire des richesses écologiques, faunistiques, floristiques, géologiques, pédologiques, minéralogiques et paléontologiques. » (Code de l'environnement – Article L411-1A)

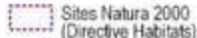
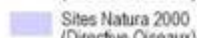
Les milieux et habitats naturels du territoire, sont pour certains inventoriés (ZNIEFF et inventaires zones humides), voire classés et protégés. Le projet de PEAN n'est pas concerné par des sites inscrits ou classés ni par des arrêtés de protection de biotope.

Les ZNIEFF et sites Natura 2000 sont présents sur les communes du périmètre du PEAN, mais ne recoupent pas les parcelles concernées par le périmètre du PEAN.

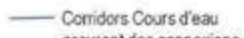
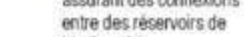
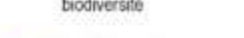
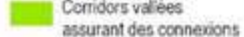
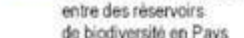
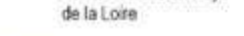
⁵ Inventaire National du Patrimoine Naturel - INPN

Patrimoine naturel

PEAN de Pornic agglomération Pays de Retz
Conseil Départemental 44

-  ZNIEFF de type 1
-  ZNIEFF de type 2
-  Sites Natura 2000 (Directive Habitats)
-  Sites Natura 2000 (Directive Oiseaux)

SRCE

-  Corridors Cours d'eau assurant des connexions entre des réservoirs de biodiversité
-  Corridors vallées assurant des connexions entre des réservoirs de biodiversité en Pays de la Loire
-  Corridors territoires assurant des connexions entre des réservoirs de biodiversité
-  PEAN de Pornic agglomération Pays de Retz
-  Limite communale
-  Limite départementale



Auteur : FLA

Date : 26/04/2024

231062_PEAN_Pornic.qgz

Sources : IGN-BD TOPO 2023, Géoportail, SRCE, Département de Loire-Atlantique, Soe



1:100 000
Format A4

0 1 2 km

2.3.2.2.1. Les Zones Naturelles d'Intérêts Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) limitrophes

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique permettent d'identifier, de localiser et de décrire les secteurs du territoire national comportant les éléments les plus remarquables du patrimoine naturel.

Il définit deux types de zones :

- **de type I** : secteurs d'une superficie en général limitée, le plus souvent compris au sein des zones de type II, caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables, ou caractéristiques du patrimoine naturel régional
- **de type II** : grands ensembles naturels riches, qui offrent des potentialités biologiques importantes

Au sein des communes du périmètre du PEAN de Pornic agglo Pays de Retz, 3 ZNIEFF de type I sont recensées, pour une surface totale de 418 ha, comprenant :

- **La zone du port aux Goths à la plage de l'étang (identifiant : 520014705)**, littorale avec des côtes rocheuses, est située sur les communes de Préfailles et Pornic, pour une superficie de 51 ha.
- **Les dunes du collet (identifiant : 520006649)** s'étendent sur 50 ha, sein des Moutiers-en-Retz.
- **Le Fondreau (identifiant : 520006650)** représente 317 ha sur les communes de Villeneuve-en-Retz et des Moutiers-en-Retz.



*La zone du port aux goths
à la plage de l'étang
Source : Conservatoire du
littoral*

Aucune de ces ZNIEFF ne concerne le périmètre PEAN.

5 ZNIEFF de type II concernent les communes de La Plaine-sur-mer, Pornic, La Bernerie-en-Retz et Les Moutiers-en-Retz, localisées en partie ou entièrement au sein du périmètre :

- **L'étang de Gâtineaux (identifiant : 520616255)**, avec une superficie de 34 ha dont une partie concerne la commune de Pornic
- **Les environs de la pointe Saint-Gildas (identifiant : 520014713)**, d'une surface de 42 ha à Préfailles
- **Les rochers, pelouses et landes de Sainte-Marie à Préfailles (identifiant : 520007299)**, s'étendant sur 150 ha
- **Le marais de Haute-Perche (identifiant : 520006625)**, d'une surface de 735 ha entre Chaumes-en-Retz, Pornic et Chauvé
- **La bande littorale de Pornic à la Bernerie (identifiant : 520007298)**, de 65 ha
- **Le marais breton et la baie de Bourgneuf (identifiant : 520005785)**, qui s'étend largement au sud du périmètre (Pornic, la Bernerie-en-Retz et les Moutiers-en-Retz) jusqu'à une surface de 42 355 ha



*Les dunes du Collet
Source : Département de Loire-
Atlantique*

2.3.2.2.2. Les sites Natura 2000 limitrophes

Les sites classés au sein du réseau européen Natura 2000 sont voisins du périmètre du PEAN :

- Sites d'importance communautaire au titre de la Directive Habitats :
 - FR5202012 - Estuaire de la Loire Sud - **Baie de Bourgneuf**
 - FR5200653 - **Marais Breton, baie de Bourgneuf**, île de Noirmoutier et forêt de Monts
- Zones de protection spéciale au titre de la Directive Oiseaux :
 - FR5212014 - Estuaire de la Loire - **Baie de Bourgneuf**
 - FR5212009 - **Marais Breton, baie de Bourgneuf**, île de Noirmoutier et forêt de Monts

Aucun de ces sites Natura 2000 ne concerne le périmètre du PEAN.

2.3.2.2.3. Les Espaces Boisés Classés

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. » (Code de l'Urbanisme – Article L113-1)

Au sein de ce paysage particulièrement bocager, un certain nombre d'espaces boisés classés sont observés sur le périmètre du PEAN. Celui-ci vient renforcer ce classement avec la pérennisation du zonage A ou N. (cartes « Forêts et bocage » en 2.3.1, pages 47 à 49)

2.3.2.2.4. De nombreuses zones humides

Les zones humides sont des terrains inondés de façon permanente ou temporaire, et parfois dominés par la présence de plantes hygrophiles. Elles jouent un rôle majeur au point de vue hydrologique, biologique et climatique.

Ces milieux sont particulièrement présents sur ce territoire littoral, notamment à proximité des nombreux cours d'eau existants. Des zones humides sont également présentes sur certaines des parcelles du PEAN de Pornic agglo Pays de Retz (données cartographiques de Pornic agglo Pays de Retz, 2012).

2.3.2.2.5. Un zoom sur le littoral du Port aux Goths au Portmain

En limite sud du projet de PEAN à cheval entre Pornic et Préfailles, ces habitats littoraux constituent une succession d'estrans sableux et rocheux, landes, petits vallons drainés par des ruisseaux. Ce site est désigné ZNIEFF de type I : « zone de Port-aux-Goths à la Plage de l'Etang », et de type II : « rochers, pelouses et landes de Sainte-Marie à Préfailles et environs de la Pointe Saint-Gildas ». La partie marine est intégrée au site Natura 2000 "Estuaire de la Loire – Baie de Bourgneuf". La présence de ces espèces y est observée : l'Oseille des rochers, la Fauvette pitchou et l'Agrion de Mercure.

L'expansion de la pression urbaine et touristique des années 1960-1970 a conduit le Conservatoire du littoral à faire l'acquisition de parcelles sur la côte sauvage entre Port-aux-Goths et Portmain (une trentaine d'hectares à ce jour). L'animation foncière sur ce territoire est toutefois compliquée par le fort morcellement du foncier. En arrière de la bande littorale, une zone agricole aujourd'hui relativement préservée, fait l'objet d'une intervention foncière par le Département de Loire-Atlantique au titre de la politique des "Espaces naturels sensibles". Enfin, la Pointe Saint-Gildas a été récemment classée en Réserve naturelle régionale. Elle fait l'objet d'une gestion par la Commune de Préfailles. Le PEAN, en limite du site du littoral du Port aux Goths au Portmain, vient en renforcement des ces parcelles à la biodiversité d'exception.

Ayant pour objectif de préserver les espaces agricoles et naturels de toute artificialisation, le projet de PEAN constitue une opportunité d'apporter une protection supplémentaire au réseau des corridors de biodiversité existant entre ces différents réservoirs de biodiversité et sites à enjeu en limite du PEAN que sont les secteurs ZNIEFF, Natura 2000 et Espaces Boisés Classés, et à préserver le rôle de la « nature ordinaire » en tant qu'élément de trame verte, en favorisant la valorisation agricole de ses parcelles.

Eaux et milieux humides

PEAN de Pornic aggro Pays de Retz
Conseil Départemental 44

-  zones humides répertoriées inventaire 2012
-  aire d'alimentation de captage de Gros Caillou et des Gâtineaux
-  Baie de Bourgneuf et marais breton
-  Estuaire de la Loire
-  PEAN de Pornic aggro Pays de Retz
-  Limite communale
-  Limite départementale



 SCE

Auteur : FLA

Date : 26/04/2024

231062_PEAN_Pornic.qgz

Sources : IGN-BD TOPO 2023, SAGE,
Département de Loire-Atlantique, SCo



1:100 000
Format A4

0 1 2 km

2.3.3. La gestion des eaux

Le grand bassin hydrographique concerné est celui de Loire-Bretagne, donc le document stratégique est le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SDAGE**). Il définit la stratégie à appliquer pour les années 2022 à 2027 pour retrouver des eaux en bon état sur chaque entité hydrographique du bassin Loire-Bretagne. Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne 2022-2027 a été adopté en 2022. Il s'articule autour de 14 orientations fondamentales, dont les suivantes sont **confortées par la mise en place d'un PEAN** :

- Préserver les zones humides,
- Préserver la biodiversité aquatique,
- Préserver les têtes de bassin versant,
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
- Informer, sensibiliser et favoriser les échanges,

Le **SAGE** (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) décline à l'échelle locale les orientations issues du SDAGE. Il définit la stratégie locale et collective d'aménagement et de gestion équilibrée de la ressource en eau. Il comprend un Plan d'Aménagement et de Gestion Durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques (PAGD), un règlement, un rapport environnemental. Le périmètre du PEAN de Pornic agglo Pays de Retz fait partie du **SAGE du marais breton et de la baie de Bourgneuf** et du **SAGE de l'Estuaire de la Loire**. Par ailleurs, l'étang de Gâtineaux est un captage prioritaire pour l'approvisionnement en eau potable.

2.3.3.1. Le SAGE de l'estuaire de la Loire

Le SAGE Estuaire de la Loire a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 9 septembre 2009. Après cinq années de travaux et de concertation il a été révisé et validé le 18 février 2020. Son PAGD fixe notamment comme objectifs généraux :

- Concilier les usages avec la préservation et la reconquête de la qualité de l'eau et des milieux en lien avec le changement climatique et les évolutions associées (milieux, activités), impliquant de :
 - Viser « zéro » artificialisation des espaces de mobilité fonctionnels, voire la restauration de ces derniers.
 - Réduire les pressions sur la biodiversité.
- Limiter l'imperméabilisation pour ne pas aggraver les risques de ruissellement.
- Assurer l'équilibre entre la préservation/restauration du bon fonctionnement hydrologique des cours d'eau et les besoins des activités humaines.

L'état des lieux du SAGE (validé en 2018) apporte un éclairage notamment sur les thématiques suivantes :

- **Aspects quantitatifs** : les variations interannuelles fortes mises en évidence par les graphiques ne montrent pas de tendance significative. Les données disponibles ne permettent pas de disposer de conclusions pertinentes quant aux évolutions d'intensité ou de durée des étiages. Les bilans des arrêts sécheresse sur les dernières années indiquent toutefois une fragilité de la ressource pour certains cours d'eau ou nappe, impliquant la mise en œuvre de mesures de restriction. Les débits maximums de crue sont deux à quatre fois supérieurs aux valeurs moyennes des mois de janvier et février réputés de forte hydraulité sur les cours d'eau suivis : la Loire et l'Erdre. Aucune conclusion généralisée n'est toutefois possible en raison d'un déficit du niveau d'instrumentation et de suivi des cours d'eau.
- **Qualité des eaux** : les problématiques de qualité restent d'actualité. Seuls 5 % des masses d'eau cours d'eau sont aujourd'hui en bon état écologique, et 18 % en bon état chimique. Plus spécifiquement, les paramètres phosphore et pesticides, ainsi que leurs impacts, combinés à d'autres facteurs d'influence sur l'état biologique, restent problématiques sur certains bassins versants. Concernant les masses d'eau souterraines une majorité d'entre elles répondent au critère de bon état pour le paramètre nitrates, même si certaines présentent une fragilité ou des concentrations élevées. Concernant le paramètre pesticides, certaines masses d'eau présentent des fréquences de dépassement des seuils et de manière générale, une persistance du métolachlore est à relever.
- **Qualité des milieux naturels** : une vulnérabilité des sols à l'érosion très faible à moyenne est constatée. La problématique du transfert des polluants par lessivage et/ou ruissellement est plus préoccupante. Les problématiques de qualité des eaux, en particulier celle du phosphore total et des pesticides, impliquent la mise en place d'actions visant à limiter la vulnérabilité des secteurs les plus problématiques au travers la reconstitution d'un maillage bocager efficace pour limiter les transferts. La reconstitution du maillage bocager peut également avoir un rôle positif sur l'aspect quantitatif de la

ressource. Il permet d'améliorer la capacité de rétention des eaux : remplissage des nappes, ralentissements des transferts en cas de pics de crue, soutien d'étiage.

2.3.3.2. Le SAGE du Marais Breton et de la Baie de Bourgneuf

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Marais Breton et du bassin versant de la Baie de Bourgneuf s'étend sur 980 km² entre les départements de la Vendée et de la Loire-Atlantique, est animé par le Syndicat Mixte de la Baie de Bourgneuf (SMBB). Ses objectifs prioritaires fixés au travers du PAGD sont les suivants :

- Améliorer la gestion quantitative de l'eau
- Prévenir le risque d'inondation et de submersion marine
- Améliorer la qualité des eaux
- Préserver et améliorer la qualité des milieux aquatiques
- Améliorer la cohérence et l'organisation des actions

Dans le cadre de la révision du SAGE, le diagnostic de 2022 (SMBB, SCE, 2022) apporte un éclairage notamment sur les thématiques suivantes :

- **Qualité des eaux** : Les masses d'eau sont dans un état écologique moyen à mauvais. Le bilan en oxygène, le carbone organique dissous et les indicateurs poissons (IPR) et invertébrés (I2M2) sont déclassants sur tous les bassins où ils sont mesurés. Les paramètres physico-chimiques indiquent une qualité mauvaise des eaux superficielles au point de prélèvement à l'amont du périmètre de projet de PEAN (Pont du Clion). L'oxygène dissous et le carbone organique dissous sont en très mauvais état, le phosphore total et les orthophosphates sont dans un état moyen. Des dépassements de la somme des molécules de pesticides au seuil prévu par le SAGE, de 1 µg/l, ont été observés (AMPA, métabolite de l'atrazine, herbicides...). Les masses d'eau sont néanmoins de bonne qualité vis-à-vis des nitrates. Ces altérations sont liées à des rejets humains ou d'élevage, des transferts de pollution par ruissellement qui peuvent entraîner des phénomènes d'eutrophisation d'autant plus importants lorsque les cours d'eau sont en étiage. A Pornic, les eaux littorales sont ponctuellement impactées par les contaminations bactériologiques.
Les étangs de Gâtineaux et Gros Caillou, captages prioritaires pour l'approvisionnement en eau potable, sont actuellement en-dessous des objectifs du SAGE en termes de taux de molécules phytosanitaires. Néanmoins, il est nécessaire de rester vigilant sur la qualité vis-à-vis de ces paramètres. Par ailleurs, le maintien des zones de prairie et d'élevage constitue ainsi un enjeu pour la préservation de la qualité de l'eau.
- **Qualité des milieux naturels** : Les masses d'eau superficielles sont globalement dégradées sur le bassin versant. Les indicateurs de l'état physique des cours d'eau, montrent que ceux-ci sont majoritairement en état moyen à mauvais. Ils témoignent des altérations morphologiques historiquement subies par les cours d'eau (rectification, recalibrage du lit...).
- **Aspects quantitatifs** : Les zones littorales touristiques sont soumises à une demande accrue en eau potable sur la période estivale. Une partie des masses d'eau du bassin connaissent des problématiques d'étiages, avec des assecs de plus en plus récurrents et longs dont le bassin de Haute-Perche (partie bocage), aussi soumis à une pression due à la présence de nombreux plans d'eau, à des prélèvements destinés à l'irrigation, à l'alimentation en eau potable (étang de Gâtineaux hors du SAGE, relié hydrauliquement à celui de Gros Caillou, situé sur le bassin versant de la baie de Bourgneuf).

La création du périmètre du PEAN est de nature à concourir à l'atteinte des objectifs ci-dessus et ne s'oppose pas aux autres objectifs poursuivis par les deux SAGE.

3. La construction du projet de PEAN

3.1. La définition des enjeux de la création du PEAN

3.1.1. Pour les communes et Pornic aggro Pays de Retz

Depuis plusieurs années, les élu.e.s du territoire (communes et communauté d'agglomération) expriment la volonté très forte d'agir concrètement à la protection des terres agricoles et naturelles, pour disposer des conditions nécessaires à la pérennisation et au développement d'une agriculture durable sur le territoire et contribuer à la préservation des enjeux environnementaux.

Ceci s'est notamment traduit par la mise en place de zones agricoles pérennes, via le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Retz, et d'espaces naturels protégés dans les PLU communaux. Pornic aggro Pays de Retz, dans le cadre de sa stratégie foncière économique, et les communes, dans le cadre de leurs stratégies foncières pour l'habitat, ont le souci de réduire les consommations d'espaces agricoles et naturels, dans le respect de la trajectoire de zéro artificialisation nette (ZAN) fixés par la Loi Climat et résilience d'août 2021, à horizon 2031.

De plus, Pornic aggro Pays de Retz, en lien avec les communes, mène depuis plus de 10 ans des actions pour la préservation et la reconquête du foncier agricole, qui est l'un des enjeux majeurs du territoire. Ces actions se concrétisent par :

- L'identification et la reconquête des friches agricoles, en partenariat avec la Chambre d'agriculture (action en partie financée par le Département via l'appel à projets « reconquête du foncier agricole ») ;
- La sensibilisation des propriétaires fonciers pour lutter contre les rétentions et spéculations foncières ;
- Le suivi des ventes en zones agricoles et naturelles, via une convention avec la SAFER et demandes d'intervention en préemption en révision de prix lorsqu'une vente va à l'encontre de la préservation des espaces agricoles et naturels (usages détournés ou illégaux -telle la cabanisation- impactant la destination agricole ou naturelle des terrains et pouvant engendrer des risques de pollutions ou d'atteinte à l'environnement, coût du foncier excessif non accessible aux agriculteurs locaux...) ;
- La mise en place d'un observatoire de suivi des espaces agricoles et naturels et de l'activité agricole.

A noter, malgré l'existence de réglementations et lois contre la cabanisation, les collectivités éprouvent des difficultés à lutter efficacement contre le phénomène de cabanisation. En ce sens et dans ce cadre, le PEAN est considéré comme un outil complémentaire et non substitutif.

Depuis 2009, des conventions de partenariat pluriannuelles sont signées entre la collectivité (Communauté de communes de Pornic et Communauté de communes Cœur Pays de Retz, puis Pornic aggro Pays de Retz depuis la fusion en 2017) et la Chambre d'Agriculture qui traduisent la volonté de mener une réflexion partagée entre la profession agricole et les élu.e.s locaux. Ce protocole de partenariat vise à collaborer au maintien d'une agriculture dynamique, innovante et durable sur le territoire.

La dernière convention signée en 2022 pour l'ensemble du territoire de Pornic aggro Pays de Retz vise à mettre en œuvre 4 grandes orientations :

- La préservation et la reconquête du foncier agricole ;
- L'adaptation au changement climatique, l'accompagnement de l'agriculture dans les transitions énergétiques et écologiques ;

- Le maintien de l'économie agricole ;
- La communication/sensibilisation de la population sur l'agriculture.

Dans un contexte littoral, soumis aux problématiques péri-urbaines, comme celui de Pornic agglo Pays de Retz, le maintien et le développement de l'activité agricole sont rendus complexes du fait notamment de la tension foncière et de la concurrence d'usage des terres, souvent convoitées, particulièrement sur les communes littorales. L'objectif du travail mené sur le territoire est bien de consolider les exploitations agricoles existantes et de permettre l'installation de nouveaux agriculteurs.

Cette ambition s'inscrit dans la mise en œuvre du Plan Climat Air Energie Territorial de Pornic agglo Pays de Retz, adopté en 2019, et du Projet Alimentaire Territorial du Pays de Retz, adopté en 2021. Ces documents-cadres visent à pérenniser le foncier agricole pour consolider l'activité économique agricole du territoire, en réduisant la consommation des espaces agricoles et naturels. Ils comptent aussi sur l'adaptation des pratiques agricoles et la préservation des ressources naturelles pour faire face aux transitions climatiques et écologiques nécessaires à la durabilité de notre agriculture. Celle-ci devant être en capacité de proposer aux habitants du territoire une alimentation locale, de saison et accessible, pour assurer la résilience de notre territoire au regard des défis environnementaux.

Dans cette perspective, les communes de La Bernerie-en-Retz, La Plaine-sur-Mer, des Moutiers-en-Retz et de Pornic et Pornic agglo Pays de Retz attendent du PEAN :

- **De préserver et de reconquérir les espaces agricoles** au regard des dynamiques de déprise agricole et de mutation vers des usages non agricoles (entraînant notamment un phénomène de morcellement du foncier agricole) mais aussi compte tenu du phénomène de spéculation foncière et du niveau de disponibilité et d'accessibilité au foncier agricole à l'œuvre sur le territoire ;
- **De préserver les espaces naturels et les espaces agricoles** au regard du phénomène de cabanisation et de l'intérêt de confortement des boisements et du bocage ;
- **De maintenir et développer une agriculture économiquement viable et pérenne**, considérant notamment le nombre croissant de friches agricoles, le taux de renouvellement des générations d'agriculteurs et les difficultés à la reprise et à l'installation d'exploitations agricoles pouvant être rencontrées ;
- **D'améliorer les liens sociaux entre les agriculteurs, les autres usagers du territoire et la population, afin de mieux faire connaître le rôle des agriculteurs dans la mise en valeur des espaces agricoles et naturels et de contribuer à la valorisation de leur travail**, dans une logique de conciliation des usages et de partage harmonieux de l'espace rural.

3.1.2. Pour le Département

Le Département promeut la mise en place d'une protection durable des espaces agricoles et naturels, à travers la mise en place des périmètres de PEAN. Pour cela, il a lancé en 2006 une première étude d'analyse territoriale, fondée sur la dynamique de l'occupation du sol et des évolutions de l'urbanisme qui a mis en évidence, parmi les territoires « cible », les zones périurbaines.

Dans une approche fondée sur l'intérêt comparé de la mise en place de PEAN ou d'ENS (étude de spatialisation du Plan départemental des espaces naturels) prenant en considération des éléments environnementaux au-delà de la seule approche urbanistique, la nécessité de préserver les espaces périurbains, notamment pour une bonne partie de ces secteurs, a pu être confirmée.

Le Département a réaffirmé sa politique générale de préservation et d'équilibre des territoires dans le projet stratégique 2021-2028, conséquence d'une croissance démographique départementale soutenue et de son dynamisme économique.

Le projet stratégique affirme notamment la poursuite de l'action départementale en faveur de la préservation des terres agricoles et naturelles. Il entend encourager la création de nouveaux périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PEAN) et l'extension des PEAN existants. Le présent dossier s'insère donc parfaitement dans cette politique. Il concerne un secteur où la dynamique agricole encore présente doit être durablement confortée, sur un territoire qui cumule la pression foncière induite par l'attrait touristique du littoral proche.

3.1.3. Pour la Chambre d'agriculture

Les enjeux du PEAN pour la profession agricole sont de :

- Pérenniser l'agriculture présente sur le territoire,
- Permettre la valorisation agricole des terres sous-exploitées ou en friche par la sensibilisation des propriétaires fonciers,
- Lutter contre le morcellement des parcelles agricoles lié à la cabanisation et aux terrains de loisirs illégaux,
- Favoriser l'accès au foncier pour les entreprises agricoles,
- Favoriser la restructuration foncière des exploitations,
- Maintenir une activité d'élevage,
- Conserver les prairies et le bocage lié à l'élevage,
- Lutter contre la spéculation foncière et concurrence des terrains de loisirs,
- Protéger la vocation agricole pérenne du foncier qui garantisse et favorise les décisions d'investissement, de transmission et d'installation,
- Anticiper le renouvellement des générations et l'installation de jeunes agriculteurs,
- Favoriser la transmission et la reprise des exploitations agricoles,
- Aménager l'espace pour permettre le bon fonctionnement des exploitations,
- Faciliter la cohabitation entre les différents usages du territoire (circulation, tourisme).

La Chambre d'agriculture accorde une importance toute particulière au programme d'actions du PEAN. En effet, l'intérêt du programme d'actions est de :

- Définir des actions en fonction du contexte et des attentes des territoires, des habitants et des acteurs et les adapter en permanence,
- Appliquer les actions sur un périmètre défini selon les besoins et non pas sur l'ensemble du secteur PEAN,
- Mettre en place des actions qui ne viendront pas porter atteinte aux pratiques des exploitants agricoles,
- Faire comprendre, faire accepter et faire adhérer aux objectifs et au programme d'actions, les acteurs et usagers des territoires impliqués.

3.2. La définition du périmètre du PEAN

L'émergence et la construction du projet suit une méthodologie basée **sur un travail collaboratif** intégrant notamment **le Département, les communes concernées, Pornic agglo Pays de Retz et la Chambre d'agriculture**.

Les bénéfices attendus détaillés paragraphe 3.3 (page 61), justifient la mise en place du périmètre PEAN. Celui-ci est établi à l'échelle des quatre communes parties prenantes du projet de création du PEAN et partageant des enjeux agricoles et naturels communs.

Ce périmètre a été établi en premier lieu au regard des secteurs à enjeux forts de préservation et de reconquête des espaces agricoles et naturels littoraux et des secteurs identifiés sur la base d'un

diagnostic agricole et des cartes de diagnostic des friches et terrains cabanisés réalisées en 2020-2021 sur les communes littorales de Pornic agglo Pays de Retz (secteurs morcelés et fragilisés par la cabanisation et les friches engendrées par la spéculation et la rétention foncière).

Il s'appuie également sur les documents d'urbanisme établis sur chaque commune (PLU). En effet, par définition le périmètre PEAN ne peut concerner que des zones agricoles (A) et naturelles (N) ; a contrario toutes les zones urbaines U et à urbaniser AU des PLU de chaque commune en sont exclues.

La définition du périmètre s'appuie sur des critères communs aux quatre communes qui sont les suivants :

Concernant les zones de préemption des Espaces Naturels Sensible (ZPENS) et les périmètres d'intervention du Conservatoire du Littoral, le choix suivant a été opéré :

- Considérant la protection que ces outils procurent sur ces zones (incluant des plans de gestion des espaces naturels), les ZPENS et les périmètres d'intervention du Conservatoire du Littoral ont été exclus du périmètre PEAN. En conséquence, les Espaces Naturels Sensibles (ENS) ainsi que les propriétés du Conservatoire du Littoral sont de facto exclues elles aussi du périmètre.

De même, le périmètre PEAN ne se superpose pas avec les sites Natura 2000, ceux-ci concernant des sites protégés en mer ainsi que le site du Marais Breton et de la Baie de Bourgneuf (site marin et terrestre) déjà en partie protégé par une zone de préemption au titre des ENS sur la commune des Moutiers-en-Retz.

De plus, sur toutes les communes, ont été exclus :

- Les villages, hameaux et lieux-dits en zones A, N, Ah et Nh, où le bâti n'a pas ou plus d'usage agricole, et où il ne sera pas possible d'y réinstaller un siège agricole compte-tenu de la présence de tiers ;
- Certains secteurs contigus aux zones urbanisées ou urbanisables, à usage agricole non pérenne, ou absent, ou très dégradé et où aucune reconquête agricole n'est envisagée ;
- Les zones d'accueil des projets d'équipements publics connus ou identifiés dans les documents de planification préalablement existants (incluant les projets d'accès aux équipements et projets d'itinéraires cyclables structurants en cours d'étude) ;
- Les parcelles dont une partie est en zone urbaine U et dont le reste est en zone A ou N, à l'exception de quelques secteurs comprenant des parcelles en bordure de cours d'eau et classées en zones naturelles strictement inconstructibles

En complément de ces grands principes de délimitation et compte tenu des documents de planification préexistants, des spécificités communales ont été prises en compte dans la stratégie de construction du périmètre. Ainsi, au niveau de chaque commune, la définition du périmètre s'établit comme suit :

Commune de La Plaine-sur-mer :

- Large inclusion des zones A, Ap, N et Np qui incluent les secteurs fragilisés à enjeu de préservation naturelle/environnementale (notamment cours d'eau côtiers concernés pas les problématiques de cabanisation) ou à enjeu de confortement ou reconquête agricole (rétention foncière avec absence de baux ruraux, spéculation foncière et cabanisation, morcellement du foncier et développement de friches)
- Dans les secteurs à enjeux agricoles : Inclusion du bâti à usage potentiel ou avéré agricole, inclusion des zones Ax correspondant à d'anciens sites agricoles potentiellement reprenables

Commune de Pornic :

- Inclusion de zones A, Ac, Apr, et Ns correspondant aux zones les plus impactées par le phénomène de cabanisation, de spéculation et rétention foncière (absence de baux ruraux) et notamment situées au niveau des secteurs situés en limite rétro-littorale des zones de

préemption ENS et incluant des cours côtiers afin de conforter la préservation des espaces agricoles et naturels littoraux. Dans ces secteurs à enjeux retenus dans le périmètre PEAN, le bâti agricole à usage potentiel ou avéré a été intégré.

Commune de La Bernerie-en-Retz :

- Large inclusion des zones A, AA et N correspondant aux secteurs les plus impactés par le phénomène de cabanisation, à des secteurs à enjeu de préservation environnementale (vallons et zones humides, boisements) ou de reconquête agricole.

Commune des Moutiers-en-Retz :

- Inclusion de zones Aa, Ns, Nr qui correspondent aux secteurs identifiés à forts enjeux de confortement et de préservation de l'activité agricole sur la commune. À l'intérieur de celles-ci : inclusion du bâti à usage potentiel ou avéré agricole.

3.3. Les bénéfices attendus

Le projet de création d'un PEAN sur une partie du territoire de Pornic agglo Pays de Retz se construit dans un contexte territorial et conjoncturel complexe pour la profession agricole, qui subit les effets conjugués, directs ou indirects, des problématiques périurbaines et littorales (urbanisation, rétention spéculative, loisirs, pression touristique).

Les bénéfices attendus ainsi exprimés justifient la mise en place du périmètre du PEAN et constituent les objectifs du programme d'actions.

De par ses caractéristiques territoriales et géographiques (un territoire côtier situé aux portes d'une grande métropole), Pornic agglo Pays de Retz constitue un territoire très attractif pour les ménages, les entreprises et la population touristique. Face à cette forte croissance démographique, il s'y exerce une pression immobilière et foncière importante entraînant une envolée des prix du foncier. Malgré cette évolution, le territoire continue de bénéficier d'une forte identité culturelle et historique, que les élu.e.s tiennent à préserver.

L'agriculture constitue un pilier essentiel du territoire qui participe à sa protection et son attractivité (pour la qualité de vie qu'il permet d'y développer). Cependant, l'espace agricole est menacé par l'urbanisation et le mitage des constructions, notamment du fait du phénomène de cabanisation.

Enfin, les milieux naturels nécessitent, sur certains espaces, de se voir protéger de l'urbanisation.

Le projet de mise en œuvre du périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains s'inscrit dans ce contexte et se décline sous quatre axes :

1. Dans le domaine du développement durable

L'enjeu fondamental exprimé par les acteurs et partenaires de la démarche de création d'un PEAN est de protéger les espaces agricoles et naturels de l'artificialisation, du mitage et plus particulièrement du phénomène de cabanisation. Par une plus forte protection foncière, le défi des élu.e.s, via l'outil PEAN, est de limiter, voire de stopper l'installation de terrains d'agrément illégaux.

Les bénéfices attendus, dans le domaine du développement durable, sont :

En lien avec les objectifs du Zéro Artificialisation Nette et de la loi Climat et Résilience, le PEAN doit permettre de préserver les espaces agricoles et naturels de la pression foncière qui s'y exerce, notamment du fait :

- Du changement d'usage de ces terres, qui perdent leur vocation initiale et deviennent ainsi objet de spéculation foncière ;
- Du mitage de ces espaces (engendré entre autres par le phénomène de cabanisation).

2. Dans le domaine de l'agriculture

L'objectif exprimé par les acteurs de la création du PEAN est que l'agriculture soit durablement protégée, que les terres agricoles, indispensables à cette activité essentielle pour le territoire, soient préservées. Il est également attendu que de nouveaux exploitants puissent s'y installer, pour stopper la déprise agricole. Le PEAN doit permettre une meilleure protection foncière, via la mise en œuvre d'une stratégie agricole. Il doit être un outil au service du territoire pour conforter et développer une économie agricole viable et pérenne, qui soit répartie de manière équilibrée sur le territoire.

Les bénéfices attendus, dans le domaine agricole, sont :

- D'offrir une lisibilité à long terme sur les secteurs à enjeux concernés par le périmètre, afin de pérenniser l'activité agricole.
- De contribuer au renouvellement des générations et à la transmission des exploitations agricoles ;
- De participer au maintien ou à l'installation d'une activité agricole offrant des gages de durabilité ;
- De reconquérir activement des espaces agricoles délaissés ou en friche et d'inciter à la mise à disposition des terres ;
- De permettre aux différents acteurs impliqués et motivés de développer des actions en faveur du maintien et du développement de l'activité agricole, dans le cadre du programme d'actions du PEAN ;

Il s'agira ainsi pour les différents partenaires des collectivités dans le cadre du projet de PEAN :

- o De lutter contre la déprise agricole, qu'elles qu'en soient les raisons ;
- o D'accompagner les activités agricoles compatibles avec la sensibilité de certains milieux naturels et du paysage ;
- o De renforcer le rôle économique et social de l'agriculture.

3. Dans le domaine social

L'agriculture est un vecteur de lien social et d'identité rurale, d'autant plus marqué en secteur périurbain et littoral. La prévention des éventuels conflits de voisinage notamment et la mise en place de relations apaisées et durables entre l'urbain, le néo rural et l'agriculture passe par la connaissance des besoins, des contraintes et des attentes de chacun des usagers des espaces agricoles et naturels. Le lien social, économique parfois, peut passer par la vente directe, l'organisation de portes ouvertes sur les exploitations ou le partage de circuits aménagés pour les usages agricole, la randonnée, ... Cette interconnaissance permettra de mieux se comprendre et ainsi favorisera la reconnaissance que ces espaces agricoles et naturels sont un outil de travail pour certains et un espace de détente et de pratique de loisirs pour d'autres.

Dans ces espaces agricoles littoraux, le maintien des exploitants et l'installation de nouveaux actifs agricoles doivent permettre de renforcer l'identité rurale du territoire et de renouer ainsi le lien social entre les différents usagers de ces espaces.

Cela passe également par une interconnaissance et plus largement par des échanges sur l'importance de la biodiversité et la fragilité des espaces naturels.

Les bénéfices attendus, dans le domaine social, sont :

- De favoriser la bonne cohabitation et le lien social entre les usagers de ces espaces agricoles et naturels, en facilitant des relations constructives et en anticipant les conflits d'usage ;
- De mieux faire reconnaître le rôle des agriculteurs pour l'économie locale, l'alimentation en circuit de proximité et dans la mise en valeur des espaces agricoles et naturels qui sont des outils de travail pour les uns, des espaces récréatifs pour les autres ;
- De valoriser le travail des agriculteurs.

4. Dans le domaine de l'environnement, de la forêt et du bocage

Le PEAN est également considéré comme un outil permettant d'intervenir sur d'autres enjeux en lien avec les terres agricoles et naturelles, que ce soit la dimension environnementale de la lutte contre le phénomène de cabanisation, la préservation de réservoirs de biodiversité et d'éléments de paysages ou encore la valorisation de ressources locales en bois et en énergie.

Les bénéfices attendus dans les domaines de l'environnement, de la forêt et du bocage sont :

- Dans le cadre de la lutte contre la cabanisation, de contribuer à la renaturation de terrains et à la préservation de la qualité de l'eau.
- De participer à l'amélioration de la connaissance, au confortement ou à la restauration de boisements et du maillage bocager,
- D'inscrire une réflexion concertée sur le développement de filières de valorisation du bois.

3.4. La cohérence avec les documents d'urbanisme

3.4.1. La DTA du territoire de l'estuaire de la Loire

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'estuaire de la Loire publiée au journal officiel le 19 juillet 2006 s'est fixé des ambitions majeures :

- De ménager l'espace en promouvant des politiques d'aménagement tournées vers le renouvellement urbain et la maîtrise de l'étalement urbain,
- De préserver et valoriser la trame verte de l'estuaire de la Loire dont les habitats naturels et la biodiversité, les paysages, la préservation des espaces agricoles et naturels périurbains.

Le projet de PEAN est conforme à celles-ci. Une procédure d'abrogation de cette DTA est en cours, en attente de publication du décret d'abrogation de cette directive.

3.4.2. SCoT du Pays de Retz

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un schéma qui fixe les orientations et objectifs d'aménagement du Pays de Retz à un horizon de vingt ans. En vigueur depuis 2013, celui du Pays de Retz est en cours de révision. Il vise notamment à gérer l'espace de façon économe, pour un développement urbain maîtrisé, tout en protégeant le littoral et le respect de la capacité d'accueil. Aussi, le SCoT dans son document d'orientations et d'objectifs (DOO), vise à **limiter l'urbanisation, préserver les espaces naturels et favoriser la gestion, la valorisation et la préservation des territoires rétro-littoraux**. Le maintien et la pérennité des activités agricoles visée dans le SCoT concourent à l'objectif de la loi littoral, en particulier dans les coupures d'urbanisation et les espaces remarquables.

Plus précisément dans son PADD, le SCoT du Pays de Retz reconnaît **l'importance de l'agriculture** dans la structuration, la gestion et la valorisation du territoire et en particulier du littoral, tant du point de vue économique, que biologique, hydrographique et paysager. Aussi, le SCoT est attentif à la préservation :

- Des espaces agricoles littoraux,
- Des sièges et bâtiments d'exploitation agricole, de leur accessibilité et des possibilités de leur mise aux normes, dans le respect de la qualité environnementale et paysagère du site,
- Des éléments remarquables du paysage (haies, arbres, ruisseaux, canaux, écluses, ...) en lien avec le maintien et l'amélioration de l'exploitabilité des terres agricoles.

Dans son Document d'Orientation et d'Objectifs, le SCoT vise à :

- Gérer l'espace de façon économe
- Concilier développement et protection sur le littoral (coupures d'urbanisation notamment)
- Veiller à la préservation des ressources naturelles par une meilleure prise en compte du sol et du sous-sol
- Protéger les paysages naturels quotidiens
- Protéger les sites naturels, agricoles et forestiers

Face à l'objectif du maintien des grands équilibres entre espaces naturels, agricoles, forestiers et urbains, le SCoT vise le maintien d'au moins 89 % d'espaces naturels et agricoles dans les PLU, et 84710 ha d'espaces agricoles pérennes ; les opérations d'aménagements urbains, agricoles, économiques et touristiques veilleront à la restauration et à la consolidation des continuités écologiques.

Aussi, le SCoT impose lors de l'élaboration et de la révision des PLU des communes soumises à la loi Littoral de préserver les espaces et conditions d'exploitation agricole du territoire, en particulier aux abords des zones urbaines et dans les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation.

Enfin, il vise à préserver, entretenir et **valoriser les coupures d'urbanisation notamment par des « fonctions agricoles**, paysagères, récréatives ou environnementales tout en contribuant à la protection et à la valorisation de la trame verte, des équilibres et continuités écologiques et de paysages naturels caractéristiques du Pays de Retz ».

Ainsi, le projet de PEAN avec ses objectifs de préservation des espaces agricoles et naturels et de renforcement de l'activité agricole, est en cohérence avec le SCoT de Pornic agglo Pays de Retz et de son objectif du maintien des grands équilibres entre espaces naturels, agricoles, forestiers et urbains.

Conforter la pérennité et le bon entretien des espaces agricoles et naturels, garantir la biodiversité et préserver les paysages

-  Préserver les espaces agricoles fonctionnels
Encadrer et limiter la destruction du système bocager
-  Garantir le fonctionnement hydraulique des marais
-  Maintenir les exploitations agricoles des terres hautes garantes de l'exploitation des terres basses
-  Engager une recomposition paysagère en secteurs maraîchers
-  Permettre le maintien d'une agriculture et l'évolution des sièges d'exploitation dans les coupures d'urbanisation ; préserver les bâtiments agricoles situés en lisière de ces coupures
-  Pérenniser et développer les zones de boisements, valoriser leur potentiel économique sur l'ensemble du territoire en lien avec les plans de gestion des haies

Anticiper les facteurs de perturbation et de fragilisation

-  Préserver une agriculture respectueuse des milieux autour des centralités, des pôles urbains
-  Favoriser l'agriculture en zone rétro littorale
-  Identifier les espaces agricoles fragilisés par la concurrence avec d'autres usages (loisirs, "cabanisation", ...)
-  Accompagner les zones de perturbation potentielles liées aux projets d'infrastructures et d'équipements

Gérer les enjeux spécifiques

-  Préserver et reconquérir la ressource en eau
-  Limiter les rejets domestiques diffus pour répondre à l'enjeu milieu/qualité de l'eau
-  Faciliter le développement et le maintien des activités de pêche
-  Faciliter le développement et le maintien d'une activité agricole équestre
-  Assurer une gestion des eaux aux exutoires compatible avec l'activité conchylicole
-  Faciliter, sécuriser la circulation des engins agricoles (dans et hors des centres-bourgs)
-  Préserver la qualité des eaux de baignade et les habitats marins en lien avec la gestion hydraulique des bassins versants



Figure 33 : extrait de la carte du PADD du SCoT – Préserver la charpente verte et agricole (AURAN, 2013)

3.4.3. PLU

Les travaux de délimitation parcellaire du PEAN de Pornic agglo Pays de Retz, menés étroitement avec Pornic agglo Pays de Retz et chacune des communes, ont été conduits sur la base des Plans Locaux d'Urbanisme approuvés. Le projet entre ainsi en cohérence avec ces documents d'urbanisme.

Pour rappel, les PLU déclinent les éléments suivants :

3.4.3.1. PLU de la Bernerie-en-Retz

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du conseil municipal le 22 février 2008, puis a fait l'objet d'une révision générale approuvée le 26 octobre 2018 et d'une modification n°1 approuvée le 27 janvier 2023. Au travers de deux orientations générales de son PADD (préserver et valoriser le cadre de vie (de la préservation du patrimoine à la recomposition des paysages) et respecter et valoriser l'environnement, les continuités écologiques), il vise notamment à :

- Restructurer dans le temps les espaces agricoles et de transition périurbaine de tout mitage notamment par le camping ou isolé de caravanes,
- Enrayer le développement de la "cabanisation" réalisée à des fins de loisirs
- Modérer la consommation de l'espace agricole et naturel destiné au développement urbain et maintenir les conditions d'un développement durable.

3.4.3.2. PLU de la Plaine-sur-Mer

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du conseil municipal le 16 décembre 2013, puis a fait l'objet d'une modification approuvée le 20 novembre 2017, puis d'une révision simplifiée approuvée le 29 octobre 2018, et d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 4 juillet 2023. Au travers de l'axe n°4 de son PADD (Préserver l'environnement et valoriser le patrimoine), il vise notamment à :

- Veiller à la constitution et à la préservation d'une véritable « trame verte et bleue » à l'échelle du territoire et s'articulant avec les communes voisines : maillage bocager, ruisseaux, ensembles boisés significatifs...
- Favoriser les conditions du maintien des activités agricoles, qui permettent d'assurer la préservation d'une partie des qualités paysagères de la commune
- Poursuivre l'action menée contre le développement du « camping-caravaning sur parcelles privées »
- Préserver de réelles coupures d'urbanisation

Il décrit les éléments remarquables du patrimoine paysager et environnemental de la commune :

- Les cours d'eau : le règlement du PLU prévoit une préservation des abords des cours d'eau non urbanisés (interdiction d'imperméabilisation sur une bande de 15m),
- Les zones humides : Le PLU classe leur périmètre en zone strictement inconstructible,
- Les espaces boisés classés : le PLU classe 18 ha de bois à conserver dans lesquels tout défrichement est interdit,
- Les haies à conserver,
- Les arbres remarquables, isolés ou en alignement, à conserver, constituent des éléments remarquables du paysage urbain ou rural du territoire,
- La trame boisée.

3.4.3.3. PLU des Moutiers-en-Retz

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du conseil municipal le 22 juin 2009, puis a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 6 septembre 2010, d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 10 mars 2014, d'une modification simplifiée n°3 approuvée le 11 juillet 2016 et d'une modification simplifiée n°4 approuvée le 15 mars 2017. Au travers des orientations 1 (Préserver

et valoriser l'identité littorale et rurale) et 3 (Offrir un niveau de services et économiques satisfaisant) de son PADD, il vise notamment à :

- Préserver les espaces naturels et agricoles notamment en limitant les zones constructibles hors agglomération,
- Préserver et maintenir l'activité agricole (notamment par le maintien de secteurs à vocation purement agricole ou ostréicole, et par l'absence de nouvelles zones constructibles à proximité d'exploitations agricoles)
- Préserver l'activité et le paysage agro-viticole au nord du bourg.

3.4.3.4. PLU de Pornic

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du conseil municipal le 2 décembre 2011. Depuis cette date, il a fait l'objet de deux modifications classiques, de deux modifications simplifiées, et d'une révision approuvée le 6 avril 2023. Au travers de l'orientation n°1 (Préserver le patrimoine naturel, foncier et paysager dans un contexte de changement climatique) et n°3 (Développer le patrimoine économique et la mobilité) de son PADD, il vise notamment à :

- Assurer une protection permettant une gestion intégrée des autres réservoirs de biodiversité (trame bocagère, trame bleue, trame brune¹, réservoirs complémentaires) qui tiennent compte des usages : protection de la ressource en eau, agriculture et alimentation, bois-énergie, patrimoines et loisirs, etc.
- Maintenir les continuités écologiques au sein de la zone agricole et de l'agglomération à travers la restauration des cours d'eau et la protection :
 - Des abords des cours d'eau, des zones humides et de la trame bocagère
 - Des arbres remarquables, isolés ou situés au sein de la trame arborée dans l'agglomération
- S'inscrire dans la trajectoire « zéro artificialisation nette » en mettant en œuvre la démarche « Eviter-Réduire-Compenser » à l'échelle globale et au sein de chaque projet :
- Affirmer les limites de la ville
- Développer le patrimoine économique en protégeant l'économie agricole
 - Maintenir la lisibilité pour les exploitants quant à la maîtrise de la consommation d'espaces agricoles et naturels en lien avec la définition des limites de la Ville et dans le cadre des réflexions en cours sur l'élaboration d'un PEAN sur certains secteurs de la commune
 - Favoriser une agriculture périurbaine permettant également de lutter contre la cabanisation

Une fois la création du PEAN décidée par l'assemblée départementale, les quatre communes devront annexer le périmètre PEAN à leur PLU. Il est rappelé que le PEAN n'autorisera plus en son sein de création des secteurs urbanisés ou à urbaniser, sauf à diligenter une procédure de retrait des parcelles concernées. Pour rappel, la situation en PEAN n'a pas d'incidence sur les règles de constructibilité et d'aménagement.

La protection définitive des espaces agricoles et naturels telle que proposée dans le cadre de ce projet de création de PEAN s'inscrit dans les objectifs des PLU des communes concernées.

DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
NOTICE JUSTIFICATIVE – PEAN PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ

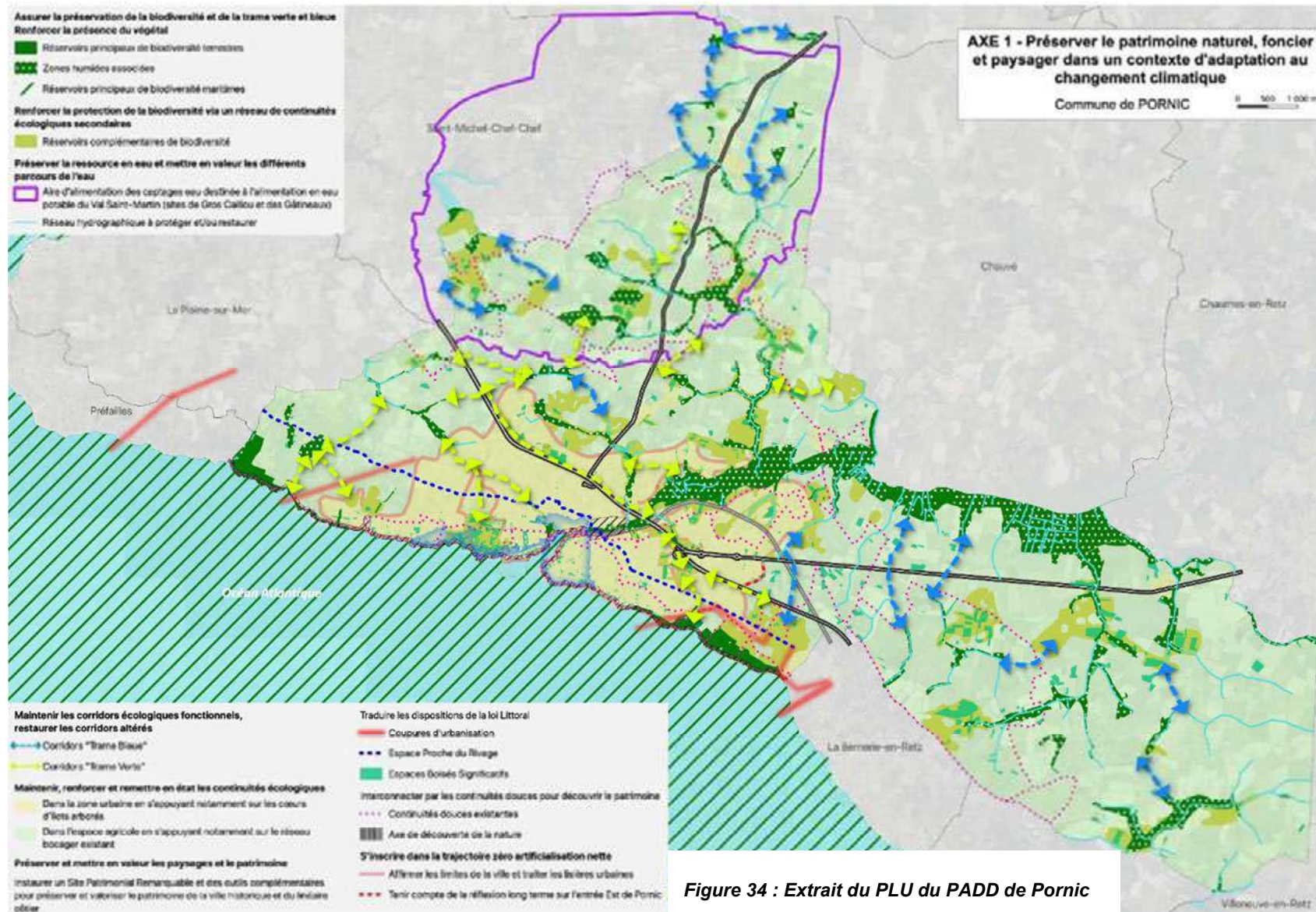


Figure 34 : Extrait du PLU du PADD de Pornic

4. La concertation

Le Département associe, depuis l'émergence du projet de PEAN, des représentants des collectivités, dont les communes et les EPCI concernées, à sa construction. Celui-ci découle en fait d'actions coordonnées du Département, des collectivités locales dont Pornic agglo Pays de Retz et les communes concernées, de la Chambre d'agriculture et des agriculteurs des territoires concernés. Il a aussi été présenté en son état d'avancement à plusieurs reprises au comité de pilotage du PEAN.

Sa définition périmétrale a fait l'objet d'échanges réguliers avec chacune des communes. Pour ce qui concerne l'agriculture, une concertation étroite a été menée avec la Chambre d'agriculture, ainsi qu'avec les agriculteurs locaux. En outre, trois ateliers de concertation concernant respectivement les enjeux et les bénéfices attendus, le périmètre et le programme d'actions ont eu lieu au cours de l'année 2023.

D'autre part, une réunion de concertation sur le projet de PEAN à destination des usagers de l'espace rural (associations environnementales, associations foncières agricoles ou forestières, AMAP, associations de pêche et de chasse, associations de randonneurs et de cyclistes) a été organisée le 26 janvier 2024 à Pornic.

Le comité de pilotage du PEAN, réuni le 4 avril 2024, a émis un avis favorable au projet de PEAN et au programme d'actions associé.

Enfin, en matière d'information du public, il est à noter que la loi "Pour une République numérique" promulguée le 7 octobre 2016 consacre différents principes tels que la libre circulation des données et du savoir, dans tous les territoires et pour les publics, libre circulation qui devient la règle. Neuf territoires pilotes, dont le département de Loire-Atlantique, expérimentent cet open data "*par défaut*", ce qui permet d'ores et déjà au lecteur de la présente notice :

- D'accéder aux principales données sur lequel s'adosse ce projet, disponibles sur les sites référencés tout au long de ce document, dont le site : <http://atlas.loire-atlantique.fr>
- De consulter les documents des PEAN existants à l'adresse suivante : https://www.loire-atlantique.fr/44/environnement-energies/les-perimetres-de-protection-des-espaces-naturels-et-agricoles-pean/c_1308192
- De consulter les plans détaillés des PEAN existants à l'adresse suivante : http://www.loire-atlantique.fr/jcms/services/environnement-energies/les-espaces-naturels/les-zones-de-preemption/carte-des-zones-de-preemption-du-departement-fr-p1_775570

5. L'évaluation environnementale

À la lecture des textes issus de la Loi portant Engagement National pour l'Environnement concernant :

- d'une part l'évaluation de certains plans et documents ayant une incidence notable sur l'environnement (article L122-4 du Code de l'Environnement),
- d'autre part l'article R104-1 du Code de l'urbanisme relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme,
- enfin l'évaluation environnementale au titre des sites Natura 2000 (Article L 414-4 du code de l'environnement),

Il ressort que le PEAN n'est pas concerné par ces procédures.

En effet, l'article R104-1 du Code de l'urbanisme dresse une liste positive des documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale. Les PEAN en sont exclus. Le Code de l'environnement pour sa part soumet à évaluation environnementale les plans et programmes qui sont élaborés dans les domaines de l'agriculture, de la sylviculture, de la pêche, de l'énergie, de l'industrie, des transports, de la gestion des déchets, de la gestion de l'eau, des télécommunications, du tourisme ou de l'aménagement du territoire et qui définissent le cadre dans lequel les projets mentionnés à l'article L. 122-1 dudit code pourront être autorisés.

Or, la création d'un PEAN n'emporte pas définition d'un cadre dans lequel les projets mentionnés à l'article L-122-1 pourront être autorisés. Le PEAN n'est au demeurant pas un document prescriptif.

Pour autant, il convient de rappeler que si certaines actions du programme d'actions éventuellement concernées par ces textes devaient faire l'objet des procédures requises, elles feraient le cas échéant l'objet de procédures spécifiques.

En dehors de la mise en œuvre éventuelle de ces actions, il est utile de mentionner que **la mise en œuvre du périmètre PEAN n'a en soi aucune incidence négative, directe ou indirecte, sur la conservation des espèces et habitats d'intérêt communautaire visés par les sites Natura 2000 environnant le périmètre PEAN** (cf. paragraphe 2.3).

En tout état de cause, il convient de mentionner que la création du périmètre PEAN n'a en soi aucune incidence négative, directe ou indirecte, sur la conservation des espèces et habitats, ni d'un point de vue plus général sur les paysages et la biodiversité. Le PEAN, en tant qu'il diminue la pression foncière sur les terres valorisables en agriculture peut au contraire apporter un effet environnemental bénéfique. En effet, cette pression foncière est de nature à favoriser l'intensification de la production, en réduisant le potentiel de terres agricoles, ou en remettant en cause certaines activités garantes des paysages emblématiques du Département. Le PEAN diminue également la pression foncière en facilitant la reconquête de friches, avec le souci de la prise en compte de leur biodiversité le cas échéant.

Dans la mesure où le PEAN constitue une opportunité de renforcer la lutte contre la cabanisation, il contribue à la préservation des milieux agricoles et naturels (bocage, milieux aquatiques).

Enfin, ce projet ayant pour objectif de préserver les espaces agricoles et naturels de toute artificialisation, il constitue incontestablement une opportunité d'apporter une protection supplémentaire à ces espaces.

6. Le programme d'action associé

Le projet de PEAN est accompagné d'un programme d'actions. Celui-ci est le fruit d'un travail de co-construction entre les communes, Pornic aggro Pays de Retz et le Département.

Le programme d'actions fait l'objet d'une procédure d'approbation totalement distincte de celle de la création ou extension de PEAN, **et n'est pas soumis à enquête publique**. Toutefois, ce document est adopté par une délibération du Département, prévue pour intervenir à la même période que celle de l'approbation du périmètre, en vue d'assurer l'opérationnalité immédiate de celui-ci. Le programme d'action est, conformément à la loi, préalablement soumis :

- pour accord aux communes
- pour avis :
 - o à la Chambre d'Agriculture,
 - o au PETR Pays de Retz en tant que structure porteuse du SCoT.

L'article L113-16 du Code de l'urbanisme précise que le Département peut délimiter des périmètres d'intervention « associés à des programmes d'action ». Il convient donc, au moment de la mise à l'enquête d'un projet de création ou d'extension de PEAN, de décrire à minima le contenu du programme d'actions.

En dehors des actions de gouvernance et d'animation du PEAN, le programme d'actions s'inscrit dans une conjugaison et un renforcement des dispositifs des différents partenaires dans un objectif de consolidation, de lisibilité et de cohérence au regard des bénéfices attendus du PEAN. Il s'appuie pour cela sur des objectifs départementaux et locaux de préservation et de mise en valeur de l'agriculture périurbaine et des espaces de nature « ordinaire ». Le programme d'actions est défini pour une durée de cinq ans. Les fiches intègrent le cadre d'intervention départemental en vigueur dans les PEAN, notamment consécutif à la loi Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe).

Les orientations du programme d'actions sont récapitulées ci-dessous :

- Soustraire définitivement les terres concernées à l'urbanisation future,
- Favoriser la mise à disposition de l'outil foncier (bâti ou non) à l'agriculture
- Renforcer le rôle local (économique et social) et environnemental de l'activité agricole
- Piloter localement l'application du programme d'actions
- Communiquer, informer et sensibiliser pour permettre une lisibilité du programme d'actions et faciliter son appropriation.

Ce programme d'actions comporte 18 actions réparties sur quatre axes stratégiques :

Axe 1 : Activer l'outil foncier pour préserver les espaces agricoles et naturels

- 1A - Concevoir et mettre en œuvre une stratégie foncière pour les espaces agricoles et naturels
- 1B - Assurer une veille foncière active des ventes de terres agricoles et naturelles, et intervenir dans le cadre d'une coordination des différents opérateurs
- 1C - Intervenir à l'amiable auprès des propriétaires pour remobiliser des terres vers un usage agricole ou naturel
- 1D - Inciter et contribuer à la remise en exploitation agricole des parcelles en friche
- 1E – Engager une concertation avec le service des Domaines sur l'évaluation de la valeur vénale du foncier agricole et naturel
- 1F – Développer et améliorer les pratiques visant à lutter contre le phénomène de cabanisation
- 1G - Concerter les acteurs compétents en matière de planification des sols

Axe 2 : Garantir la fonction agricole du foncier

- 2A - Améliorer la structure de la propriété foncière en vue de son exploitation agricole
- 2B - Réorganiser le parcellaire des exploitations agricoles par des échanges amiables
- 2C - Préserver et adapter le bâti agricole et notamment les logements liés à l'activité agricole

Axe 3 : Renforcer le rôle local (économique et social) et environnemental de l'activité agricole

- 3A - Anticiper les projets d'installation/transmission, préparer la reprise des exploitations
- 3B - Promouvoir le marché de la restauration collective et les circuits alimentaires de proximité
- 3C - Promouvoir et développer une agriculture innovante et/ou durable, en lien avec la transition écologique et climatique
- 3D – Mieux connaître, restaurer et valoriser les boisements, le bocage et les friches, sources de biodiversité
- 3E – Mieux connaître et renaturer les terrains d'agrément et de dépôts illégaux

Axe 4 : Mettre en œuvre la gouvernance du PEAN

- 4A - Piloter, animer et évaluer le programme d'actions du PEAN
- 4B - Communiquer et concerter autour du PEAN, de sa portée juridique et de son programme d'actions, prévenir les conflits d'usage
- 4C - Mettre en œuvre un observatoire SIG (Système d'Informations Géographiques) adapté au PEAN

7. Conclusion

Le Département de Loire-Atlantique, porté par le dynamisme de la métropole Nantes Saint-Nazaire, connaît une importante pression foncière. Il compte parmi les départements qui ont enregistrés les plus forts taux d'artificialisation de leurs espaces agricoles et naturels, auxquels s'ajoutent les terres agricoles détournées de leur usage (loisirs, friches, ...). Pour autant, le département dispose d'espaces naturels et de productions agricoles spécifiques et de grande qualité, qui en font un atout indéniable en termes d'économie, d'image de marque et de cadre de vie.

Conscient de ces tendances réaffirmées, le Département s'engage depuis de nombreuses années dans des actions en faveur de l'équilibre des territoires entre ville et campagne, et de l'agriculture de proximité créatrice d'emplois non délocalisables, et vectrice de lien social à travers le développement des circuits de proximité. Dès 2006, il affichait la volonté de mettre en œuvre sur son territoire des Périmètres de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains, identifiés sous le nom de PEAN. Il a confirmé depuis cette volonté dans le cadre de son projet stratégique pour la période de 2021 à 2028.

Le présent dossier porte sur la création du PEAN de Pornic agglo Pays de Retz. Celui est issu d'une réflexion portée conjointement par les collectivités locales et le Département depuis 2022. La création d'un PEAN est apparue comme une nécessité au regard notamment des problématiques de tension foncière et de transmission des exploitations. Avec 1 380 ha, ce projet vient garantir durablement la vocation agricole de terres, dans un contexte littoral et péri-urbain où le maintien et le développement de l'activité agricole est rendu complexe en raison de la tension foncière et de la concurrence d'usage. L'objectif de la création du PEAN de Pornic agglo Pays de Retz sur le territoire de quatre communes est notamment de :

- Préserver les espaces agricoles et naturels de l'artificialisation,*
- Renforcer la lutte contre le phénomène de cabanisation,*
- Consolider les exploitations agricoles existantes (11 sièges d'exploitation concernés par le projet de PEAN)*
- Permettre l'installation de nouveaux agriculteurs tout en préservant durablement des espaces naturels de qualité.*

La pertinence de ce projet de création est par ailleurs justifiée par les documents de planification urbaine : Schéma de Cohérence Territoriale du pays de Retz et Plans Locaux d'Urbanisme.

Le Département et les acteurs de ce projet entendent faire vivre un programme d'actions autour d'objectifs communs :

- Activer l'outil foncier pour préserver les espaces agricoles et naturels*
- Garantir la fonction agricole du foncier,*
- Renforcer le rôle local (économique et social) et environnemental de l'activité agricole*

La réalisation de ce PEAN constitue une action importante dans le cadre des missions d'aménagement du territoire, de protection des ressources naturelles, de préservation du foncier et de mise en valeur de l'agriculture du Département de Loire-Atlantique. Dans ce contexte, la mise en œuvre, l'animation et le suivi du programme d'actions restent les clés de la réussite du projet agricole et de valorisation des espaces de nature porté par ce nouveau PEAN.

8. Annexes

8.1. Occupation et usage des sols en Loire-Atlantique

La préservation des espaces agricoles et naturels reste un enjeu majeur en Loire-Atlantique, territoire qui conjugue pression foncière liée aux dynamiques démographiques, de développement économique et d'activités agricoles soutenues, tant de production que de transformation.

▪ Un territoire toujours en croissance démographique

La Loire-Atlantique connaît une forte croissance démographique. En effet, le département, qui compte désormais 1 445 171 habitants, a accueilli environ 19 000 nouveaux habitants par an depuis 5 ans, selon l'INSEE (2020).

▪ Les évolutions récentes de l'occupation du sol

Soucieux de quantifier et de suivre le phénomène au niveau départemental, le Département a développé un outil d'observation des évolutions des usages du sol, la BDMOS 44 du Département. Cette base de données départementale a été constituée à partir de l'interprétation des photos aériennes, sur la base d'une nomenclature prédéfinie des différents types de milieux.

Les données disponibles pour les années 1999, 2004, 2009 et 2012 ont été complétées par celles résultant d'une nouvelle campagne de photo-interprétation réalisée en 2017 puis 2020.

La BD MOS décrit l'occupation réelle du sol (surfaces artificialisées, agricoles, naturelles...). Il ne s'agit donc pas de l'usage du sol au sens réglementaire tel qu'il est projeté et décrit dans les documents d'urbanisme.

Mais elle constitue :

- Un outil de connaissance du territoire, qui permet de caractériser un espace défini ;
- Un outil d'analyse, qui permet d'identifier les évolutions des différents types d'espaces dans le temps et de préciser les mutations entre espaces ;
- Un outil prospectif et d'évaluation, qui constitue une ressource d'importance pour répondre aux obligations de la loi portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) qui impose notamment, aux documents d'urbanisme tels que les SCoT et les PLU, de présenter une analyse de la consommation de leurs espaces naturels, agricoles et forestiers et de fixer des objectifs chiffrés afin de limiter cette consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain ;
- Un outil désormais partagé dans le cadre de l'open data et disponible au grand public, tant pour les données brutes que pour éditer des représentations standard, ou personnalisées des données qu'elle contient.

Elle n'est toutefois pas exempte de limites. Les premières tiennent à l'étape de photo-interprétation et à sa qualité. A l'œil, l'identification d'une occupation n'est pas toujours aisée. De plus, malgré sa résolution importante, l'unité minimale de cartographie est de 2 000 mètres carrés et les processus inférieurs ne sont pas observés, comme la reconstruction de la ville sur elle-même et la densification urbaine, ou les enfrichements ponctuels. Malgré les limites de l'outil, la BD MOS 44 reste une base de données qui permet d'avoir une vision structurelle d'un territoire à un moment donné et de définir les dynamiques qui y sont à l'œuvre.



Cette base de données est désormais accessible sur le site : <http://atlas.loire-atlantique.fr>

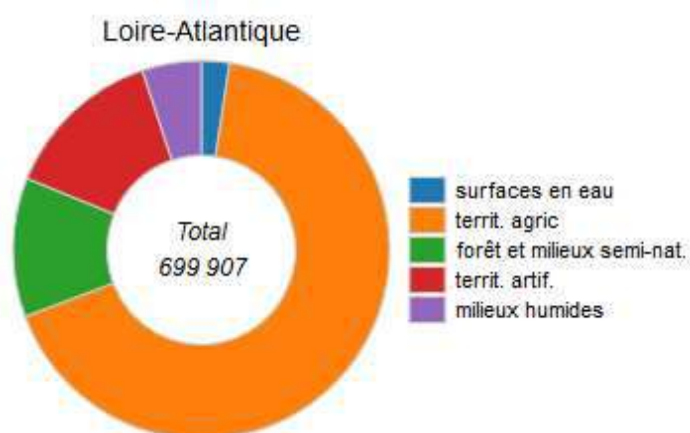
Les déclinaisons cartographiques de l'utilisation du sol et de ses évolutions qui y sont accessibles sont multiples. Ainsi, dans la liste des données disponibles, la consommation des espaces regroupe 52 cartes thématiques.

Les dernières évolutions départementales observées ont permis de dresser la synthèse ci-dessous reproduite. Des efforts ont été réalisés ces dix dernières années et le rythme de la consommation des terres a été diminué de moitié en Loire-Atlantique en passant d'environ 985 ha par an dans les années 2000 à environ 481 ha par an dans les années 2010 puis 365 ha par an dans les années 2020, chiffres auxquels il convient d'ajouter les terres détournées de l'usage agricole.

Zone d'étude **Loire-Atlantique (département)**
Superficie des surfaces artificialisées (ha)

Périodes	
1999	80 789
2004	85 055
2009	90 640
2012	92 901
2016	94 952
2020	96 232

Répartition de l'occupation du sol par type d'espace en 2020



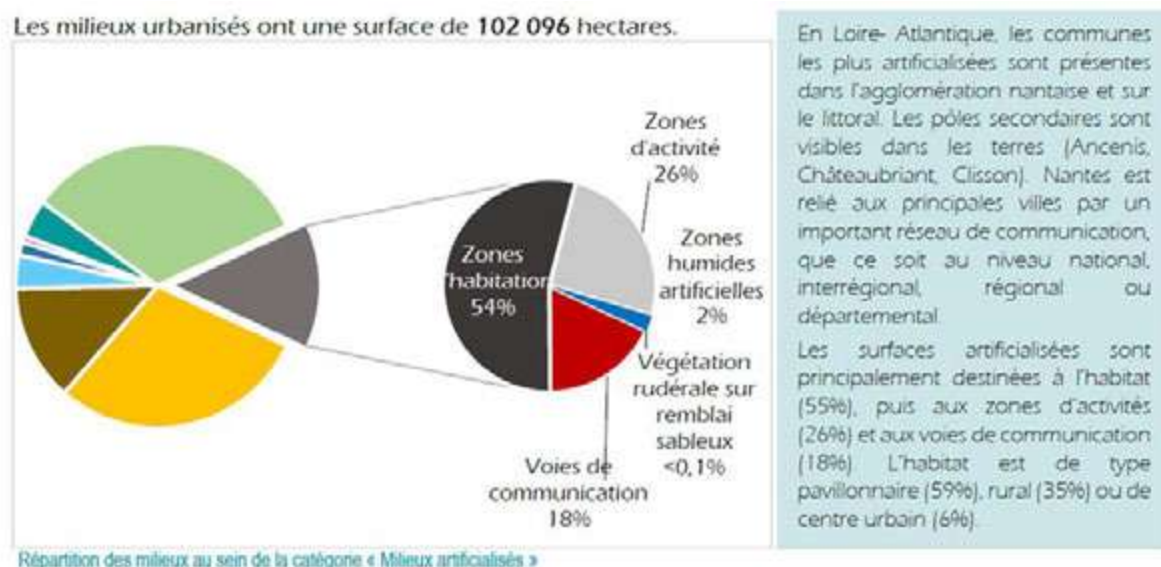
Répartition des espaces artificialisés par type d'usage en 2020



Source : BDMOS - Département de Loire-Atlantique - IMPORTANT : Données pour l'ensemble des communes du département à partir de 2016, avant données sans les communes de Freigné et Le Fresne-sur-Loire. - 2020

▪ **Artificialisation des sols : éléments à l'échelle départementale (extrait de l'étude de spatialisation, Biotopie 2023)**

Les milieux artificialisés correspondent à l'ensemble des espaces ayant perdu leur caractère naturel, agricole ou forestier du fait de leur aménagement : urbanisation, emprises des infrastructures de transport, espaces ou équipements de loisirs, espaces remaniés de type carrières, remblais, décharges...

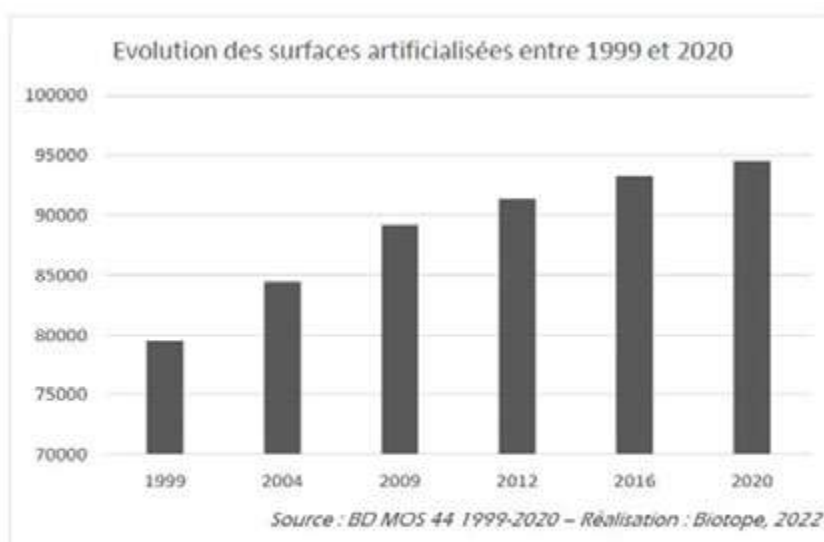


L'artificialisation des terres se traduit par l'évolution et la transformation des milieux naturels (ouverts ou forestiers) et agricoles vers des milieux artificialisés (urbanisation, création d'infrastructures ou imperméabilisation des sols).

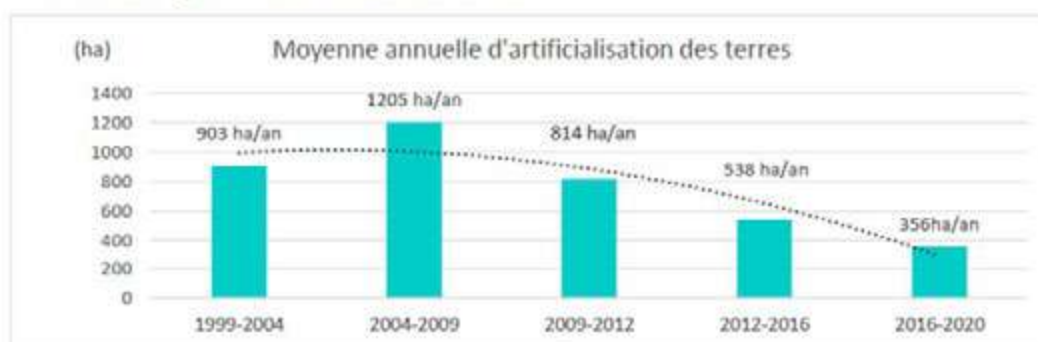
L'artificialisation à partir de la BDMOS est comprise ici comme toute surface ayant subi au moins une fois une artificialisation entre deux millésimes successifs (par exemple entre 2012 et 2016). Le retour à

l'état naturel ou agricole n'est pas calculé ici car la BDMOS n'est pas assez précise pour estimer une renaturation des espaces artificialisés (imprécisions cartographique et qualitative sur l'opération de renaturation).

Sur le département de la Loire-Atlantique, l'artificialisation des terres entre 1999 et 2020 est de 16091 hectares soit près de 2,33 % du territoire.



En 21 ans, cette artificialisation représente environ 766ha/an. L'artificialisation des terres décélère depuis 2009, tendance qui se confirme entre 2012 et 2020.



Le développement des zones à vocation d'habitat représente la principale cause d'artificialisation des terres entre 1999 et 2020 (54,10%) - de type pavillonnaire (30,7%) et rural (9,8%) - suivi par les zones d'activités (21,6%). Les emprises routières représentent 3,1% de cette artificialisation. Le reste de l'artificialisation des sols (22,0%) concerne l'aménagement de divers espaces de services et d'habitats collectifs et les zones en chantier, terrains en mutation, carrières et friches urbaines.

Les surfaces artificialisées entre 1999 et 2020 se sont développées majoritairement au détriment des prairies (56%), des autres milieux agricoles (31%), puis des autres milieux naturels (friches, landes et broussailles, marais, roselières, plans d'eau et étangs à hauteur de 8%) et enfin des milieux boisés (5%). Les tendances entre 1999-2016 sont conservées.

Source : étude de spatialisation des espaces naturels et agricoles de Loire-Atlantique – Biotopie, 2023.

8.2. Agriculture en Loire-Atlantique



Spatialement en concurrence permanente avec le développement de l'urbanisation, des infrastructures, et des activités de loisir résidentiel, l'agriculture contribue de manière importante à la vie économique et participe à l'attractivité de notre département.

Ce paragraphe présente les données publiées régulièrement par la Chambre d'agriculture Pays de la Loire, et répertoriées dans le memento « [L'agriculture en Loire-Atlantique- avril 2023](#) ».

Moins d'exploitants et d'exploitations

Le nombre d'exploitations agricoles recensées par la MSA en Loire-Atlantique en 2021 s'élève à 4 324. Sur les dix dernières années, il s'est contracté de 16 %. Le nombre d'exploitants à titre principal dirigeant ces structures est de 6 475, en recul de 16 %.

La disparition plus rapide des exploitations s'explique par les fusions qui permettent aux exploitants de se maintenir comme associés sur des structures plus grandes, mais les départs d'exploitants non remplacés restent la première cause des pertes d'exploitations. Plus des trois quarts des exploitations agricoles ont un statut juridique de société.



Un chiffre d'affaires agricole de 1,2 milliards d'euros

En 2021, l'agriculture en Loire-Atlantique a généré un chiffre d'affaires de 1,2 milliards d'euros (hors services, fourrages et subventions). Le département se situe au dix-neuvième rang national.

62 % de la valeur générée par l'agriculture régionale l'a été par les productions animales (avec une prédominance bovins lait et viande) contre 38 % pour les productions végétales.

Répartition de la production agricole de la Loire-Atlantique en 2021 (hors services, fourrages et subventions)

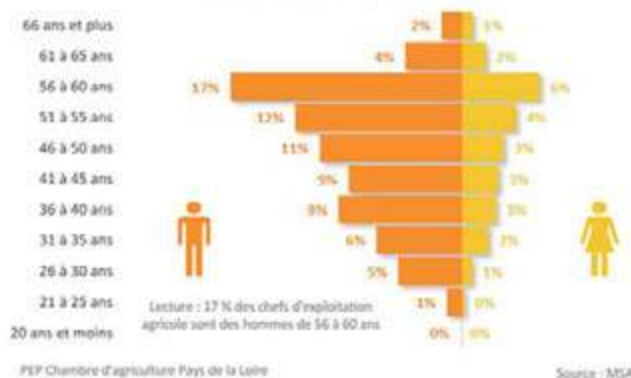


L'âge moyen des chefs d'exploitation est de 48 ans

Conjointement au recul de ses effectifs, la population de chefs d'exploitation vieillit. L'âge moyen des chefs d'exploitation en Loire-Atlantique est de 48 ans, 48 % d'entre eux ont plus de 50 ans et 31 % plus de 55 ans. Depuis 2014, la part des agriculteurs de moins de 35 ans recommence à augmenter. Ce sont les générations des 36-49 ans qui diminuent. Les femmes sont en moyenne un peu plus âgées (49 ans) que les hommes.

Le vieillissement de la population agricole renforce l'importance de l'enjeu du renouvellement des générations en agriculture. Toutes les orientations de production sont concernées et en particulier les élevages de bovins mixtes, les grandes cultures, l'arboriculture, la viticulture et la polyculture-polyélevage. La moyenne d'âge (50-51 ans) y est supérieure à la moyenne.

Pyramide des âges des chefs d'exploitation en Loire-Atlantique en 2021



6 500 chefs d'exploitations dont 24 % de femmes

En 2021, la Loire-Atlantique compte près de 6 500 chefs d'exploitation (-16 % par rapport à 2010). 81 % de ces chefs d'exploitation exercent leur activité dans une exploitation à dominante élevage dont 57 % en élevage laitier et mixtes. Plus des trois quart sont associés exploitants en société agricole (EARL, GAEC...). Aux côtés de ces chefs d'exploitation, travaillent également 242 conjoints collaborateurs et 29 aides familiaux.

Les femmes représentent 24 % des chefs d'exploitation de la Loire-Atlantique.

En 2021, 250 installations agricoles ont été réalisées dont 140 avec le bénéfice des aides à l'installation en Loire-Atlantique.

Evolution du nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants par orientation principale en Loire-Atlantique



Source : Chambre d'Agriculture Pays de la Loire - L'agriculture en Loire-Atlantique- avril 2023

Pour une description plus complète de l'agriculture ligérienne, consulter le panorama socio-économique de l'agriculture des Pays de la Loire :

Chambre d'agriculture des Pays de la Loire Pôle Économie et Prospective

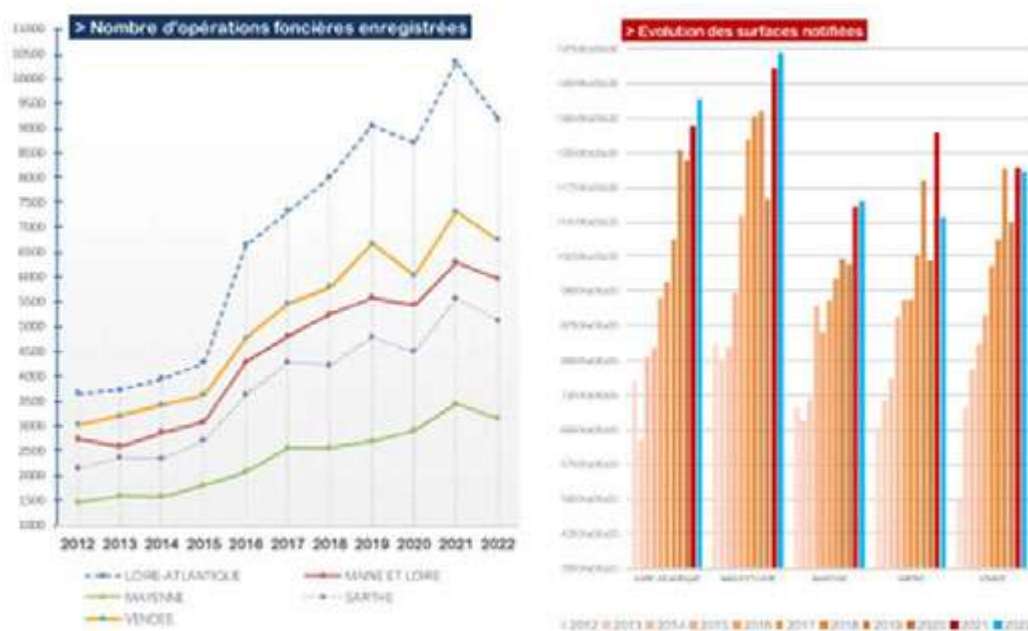
9 rue André-Brouard CS 70510

49105 Angers Cedex 02

Tél. : 02 41 18 60 00

accueil@pl.chambagri.fr <http://www.paysdelaloire.chambagri.fr/>

8.3. Observatoire des marchés départementaux



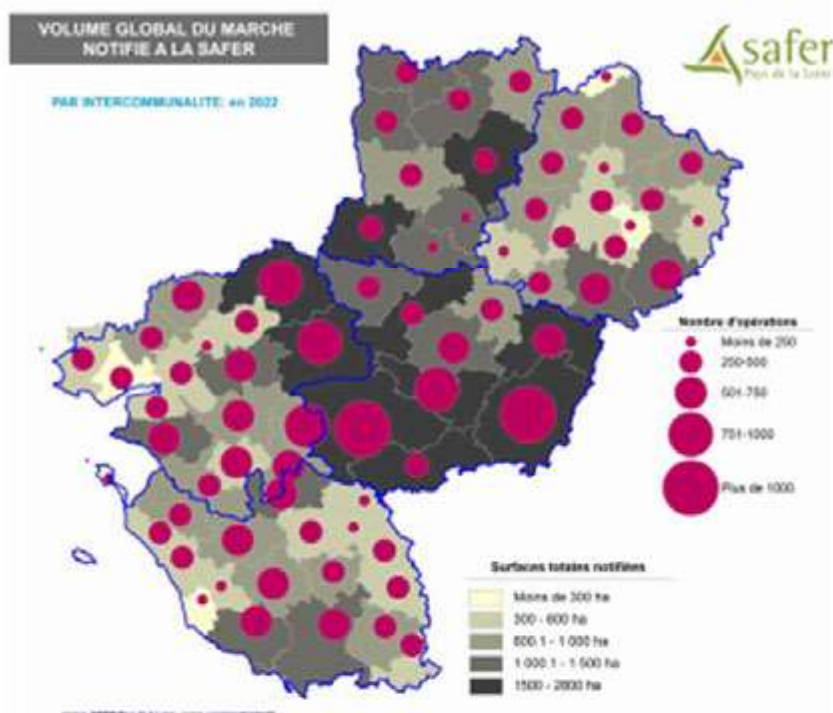
Comme l'illustre les graphiques et figures précédentes (page 8), la majorité des indicateurs fonciers sont aussi en repli dans les cinq départements :

- Recul de 5 à 8% des transactions en moyenne (et jusqu'à 11% en Loire-Atlantique, territoire où la demande foncière à des fins non agricoles est la plus ferme...)
- Baisse de l'ordre 3 à 10% des investissements (jusqu'à -13% en Sarthe)

En revanche, la baisse de mobilité du foncier est limitée à la Sarthe (recul de 14% des surfaces notifiées). Les superficies mises sur le marché, sont ainsi restées quasi similaires à 2021 en Mayenne et Vendée et ont progressé de l'ordre de 2.5 à 4% dans le Maine et Loire et en Loire-Atlantique où les volumes atteignent de nouveaux records annuels...

Second exercice le plus dynamique...après 2021

In fine, si l'activité foncière départementale, régionale comme nationale (-6% en nombre et en valeur) s'est bien contractée sur ce dernier exercice, ce recul ne se traduit pas comme en 2009 ou 2012 par la création d'un « fossé » en termes de volumes annuels enregistrés. En ce sens, le bilan régional « 2022 » (30 150 transactions – 62 989 ha – 3.25 milliards d'euros*) demeure le plus dynamique jamais enregistré par la Safer des Pays de la Loire après 2021. Ce constat statistique est aussi valable dans tous les départements avec des niveaux d'activités qui sont restés en 2022 partout supérieurs à ceux de 2019, dernier exercice de « référence » avant le tournant « Covid »...

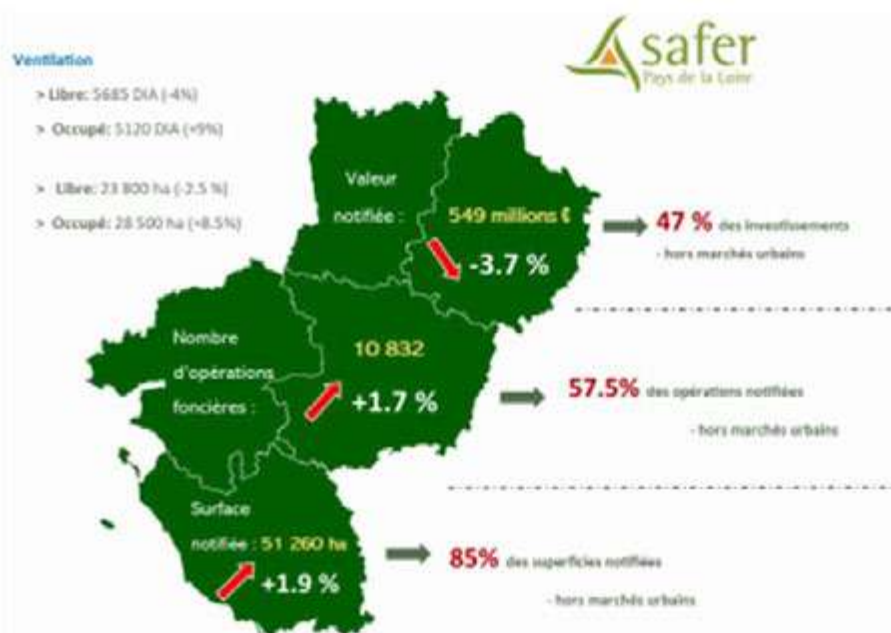


A l'échelle « locale », 95% des intercommunalités régionales subissent, en 2022, un tassement d'activité avec une baisse moyenne de 7 à 10% en nombre d'opérations. Nous soulignerons toutefois que cette contraction est généralement plus forte dans la majorité des territoires situés au sein des grandes aires urbaines (Nantes, Angers) et du littoral océanique (-15 à -20%), secteurs où la demande foncière à des fins non agricoles avait très forte en 2021.... Ce fléchissement des marchés non agricoles (voir ci-après) est d'ailleurs assez perceptible au travers de certains indicateurs fonciers globaux.

Les acquisitions couvrant moins de 1 hectare, assiette « classique » des marchés résidentiels, de loisirs ou de projets d'artificialisations futures, affichent une baisse régionale de 10% sur ce dernier exercice. A contrario, les lots de plus de 5 hectares, généralement agricoles ou boisés, ont progressé dans tous les départements (+5 à +10%), excepté en Sarthe. Ce différentiel structurel explique pourquoi la superficie notifiée à l'échelle régionale n'a pas fléchi en 2022.

Dynamique globale du marché foncier agricole

Bilan régional enregistré en 2022



Une activité toujours soutenue avec l'émergence des personnes morales agricoles qui se confirme....

La crise sanitaire de 2020 avait mis un terme à 8 exercices de progression ininterrompue des transactions agricoles et de S.A.U mis en vente depuis 2012. La reprise du marché en 2021 était sans équivoque (+14% tant en nombre et en surfaces notifiées), les volumes annuels atteignant de nouveaux records (10 500 opérations pour plus de 51 000 ha).

Contre toute attente vis-à-vis des tendances observées sur les autres segments fonciers (voir ci-après), le marché agricole a continué à progresser en 2022. Certes la marge de progression de l'activité au niveau régional est plus modérée sur ce dernier exercice (+2% env. en nombre et surface) mais les volumes fonciers notifiés dépassent pour la première fois plus de 51 000 hectares (contre 41 000 ha en 2017 ; 29 000 ha en 2012...).

L'accélération de la mobilité foncière de la S.A.U constatée en 2021, n'était donc pas un épiphénomène lié à des reports de projets de ventes qui n'avaient pu se concrétiser en 2020.

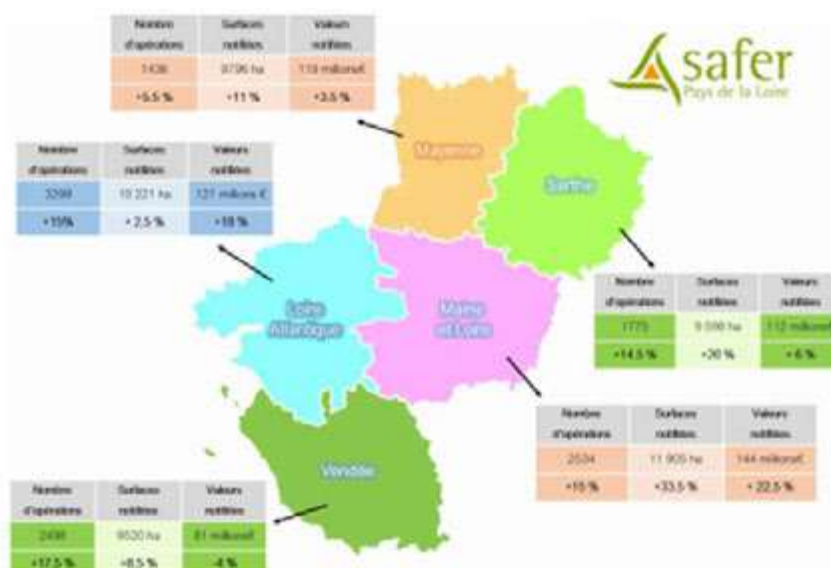
L'activité foncière agricole reste donc intense et s'inscrit toujours au cœur d'un cycle régional de départs à la retraite de chefs d'exploitations, de cessations anticipées d'activités dues à une trop forte versatilité des revenus dégagés ou des investissements à supporter, de la décapitalisation des cheptels bovins, d'une demande foncière toujours plus forte au profit des productions végétales (hausse de 8% des acquisitions de terres labourables contre une baisse de 14% des prairies permanentes), de problématiques d'épandages, et de la montée en puissance d'une « filière » de mécanisation (Sarthe et Mayenne en particulier).

Structurellement, les transactions agricoles visant du foncier « libre » qui s'étaient emballées en 2021 (+15% tant en nombre qu'en surface), en raison de taux d'intérêt qui restaient particulièrement bas et d'un report probable d'agrandissements et d'installations liés aux incertitudes de la crise sanitaire en 2020, accusent une légère contraction en 2022 (-4% en nombre ; -2.5% en surface). Ce tassement est surtout perceptible dans le Maine et Loire et en Sarthe.

En revanche, les mouvements s'opérant sur le foncier déjà exploité (« loué ») progresse de nouveau (+8% en nombre et surface), ce profil constituant le catalyseur de 2022. Certes, les stratégies de sécurisation du foncier exploité, souvent opérées par des fermiers en place, proches de la retraite perdurent mais la dynamique est plus que jamais portée par le transfert des terres au bénéfice de sociétés d'exploitations agricoles (GAEC, SCEA, EARL) ou de sociétés de portages de foncier (GFA, GFR, SCI agricoles).

Cette tendance s'explique naturellement par la progression juridique des exploitations sous forme sociétaire au détriment des exploitations individuelles. On note toutefois que cette tendance s'accroît très fortement pour le troisième exercice consécutif (+17% en surface captées pour les personnes morales agricoles contre -4% pour les personnes physiques agricoles en 2022). L'écart entre ces deux profils agricoles qui étaient de 4 ha achetés à titre individuel pour 1 ha capté sous forme sociétaire en 2015, est passé à 2 pour 1 en 2020 et à 1.5 pour 1 en 2022...

Bilan de l'activité départementale enregistrée en 2022



> Evolutions du marché par département

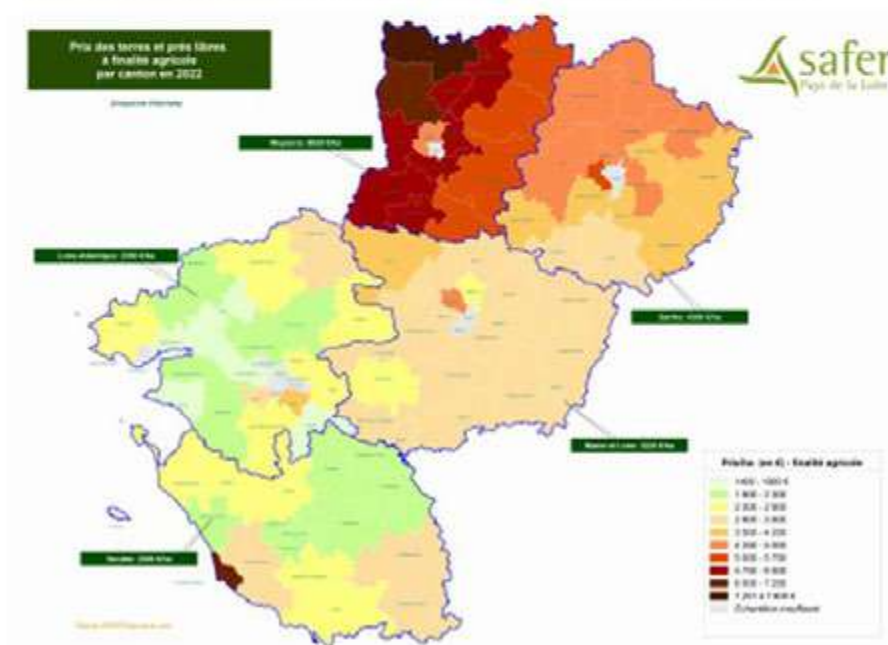


Le prix des terres et prés agricoles en 2022

En dépit d'une forte hausse des prix à la production des produits agricoles, contexte lié à une vive reprise post-covid de la demande mondiale combiné en 2022 par le tassement de l'offre en céréales (guerre en Ukraine notamment), les prix du foncier agricole ne se sont pas pour autant envolés en 2022 à l'échelle régionale.

Le prix moyen/ha acheté par des acquéreurs agricoles (personnes morales ou physiques) est resté stable en Mayenne (+1% > 6000€/ha) ou en Vendée (2560€/ha > -1.5%) et il a légèrement baissé dans le Maine et Loire (-2% > 3200 €/ha). Seule la Sarthe (+2.5% > 4350 €/ha) et la Loire-Atlantique (+3% > 2350 €/ha), enregistrent une hausse sensible de leur référence moyenne départementale.

Il est utile de rappeler que l'activité foncière agricole reste dense ces dernières années, en raison de besoins fonciers liés à une restructuration importante des modes de productions (en défaveur de l'élevage en particulier), d'un cycle de départs à la retraite massif et de nombreuses cessations d'activités anticipées au regard des aléas économiques et de la dureté du métier.



Loire-Atlantique

La hausse des prix du foncier se poursuit dans le quart nord-Est du département et notamment dans le Pays de Chateaubriant (+5%), seul secteur où le foncier agricole libre (en terres et prés) dépasse désormais plus de 3000€/ha depuis plus de 3 ans. Si les prix du foncier négociés en Bretagne ou en Anjou voisins se sont « reportés » dans ces secteurs en 2015-2020, l'influence de ce phénomène exogène s'estompe au profit d'une demande de diversifications et d'agrandissements très forte localement.

Outre ce contexte, une nouvelle tendance semble se dessiner au sud de la Loire avec des prix en nette progression dans le Pays de Retz (+13%) ou de Sèvre Maine. L'impact des prix négociés par les maraichers couplés à des mouvements plus nombreux sur des terres labourables expliquent ces hausses qui restent à confirmer.

La contraction de la demande à des fins de loisirs (chasse en particulier) impacte les prix dans l'Estuaire de la Loire (-10%) où la demande foncière agricole reste atone (priorité au fermage localement). A contrario, les références progressent au sein de la presqu'île Guérandaise (+13% : 2500€/ha) où les projets de diversifications se multiplient notamment dans les activités équestres.



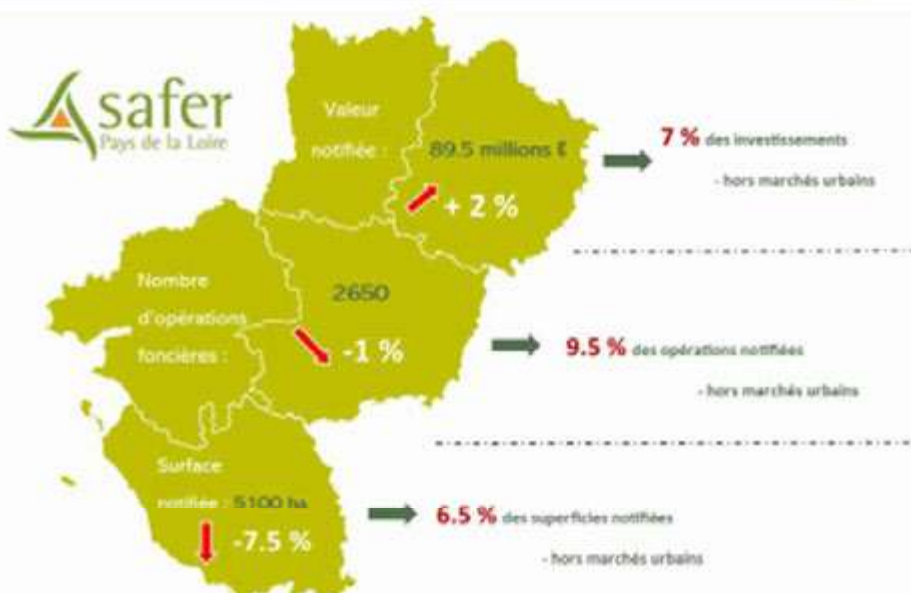
Loire Pays de la Loire - usage commercial interdit



Dans le reste du département, l'évolution des prix reste plus stable voir versatile d'un millésime à l'autre (suivant la nature du foncier agricole mis sur le marché). Les prix peinent à dépasser 2500€/ha.

Dynamique globale du marché des espaces naturels

Bilan régional enregistré en 2022



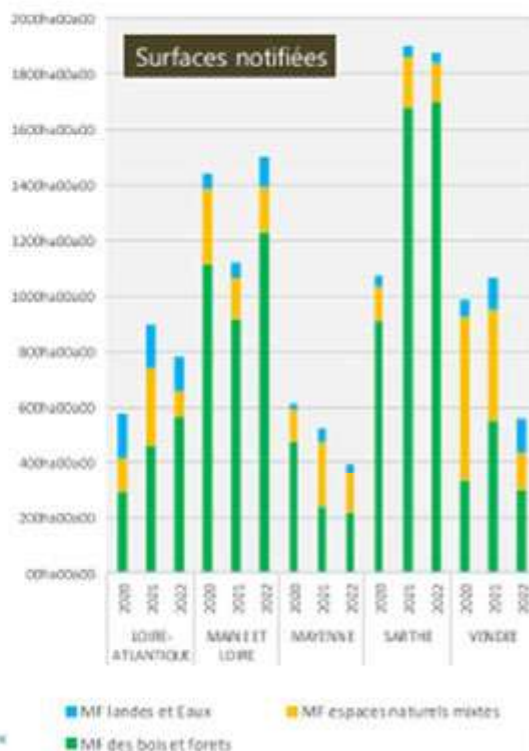
Les investisseurs « industriels » soutiennent le marché

Toujours très dépendant statistiquement de la conjoncture observée sur le segment des bois et forêts et du comportement de l'activité de la Sarthe et du Maine et Loire, seuls départements à être couverts par un tissu boisé conséquent, le marché des espaces naturels, enregistré, en 2021, à l'échelle régionale une progression d'une ampleur inédite (+33% en nombre ; +23% en surface). Outre une reprise marquée des transactions en Sarthe et dans le Maine et Loire (+28%), l'ensemble des autres départements enregistraient également une vive accélération notamment la Loire-Atlantique (+42%).

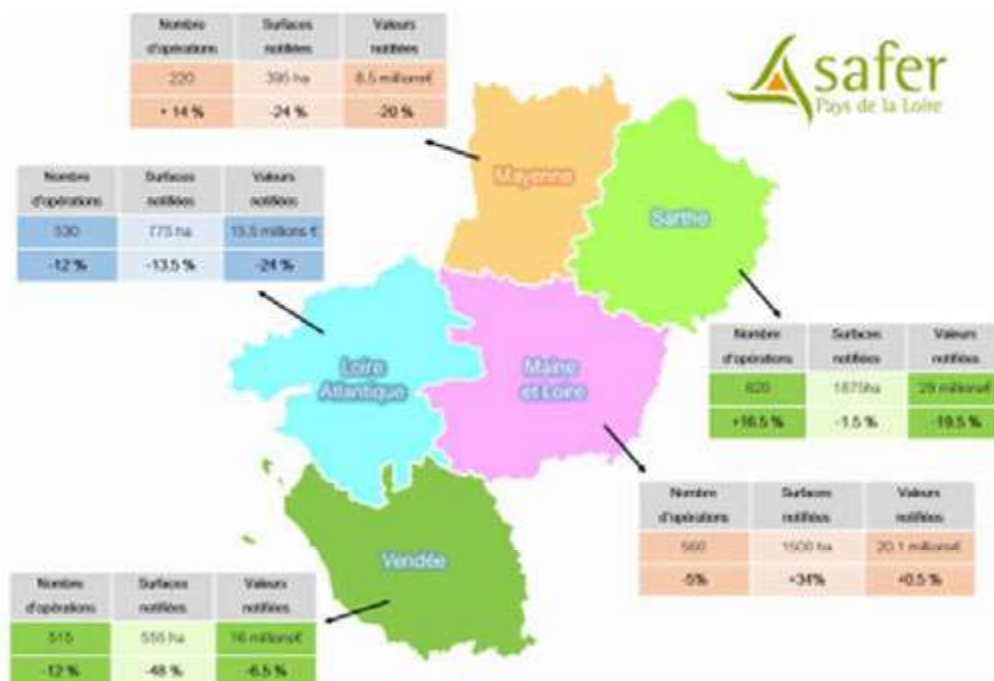
Les facteurs expliquant cette nette reprise, s'expliquait d'une part par la mise en vente de très nombreuses petites parcelles boisées qui n'avaient pu être régularisée par les offices en 2020. D'autre part, la hausse des coûts de l'énergie fossile semblait être un vecteur du rebond du marché des bois et forêts (acquisitions : +30%), avec une forte accélération des achats par les particuliers de petites parcelles, en vue très probablement d'un usage comme bois de chauffage et d'un intérêt assez récent d'investisseurs souhaitant s'inscrire dans des projet d'économie « bas carbone ».

Le marché enregistré en 2022, dresse un bilan régional ne laissant pas apparaître de contraction comme pour d'autres segments. Les superficies notifiées sont certes en recul (-7%) mais cet indicateur est historiquement assez versatile au regard de la cession ou non de gros massifs boisés sur un exercice.

Toutefois, on peut souligner quelques évolutions intra départementales notables. L'activité en Loire-Atlantique et en Vendée (page 17) s'est sensiblement dégradée par rapport à 2021, en raison d'un retrait des particuliers des petites parcelles boisées ou mixtes. En revanche, les personnes morales privées, investisseurs sous-jacents de la filière bois, ont fortement soutenu l'activité en Sarthe et dans le Maine et Loire, en raison d'un contexte de forte demande mondiale (liée à la fermeture du marché russe).

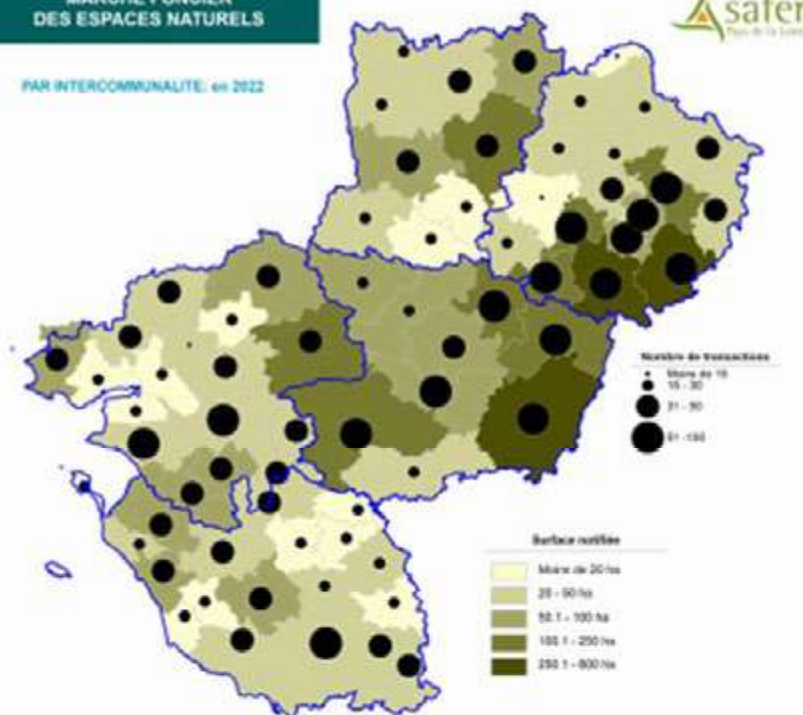


Bilan de l'activité départementale enregistrée en 2022



MARCHE FONCIER DES ESPACES NATURELS

PAR INTERCOMMUNALITE: en 2022

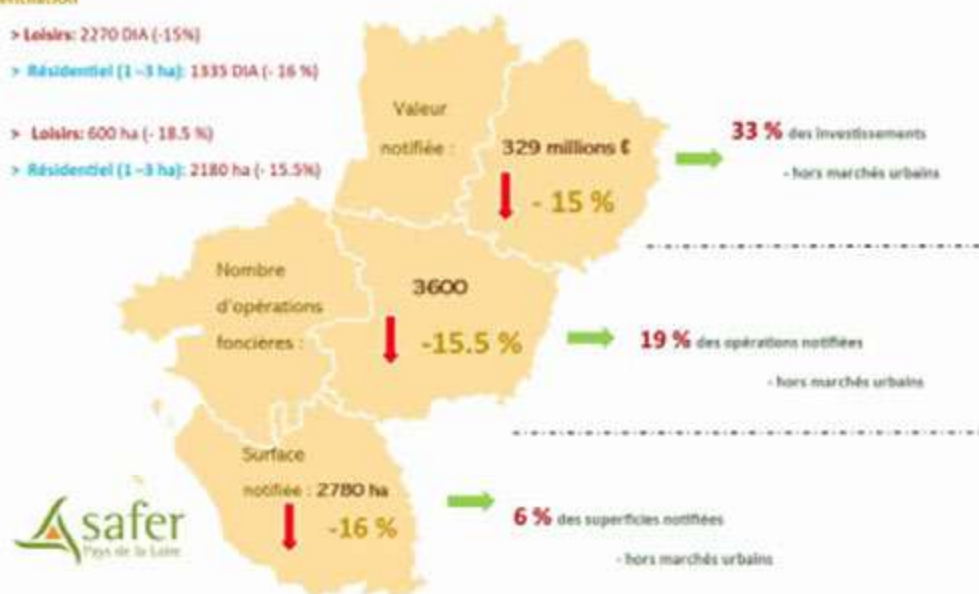


Dynamique globale des espaces en transition

Bilan général de l'activité enregistrée en 2022

Ventilation

- > Loisirs: 2270 DIA (-15%)
- > Résidentiel (1-3 ha): 1835 DIA (-16%)
- > Loisirs: 600 ha (-18,5%)
- > Résidentiel (1-3 ha): 2180 ha (-15,5%)



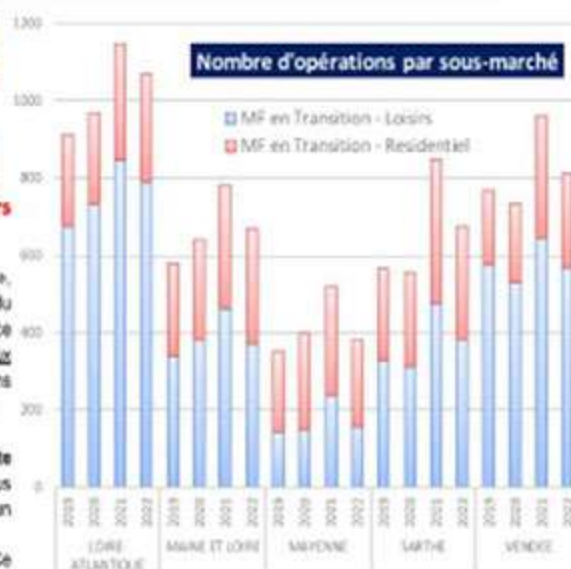
Bilan 2022 : Nombre d'opérations					
Dpt	44	49	53	72	85
Loisirs	791	372	159	380	568
	-6,5%	-20%	-33%	-21%	-12%
Résidentiel	278	297	222	296	242
	-8%	-7%	-22%	-20%	-24%

Un ralentissement prévisible mais une demande toujours ferme

Les premiers effets d'une demande citadine de « mise au vert », faisant suite aux effets des confinements et de la démocratisation du télétravail, s'étaient déjà retranscrits les chiffres de 2020. L'exercice 2021 confirmait cette demande sociétale avec des volumes globaux qui atteignaient des niveaux records avec plus de 4250 acquisitions (+29%) couvrant plus de 3300 hectares (+35%) au niveau régional.

Après une progression de +34% en 2021, la composante résidentielle du marché « en transition » qui correspond le plus typiquement aux « maisons de campagne », a enregistré en 2022 un tassement assez prévisible (-15% avec 3600 acquisitions).

Pour autant, la demande sur ce type de bien demeure très ferme. Ce dernier exercice reste très nettement au-dessus des volumes constatés en 2018 ou 2019 (+15% de différentiel au niveau régional).



La composante orientée à des fins de loisirs (non bâties) accuse également un tassement de l'ordre de près de 15% en nombre d'acquisitions (2270 opérations à l'échelle régionale) comparé à 2021. Toutefois et à l'image du segment bâti de ce marché, le différentiel d'activité entre 2022 et les exercices précédents augmente. De l'ordre de 15% comparé à 2019 ou 2020, cet écart grimpe à plus de 25% par rapport à 2018 ou 2017...

Contrairement à la décennie 2000 ou à la première moitié des années 2010, où le nombre d'acquisitions se contractait très fermement et durablement dès les premiers prismes d'un repli macro-économique, la demande à des fins de loisirs demeure désormais ancrée dans un cycle haussier depuis 2016. Cette pression de la demande s'accroît en Loire-Atlantique depuis 2018 et en Vendée et dans le Maine et Loire depuis 2019...



Safer Pays de la Loire - usage commercial interdit

Bilan 2022 : Surfaces notifiées					
Dpt	44	49	53	72	85
Loisirs	192 ha -15 %	98 ha -17 %	47 ha -35 %	114 ha -24 %	150 ha -10 %
Résidentiel	473 ha -11 %	508 ha -2 %	401 ha -14 %	520 ha -20 %	413 ha -23 %

2800 ha captés pour une finalité d'abord non agricole...

Les superficies achetées par des particuliers non agricoles et orientées à des fins de loisirs ou résidentielles (lots de 1 à 3 ha), couvrent près de 2800 ha à l'échelle régionale en 2022 (-16% / 2021).

Depuis 2018, c'est environ la superficie d'une commune moyenne de la région des Pays de la Loire (2500 ha env.) qui est chaque année maîtrisée pour ces finalités par des particuliers (1000 ha/an en 2012 ou 2013).

La très forte mobilité du foncier d'origine agricole constaté ces dernières années participe certainement à créer un niveau d'offre plus conséquent sur ce marché, faute d'exploitants ou en raison d'une déprise sur des parcelles peu valorisables à des fins agricoles.

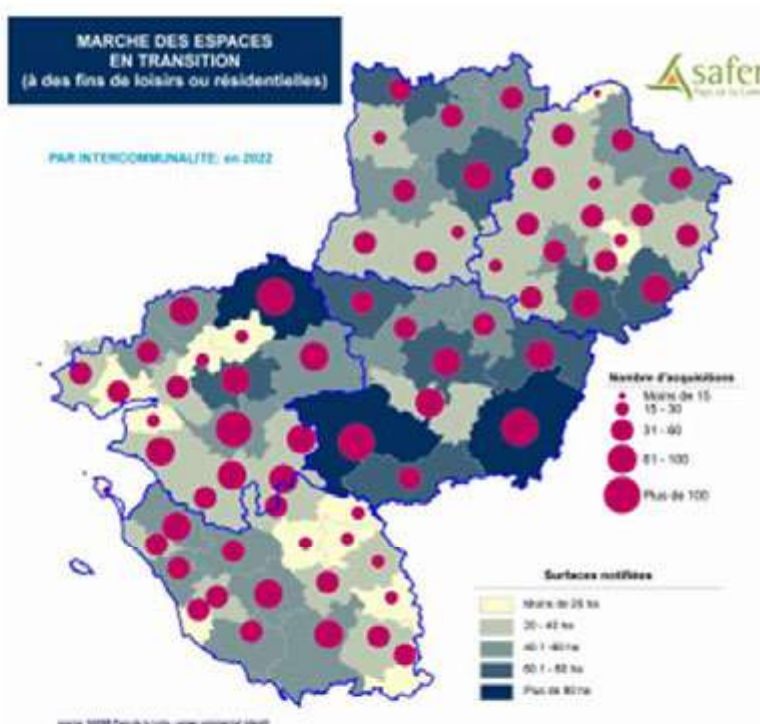
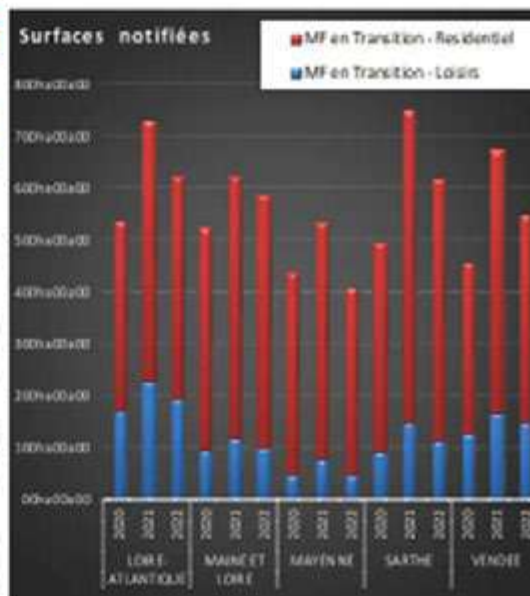
Pour autant, jamais ce profil de demande n'avait autant « absorbé » de surfaces présentant encore ou potentiellement des qualités productives agricoles.

En outre, ce marché représente pour la première fois, plus de 2.5 fois la superficie notifiée à des fins d'urbanisation (voir ci-après).

Naturellement, l'orientation de ce foncier ne signifie pas systématiquement la suppression d'une activité agricole (maintien possible d'un fermier, réversibilité du foncier à des fins agricoles plausibles).

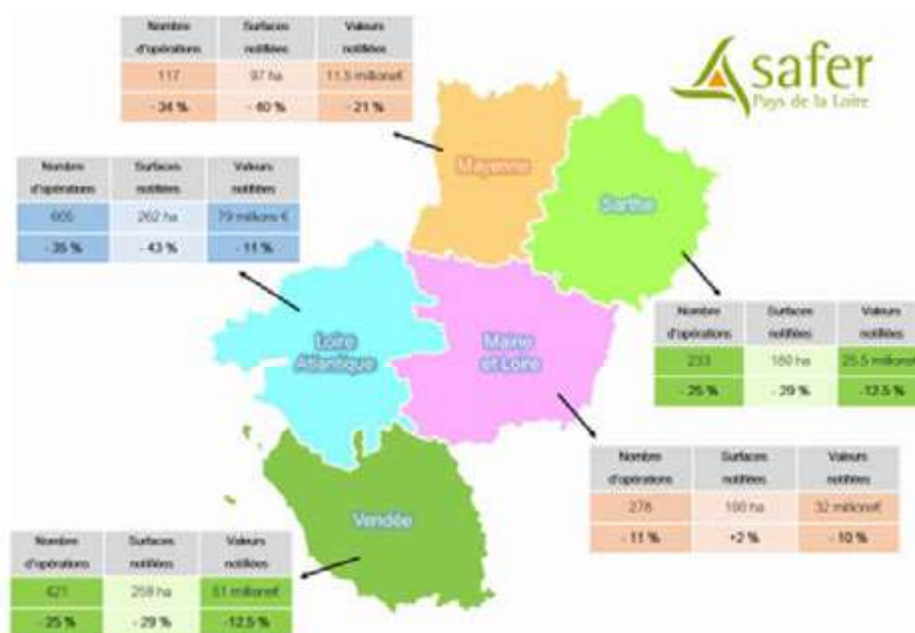
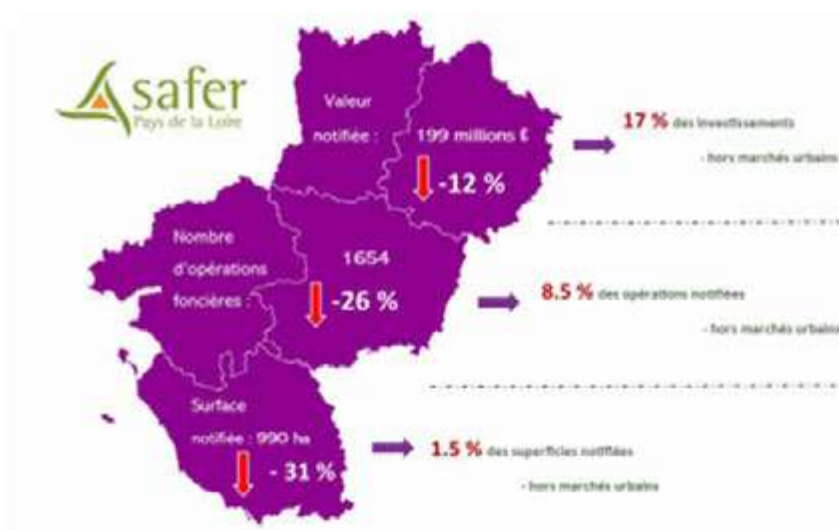
Toutefois, l'accumulation de ce type d'acquisitions, s'émiettant particulièrement dans les grandes aires urbaines et le long du littoral, ne fait qu'accroître le mitage des usages de l'espace rural, diminuer les possibilités de restructuration et de développement pour certaines exploitations et accroître des conflits entre les usages résidentiels et les pratiques agricoles.

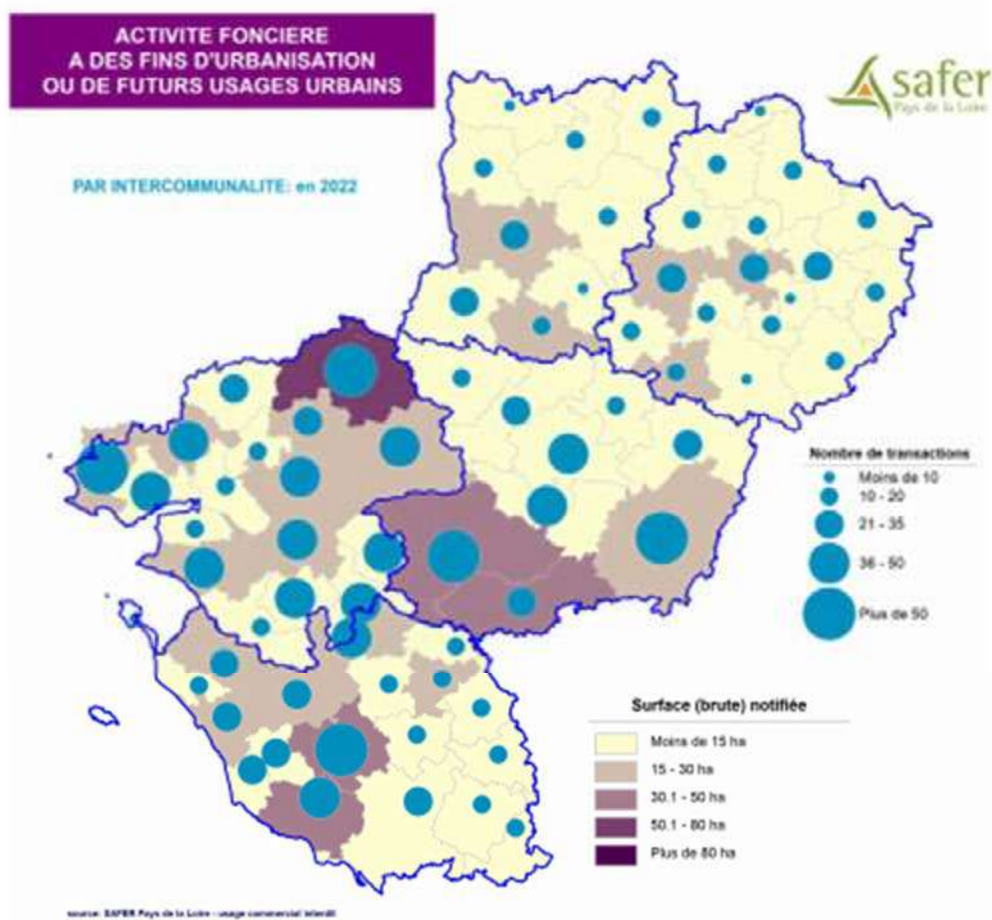
Au-delà des problématiques liées à la consommation « brute » d'espaces par les marchés de l'urbanisation, l'aspect insidieux car moins visibles, générés par ces types d'acquisitions, soulèvent également des problématiques concernant la pérennité de l'activité agricole dans certains territoires....



Dynamique globale des espaces à destination urbaine

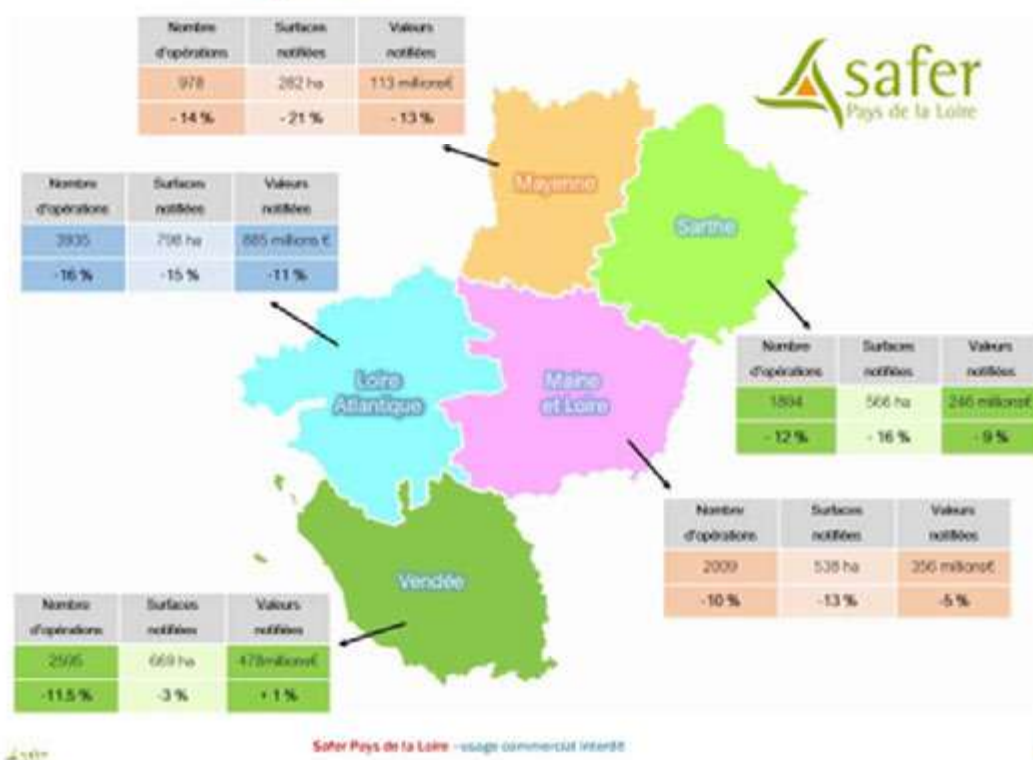
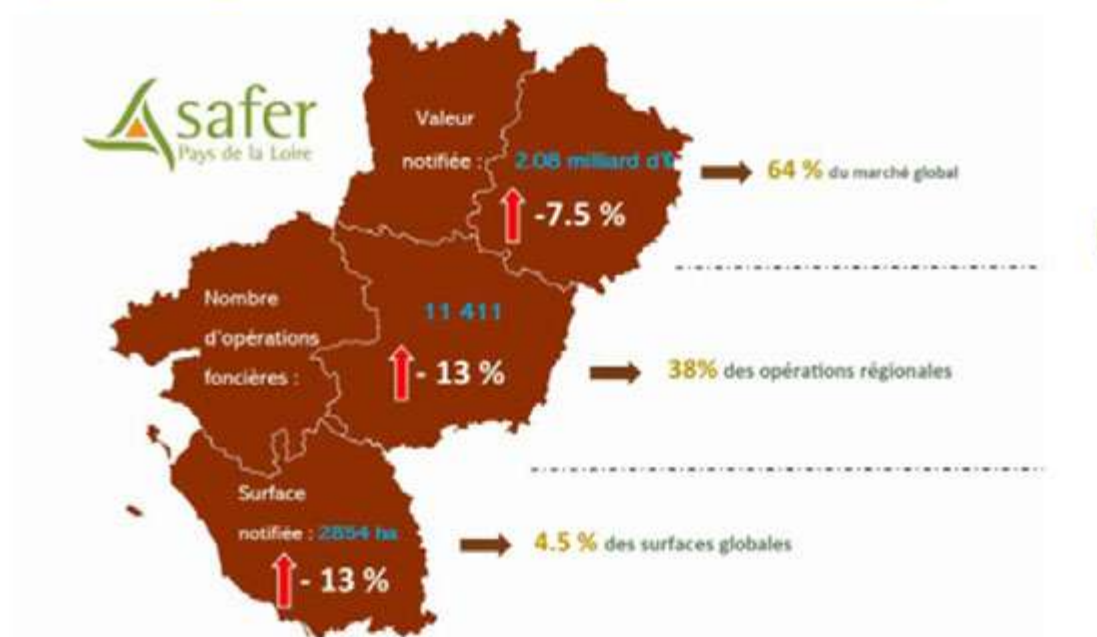
Bilan régional et départemental enregistré en 2022





Dynamique globale du marché d'origine urbaine

Bilan général de l'activité enregistrée en 2022





Un engouement mis à mal par l'accès au crédit

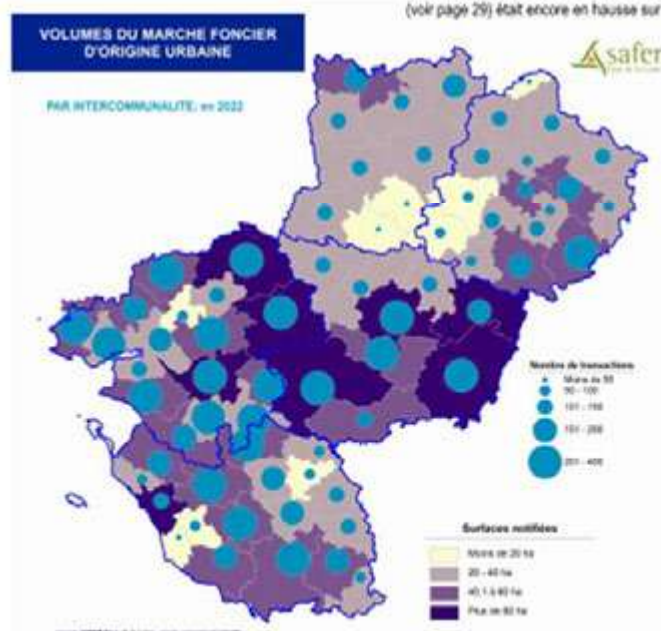
Marché « mineur » avant les effets structurels de la L.A.A.A.F (1500 à 2500 transactions/an avant 2015), le marché d'origine « urbaine », essentiellement composé de biens résidentiels (très largement situés dans des zones de hameaux), est devenu, depuis 2017, le profit de biens le plus notifié devant les transactions agricoles.

En 2021, ce marché avait progressé de plus de 17% pour atteindre le volume record de plus de 13 000 opérations. Principal catalyseur, la forte demande sociale de « mise au vert » liée au confinement et au télétravail, couplée à des taux toujours très favorables, expliquait l'emballement du marché (notamment dans les deux départements les plus ruraux de la région à savoir Sarthe et Mayenne).

Dans un contexte de durcissement d'accès au crédit (relèvement des taux d'intérêt) et du taux d'usure imposé par la banque de France, l'activité « dévise » en 2022 de plus de 13%. L'activité départementale renoue partout avec les régimes annuels observés en 2019-2020.

Deux observations majeures :

- > c'est la première fois que ce marché recule depuis la mise en œuvre effective de la L.A.A.A.F (2015);
 - > les jeunes primo-accédants (moins de 35 ans), moteur de la demande, n'ont jamais aussi peu acheté depuis 2015 (activité en baisse de 20% par rapport à 2021).
- Malgré ce contexte, nous soulignerons que pour le moment, la valeur moyenne des biens résidentiels notifiés sur ce segment (voir page 29) était encore en hausse sur ce dernier exercice...



Source : Bilan de l'activité foncière 2022 de Pornic Agglo Pays de Retz, SAFER, 2023

Le rythme départemental d'artificialisation des sols, mesuré par interprétation des photos aériennes, de l'ordre de 350/ha depuis 4 ans et celui de la consommation globale des terres mesurée par la SAFER en 2022 (d'environ 629 ha) **confirment bien que la préservation des terres agricoles reste un enjeu fort en Loire-Atlantique**, qui connaît une expansion importante de sa population et de ses activités.

Cet enjeu de préservation se situe prioritairement dans les espaces périurbains et rétro littoraux, où se concentrent la plus importante augmentation des populations, les besoins en loisirs orientés vers la nature, et la demande en matière de logement en campagne, plus abordables qu'en ville.

8.4. Photos aériennes des communes du PEAN

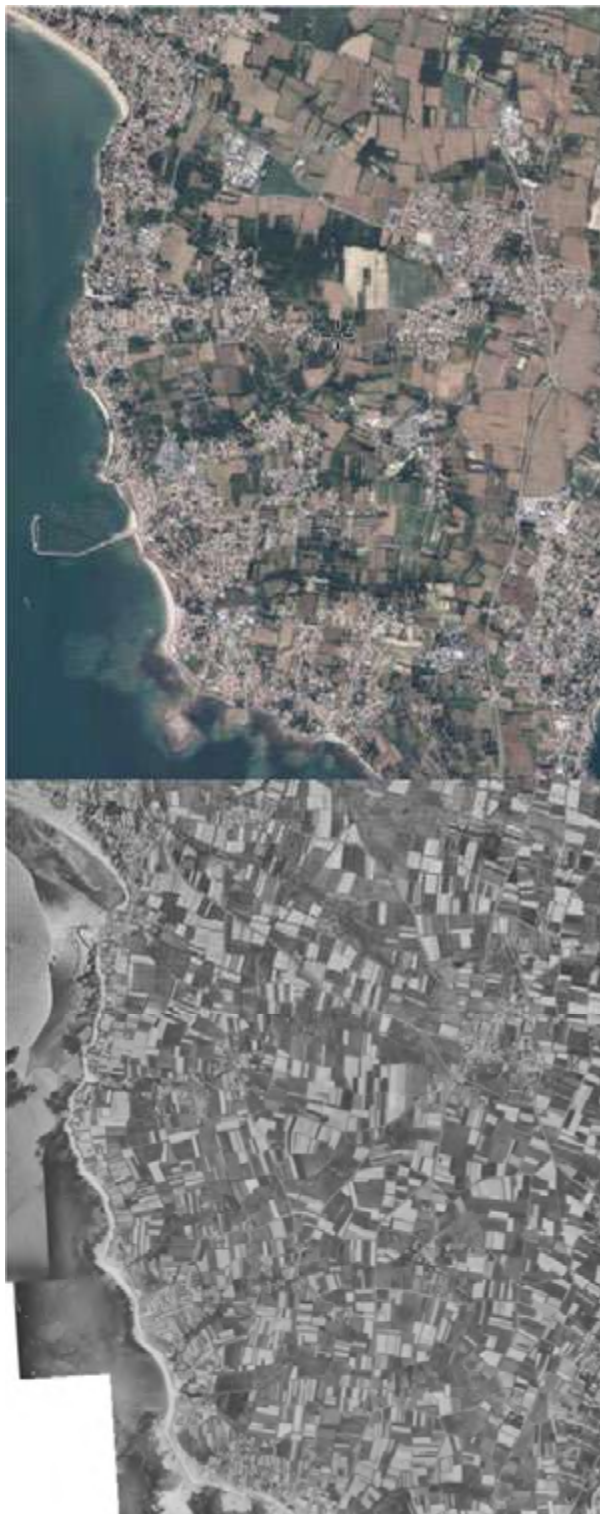


Figure 35: Juxtaposition des vues aériennes entre 1960 et aujourd'hui, La-Plaine-sur-Mer (IGN)



Figure 36 : Juxtaposition des vues aériennes entre 1960 et aujourd'hui, Ouest de Pornic (IGN)



Figure 37 : Juxtaposition des vues aériennes entre 1960 et aujourd'hui, Est de Pornic et Ouest de la Bernerie (IGN)



Figure 38 : Juxtaposition des vues aériennes entre 1960 et aujourd'hui, Les Moutiers-en-Retz (IGN)



Figure 39 : Vue aérienne de la Plaine-sur-Mer, 1958 (IGN)



Figure 40: Vue aérienne de Pornic, 1958 (IGN)



Figure 41 : Vue aérienne de la Bernerie-en-Retz, 1958 (IGN)

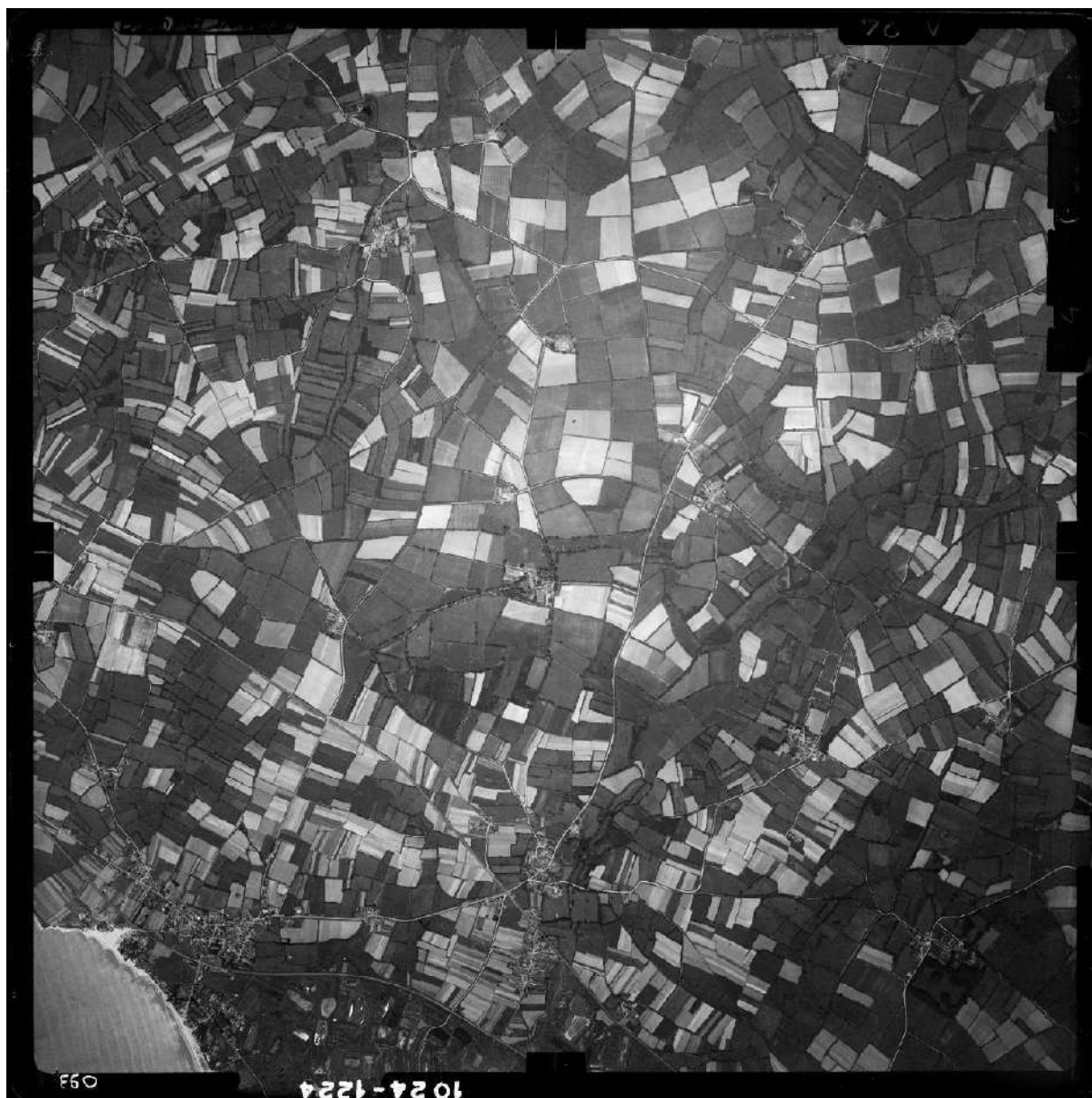


Figure 42 : Vue aérienne des Moutiers-en-Retz, 1958 (IGN)

8.5. Bibliographie

Projet stratégique 2021-2028, Département 44, 2019

La stratégie d'intervention pour les espaces agricoles et naturels, Département 44, mars 2019

Politique départementale d'intervention au sein des périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains : cadrage des programmes d'actions, Département 44, rapport assemblée départementale, juin 2018.

Atlas des paysages de Loire-Atlantique, DREAL Pays de la Loire, 2011

Les PLU des 4 communes : La Plaine-sur-Mer, Pornic, La Bernerie-en-Retz, Les Moutiers-en-Retz

Le PADD et le DOO du SCoT du Pays de Retz, 2013

Bilan de l'activité foncière 2022 de Pornic agglo Pays de Retz, SAFER, 2023

Bilan de saison, Office de Tourisme Intercommunal de Pornic, 2023

Étude de spatialisation des espaces naturels et agricoles de Loire-Atlantique, Département 44, Biotope, 2023

Lion, Gaspard. « Le camping résidentiel en milieu rural et périurbain. Enquête sur une forme singulière d'habitat populaire », Sociologie, vol. 15, no. 1, 2024, pp. 45-64.

Anne Cadoret et Valérie Lavaud-Letilleul, « Des « cabanes » à la « cabanisation » : la face cachée de l'urbanisation sur le littoral du Languedoc-Roussillon », Espace populations sociétés, 2013/1-2 | 2013, 125-139.

Table des figures

Figure 1 : Occupation des sols du périmètre du PEAN (Corine Land Cover, 2018).....	13
Figure 2 : Type de zonage au PLU des parcelles du PEAN (PLU des 4 communes)	13
Figure 3 : Extrait du SCoT en application de la loi littoral (Source : PADD, AURAN, 2013)	17
Figure 4 : Évolution démographique des communes du PEAN entre 1968 et 2020 (Source : INSEE).....	23
Figure 5 : Nombre de nuitées en hébergements marchands et non marchands, étés 2022 et 2023 sur l'agglomération de Pornic (Office de Tourisme Intercommunal de Pornic, 2023)	24
Figure 6 : Frange urbaine sur le plateau bocager (atlas des paysages 44)	24
Figure 7 : Évolution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2009 et 2021 sur les communes du PEAN (Source : Mon Diagnostic Artificialisation, 2023)	26
Figure 8 : Types de marchés fonciers analysés par la SAFER (SAFER, 2022).....	29
Figure 9 : Surfaces notifiées par famille de marché (SAFER, 2022)	30
Figure 10 : Répartition en nombre de transactions (SAFER, 2022)	30
Figure 11 : Nombre de transaction notifiées par marché et par période triennale (SAFER, 2022)	31
Figure 12 : Détail des surfaces notifiées (ha) par marché et par période triennale (SAFER, 2022)	31
Figure 13 : Caractérisation des transactions foncières par types d'acquéreurs en 2022, tous types d'espaces confondus (SAFER, 2022).....	32
Figure 14 : Prix moyen brut du foncier non bâti par type de marché foncier - MF (SAFER, 2022)	32
Figure 15 : Surfaces notifiées au sein du marché agricole : en nombre de transaction (bleu) et en surface (rouge). (SAFER, 2022).....	32
Figure 16 : Surfaces notifiées par ha au sein du marché des espaces naturels (SAFER, 2022)	33
Figure 17 : Type d'acquéreurs des parcelles « espaces naturels » (SAFER, 2022)	33
Figure 18 : Surfaces notifiées par ha au sein du marché des espaces en transition (SAFER, 2022)	33
Figure 19 : Evolution du nombre d'opération pour le marché en Transition (SAFER, 2022)	34
Figure 20 : Evolution des surfaces des opérations du marché en Transition (SAFER, 2022)	34

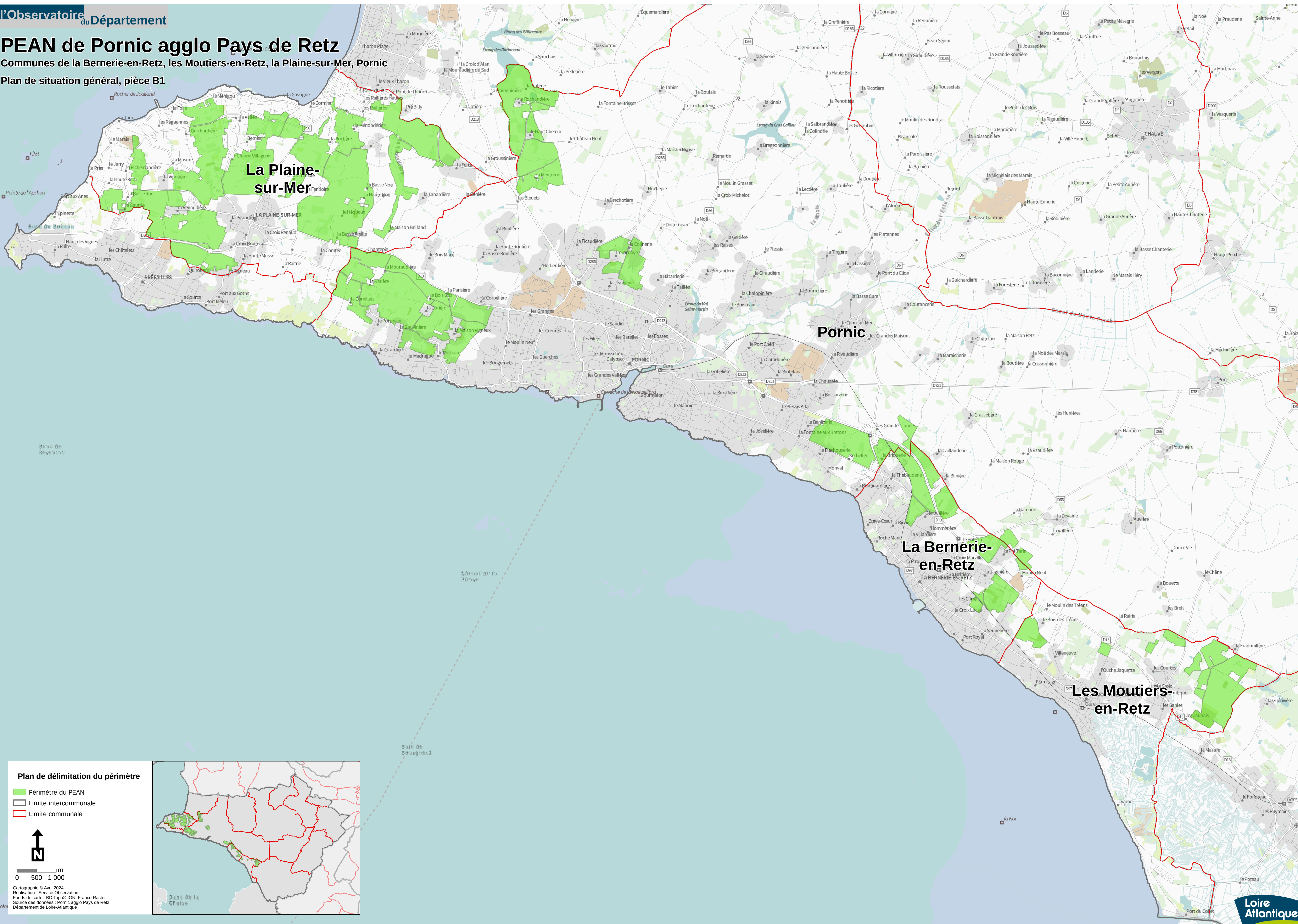
Figure 21 : Occupation des sols du périmètre du PEAN par commune (Corine Land Cover, 2018)	35
Figure 22 : Assolement des parcelles agricoles comprises dans le périmètre du PEAN (Source : RPG, 2022)	36
Figure 23 : Pertes des surfaces agricoles utiles entre 2010 et 2020, par commune en ha (agreste)	39
Figure 24 : Évolution du nombre d'exploitations et de la SAU moyenne entre 1970 et 2020 au sein de Pornic agglo Pays de Retz (Source : RA 2020)	39
Figure 25 : Évolution de la taille des exploitations entre 2010 et 2020 (Source : RA 2010-2020)	40
Figure 26 : Evolution (%) de la PBS et de la SAU sur les communes du PEAN entre 2010 et 2020 (agreste)	42
Figure 27 : Les orientations technico-économiques sur le territoire de Pornic agglo Pays de Retz en 2020 (Agreste, RA 2020)	42
Figure 28 : Le nombre et la Production Brute Standard par orientation technico-économique Pornic agglo Pays de Retz (Source : RA 2020)	43
Figure 29 : Répartition des cheptels en Unités Gros Bovins sur Pornic agglo Pays de Retz (RA 2020)	43
Figure 30 : Evolution des nombres de chefs d'exploitations / coexploitants et associés actifs par classe d'âge dans la CA Pornic agglo Pays de Retz (Source : RA 2020)	44
Figure 31 : La côte littorale urbanisée (Source : Atlas des paysages de Loire-Atlantique)	45
Figure 32 : Le plateau bocager méridional (Source : Atlas des paysages de Loire-Atlantique)	50
Figure 33 : extrait de la carte du PADD du SCoT – Préserver la charpente verte et agricole (AURAN, 2013)	65
Figure 34 : Extrait du PLU du PADD de Pornic	68
Répartition de l'occupation du sol par type d'espace en 2020	75
Répartition des espaces artificialisés par type d'usage en 2020	75
Figure 35: Juxtaposition des vues aériennes entre 1960 et aujourd'hui, La-Plaine-sur-Mer (IGN)	93
Figure 36 : Juxtaposition des vues aériennes entre 1960 et aujourd'hui, Ouest de Pornic (IGN)	94
Figure 37 : Juxtaposition des vues aériennes entre 1960 et aujourd'hui, Est de Pornic et Ouest de la Bernerie (IGN)	95
Figure 38 : Juxtaposition des vues aériennes entre 1960 et aujourd'hui, Les Moutiers-en-Retz (IGN)	96

Figure 39 : Vue aérienne de la Plaine-sur-Mer, 1958 (IGN).....	97
Figure 40: Vue aérienne de Pornic, 1958 (IGN).....	98
Figure 41 : Vue aérienne de la Bernerie-en-Retz, 1958 (IGN).....	99
Figure 42 : Vue aérienne des Moutiers-en-Retz, 1958 (IGN)	100

PEAN de Pornic agglo Pays de Retz

Communes de la Bernerie-en-Retz, les Moutiers-en-Retz, la Plaine-sur-Mer, Pornic

Plan de situation général, pièce B1

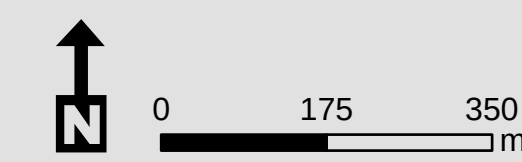




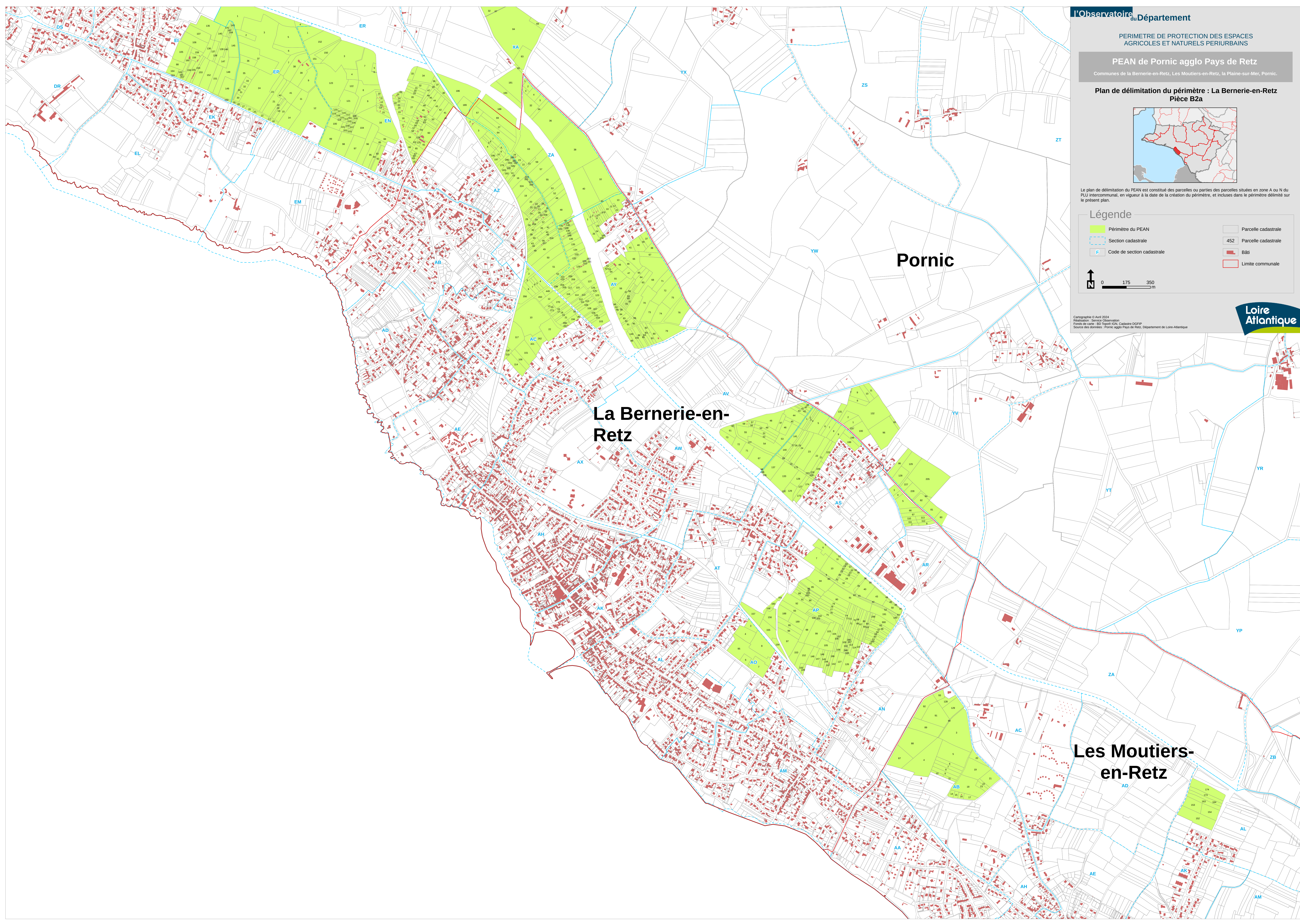
Le plan de délimitation du PEAN est constitué des parcelles ou parties des parcelles situées en zone A ou N du PLU intercommunal, en vigueur à la date de la création du périmètre, et incluses dans le périmètre délimité sur le présent plan.

Légende

	Périmètre du PEAN		Parcelle cadastrale
	Section cadastrale		Parcelle cadastrale
	Code de section cadastrale		Bâti
			Limite communale



Cartographie © Avril 2024
Réalisation : Service Observation
Fonds de carte : BD Topo® IGN, Cadastre, DGRIP
Source des données : Pornic agglo Pays de Retz, Département de Loire-Atlantique



La Bernerie-
en-Retz

Les Moutiers-
en-Retz

Pornic

l'Observatoire
du Département

PERIMETRE DE PROTECTION DES ESPACES
AGRICOLIS ET NATURELS PERIURBAINS

PEAN de Pornic aggro Pays de Retz

Communes de la Bernerie-en-Retz, Les Moutiers-en-Retz, la Plaine-sur-Mer, Pornic.

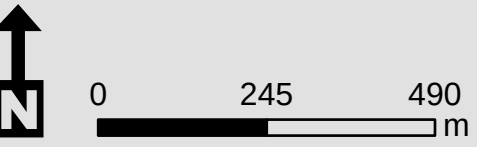
Plan de délimitation du périmètre : Les Moutiers-en-Retz
Pièce B2b



Le plan de délimitation du PEAN est constitué des parcelles ou parties des parcelles situées en zone A ou N du PLU intercommunal, en vigueur à la date de la création du périmètre, et incluses dans le périmètre délimité sur le présent plan.

Légende

- | | | | |
|--|----------------------------|--|-------------------------|
| | Périmètre du PEAN | | Parcelle cadastrale |
| | Section cadastrale | | Parcelle cadastrale 452 |
| | Code de section cadastrale | | Bâti |
| | | | Limite communale |



Cartographie © Avril 2024
Réalisation : Service Observation
Fonds de carte : BD Topo® IGN, Cadastre, DGFIP
Source des données : Pornic aggro Pays de Retz, Département de Loire-Atlantique

Loire
Atlantique



Le plan de délimitation du PEAN est constitué des parcelles ou parties des parcelles situées en zone A ou N du PLU intercommunal, en vigueur à la date de la création du périmètre, et incluses dans le périmètre délimité sur le présent plan.

Légende

- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| Périmètre du PEAN | Parcelle cadastrale |
| Section cadastrale | Parcelle cadastrale 452 |
| Code de section cadastrale | Bâti |
| | Limite communale |

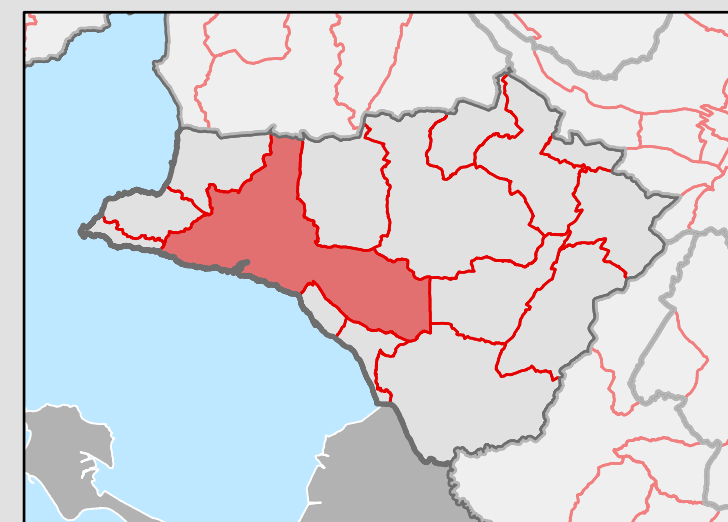
0 220 440
m

Cartographie © Avril 2024
Réalisation : Service Observation
Fonds de carte : BD Topo® IGN, Cadastre DGFIP
Source des données : Pornic aggro Pays de Retz, Département de Loire-Atlantique

Loire
Atlantique

La Plaine-
sur-Mer

Pornic



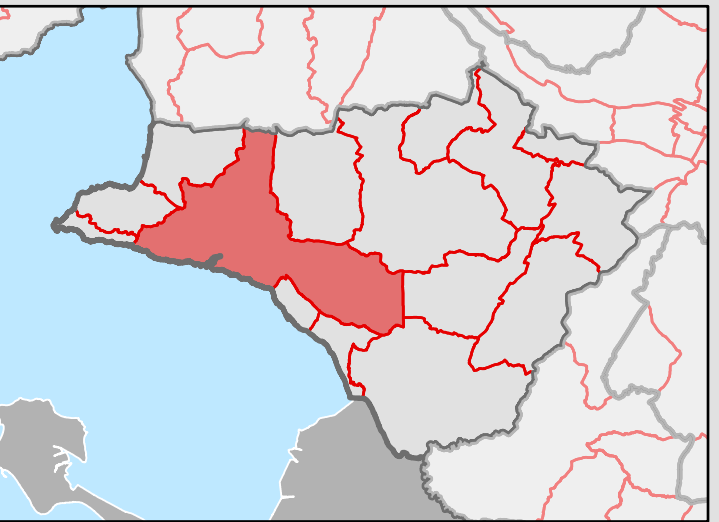
Le plan de délimitation du PEAN est constitué des parcelles ou parties des parcelles situées en zone A ou N du PLU intercommunal, en vigueur à la date de la création du périmètre, et incluses dans le périmètre délimité sur le présent plan.

Légende

	Périmètre du PEAN		Parcelle cadastrale
	Section cadastrale		Parcelle cadastrale
	Code de section cadastrale		Bâti
			Limite communale



Cartographie © Avril 2024
Réalisation : Services Observation
Fonds de carte : BD Topo® IGN, Cadastre, DGRIP
Source des données : Pornic aggro Pays de Retz, Département de Loire-Atlantique



Le plan de délimitation du PEAN est constitué des parcelles ou parties des parcelles situées en zone A ou N du PLU intercommunal, en vigueur à la date de la création du périmètre, et incluses dans le périmètre délimité sur le présent plan.

Légende

	Périmètre du PEAN		Parcelle cadastrale
	Section cadastrale		Parcelle cadastrale
	Code de section cadastrale		452 Parcelle cadastrale
			Bâti
			Limite communale

0 220 440 m

