PLAN LOCAL D'URBANISME

Villeneuve-en-Retz (44)

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

1. Diagnostic
2. Etat initial de l'environnement
3. Justifications et évaluation environnementale
4. Résumé non technique

Version pour arrêt

Arrêt : 28/05/2024

Enquête publique : 21/10/2024 -22/11/2025

Approbation : 04/02/2025

LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

DM EAU

Le rapport de présentation est composé de différents cahiers :

1. Le diagnostic et ses cahiers annexes
2. L'Etat initial de l'Environnement
3. Justifications et évaluation environnementale
4. Résumé non technique

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 5

Rappel des objectifs de la révision 5
Un PLU, qu'est-ce que c'est ? 5
Le diagnostic, une partie du Rapport de Présentation 5

Contexte socio-économique 7

Une commune rétro-littorale qui vit à l'année 8

Une commune attractive 8
Des ménages de plus en plus petits 12
Des catégories équilibrées et une majorité de retraités 15
Un parc immobilier récent 16
Un parc immobilier orienté vers la maison individuelle qui se diversifie 17
Des constructions neuves à diversifier 19

L'économie 23

Plus d'actifs que d'emplois 23
Entre économie présentielle et productive 24
Les actifs 26
Un taux de chômage en baisse 27
ZOOM/ les destinations travail 28
Une activité agricole diversifée 30
L'essor du tourisme 31
L'offre de tourisme et de randonnée 31

Organisation et fonctionnement 33

Structure géographique et urbaine 34

Un développement continu de l'urbanisation 34

Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (NAF) 38

Evolution de l'occupation des sols 38
Comparaison et données 41

Un pôle de services et d'équipements 47

Une offre et accessibilité de bon niveau 47
L'éducation : les besoins liés à l'enfance et la jeunesse 50
Une commune dynamique grâce à offre culturelle, sportive et de loisirs 50
Les services et administrations 51

Se déplacer à Villeneuve-en-Retz 52

Le réseau routier 53
L'usage de la voiture 55
Les alternatives au « tout voiture » 56
Le stationnement du centre-bourg 60

Patrimoine et paysages 62

Patrimoine bâti 63

Les monuments historiques protégés 63
Patrimoine vernaculaire et remarquable 63
Les sites archéologiques 64

Le paysage 65

Villeneuve-en-Retz perçue depuis la route 66
Paysages et monuments naturels 70
Unités paysagères 71

PRÉAMBULE

Rappel des objectifs de la révision

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

Un PLU, qu'est-ce que c'est ?

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

Le diagnostic, une partie du Rapport de Présentation

(Article L151-4 du code de l'urbanisme)

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

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

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

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

Le PLU se compose de plusieurs pièces :

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

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

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

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

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

Géographie

73,68 km²

4 911 habitants en 2018

Marais bretons, Baie de Bourgneuf

Point haut : 42m

Situation administrative

Région Pays de la Loire

Département de Loire-Atlantique

Pornic Agglo Pays de Retz (15 communes)

Documents de planification

Commune « loi Littoral »

SCoT du Pays de Retz (approuvé en 2013)

Contexte environnemental

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

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



Située en Loire-Atlantique, à la limite de la Vendée, Villeneuve-en-Retz s'inscrit sur la façade rétro-littorale de Baie de Bourgneuf. Son territoire (73,68 km²) est couvert à près de 1/3 par des marais. Issue de la fusion de Bourgneuf-en-Retz et de Fresnay-en-Retz le 1er janvier 2016, Villeneuve-en-Retz se caractérise par trois bourgs, tous trois implantés le long de la RD13 qui traverse la commune du nord-ouest au sud-est.

Contexte socio-économique

Une commune rétro-littorale qui vit à l'année

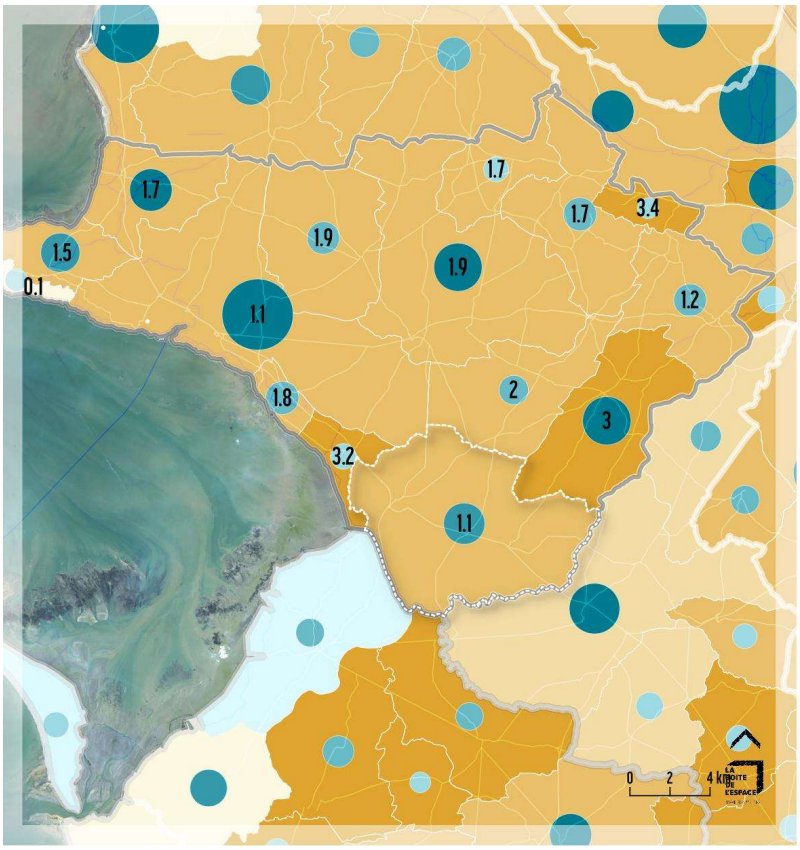
Une commune attractive

Une croissance continue

Villeneuve-en-Retz compte 4 911 habitants en 2018, et 5 003 habitants en 2021 (INSEE, dernier chiffres officiels). Commune rétro-littorale, elle a connu une inflation de sa population dans les années 2000, avec près de 1600 nouveaux habitants en une quinzaine d'années (1999 – 2013) soit environ +114 habitants/an.

Cette croissance démographique est largement ralentie sur le dernier recensement : seulement 60 habitants supplémentaires entre 2013 et 2018.

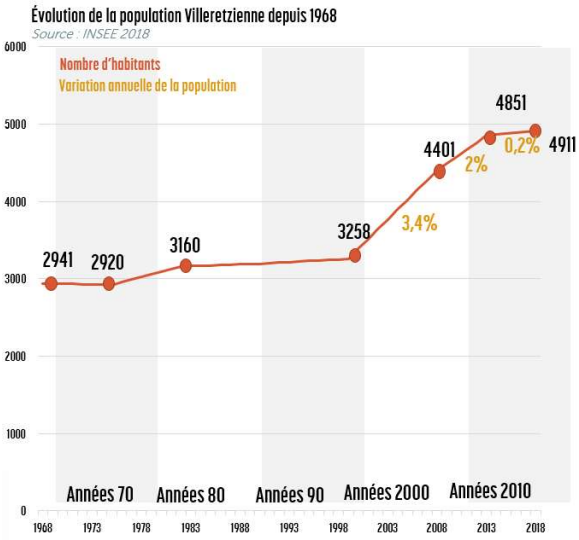
Le coût du foncier y est notamment légèrement plus accessible que sur les autres communes littorales comme Pornic, Préfailles ou la Bernerie-en-Retz et les axes routiers et ferroviaire permettent de se déplacer facilement vers les pôles d'emplois voisins notamment vers Nantes.



Mise en perspective à l'échelle du contexte territoriale

Données et date

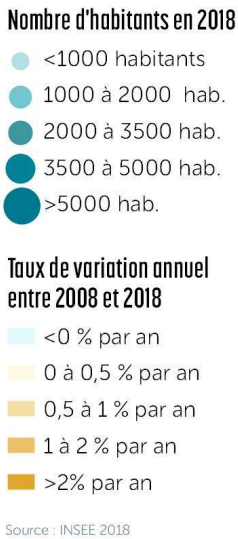
Ce diagnostic a été réalisé en 2021/2022. Il témoigne d'une étude faite dans sa globalité à cette période et a pris en compte des tendances. Certaines données peuvent donc paraitre anciennes.



5 003 habitants en 2021 (INSEE)

4 911 habitants en 2018

Dynamique de population



Une croissance essentiellement portée par le solde migratoire

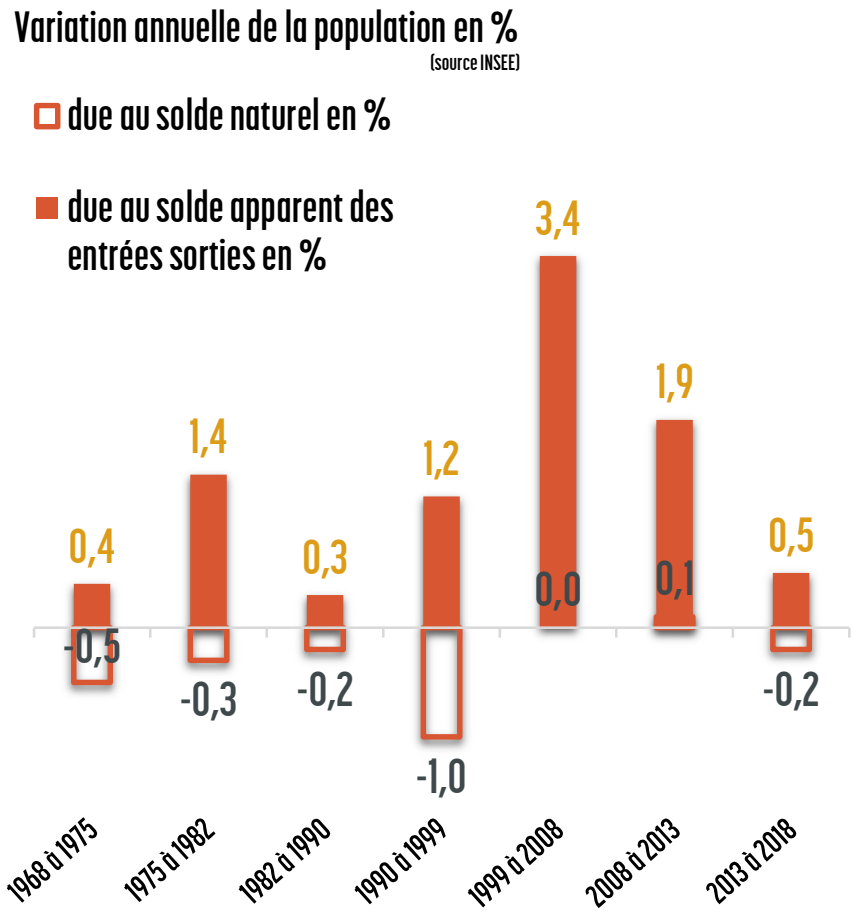
En règle générale, l'évolution positive de la population à Villeneuve-en-Retz est liée à un solde migratoire positif (rapport entre les entrées et les sorties). Le pic d'arrivées observé dans les années 2000 s'est caractérisé par un solde migratoire très élevé (3,4) tandis que le solde naturel était nul. La commune reste dans cette dynamique d'accueil depuis 2008, mais à moindre mesure.

La croissance annuelle de la population était trois fois supérieure (3,4%) à la moyenne départementale (1,1%) sur la période 1999-2008. Cette variation est restée supérieure jusqu'en 2013, mais est passée sous la moyenne départementale entre 2013 et 2018.

Le solde naturel est aujourd'hui à l'équilibre. Il était à tendance négative avant les années 2000. Les arrivées de jeunes ménages dès cette année-là on permit de renouveler la population et inverser la tendance naturelle de la commune.

Un solde naturel à l'équilibre

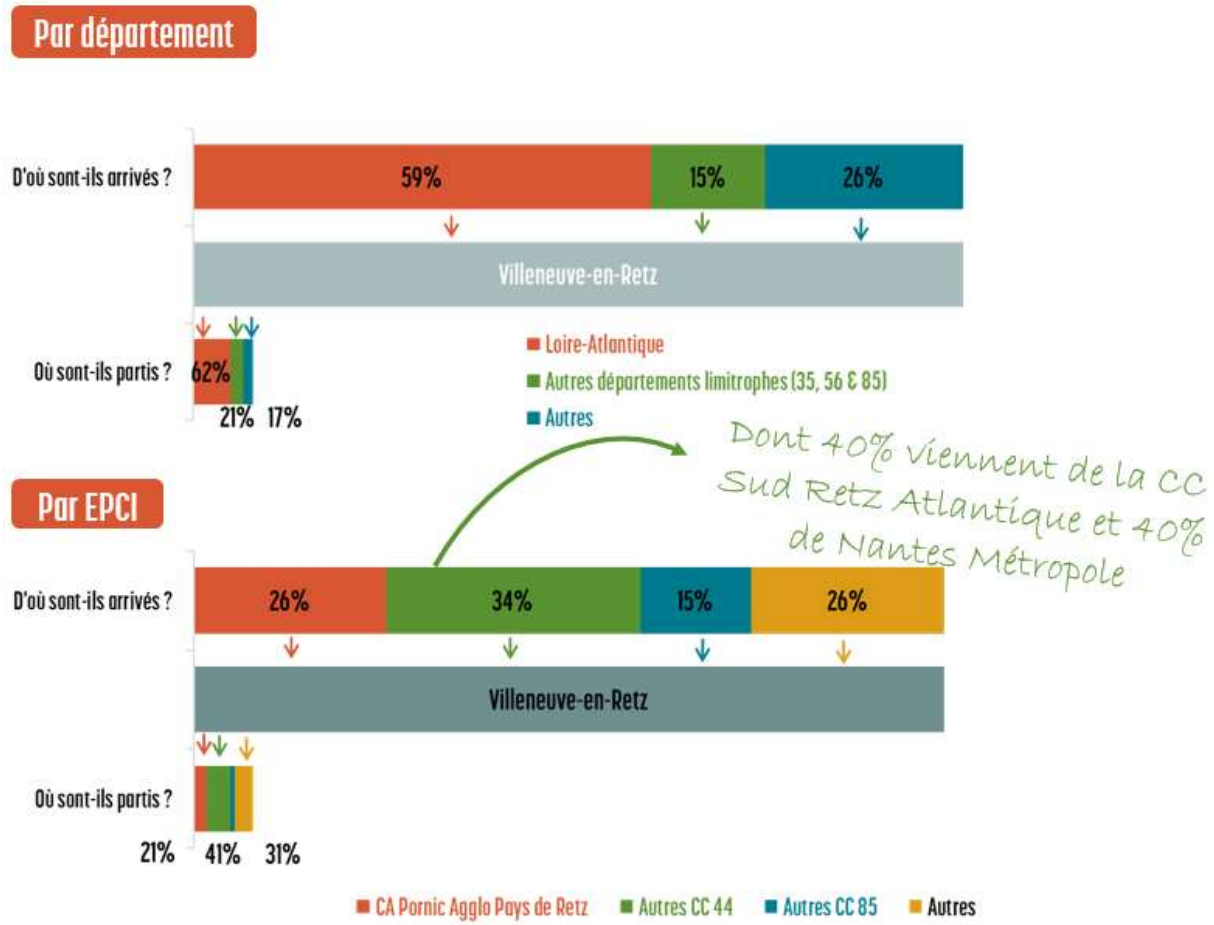
Un solde migratoire important depuis les années 90



Sur la période 2013-2018, le solde migratoire a diminué, passant en dessous des indicateurs de Pornic Agglomération (1,4 entre 2008 et 2013 et 1,7 entre 2013 et 2018) et du Département (0,6 entre 2008 et 2013 et 0,8 entre 2013 et 2018), tout en restant positif. Le solde naturel est également en baisse, passant dans le négatif sur la période 2013 – 2018, signifiant qu'il y a eu plus de décès que de naissances.

Les ménages sortants migrent vers des EPCI de Loire-Atlantique ou directement sur la Communauté d'Agglo de Pornic.

Une majorité des nouveaux ménages viennent de Pornic Agglo Pays de Retz, également de la Communauté de communes Sud Retz Atlantique et de Nantes Métropole.



Provenance et destination des migrations résidentielles(en %)
Source : INSEE 2017

Une commune qui observe un vieillissement global de la population

Toutes les tranches d'âge sont globalement équitablement représentées à Villeneuve-en-Retz. On observe un léger vieillissement de la population, les tranches d'âge supérieures à 60 ans ont augmentées de 3 points depuis 2013, tandis que les moins de 15 ans ont diminués de 4 points. Notons que le solde naturel est négatif sur cette même période : il y a eu plus de décès que de naissances, donc un renouvellement moindre des tranches d'âge de la population.

Parmi les actifs, les 30-44 ans sont en diminution de 3 points depuis 2013, population qui a glissée dans les 45-59 ans qui ont, eux, augmentés de 2 points.

En comparant avec l'année 2008, on constate que ces tendances perdurent depuis au moins 10 ans : un vieillissement global de la

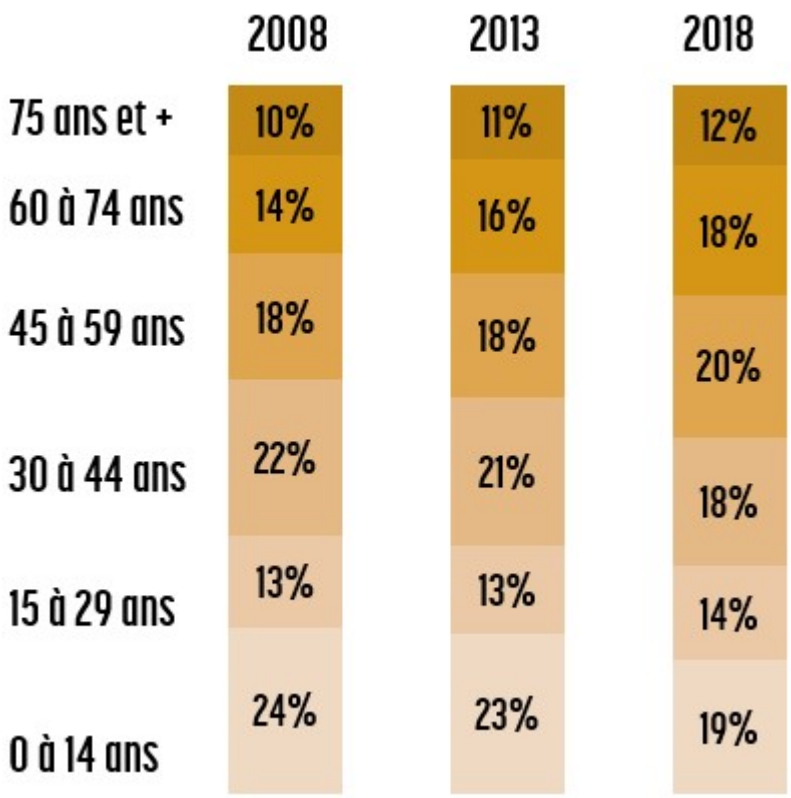
Indice de jeunesse : 0,84 *(2018)*

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

Avec un indice de jeunesse à 0,84, Villeneuve-en-Retz enregistre une population plus jeune que les communes littorales (par exemple, 0,4 pour les Moutiers-en-Retz). A l'échelle de l'Interco, l'indice de jeunesse est de 0,77 et celui du département est de 1,08.

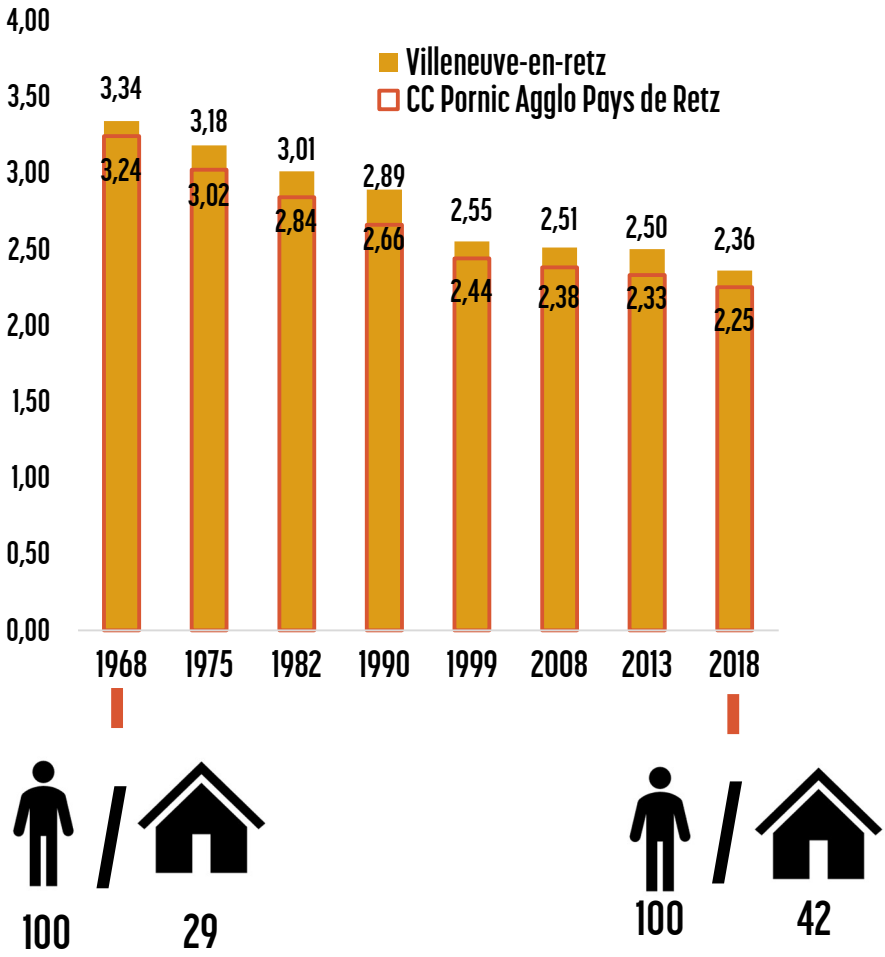
population installée dans les années 70 à 90 : en 5 ans, toutes les tranches d'âge concernées ont vieilli de 5 ans (avec peu de nouvelles arrivées et peu de départs).

Le renouvellement de la population et l'adaptation aux ménages vieillissants représentent des enjeux pour l'avenir de la commune.



Des ménages de plus en plus petits

Des ménages de plus en plus petits



En moyenne 2,36 personnes par ménage en 2018

Des événements de la vie...



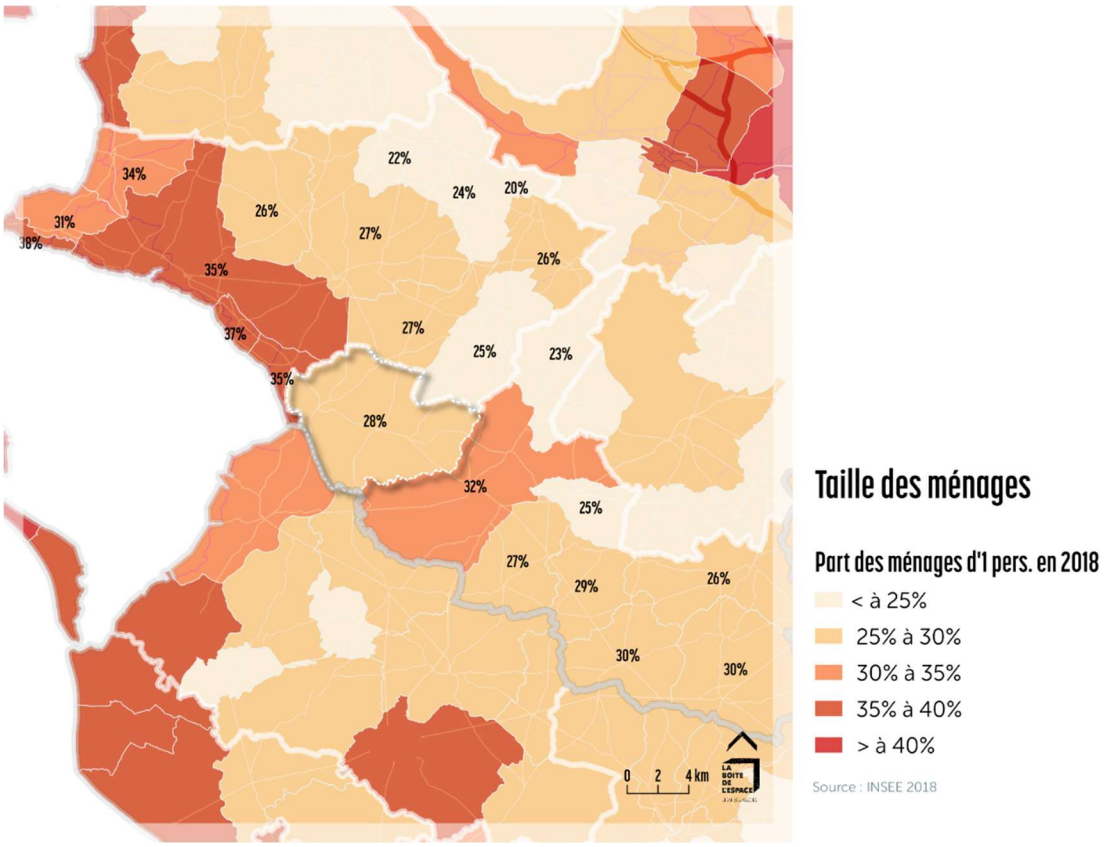
+ une durée de vie qui s'est allongée

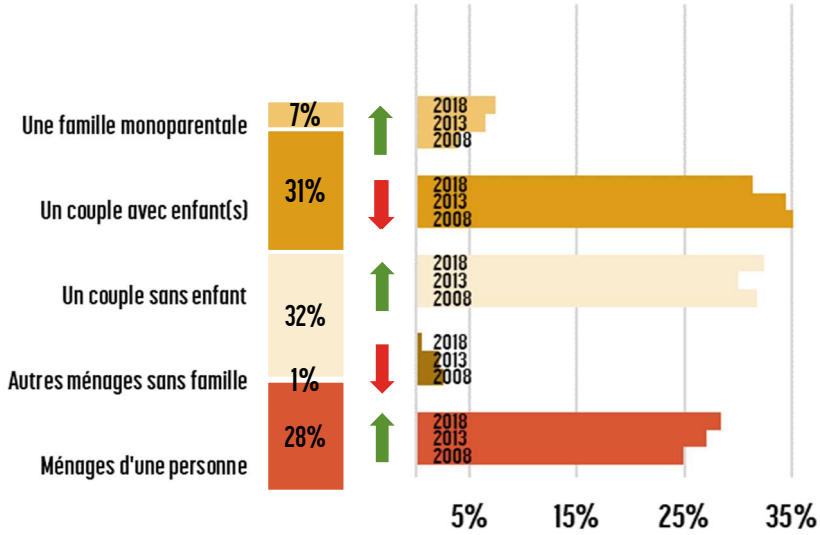
= le desserrement des ménages

En près de cinquante ans, la taille des ménages villeretziens a diminué d'une personne. Alors qu'on comptait en moyenne 3,3 personnes dans les années 70, on n'en comptait plus que 2,9 en 1990. Depuis les années 2000, la diminution de la taille des ménages est moindre, de 2,5 personnes en 1999, on est passé à 2,3 en 2018.

Phénomène observé dans la plupart des territoires français, Villeneuve-en-Retz n'échappe pas à cette tendance du desserrement des ménages, bien qu'il soit très modéré. Les communes rétro-littorales logent une population plus familiale, attirée notamment par des prix fonciers plus accessibles que sur le littoral.

Mise en perspective à l'échelle du contexte territorial





Un peu moins d'1 ménage sur 3 est composé d'une personne seule

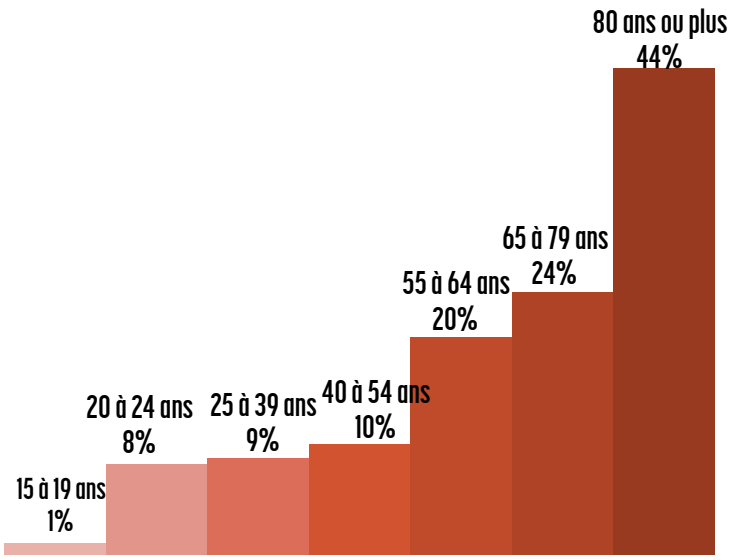
La comparaison entre 2013 et 2018 met en évidence le phénomène de desserrement avec une augmentation des ménages de petite taille (ménages d'une personne et familles monoparentales) et une réduction des couples avec enfant(s). Ce phénomène traduit à la fois :

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

On observe cependant une augmentation des couples sans enfant, pouvant traduire à la fois une arrivée de jeunes couples, et une décohabitation des jeunes adultes qui quittent le foyer familial (pour rappel, les 15-29 ans ont augmentés de 1 point sur cette même période, et les 45-59 ans deux 2 points).

Part des personnes vivant seules selon l'âge

Source : INSEE 2018



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

Des catégories équilibrées et une majorité de retraités

Parmi les 15 ans et plus, la part des retraités est la plus importante (32%). Elle reste toutefois inférieure à ce qui s'observe à l'échelle de l'intercommunalité (35%). Le profil des actifs ayant un emploi est relativement proche de ceux de l'intercommunalité. Entre 2008 et 2018, la part des retraités est celle qui a le plus progressé. La part des employés, des artisans / commerçants / Chef d'entreprise et des cadres et professions intellectuelles supérieures a également connu une augmentation.

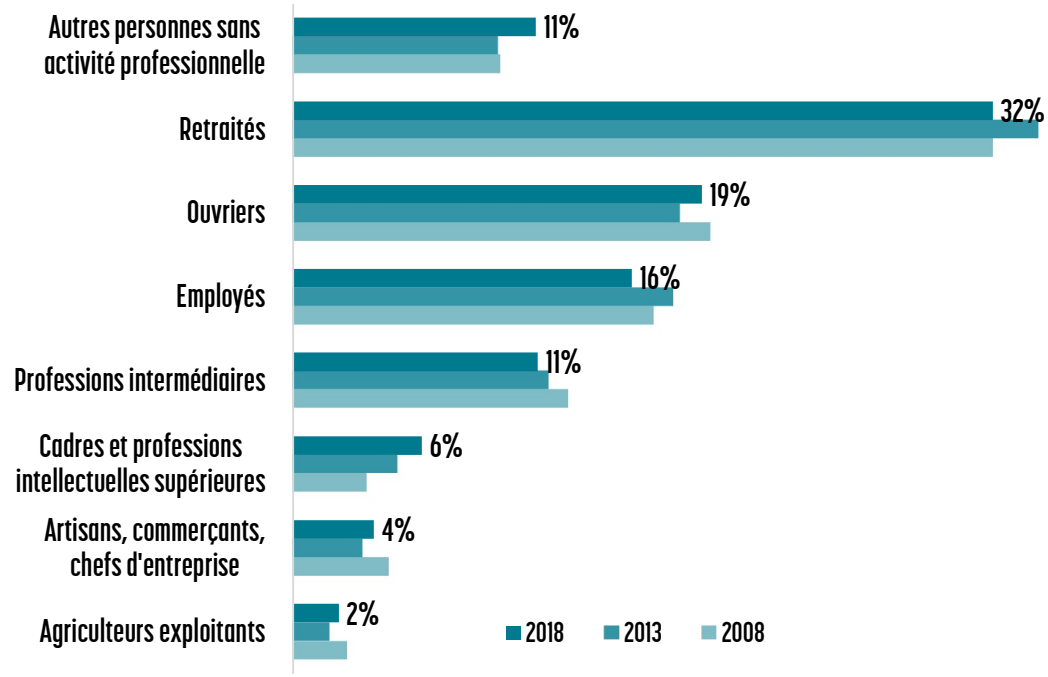
32% de retraités (près de 50% aux Moutiers-en-Retz)

Une commune où les ouvriers sont autant représentés qu'à l'échelle intercommunale (18,8%).

Un revenu médian de 21 220 € par an

Catégories socio-professionnelles de la population active

Source : INSEE 2018 // Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socio-professionnelle



Un parc immobilier récent

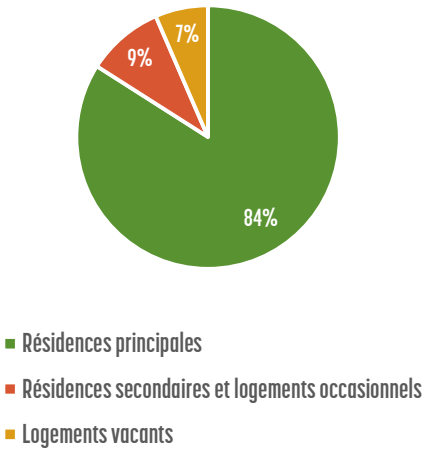
Depuis 1968, le parc de logements a plus que doublé à Villeneuve-en-Retz. Cette augmentation est continue, avec un pic des résidences principales entre 1999 et 2008 : la commune a connu une arrivée massive de nouveaux habitants (solde migratoire de 3,4) et a donc dû adapter son parc de logements sur cette même période.

Depuis 2008, les croissances démographiques et de logements se sont stabilisées.

On observe une baisse des résidences secondaires depuis 2008 (-266), et une augmentation des résidences principales (+328) : le phénomène des jeunes retraités qui avaient une résidence secondaire pendant qu'ils étaient en activité ailleurs et qui viennent s'installer à Villeneuve-en-Retz lors de la retraite, faisant de leur résidence secondaire une résidence principale.

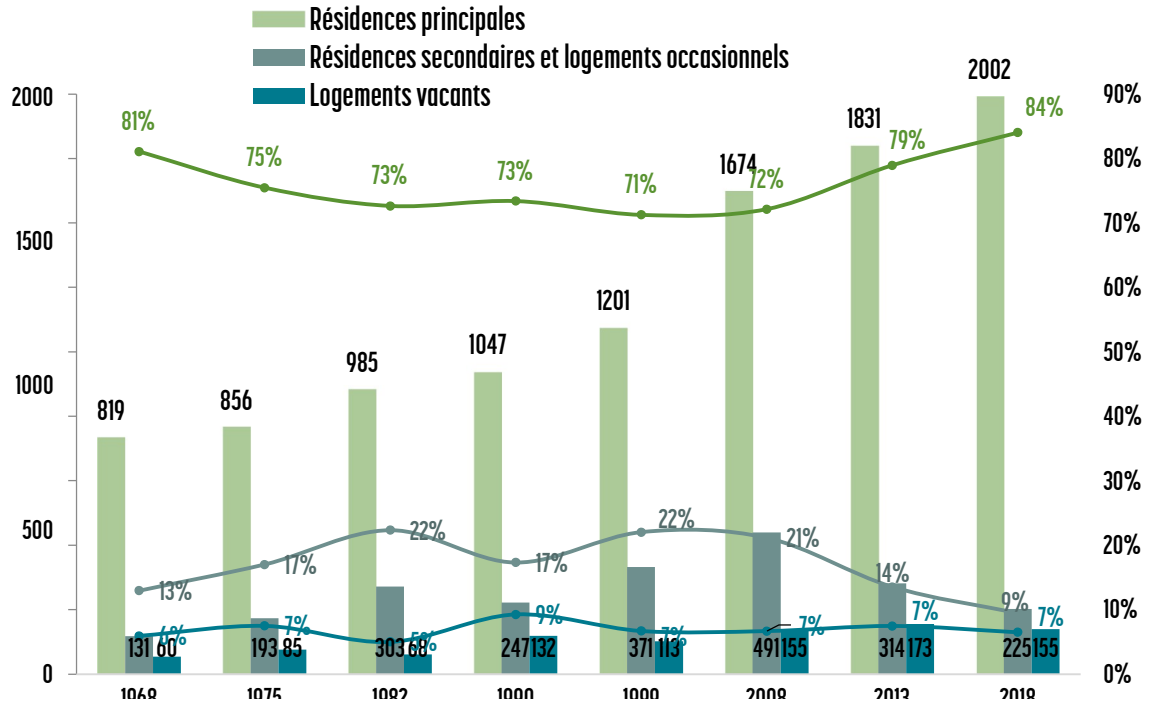
Parc résidentiel en 2018

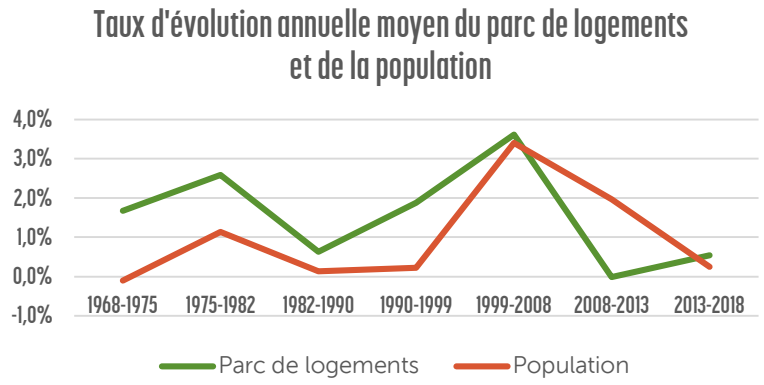
source : INSEE 2018



Evolution du parc de logements depuis 1968 : nombre et parts

Source : INSEE 2018





Vacance et rotation du parc

Le taux de vacance du parc immobilier communal, de 7% en 2018, est stable depuis au moins une dizaine d'année. Il traduit un parc de logements plutôt sain.

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

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

La vacance du parc est un bon indicateur de la situation du marché du logement. Un taux inférieur à 5% indique une tension immobilière et un manque de logements en comparaison des demandes sur le secteur. Un taux supérieur à 8% indique un marché lâche et une part de logements non adapté à la demande.

Un parc immobilier orienté vers la maison individuelle qui se diversifie

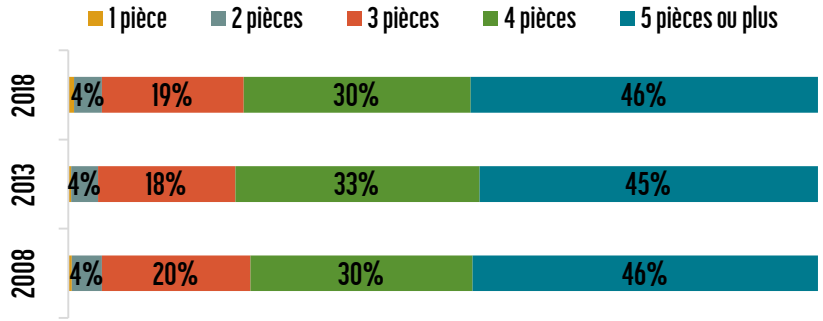
Le parc immobilier de Villeneuve-en-Retz est très homogène, on y retrouve essentiellement :

- Des maisons individuelles (98 %) ;
- De grande taille (76 % font 4 pièces ou plus) ;
- Occupées par des propriétaires (80 %)

98% des logements sont des maisons en 2018

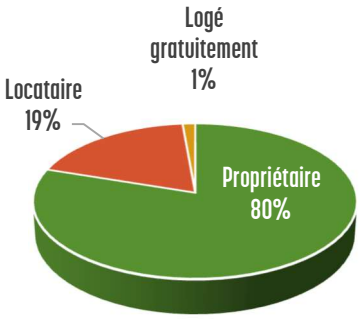
Résidences principales selon le nombre de pièces

Source : INSEE 2018



Résidences principales selon le type d'occupation

source INSEE 2018



La part de propriétaires augmentent depuis 10 ans, de 78,7% en 2008, ils étaient 79,7% en 2013 et 80% en 2018. Sur la typologie des logements, elle reste très constante, avec une majorité de 4 pièces et plus. Le nombre de logements a augmenté entre 2013 et 2018, avec 11 maisons et 3 appartements supplémentaires.

On observe une rotation dans le parc, comme évoqué précédemment, avec de nombreuses résidences secondaires transformées en résidences principales. Ce phénomène est lié, entre autres, à l'installation de jeunes retraités sur le territoire qui y avaient une résidence secondaire.

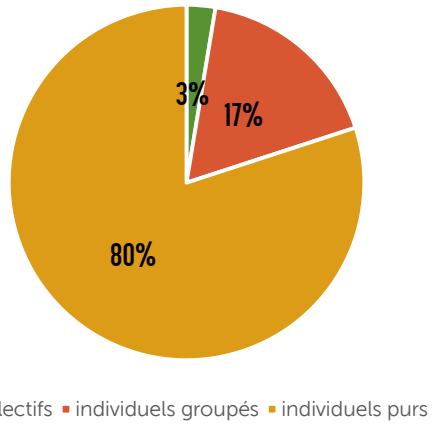
Un décalage est observé entre l'augmentation des ménages d'une personne et la part de logements de 5 pièces ou plus. Cette dissonance est à réduire d'une part pour éviter la sous-occupation génératrice de dépense énergétiques inadaptées pour les ménages et d'autre part pour libérer des grands logements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

2382 logements en 2018

+ 62 logements en 10 ans

_dont 328 résidences principales en +
_266 résidences secondaires en –
_un nombre de logements vacants stables

Part des logements commencés depuis 2010 par typologies



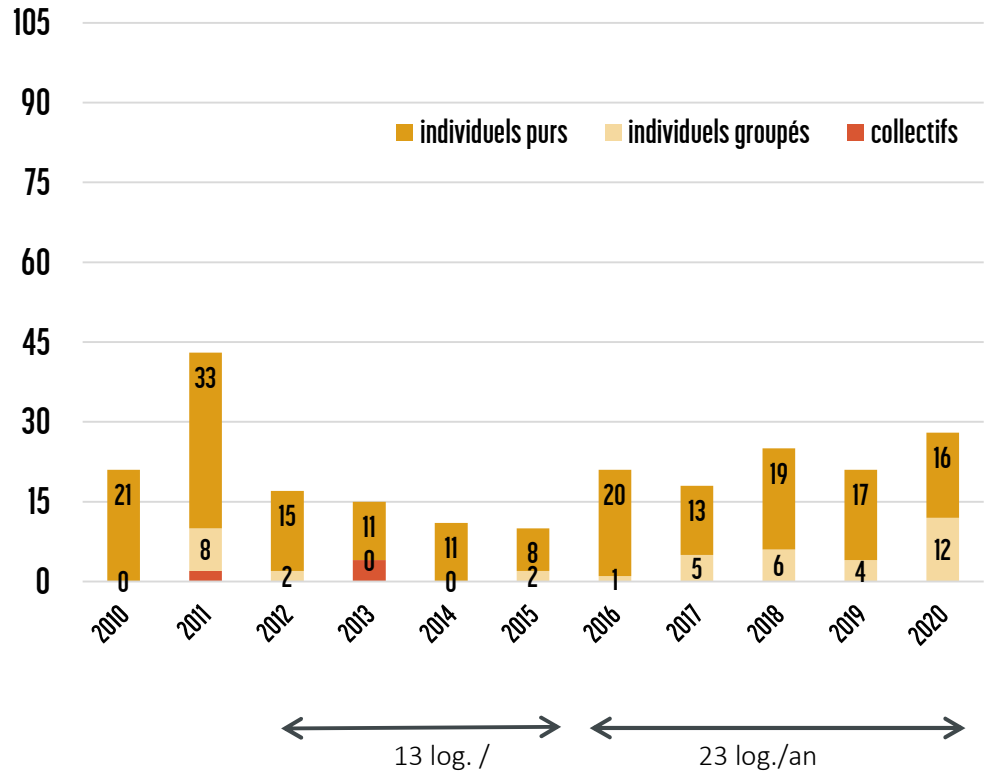
Une faible part de logements locatifs sociaux

Selon le Répertoire des Logements Locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), Villeneuve-en-Retz compte 46 logements sociaux, soit 2 logements sociaux pour 100 résidences principales. La commune de Villeneuve-en-Retz est cependant concernée par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) qui impose une part de logements sociaux.

Dans un contexte de coût élevé du prix de l'immobilier et du foncier, le taux et la production de logements sociaux est un levier important pour l'accueil des jeunes ménages, des ménages aux revenus modestes mais aussi plus largement de la majorité des ménages ne pouvant pas ou ne souhaitant pas un accès à la propriété. Cela explique le fait que la production de logements sociaux soit un des objectifs du Programme Local de l'Habitat de la Pornic Agglo Pays de Retz.

Des constructions neuves à diversifier

Le rythme de construction à Villeneuve-en-Retz s'est amplifié depuis 2016 : entre 2012 et 2015 la commune enregistrait 13 logements / an, tandis que depuis 2016 le rythme a pris 10 points.

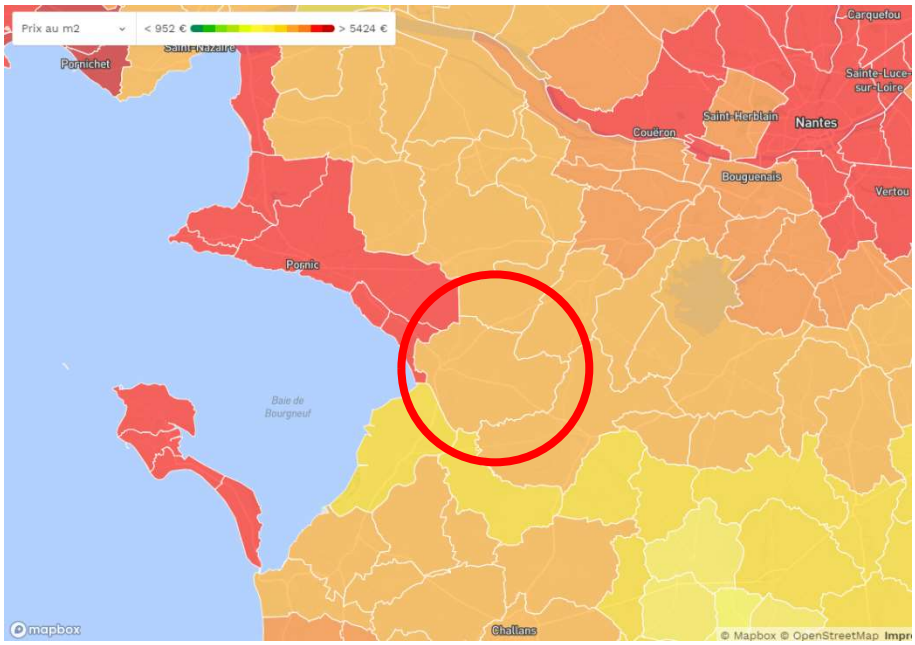


La production de logements individuels connait des cycles avec des opérations plus ou moins conséquente qui s'étalent sur 3 ans en moyenne. Quatre autres années marquent des pics importants de production (2011, 2016, 2018 et 2020). L'année 2020 se démarque un peu par le nombre de logements individuels groupés (12).

L'analyse des données Sitadel sur les logements commencés de 2010 à 2020 montre que 80% sont de l'individuel pur et 17% sont des logements individuels groupés. Le marché dominé jusqu'alors par du pavillon peine à se diversifier.

Un prix de l'immobilier élevé

La commune, à proximité directe avec Pornic, la Bernerie-en-Retz et le littoral, bénéficient de prix plus attractifs compte-tenu de sa situation rétro-littorale. Les prix moyens de la zone restent toutefois élevés. Avec un prix moyen des maisons de l'ordre de 3 820 € le m^2 (*estimation au 1 février 2022, source : www.meilleursagents.com.*) les prix du marché immobilier restent un peu plus faibles que certaines communes littorales au nord.



Accompagner le parcours résidentiel

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

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

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

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

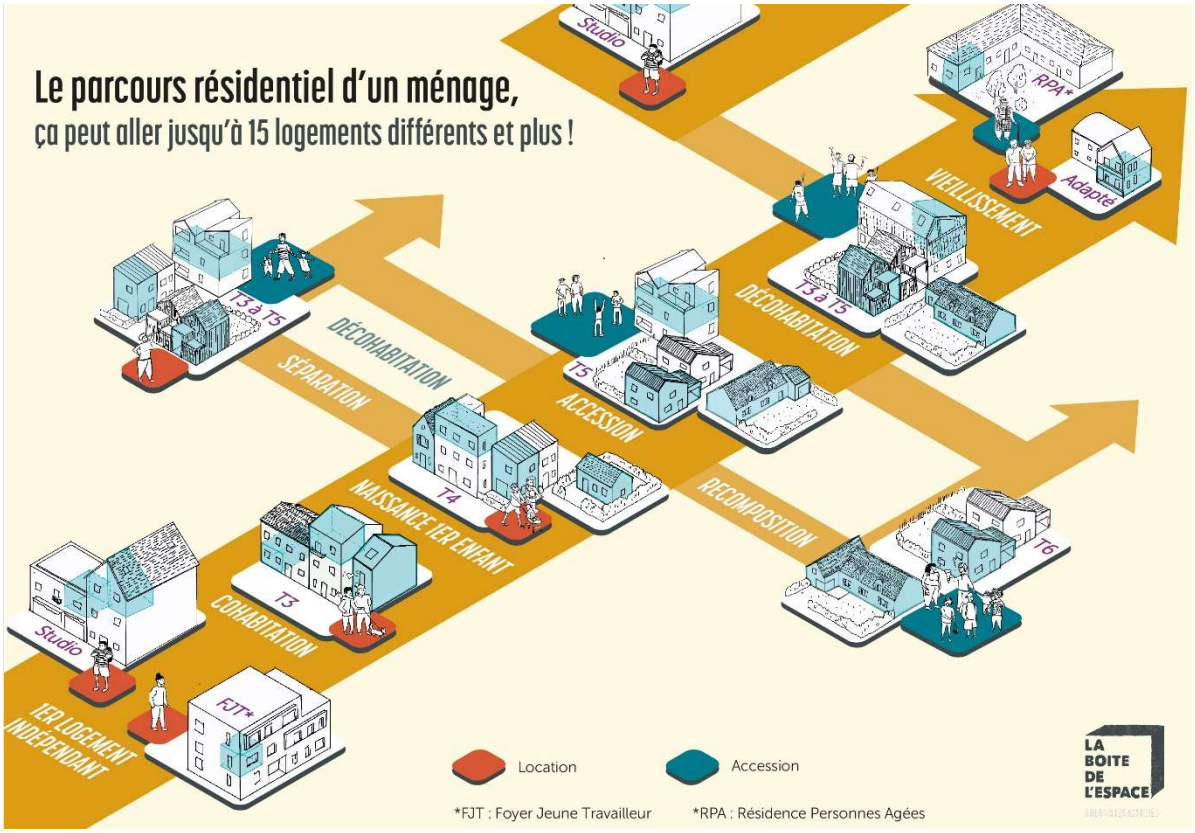
Pour les jeunes ménages pouvant faire partie des ménages aux revenus les plus modestes et les personnes âgées, les logements sociaux répondent également à une part des besoins associés à ces tranches d'âge.

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

La « concurrence » avec les résidences secondaires est également une difficulté supplémentaire pour les ménages cherchant à s'implanter ou à changer de logement sur la commune, que cela soit dans le parc immobilier ancien ou dans l'offre nouvelle.

L'objectif est de répondre aux demandes variées en matière d'habitat d'un seul ménage qui veut vivre son parcours résidentiel sur la commune ou de ménages différents qui veulent s'installer. Le

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



SYNTHESE ET ENJEUX

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

Une démographique modérée portée par un solde naturel à l'équilibre un solde migratoire positif.

Un vieillissement de la population entamé avec une surreprésentation des séniors qui sont les ménages les plus présents, toutefois une présence importante des familles avec enfants, bien qu'en diminution.

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

Une homogénéité des typologies d'offres immobilières qui n'évolue que très peu.

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

Un taux de résidences secondaires en large baisse au profit des résidences principales.

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

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

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

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

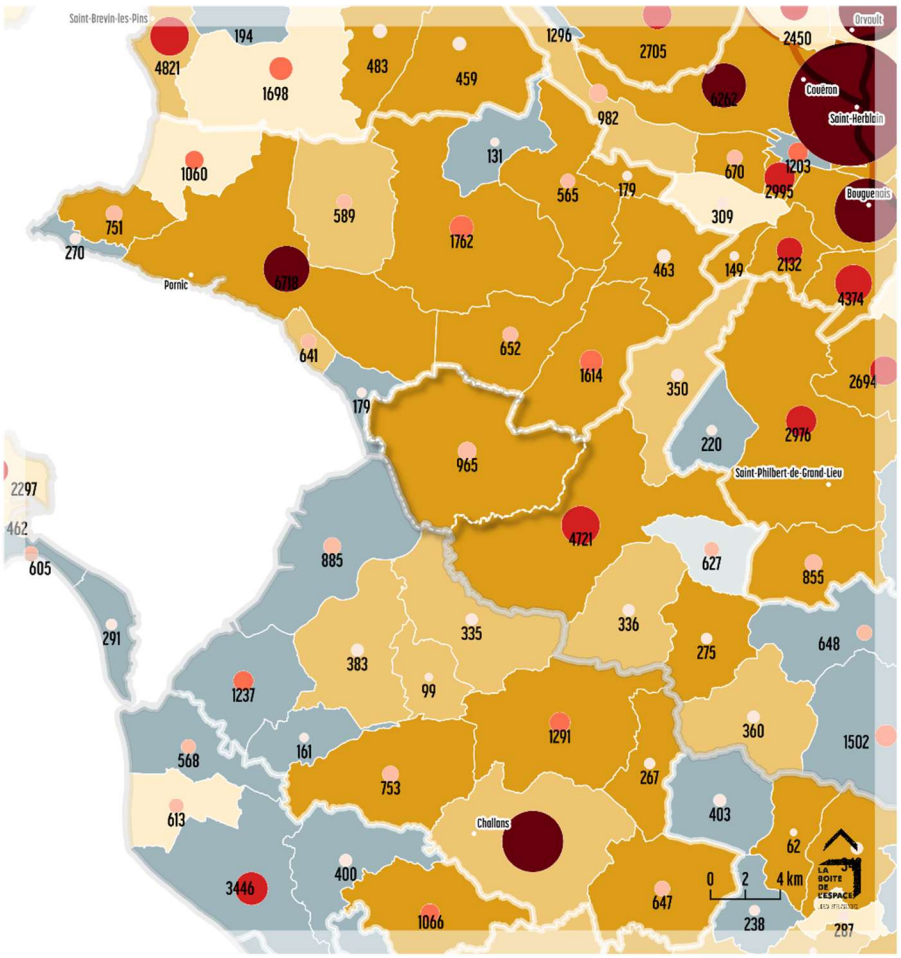
Une maîtrise du marché des résidences secondaires pour maintenir une vie à l'année dans la commune.

L'économie

Plus d'actifs que d'emplois

Effectif et évolution des emplois sur la commune

Source Insee 2018



Nombre d'emplois dans la commune en 2018

- < à 1000
- 1000 à 2000
- 2000 à 5000
- 5000 à 10000
- > à 10000

Evolution du nombre d'emplois 2008-2018

- < à 0%
- 0 à 5%
- 5 à 10%
- > à 10%

L'indicateur de concentration d'emploi* est de 47,5 en 2018.

Contre 51,1 en 2013

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

À l'échelle de Pornic agglomération, Villeneuve-en-Retz concentre relativement peu d'emplois. En 2018, on en décomptait 965 contre 978 en 2013.

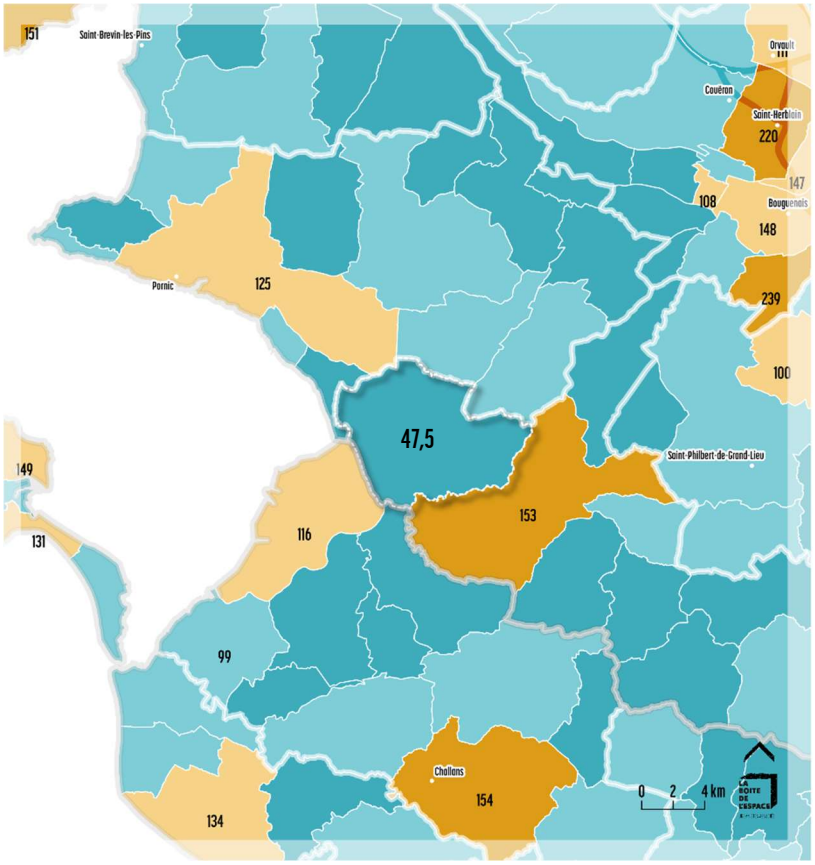
L'indicateur de concentration d'emploi est passé de 51,1% à 47,5% entre 2013 et 2018. Le nombre d'actifs ayant un emploi dans la zone ont davantage baissé que le nombre d'emplois.

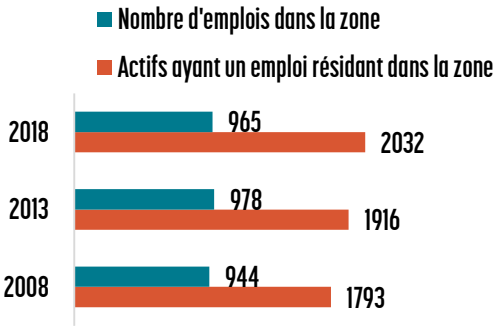
965 emplois domiciliés à Villeneuve-en-Retz en 2018

2 032 actifs en emploi en 2018

Rapport entre emplois domiciliés par commune et actifs y résidant

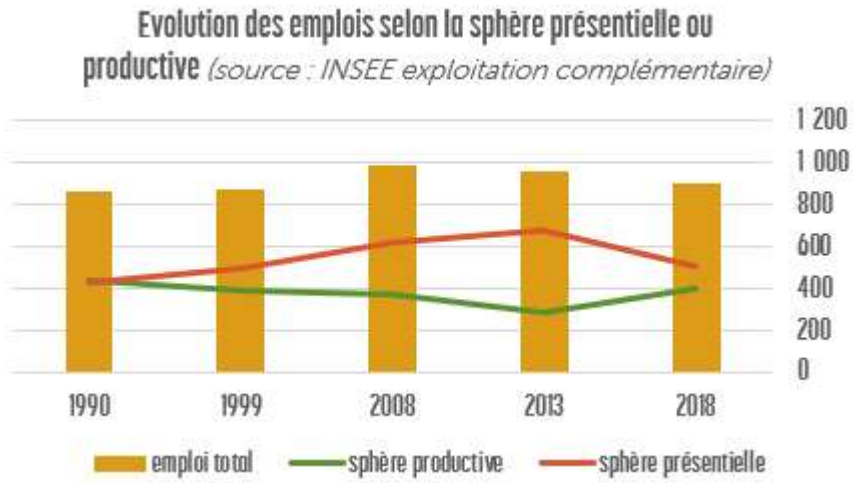
Source : INSEE 2018- Lecture : en 2018, il y avait moins de 50 emplois domiciliés sur la commune pour 100 actifs résidents à Villeneuve-en-Retz







Entre économie présentielle et productive



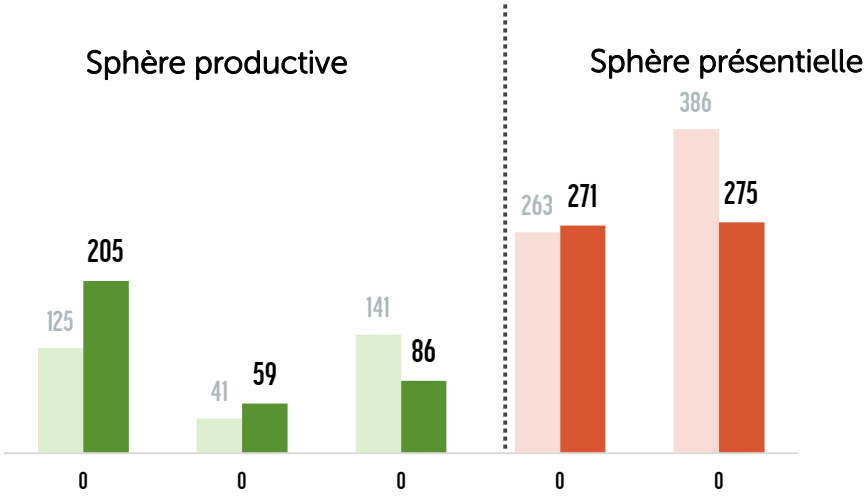
Les **activités présentielles** sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

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

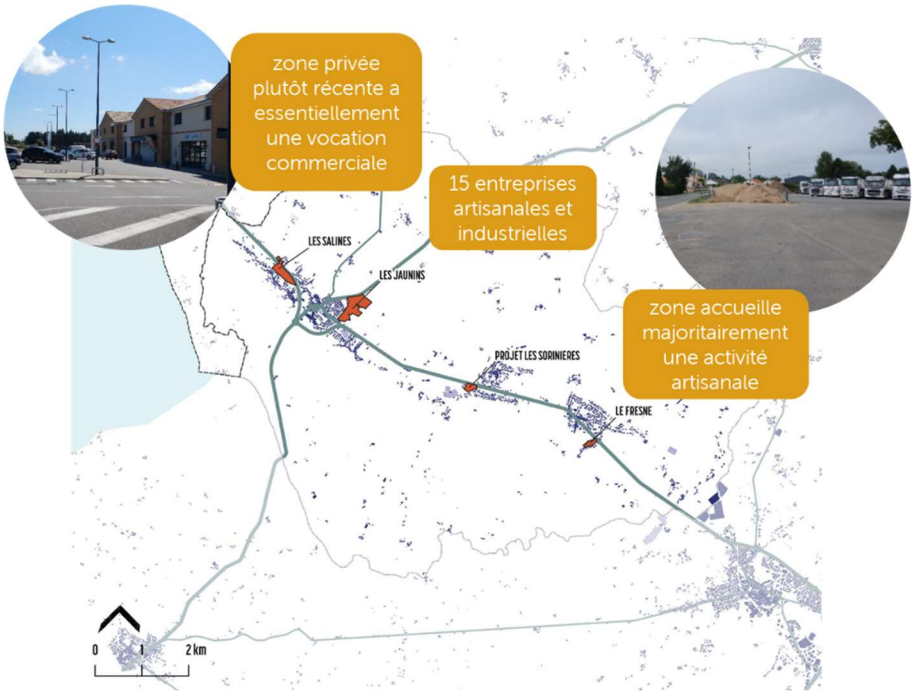
A noter que du point de vue quantitatif, le nombre d'emplois a fortement augmenté dans les années 2010 avant de diminuer depuis. Les emplois de la sphère présentielle (voir définition ci-contre) sont toujours supérieurs à ceux de la sphère productive, ils sont tout de même fluctuants. Les emplois de la sphère productive ont connu une chute en 2013 et se rapprochent aujourd'hui du nombre d'emplois de la sphère présentielle.

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

Source : INSEE 2018



Ce sont les secteurs de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale qui sont le plus impacté avec une perte de 111 emplois et le secteur de la construction avec 55 emplois supprimés. 8 emplois ont cependant été créés dans la catégorie du commerce, transports, services divers et ce sont 80 emplois qui ont été créés dans le domaine de l'agriculture. Le secteur de l'industrie a créé 18 emplois.



Carte de localisation des zones d'activité sur Villeneuve-en-Retz - traitement La boite de l'espace

La commune compte 3 zones d'activité et une est en projet (les Sorinières). La zone du Fresne a vocation artisanale, tout comme les Jaunais qui tend à se diversifier et enfin les Salines a vocation commerciale.

Les actifs

Plus d'actifs, mais autant d'actifs occupés

Près de 8 personnes sur dix en âge de travailler (15-64 ans) sont considérées comme actives à Villeneuve-en-Retz (qu'elles occupent un emploi ou soient en situation de chômage). Ce type de profil est partagé par les communes environnantes.

Ce taux d'activité est stable depuis 2008, et le taux d'actifs ayant un emploi oscille entre 68% et 71%

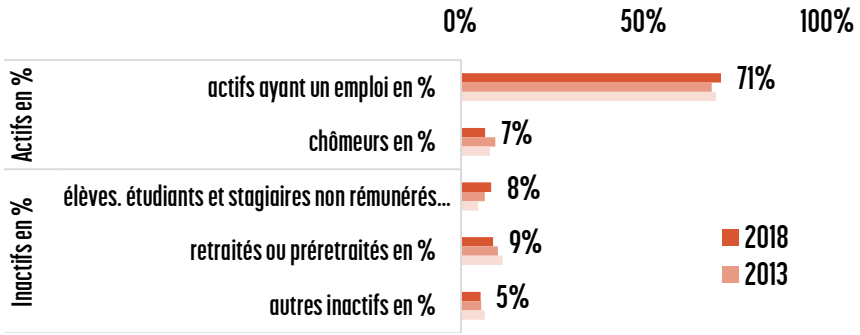
Dans le même temps, Villeneuve-en-Retz connait une stabilité dans le nombre des actifs au chômage *(au sens du recensement)*(8% en 2018).

2 267 actifs
dont 2 052 en emploi
en 2018

78% des 15-64 ans sont des actifs
en emploi ou au chômage
(taux d'activité en 2018)

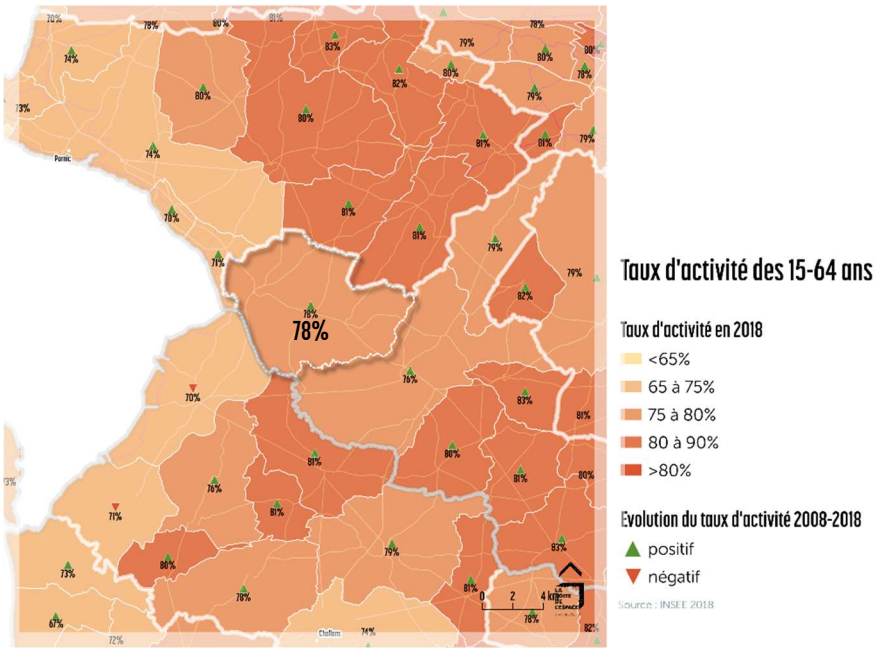
Structure de la population en âge de travaille

Source : INSEE 2018 / personnes de 15 à 64 ans



Taux d'activité des 15-64 ans

Source : INSEE 2018 / nombre d'actifs / nombre de personnes de 15 à 64 ans



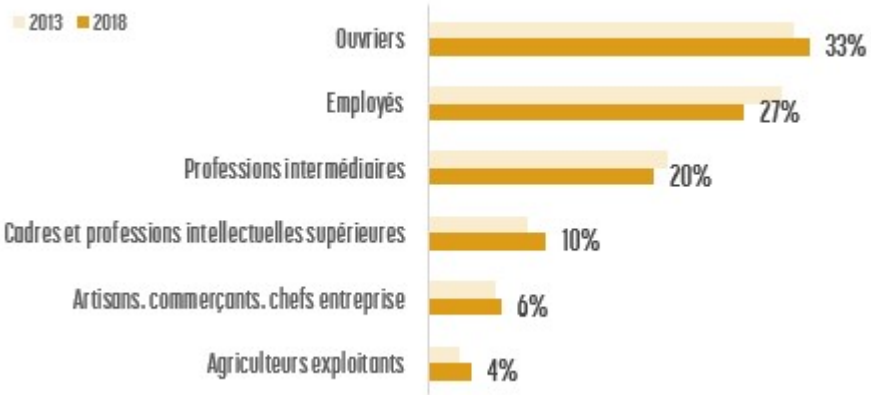
La structure de la population active de la commune se modifie petit à petit pour aller vers une structure socioprofessionnelle répondant à l'augmentation de la sphère productive.

Cette structure a évolué depuis 2013 avec l'augmentation des profils ouvriers, agriculteurs exploitants et artisans.

Cependant la part des cadres et professions intellectuelles supérieures augmentent.

Catégories socio-professionnelles de la population active

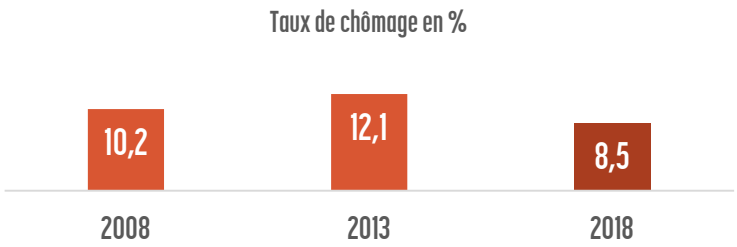
Source : INSEE 2018 / Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle



Un taux de chômage en baisse

8,5 % de chômage en 2018

Selon l'INSEE, le taux de chômage est stable avec un taux de 8,5% en 2018, ce qui est légèrement inférieur à la communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz qui observe un taux de 9,6% en 2018.



Ce taux de chômage est le plus bas depuis 10 ans

ZOOM/ les destinations travail

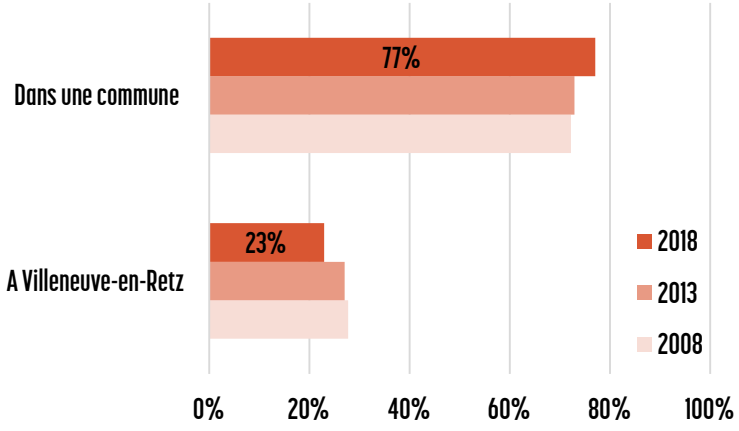
La faible concentration d'emplois est confirmée par l'observation des flux domicile travail.

La majorité des actifs résidant à Villeneuve-en-Retz vont travailler ailleurs. Ils se tournent principalement vers les communes de l'agglomération de Pornic mais aussi sur les communes littorales et retro-littorales distantes jusqu'à 30km. Les actifs se tournent surtout vers la métropole Nantaise.

Le bassin de recrutement des entreprises villeretziennes est quant à lui plus resserré et concerne principalement les communes environnantes dans un rayon d'environ 30 km.

Lieu de travail des actifs ayant un emploi qui résident à Villeneuve-en-Retz

Source : INSEE 2018



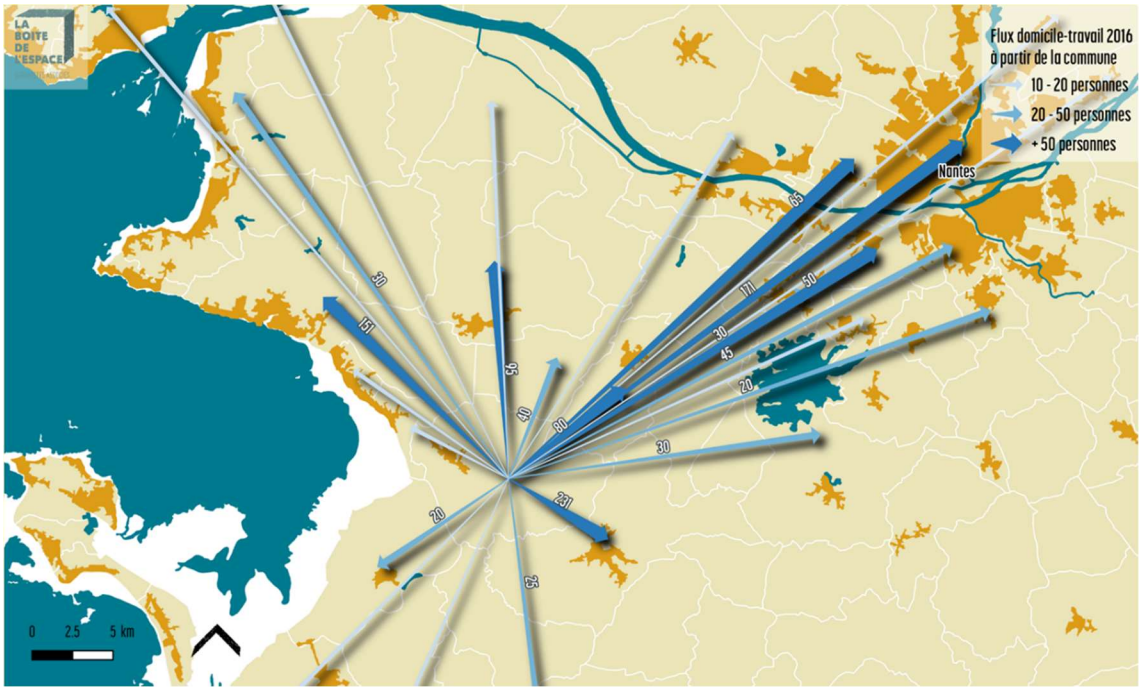
Les principaux échanges se jouent au sud à proximité...

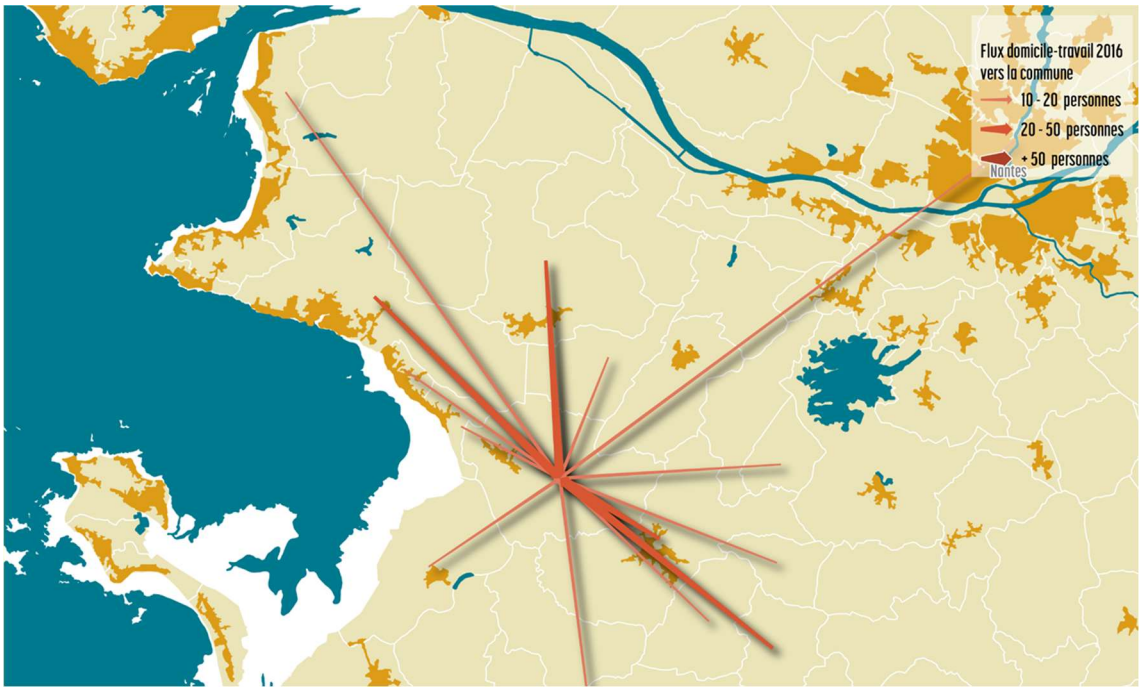
Source : INSEE 2018 / attention les flux inférieurs à 100 ne donnent qu'une tendance

au moins...

1 566 actifs Villeretziens

vont travailler à l'extérieur


Flux domicile-travail 2016
à partir de la commune
10 - 20 personnes
20 - 50 personnes
+ 50 personnes
Nantes
0 2.5 5 km


Flux domicile-travail 2016
vers la commune
10 - 20 personnes
20 - 50 personnes
+ 50 personnes
Nantes

Une activité agricole diversifée

L'ensemble des espaces agricoles représentent 54% de la surface communale, soit près de 4000 ha (occupation du sol en 2016/ source : BDMOS44).

Trois formes d'agriculture cohabitent sur la commune : l'agriculture de marais, la polyculture/élevage et la production de légumes ou fleurs.

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

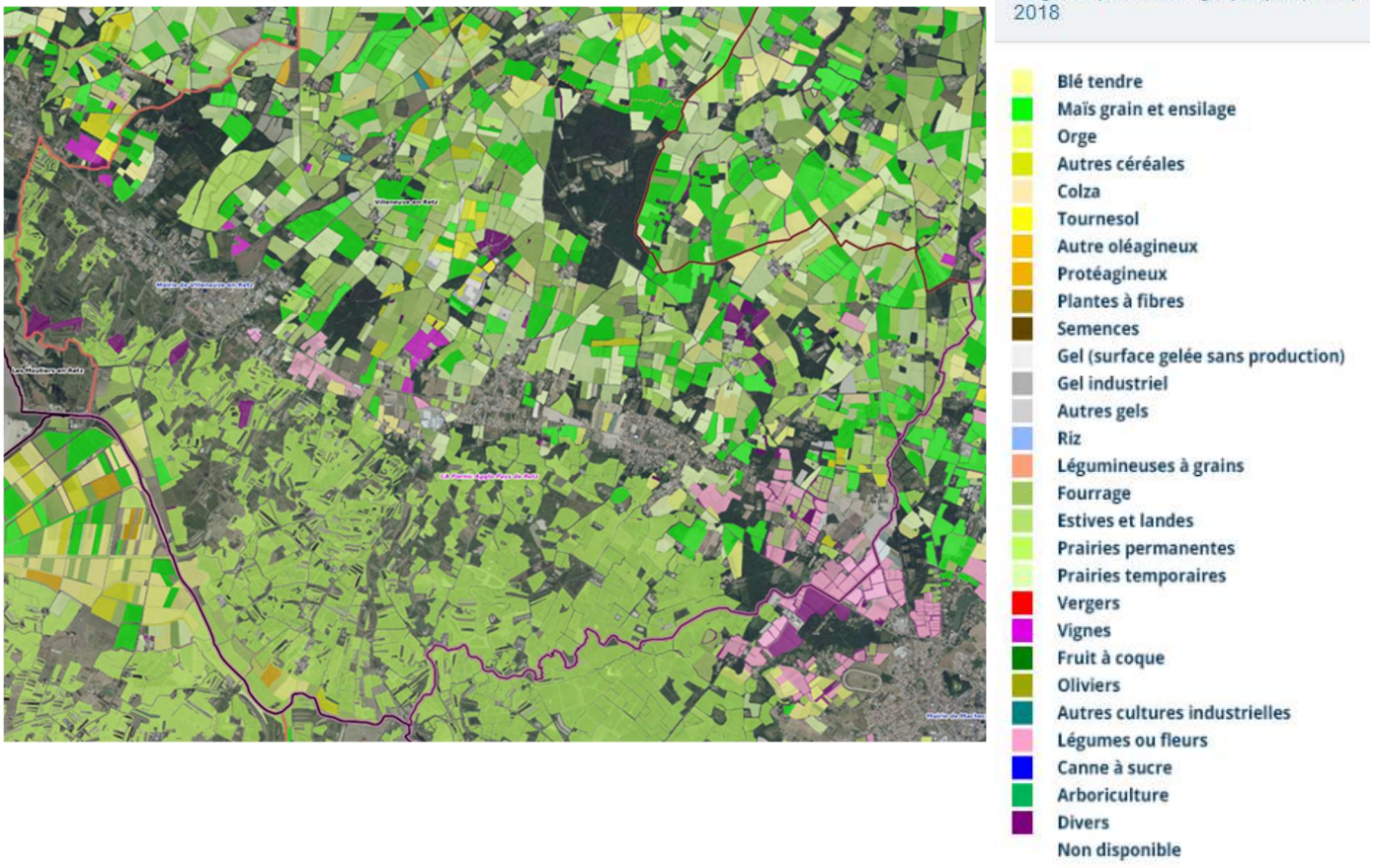
Les polycultures et l'élevage : les principales productions sont le lait, la viande, les volailles et le gibier ainsi que le maïs, l'herbe et les céréales.

La production de légumes ou fleurs est sur la commune à d'échelle industrielle. Cette activité se répartie entre la pleine terre limoneuse en bord de marais et des serres.

En 2020, 84 exploitants agricoles sont recensés par la MSA sur la commune (source : statistiques msa)

Typologie des parcelles agricole

Source : Géoportail / Registre parcellaire graphique 2020



L'essor du tourisme

Avec des plages à moins de 3km, des marais et la campagne, Villeneuve-en-Retz a les atouts d'une destination touristique. Desservie par le train et traversée par la Vélodyssée, la commune est facilement accessible et a permis le développement d'une offre d'hébergement diversifiée.

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

- 1 hôtel
- 3 campings

Hors site de l'office du tourisme :

- Un vingtaine logements airbnb *(A noter : en février 2022)*

L'offre de tourisme et de randonnée

L'information touristique

Un bureau d'information touristique parmi les 6 bureaux intercommunaux se trouve sur la commune, sur la route de Bouin

Patrimoine et lieux de tourisme

La commune est riche en bâti traditionnel. En plus de ce patrimoine bâti, les paysages sont remarquables entre les étendues de marais et la campagne bocagère. La commune accueille également le musée du Pays de Retz

L'offre de randonnée

La commune dispose d'un maillage chemins et sentiers sur lesquels une offre de promenade a été développée. Six sentiers de randonnée sont identifiés par l'office de tourisme intercommunal. De plus, le département affiche l'ambition de relier toutes les communes entre elles par des voies cyclables. Villeneuve-en-Retz est notamment concernée par un nouvel aménagement ayant pour objectif de relier Fresnay à Saint-Même-le-Tenu. La commune est également parcourue par la Vélodyssée reliant Roscoff à Hendaye qui longe la côte de la commune en proposant une étape à Bourgneuf-en-Retz et par la Vélocéan (dont le tracé se superpose à la Vélodyssée sur le territoire communal) qui relie le Morbihan à la Vendée.

SYNTHESE ET ENJEUX

Une économie de services qui tend à se réduire au profit de l'économie productive et les actifs captés par les communes voisines

Des actifs qui profitent de trois aires urbaines influentes (Pornic, Machecoul et la métropole nantaise) pour travailler influençant les trajets domicile-travail.

Alors qu'il y a 0,48 emploi pour 1 actif ayant un emploi sur la commune, seulement 23 % des actifs de Villeneuve-en-Retz travaillent dans la commune. De nombreux actifs qui travaillent à l'extérieur de la commune, mais l'offre d'emploi sur la commune est aussi capable d'attirer des actifs des communes environnantes : des échanges quotidiens qui génèrent d'importants déplacements automobiles.

Un espace rural marqué de l'empreinte des exploitations agricoles et de diverses formes de bâtiments et installations agricoles. Un rôle majeur des pratiques agricoles dans le paysage (entretien du bocage et des marais,

Une diversité d'activités sur la commune.

Des activités locales à l'équilibre économique et climatique fragile (agriculteurs) à préserver et dont la diversification doit être facilitée

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

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

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

Organisation et fonctionnement

Structure géographique et urbaine

Un développement continu de l'urbanisation

Carte d'état-major de Villeneuve-en-Retz

Source : géoportail



Villeneuve-en-Retz est issue de la fusion de deux communes en 2016 : les anciennes communes de Bourgneuf-en-Retz et de Fresnay-en-Retz. Saint-Cyr-en-Retz représente la troisième entité bâtie qui compose la commune, située entre les deux bourgs de Bourgneuf et Fresnay.



C'est une commune « rétro-littorale » composée à ¼ de milieux humides, notamment les marais qui bordent tout le sud-ouest de la commune. Les bourgs sont implantés sur cette rive que constitue la délimitation entre les marais et l'espace agricole.

Entre 1919 et 1945, l'urbanisation de Villeneuve-en-Retz s'est « stoppée », puis a observé un fort étalement urbain pendant la période après-guerre.

A partir des années 2010, l'urbanisation s'effectue davantage en densification, l'étalement urbain des années précédentes ayant permis de créer des réserves foncières importantes.

Les trois entités bâties s'organisent initialement de façon similaire : une implantation classique dense autour de l'église. Les constructions sont alors en limite de voie et en majorité mitoyennes.

On observe une architecture « Sud Loire », avec des façades claires, des toitures en tuiles rouges et des hauteurs ne dépassant pas 9 mètres.

Carte postale de Villeneuve-en-Retz

Source : delcampe

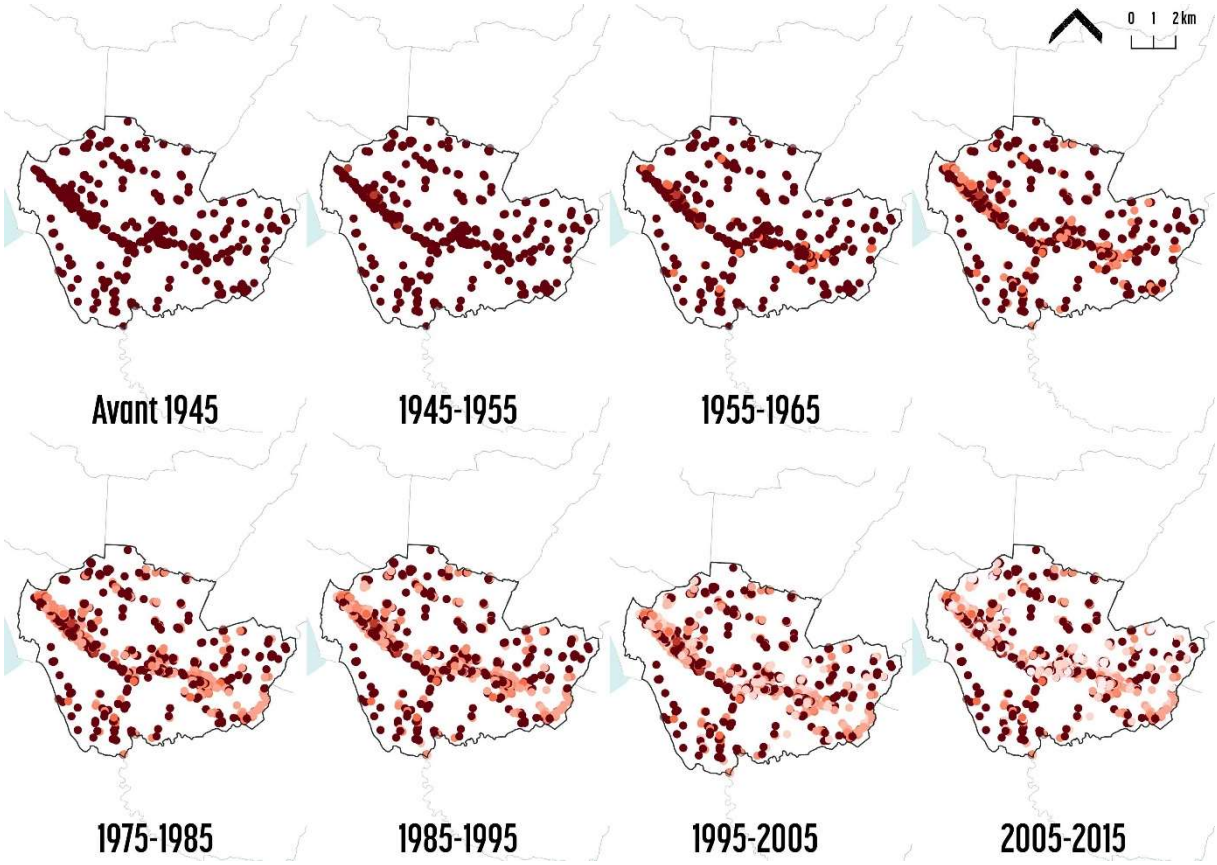


A Bourgneuf-en-Retz, des bâtisses témoins du commerce de sel se démarquent, par leur volume et également les arches qui en constituent l'entrée. Elles sont majoritairement situées dans le bourg et on n'en trouve pas sur les autres bourgs de la commune.



Cartographie de l'évolution du développement urbain de Villeneuve-en-Retz 1945

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



Exemple de typologies architecturales

Photos lbde

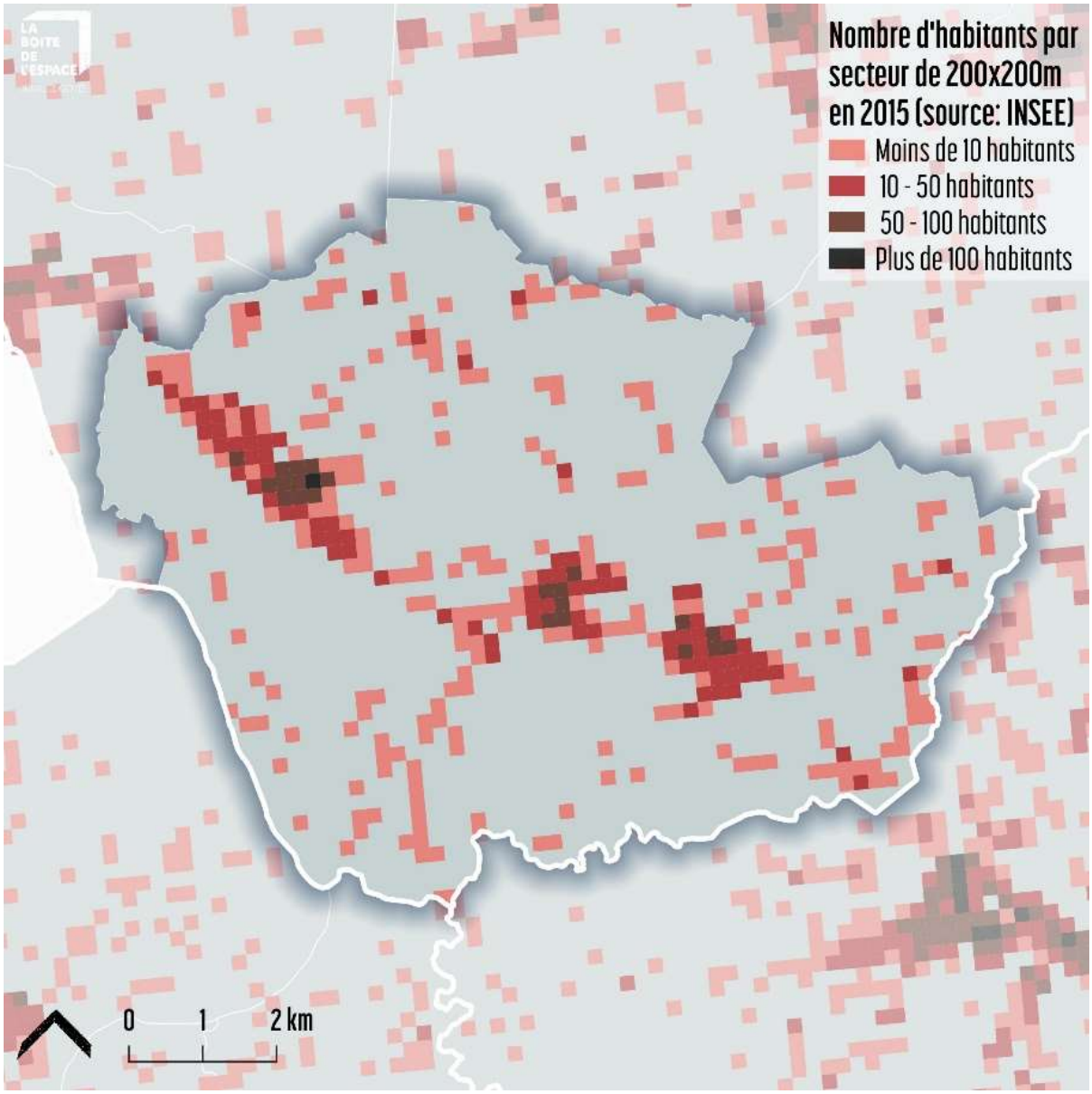


La carte des carroyages suivantes (densité de population par carré de 200x200m) met bien en évidence les trois bourgs de Villeneuve-en-Retz. On observe également que la population s'est beaucoup installé le long de la RD 13 qui traverse la commune et les bourgs d'ouest en est. L'urbanisation de la commune a fait que petit à petit, les bourgs se rattachent entre eux.

Le reste des carreaux habités visibles sur la carte correspond aux corps de ferme dans la partie agricole de la commune, habités par moins de 10 personnes. On distingue également le long de la RD 80 habitée dans la zone de marais la RD 80.

Cartographie de la densité de population en 2015

Source : INSEE



Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (NAF)

Evolution de l'occupation des sols

L'analyse des photos aériennes permet d'observer une évolution des paysages : le bocage été impacté par le remembrement depuis 1950 et certaines parcelles agricoles ont laissé place à des boisements. Ces phénomènes s'expliquent par les remembrements successifs et la déprise agricole. Les cultures ont également évolué pour faciliter le passage des engins agricoles et pour les rendements économiques. La polyculture et les vergers ont laissé place à la céréaliculture et aux prairies de fauche.



Carte postale de Bourgneuf-en-Retz, 1968 - En arrière-plan les pâtures // source : delcampe



Source : remontez le temps - geoportail

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

Sur la période 2011-2021, 19 hectares ont été consommés.

8,6 hectares l'ont été en dehors de l'enveloppe urbaine, c'est-à-dire en extension de l'urbanisation. Dans l'enveloppe bâtie existante, on identifie les opérations de plus de 2500 m² de la densification dite douce sur des parcelles inférieures à 2500 m². 5,9 ha ont été consommé dans l'enveloppe urbaine et 4,7 ha ont été artificialisés par densification (sur des parcelles de moins de 2500 m²). Cette artificialisation s'est réalisée à travers plusieurs opérations d'habitat (ZAC à Fresnay et l'extension de l'EHPAD notamment).

19 ha artificialisés en extension en 10 ans

(2011-2021 - source la boite de l'espace)

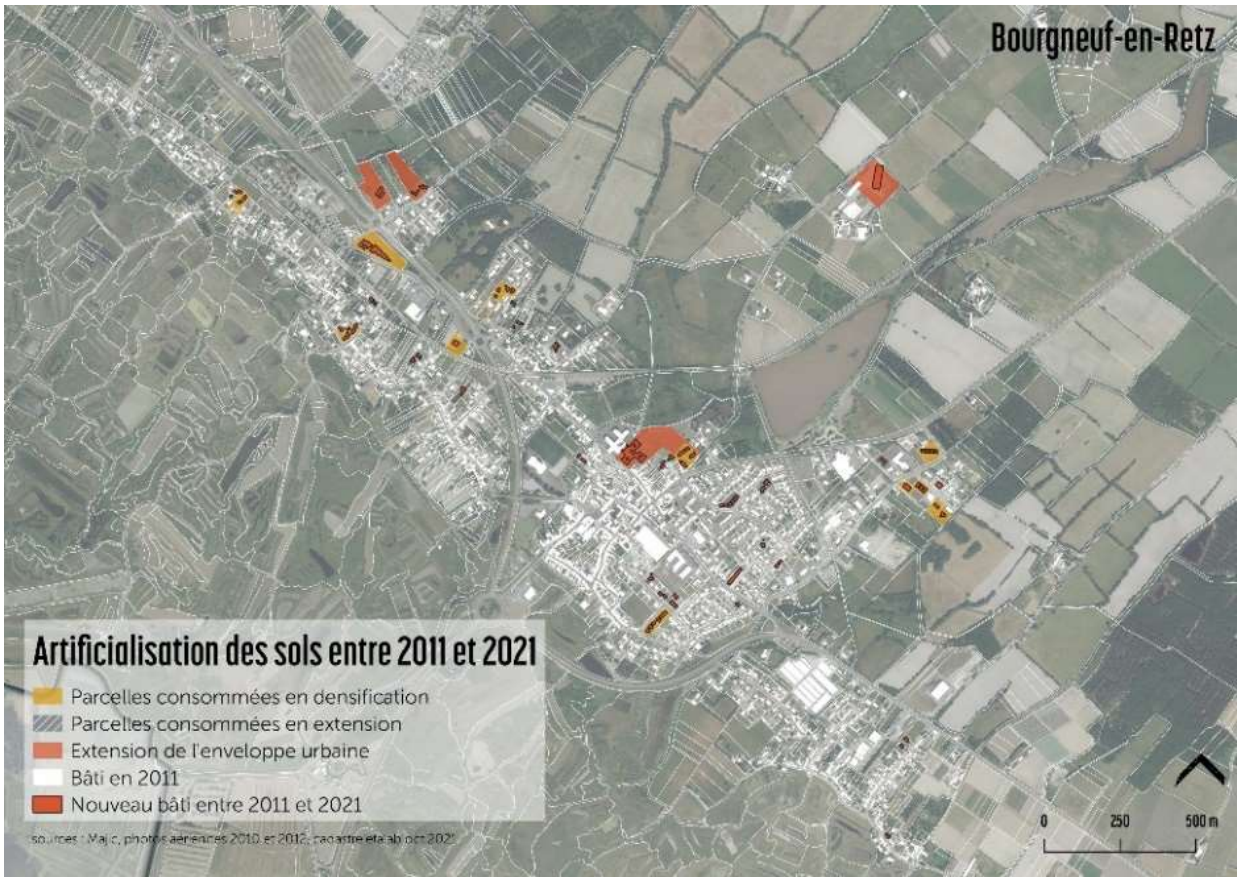
Conso d'espace	Dans le tissu urbain (+ de 2500 m²)	En densification douce (- de 2500 m²)	En extension	TOTAL
Hectares (ha)	5.86	4.69	8.61	**19.16**

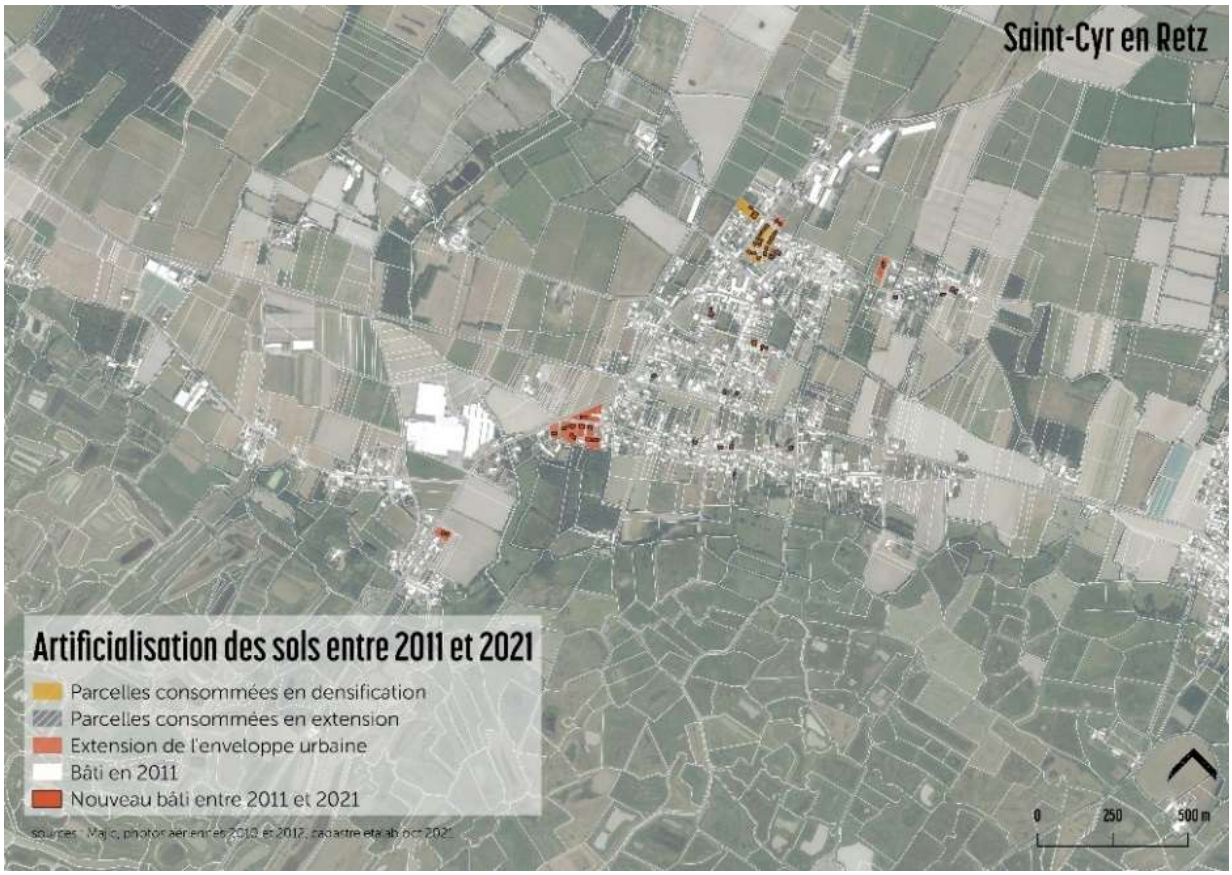
Analyse de la consommation d'espace par photo-interprétation et vues aériennes, comparaison cadastrale et vérification terrain

Source : la boite de l'espace

Cartographie de la consommation foncière de la commune de Villeneuve-en-Retz depuis 2011

Source : traitement la boîte de l'espace




Saint-Cyr en Retz
Artificialisation des sols entre 2011 et 2021
Parcelles consommées en densification
Parcelles consommées en extension
Extension de l'enveloppe urbaine
Bâti en 2011
Nouveau bâti entre 2011 et 2021
0
250
500 m

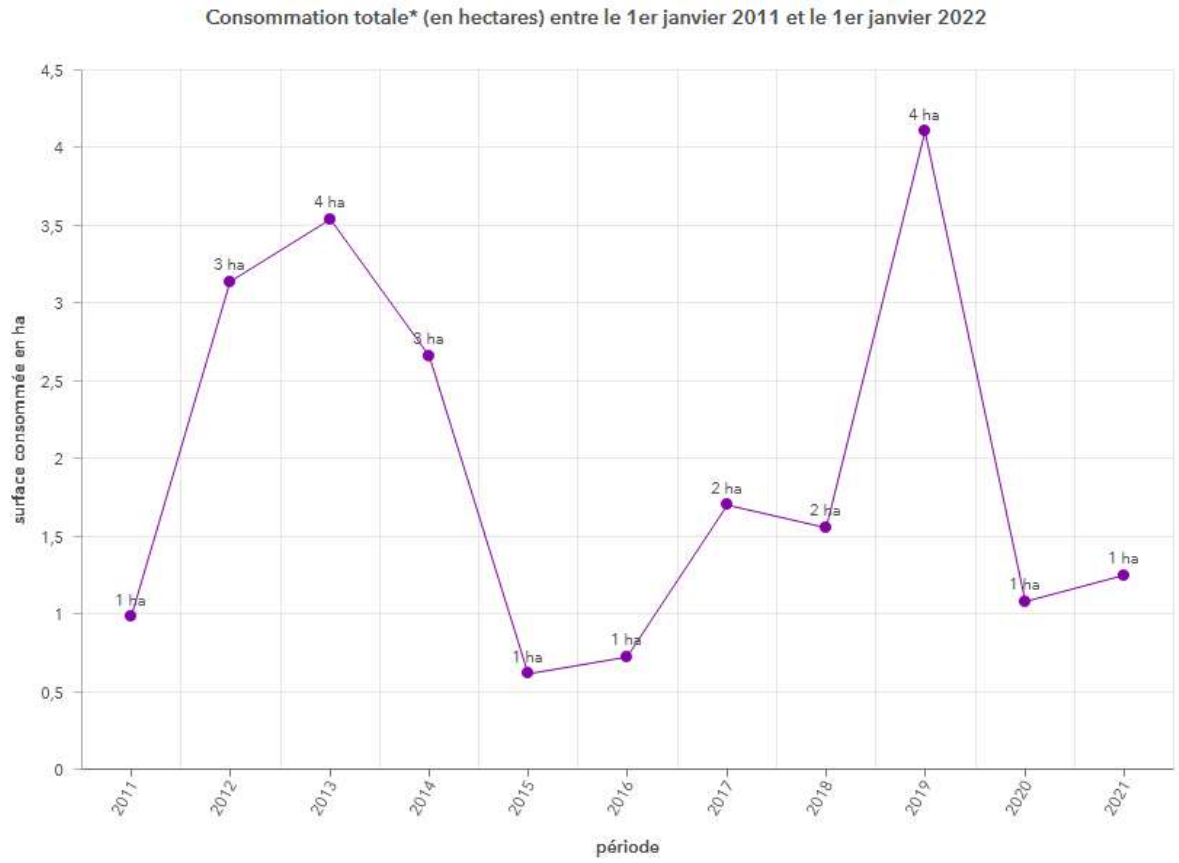

Fresnay-en-Retz
Artificialisation des sols entre 2011 et 2021
Parcelles consommées en densification
Parcelles consommées en extension
Extension de l'enveloppe urbaine
Bâti en 2011
Nouveau bâti entre 2011 et 2021
0
250
500 m

Comparaison et données

Plusieurs sources de données fournissent un chiffre de consommation d'espace passée pour la commune de Villeneuve-en-Retz. La présente partie vise à analyser ces différentes sources.

Analyse selon le CEREMA

Selon le portail de l'artificialisation des sols (chiffre Cerema), 20 ha d'ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) ont été consommés entre 2011 et 2021 (1er janvier à 1er janvier).



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2022, données mises à jour au 1er janvier 2022

Consommation d'espaces NAF 2011-2021

Source : extraits du portail de l'artificialisation

Remarque : Les données du Cerema ne sont pas cartographiées. Une analyse des espaces n'est donc pas possible avec cette donnée. Or elle a servi de base pour mesurer la compatibilité avec la logique ZAN ou encore le principe de réduction de la consommation d'espace. Cette donnée servira à comparer avec d'autres territoires ou à prendre en compte les éléments du SRADDET, mais ne sera pas conservée pour l'analyse.

Analyse selon Conso ZAN 44

La donnée Conso ZAN 44 réalisée sur la période 2009-2020 est plus fiable et surtout cartographiée. Réalisée par les agences d'urbanisme du département de la Loire-Atlantique et avec l'aide des services de l'état, elle sera la donnée utilisée pour dresser le bilan de la consommation d'espace.

Sur la période 2009-2021, un total de 25,43 ha, toute vocation confondue a été consommé sur le territoire. Les cartes pages suivantes illustrent cette consommation. On retrouve différentes formes, en extension ou en densification. Cette donnée a été retraitée et vérifiée à la fois par les services de Pornic agglomération et la boite de l'espace. Elle a aussi permis, avec un produit en croix, de réaliser un ratio de consommation sur la période 2011-2021, qui servira pour analyser la logique ZAN.

Sur la période 2011-2021, la consommation d'espace s'élève donc à 21,19 ha.

Source : CONSO ZAN 44	Activités	Autre	Habitat et mixte	Total général
Consommation d'espace 2009-2020	5,97 ha	6,31 ha	13,16 ha	25,44 ha
Consommation d'espace 2011-2021	4,97 ha	5,26 ha	10,96 ha	21,19 ha

Ratio sur les périodes

Source : conso ZAN44

Analyse : La consommation a été assez importante sur les 3 bourgs et en dehors. Un des objectifs du PADD sera de limiter cette expansion et surtout de recentrer les futures points de consommation au plus proches voire dans les bourgs.

Cartographie par bourg

Pages suivantes - source Conso ZAN44

Remarque : La donnée produite ne comprend pas l'analyse des coups partis ni la prise en compte des ZAC dont le coup de pelleteuse serait donné avant 2021. Dans cette logique, la ZAC de la Cabiterie peut être considérée comme totalement consommée car la première tranche a été réalisée avant 2021.

Pour rester dans un schéma réaliste, seulement les tranches « terminées » seront considérées comme consommées et non les zones encore en 1AU ou 2AU et pas du tout entamées.

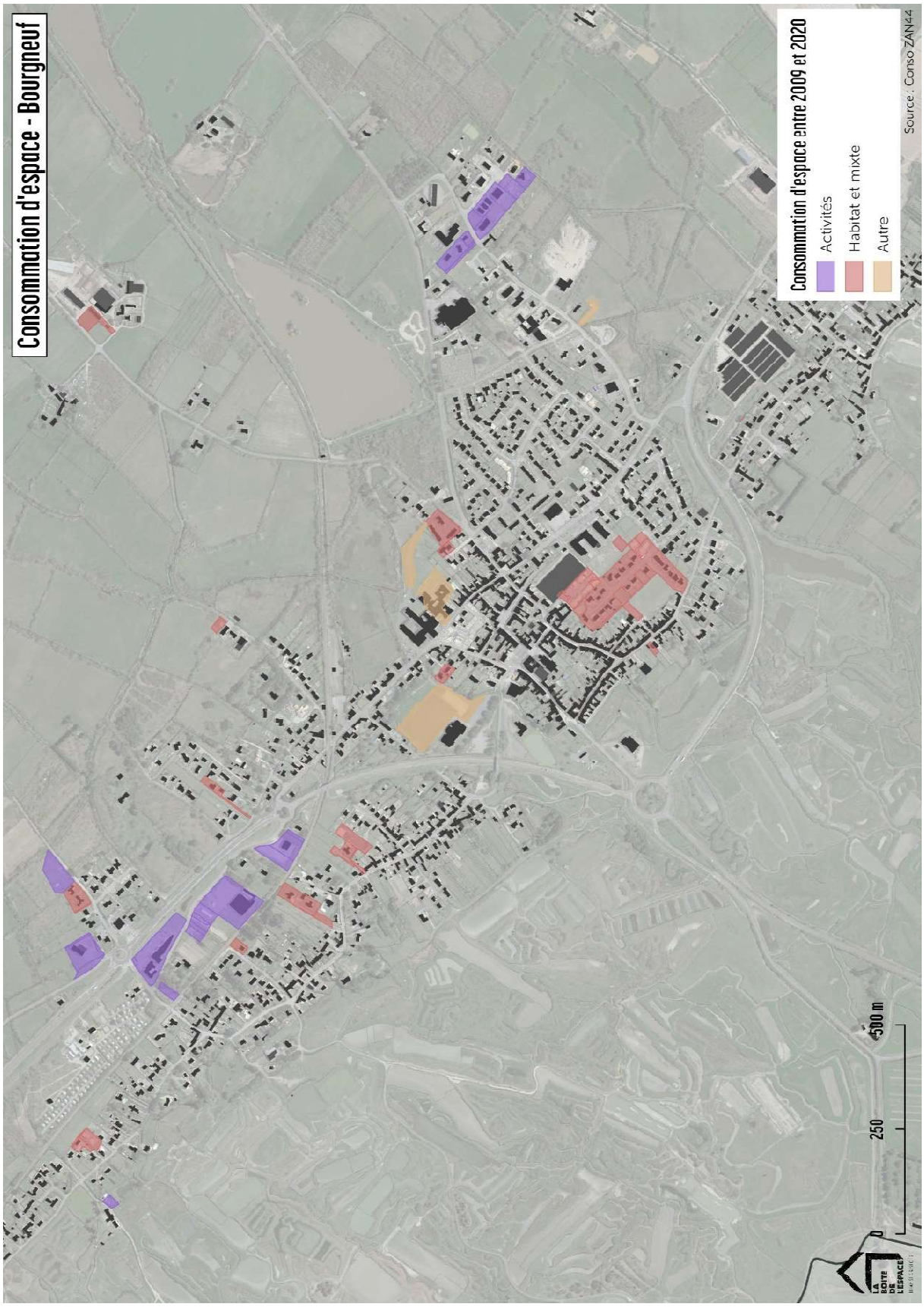
Au bilan, + 2,37 ha de la première tranche de la ZAC de la Cabiterie sont à ajouter : Finalement, **23,56 ha** ont été consommés entre 2011 et 2021.

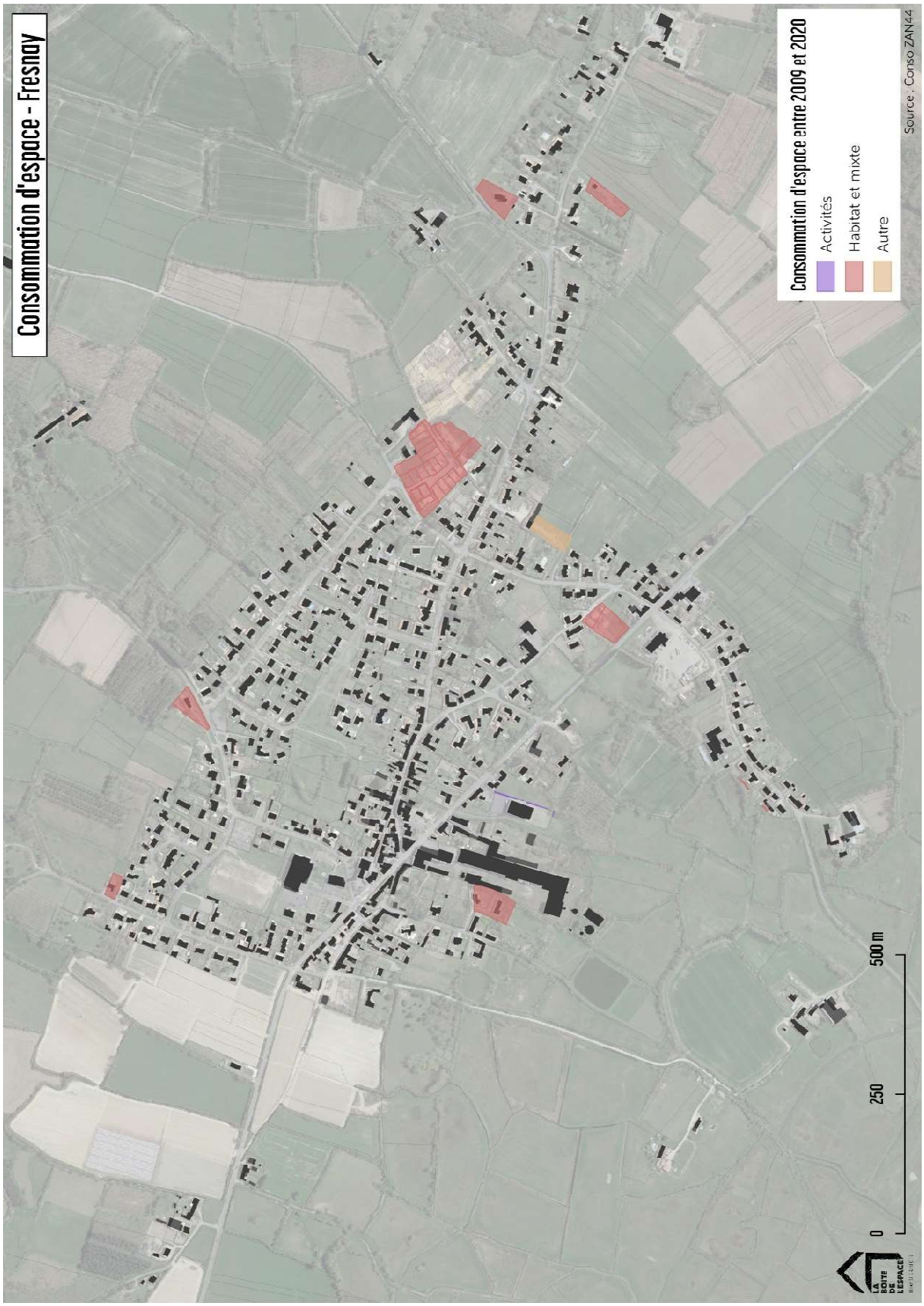


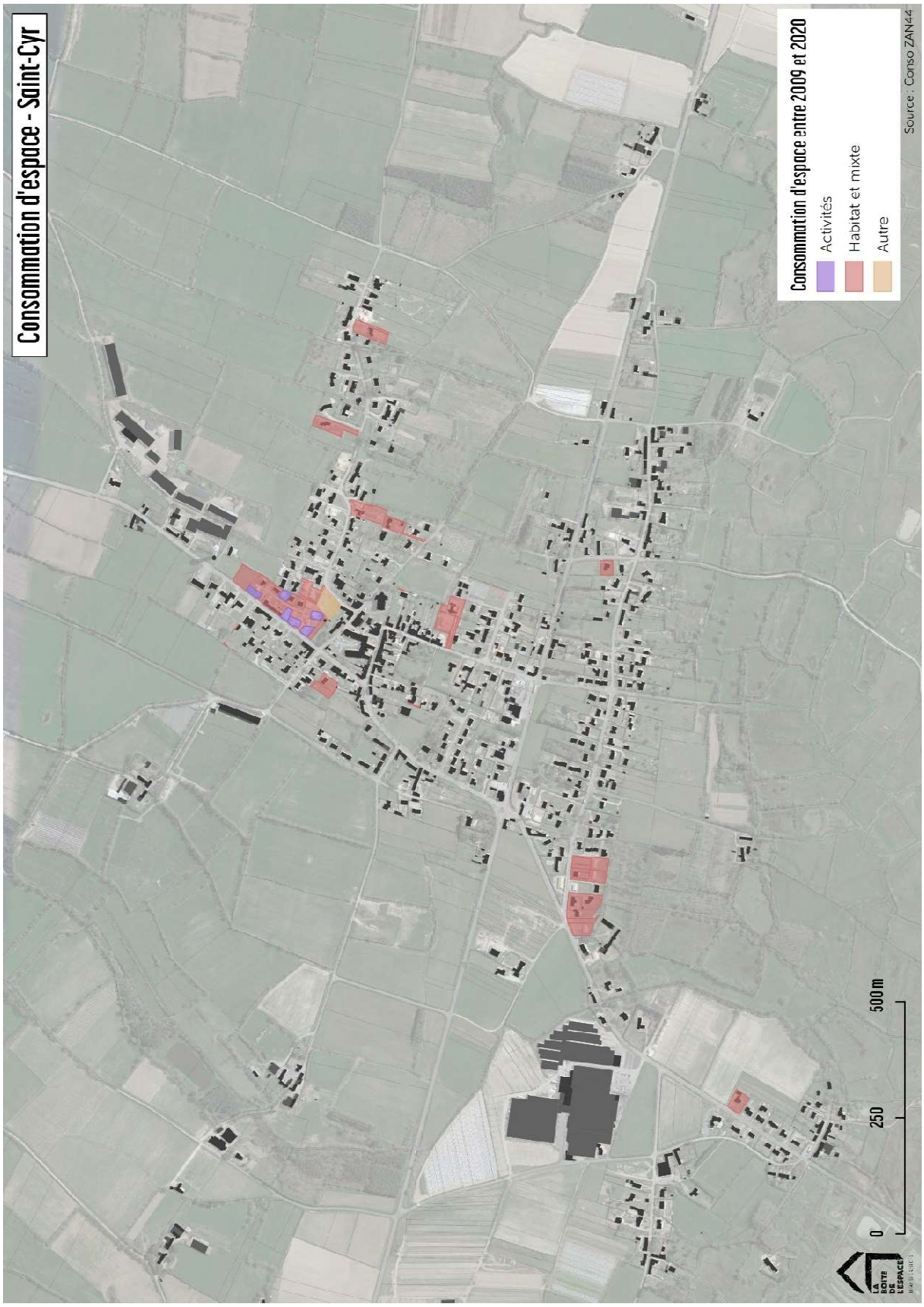
Comparaison entre cadastre et photo aérienne de la seconde phase de la ZAC de la Cabiterie

BILAN : La consommation d'espace sur la période 2011-2021 a été de **23,56 ha.**

Cette donnée sera utilisée pour le bilan de la consommation d'espace du PLU.


Consommation d'espace - Bourgneuf
Consommation d'espace entre 2009 et 2020
Activités
Habitat et mixte
Autre
Source : Conso ZAN44
500 m
250
0


Consommation d'espace - Fresnay
Consommation d'espace entre 2009 et 2020
Activités
Habitat et mixte
Autre
Source : Conso ZAN44
0
250
500 m


Consommation d'espace - Saint-Cyr
Consommation d'espace entre 2009 et 2020
Activités
Habitat et mixte
Autre
Source : Conso ZAN44
0
250
500 m

Un pôle de services et d'équipements

Une offre et accessibilité de bon niveau

D'après la Base Permanente des Equipements 2020 fournie par l'INSEE, il y a environ 160 équipements sur la commune de Villeneuve-en-Retz.

Elle offre une diversité d'équipements et de services permettant de répondre aux besoins des habitants.

L'offre médicale est bien représentée, avec 4 médecins généralistes, 7 infirmiers, 4 masseurs-kinésithérapeutes, 2 orthophonistes et 1 pédicure/podologue. La commune dispose également d'un EHPAD, qui a fait l'objet d'une extension entre 2012 et 2017. L'hôpital le plus proche est à Pornic.

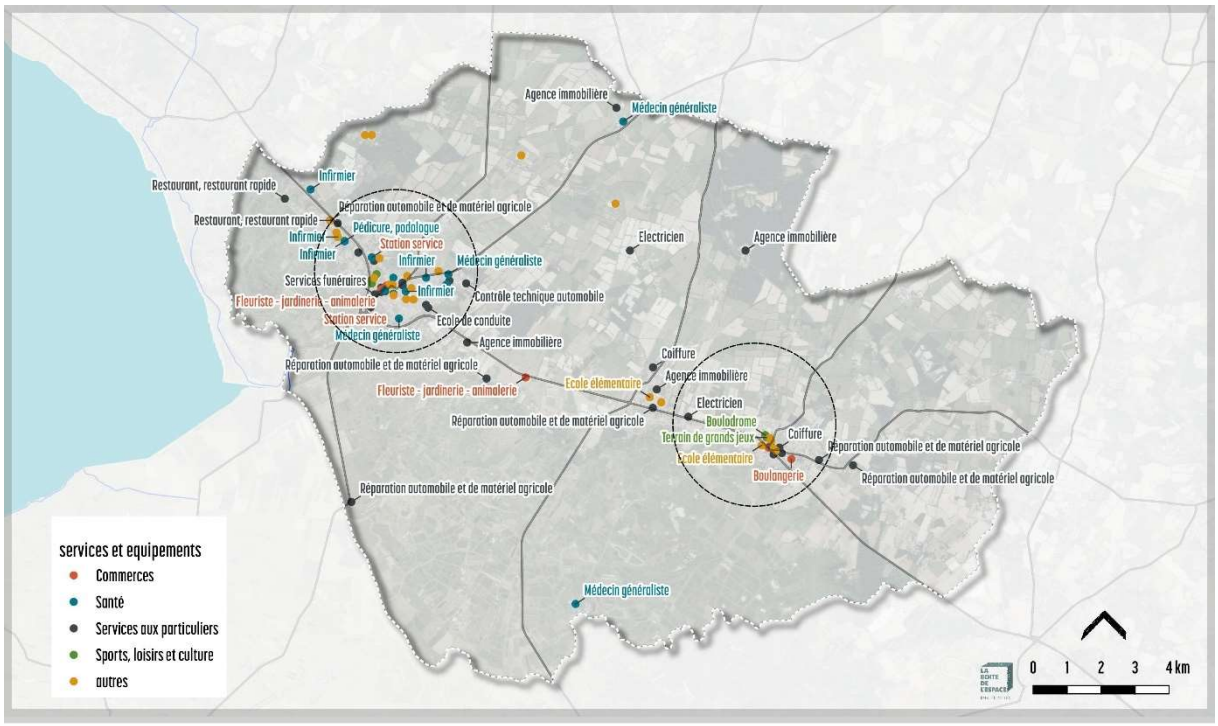
En termes de loisirs et sports, la commune propose également plusieurs choix : des boulodromes, un centre équestre, des terrains de jeux, une piste de roller/skate/vélo..., deux salles multisports. Des boucles de randonnées et 7 circuits complètent cette offre sportive et touristique, avec les 3 campings présents.

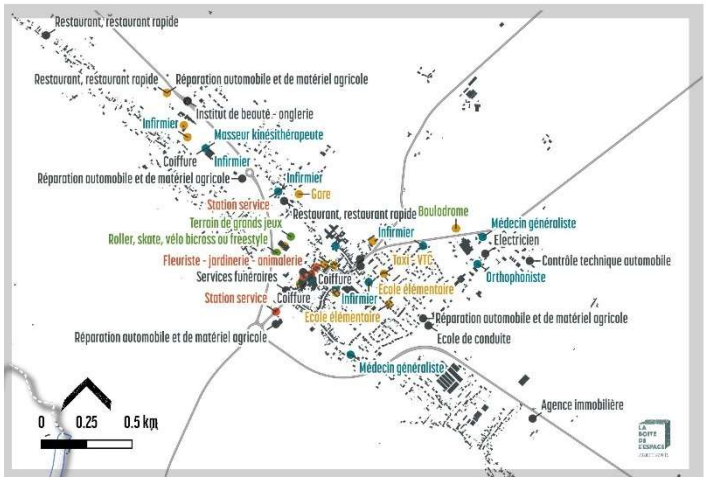
Concernant les services, il y a une gendarmerie, un réseau partenarial Pôle Emploi, une maison de service au public (France Service), un bureau de Poste et un service funéraire.

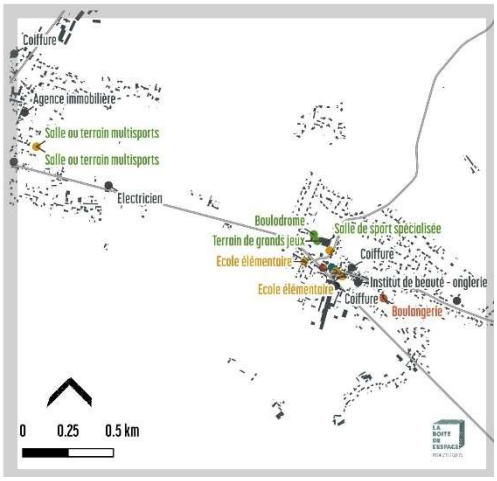
De nombreux commerces de proximité viennent compléter ces équipements à la population et aux touristes.

Les équipements sont essentiellement concentrés dans le bourg de Bourgneuf-en-Retz et le long de la RD13. Le reste est majoritairement situé dans les bourgs de Saint-Cyr en Retz et de Fresnay-en-Retz.

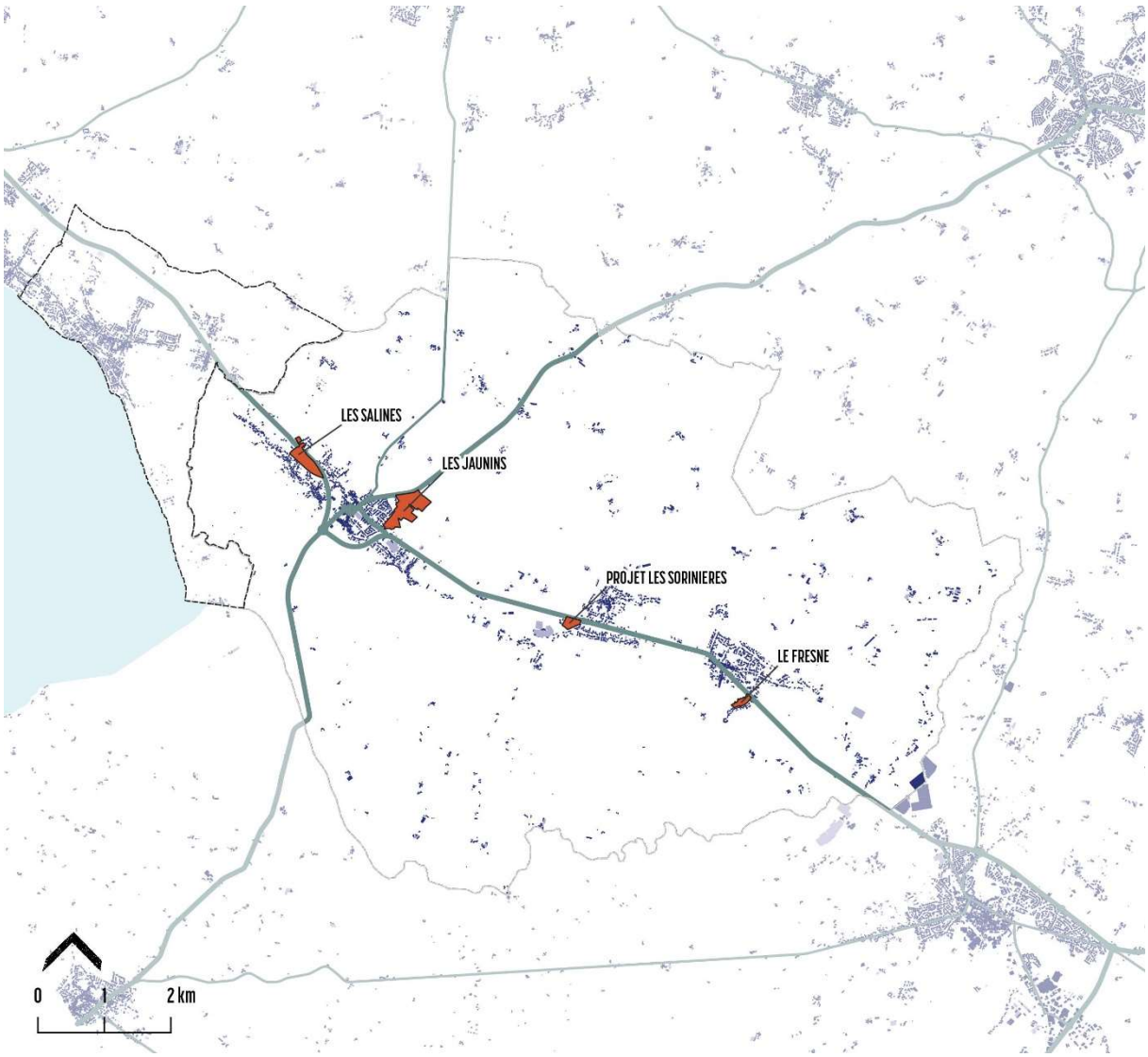
L'offre d'équipements et services est bien développée pour une commune de presque 5000 habitants. Villeneuve-en-Retz profite également de la proximité et de la complémentarité de Pornic pour offrir un panel d'équipements complet.


Agence immobilière
Médecin généraliste
Infirmier
Restaurant, restaurant rapide
Réparation automobile et de matériel agricole
Restaurant, restaurant rapide
Pédicure, podologue
Infirmier
Station service
Infirmier
Infirmier
Médecin généraliste
Services funéraires
Infirmier
Contrôle technique automobile
Fleuriste - jardinerie - animalerie
Station service
Ecole de conduite
Médecin généraliste
Agence immobilière
Réparation automobile et de matériel agricole
Fleuriste - jardinerie - animalerie
Ecole élémentaire
Coiffure
Agence immobilière
Electricien
Réparation automobile et de matériel agricole
Boulodrome
Terrain de grands jeux
Ecole élémentaire
Coiffure
Boulangerie
Réparation automobile et de matériel agricole
Réparation automobile et de matériel agricole
Electricien
Agence immobilière
Médecin généraliste
services et equipements
Commerces
Santé
Services aux particuliers
Sports, loisirs et culture
autres
0 1 2 3 4 km


Restaurant, restaurant rapide
Restaurant, restaurant rapide
Réparation automobile et de matériel agricole
Institut de beauté - onglerie
Infirmier
Masseur kinésithérapeute
Coiffure
Infirmier
Réparation automobile et de matériel agricole
Infirmier
Gare
Station service
Restaurant, restaurant rapide
Boulodrome
Terrain de grands jeux
Médecin généraliste
Infirmier
Roller, skate, vélo bicross ou freestyle
Electricien
Fleuriste - jardinerie - animalerie
Taxi - VTC
Contrôle technique automobile
Services funéraires
Coiffure
Orthophoniste
Station service
Coiffure
Infirmier
Ecole élémentaire
Ecole élémentaire
Réparation automobile et de matériel agricole
Réparation automobile et de matériel agricole
Ecole de conduite
Médecin généraliste
Agence immobilière
0 0.25 0.5 km


Coiffure
Agence immobilière
Salle ou terrain multisports
Salle ou terrain multisports
Electricien
Boulodrome
Salle de sport spécialisée
Terrain de grands jeux
Coiffure
Ecole élémentaire
Ecole élémentaire
Institut de beauté - onglerie
Coiffure
Boulangerie
0 0.25 0.5 km

Quatre zones d'activités se situent à Villeneuve-en-Retz : la ZA des Jaunins, la ZA des Salines, la ZA le Fresne et la ZA des Sorinières, actuellement en projet.



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

Les écoles

Villeneuve-en-Retz compte plusieurs établissements scolaires : les écoles publiques **Ostréa à Bourgneuf** (primaire) et **Victor Schoelcher à Fresnay** (primaire), et les écoles privées **Sacré Cœur à Bourgneuf** (primaire), **Saint-Joseph à Fresnay** (primaire) et **Sainte Julitte à Saint-Cyr** (maternelle et primaire).

La commune compte 3 restaurants scolaires, un dans chaque bourg qui accueillent les enfants scolarisés dans chaque bourg.

Le collège le plus proche est à Pornic.

Effectifs 2023-2024

Ecoles publiques

- Ecole primaine l'Ostréa : 139 élèves
- Ecole primaire Victor Schoelcher : 84 élèves

Ecoles privées

- Ecole primaire le Sacré Cœur : 123 élèves
- Ecole primaire Saint-Joseph : 52 élèves
- Ecole primaire Sainte Julitte : 90 élèves

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

Deux centres de loisirs / accueils périscolaires sont présents à Villeneuve-en-Retz : les P'tits Loups à Fresnay-en-Retz et le Navire des Lutins à Bourgneuf-en-Retz.

Villeneuve-en-Retz est partie prenante du Relais Petite Enfance géré par la Communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz. Toujours en lien avec l'agglomération, le service animation jeunesse propose des activités aux jeunes âgés de 11 à 17 ans.

Un centre PMI est disponible à Machecoul.

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

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

71 associations actives sont présentes dont 22 associations sportives.

Les équipements sportifs

Les équipements présents sur la commune sont les suivants :

- La salle de sport de Bourgneuf-en-Retz et son terrain de foot
- Plateaux multisports à Bourgneuf et Fresnay
- Le terrain multisport de Saint-Cyr en Retz
- Le complexe sportif de Fresnay-en-Retz

Les équipements socio-culturels

Villeneuve-en-Retz dispose d'une bibliothèque municipale, située à Bourgneuf, d'un théâtre municipal à Fresnay-en-Retz et de trois salles polyvalentes (une dans chaque bourg).

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

Les services et administrations

Des services municipaux de proximité

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

Un espace France Service est disponible à Villeneuve-en-Retz, informant la population sur toutes les structures et services présents sur la commune et à proximité :

- le CCAS,
- les aides au handicap,
- l'insertion sociale et professionnelle,
- les services d'entraide.

SYNTHESE ET ENJEUX

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

Un niveau d'équipements et de services satisfaisant pour une commune de 5 000 habitants et une offre diversifiée, notamment sportive (centre nautique, centre équestre, terrain multisport, court de tennis, bibliothèque...)

Des services répartis sur les trois bourgs.

Une offre médicale et paramédicale adaptée à une partie des besoins courants.

Une vie associative dynamique et riche.

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

Anticiper les besoins de services d'une population vieillissante.

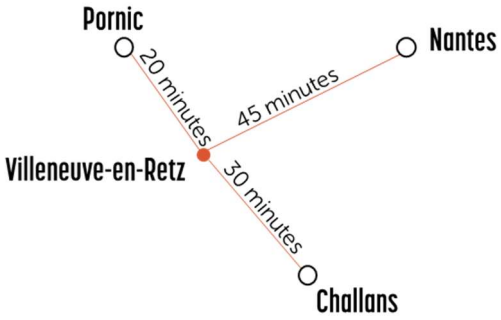
Une situation de complémentarités avec les communes limitrophes à assumer, notamment par une accessibilité adaptée, et à renforcer dans un territoire multipolarisé.

Se déplacer à Villeneuve-en-Retz

Le réseau routier

La commune est traversée par un axe départemental structurant : la D13, qui relie Pornic à Machecoul. Appelée la « route bleue », elle est la dorsale maritime et la route touristique historique. La commune est également traversée par la RD758 qui dessert ensuite Sainte-Pazanne avant de rejoindre Nantes mais également l'île de Noirmoutier et les premières plages de Vendée. Les RD 13 et 758 sont classées respectivement en catégorie 1 et 2 du réseau structurant départemental et sont donc concernées par les dispositions d'aménagement du schéma routier départemental (marges de recul notamment).

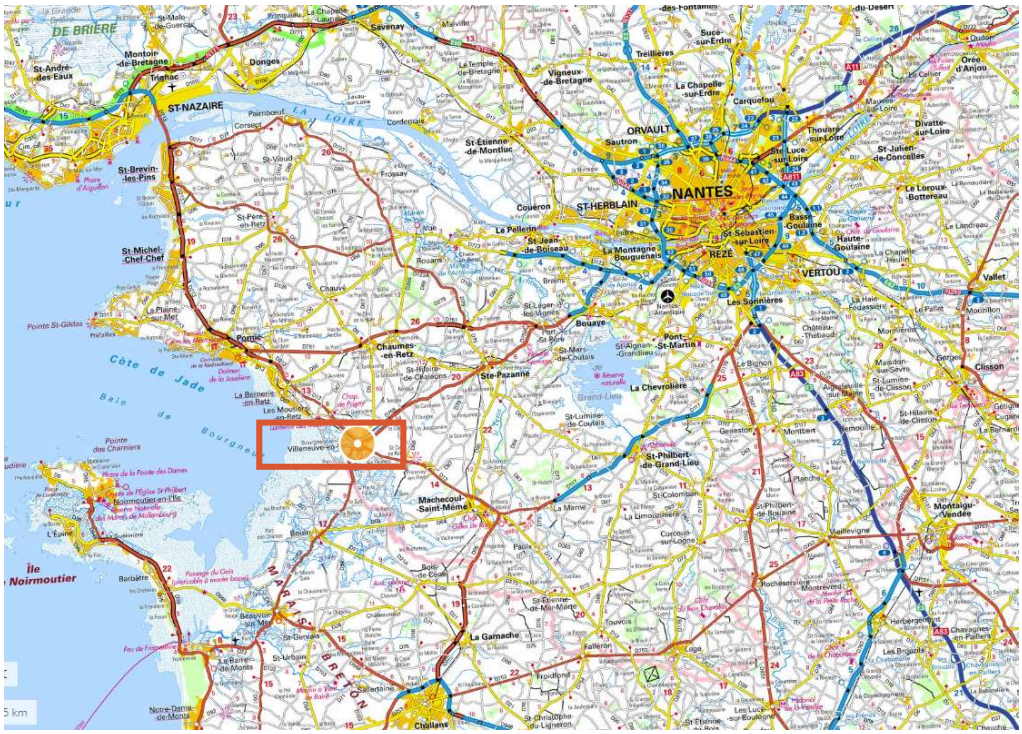
Le réseau de desserte locale est également constitué des RD 80, 79, 87 et 605.



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

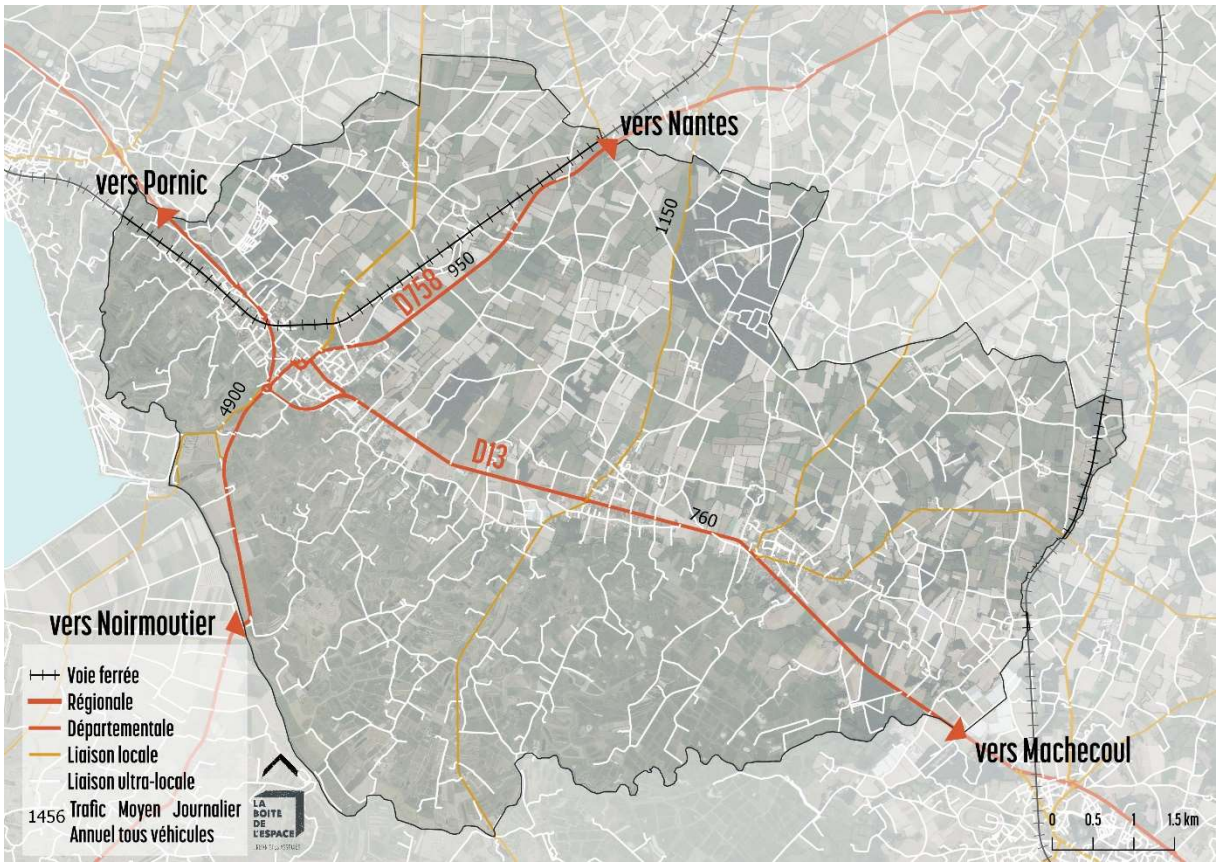
Contexte routier de Villeneuve-en-Retz

Source : Geoportail



Historiquement, le bourg de Saint-Cyr-en-Retz est placé en retrait des grands axes comme en témoigne la carte d'État-Major du XIXe siècle. La grande route entre Pornic et Machecoul, l'actuelle D13 passait au sud de Saint-Cyr, bourg historique.

Fresnay était implanté le long de l'actuel D13, tout comme Bourgneuf, qui s'est implanté au carrefour de l'actuelle D13 et de la D758. La comparaison avec le réseau actuel nous montre que la plupart des voies communales existait déjà à l'époque sous forme de chemins vicinaux.



Carte des voies routière sur Villeneuve-en-Retz

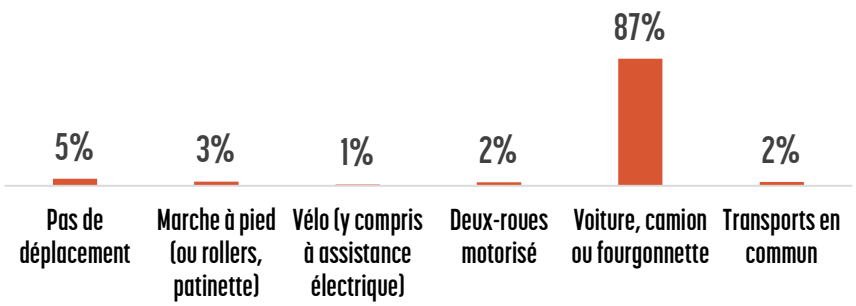
Sources IGN + CD44 (données 2018/2020)

L'usage de la voiture

Les indicateurs révèlent qu'une majorité des travailleurs se déplace vers d'autres communes comme Pornic et Nantes, celles-ci sont desservies par des transports en commun. Il apparait que l'usage de la voiture, camion ou fourgonnette reste incontournable (87%) et que les transports en commun représentent 2% ce qui est faible pour une commune desservie par le train qui relie au lieu de travail. Cela s'explique par l'éloignement des habitations à la gare. Les vélos représentent 1%.

Moyens de transports pour se rendre au lieu de travail

(source INSEE 2018)

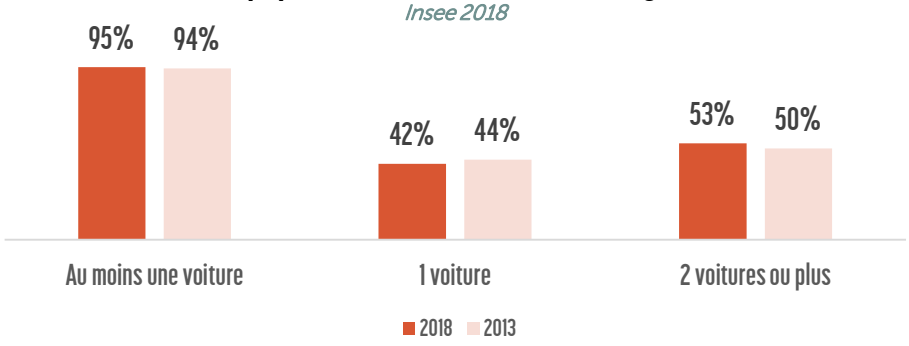


95% des ménages ont au moins un véhicule en 2018 et 53% des ménages possèdent au moins deux véhicules (données insee 2018).

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

Équipement automobile des ménages

Insee 2018



Les alternatives au « tout voiture »

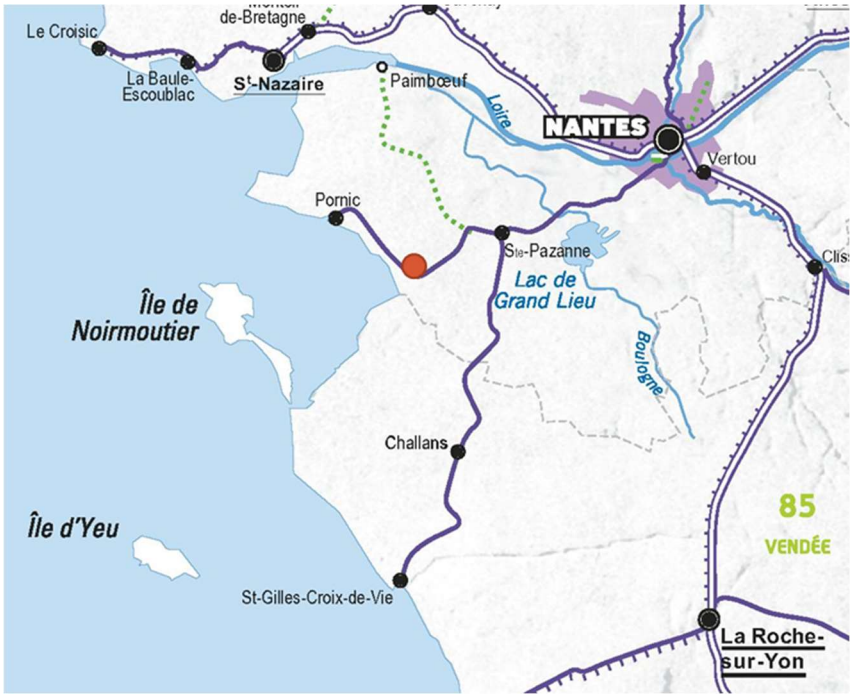
La gare ferroviaire sur la commune de Villeneuve-en-Retz lui permet de profiter du rayonnement de la métropole Nantaise.

La cadence est adaptée pour un usage quotidien aux heures de pointe vers les communes employeuses avec 3 trains pour Nantes et 1 pour Pornic le matin.

A cela s'ajoutent 2 lignes de bus, l'un reliant Nantes et Noirmoutier, l'autre Villeneuve-en-Retz à Nantes.

Carte des voies ferroviaire

Sources SNCF



Les gares desservies sur la ligne sont :

- Pornic
- La Bernerie en Retz
- Les Moutiers en Retz
- Saint Hilaire de Chaléons
- Sainte Pazanne
- Port Saint Père Saint Mars
- Bouaye
- Rezé Pont Rousseau
- Nantes

Un renforcement en période estivale

Du 6 Juillet au 31 Août, une navette gratuite opère un premier circuit (circuit D) entre la Bernerie-en-Retz et Villeneuve-en-Retz et un second circuit (circuit H) reliant Port-Saint-Père à Pornic en passant par Villeneuve-en-Retz .



Transport à la demande

Un service de transport à la demande est disponible pour tous les habitants de la commune après adhésion gratuite auprès de la mairie. Ce service de transport collectif est assuré par le réseau Aléop Pays de la Loire.

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

Covoiturage

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

Plusieurs aires de covoiturage se trouvent sur la commune :

- Le parking du U Express (Bourgneuf-en-retz)

- Le parking des étangs (Bourgneuf-en-retz)

- Place de la mairie (Fresnay-en-retz)

Mobilités douces, aménagements et potentiels

Le Schéma Directeur des Modes Actifs intercommunal sur le Pays de Retz est relancé en 2021 par Pornic Agglo Pays de Retz.

Son objectif principal est de favoriser les modes alternatifs à la voiture individuelle en améliorant la sécurité et la qualité des

déplacements doux pour inciter les habitants à trouver des alternatives aux déplacements motorisés.

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

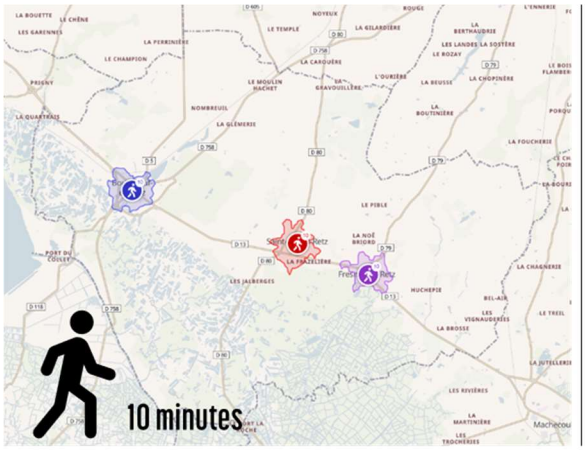
La commune de Villeneuve-en-Retz est traversée par la véloroute « Vélodyssée », la portion est sur route, il n'y a pas de piste cyclable dédiée.

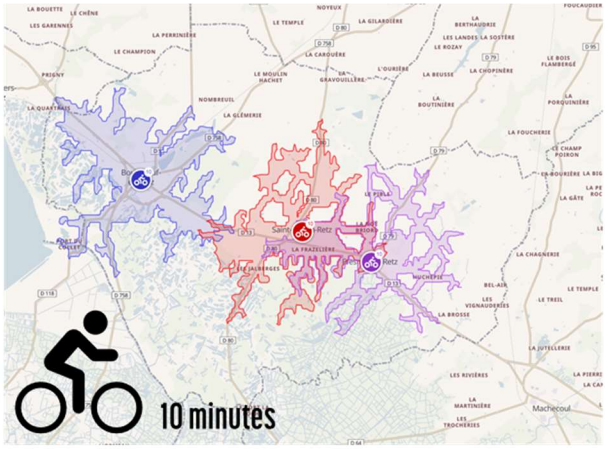
Déplacements de proxmité : un fort potentiel

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

Isochrones depuis le centre-bourg

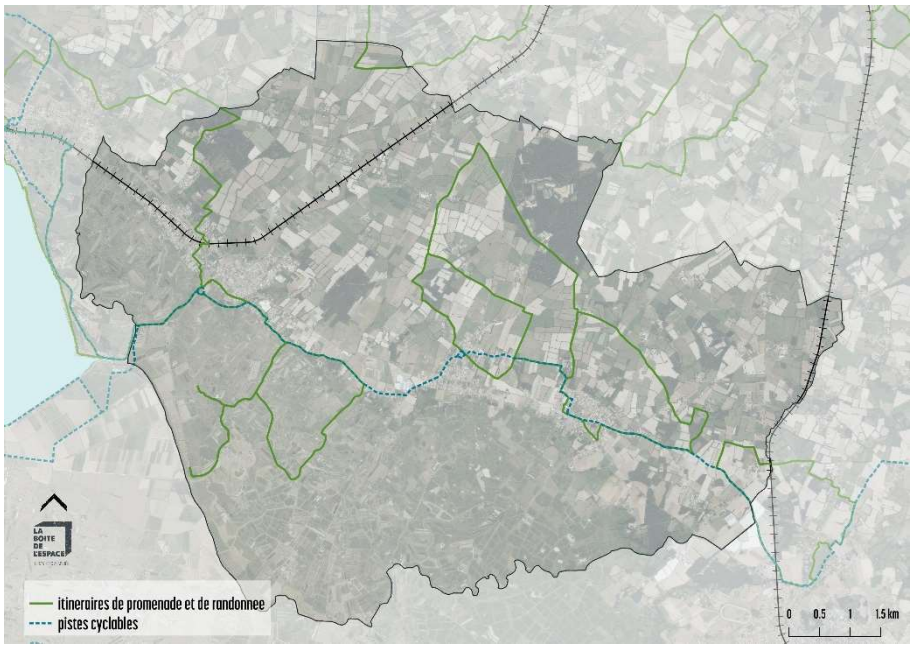
Sources commutetimemap.com/map





Carte des sentiers de randonnée inscrits au PDIPR et pistes cyclables

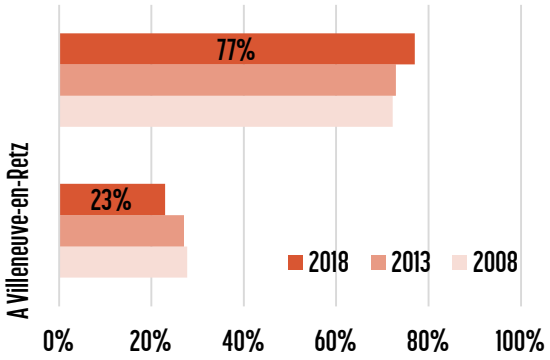
Sources : data loire-atlantique



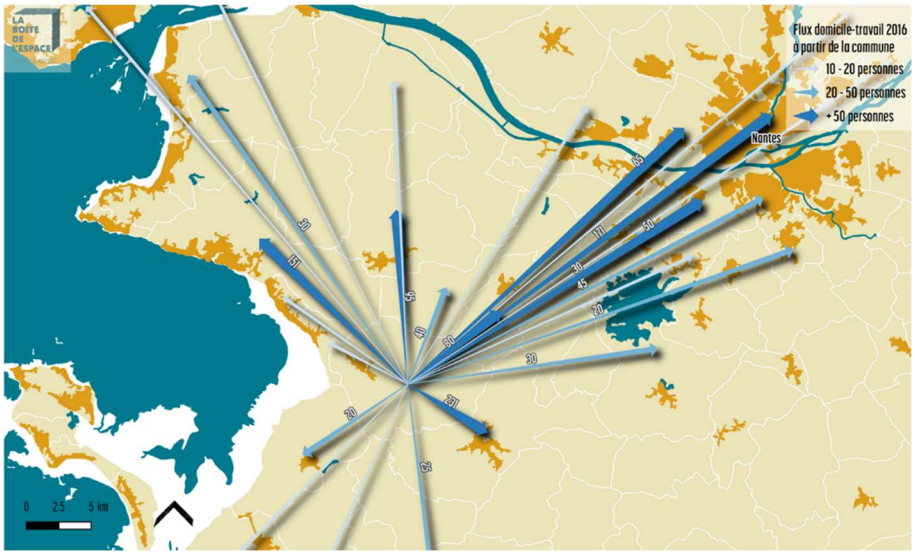
Un cadre de vie externalisé

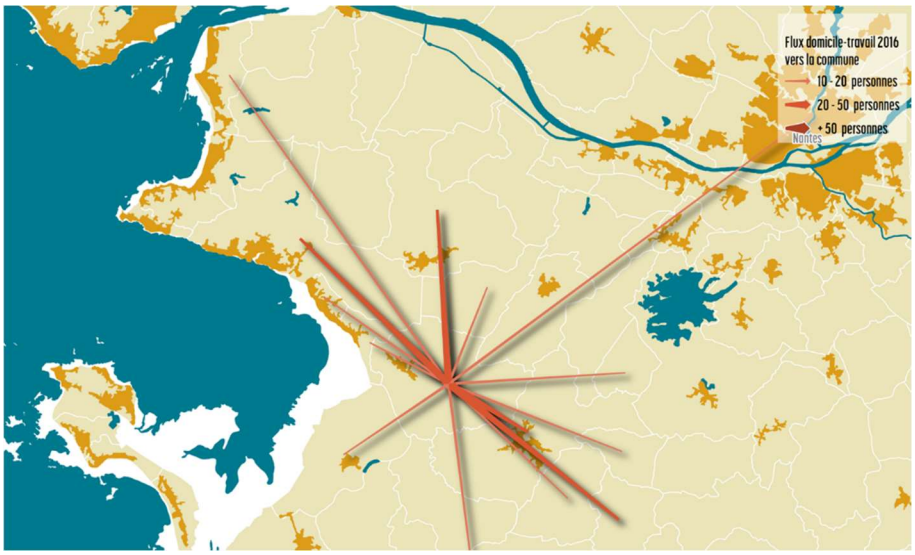
Les cartes de flux des actifs sur le territoire apportent des éclairages quant aux vas et viens des actifs ville.

La majorité des actifs Villeretziens se rendent travailler sur Machecoul (231). En second lieu, la diffusion vers Nantes puis Pornic, Chaume-en-Retz, Sainte-Pazanne ou les communes périphérique de Nantes. Villeneuve-en-Retz représente une destination quotidienne de proximité pour Pornic, Chaume-en-Retz, Machecoul, Challans.



Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone





Le stationnement du centre-bourg

Bourgneuf dispose d'une offre de stationnement estimée à plus de 1300 places, Saint-Cyr dispose de150 places et Fresnay de 210 places.



SYNTHESE ET ENJEUX

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

Un site carrefour qui offre une bonne accessibilité routière à ses habitants, le bourg est notamment positionné au carrefour de la RD13 reliant Pornic à Machecoul et la RD758 qui assure la connexion à Nantes et Noirmoutier.

L'usage de la voiture est largement majoritaire sur la commune malgré le fait que la commune dispose d'une offre d'emplois importante située à proximité des bourgs.

Les infrastructures adaptées aux mobilités douces (pistes cyclables, revêtements de sols, trottoirs à niveau...) s'avèrent présenter d'un fort potentiel de développement.

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

Face à ce panel d'alternatives, l'automobile demeure le mode de transport privilégié avec 87% des déplacements domicile-travail. Pourtant, 23% des actifs Villeretziens travaillent sur la commune.

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

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

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

Patrimoine et paysages

Patrimoine bâti

Les monuments historiques protégés

Il n'y a pas de monuments inscrits ou classés à Villeneuve-en-Retz.

Un monument historique classé se situe à Prigny, sur la commune des Moutiers-en-Retz, dont son périmètre de protection déborde sur la une partie de la commune de Villeneuve-en-Retz.

Patrimoine vernaculaire et remarquable

La commune compte toutefois un réseau de petit patrimoine, composé de calvaires, murs, moulins... ainsi que des bâtiments remarquables dans les centres-bourgs.

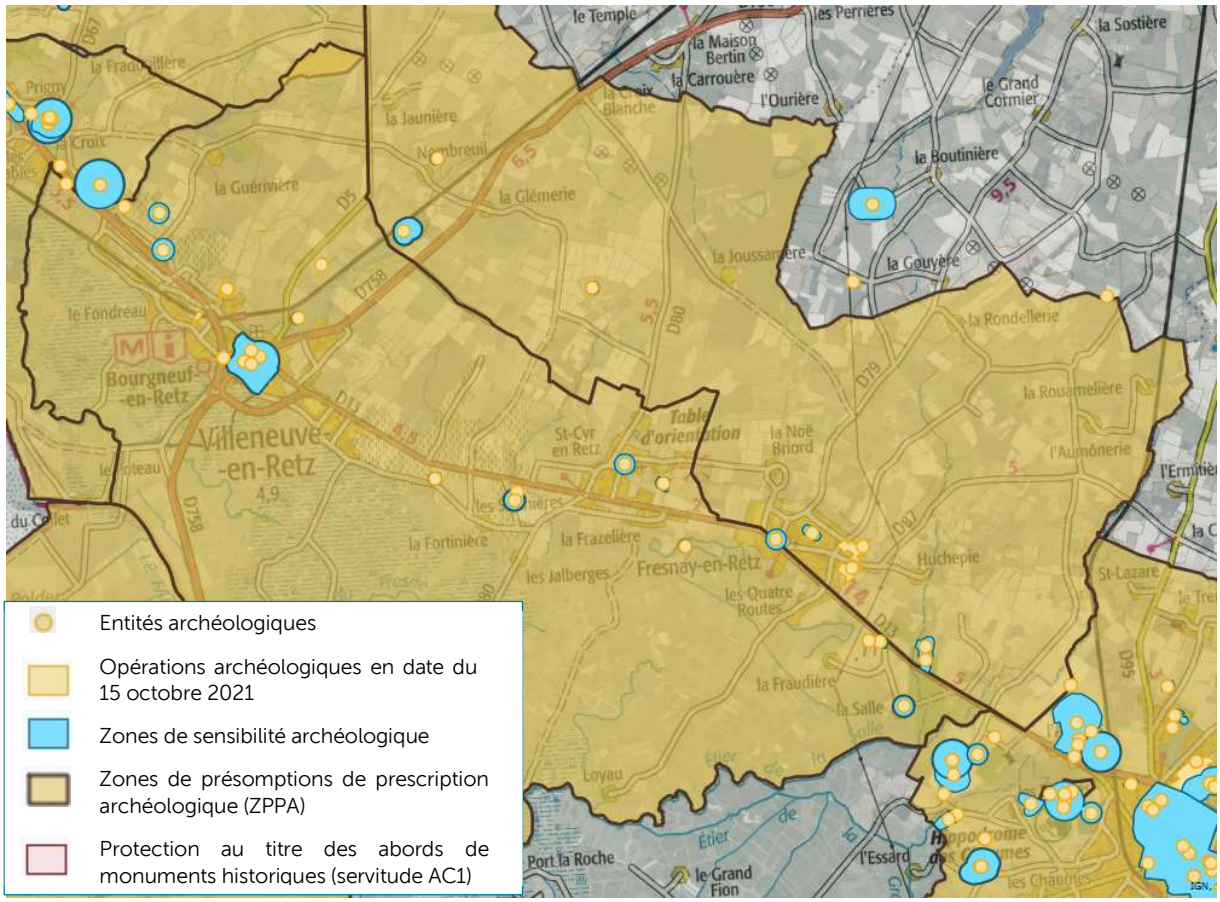
Les trois églises de la commune ne sont pas classées, mais méritent toutefois attention :

- L'église de Saint-Cyr en Retz est la première paroisse de Villeneuve-en-Retz, considérée comme l'une des plus belles églises du Pays de Retz selon Pornic Agglo.
- L'église Notre Dame du Bon Port à Bourgneuf-en-Retz a été bâtie entre le XIXème et le XXème siècle, afin d'accueillir les trop nombreux fidèles qui se rendaient à l'église de Saint-Cyr.
- L'église de Fresnay-en-Retz date de 1801 et a été reconstruite après avoir été détruite par les troupes révolutionnaires. Son autel en marbre vient de l'église de Bourgneuf.

Ces petits patrimoines ont été identifiés dans les deux PLU de Bourgneuf-en-Retz et Fresnay-en-Retz.

Les sites archéologiques

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



Source : culture.fr

Le paysage

Sensations, horizons, limites

La topographie de Villeneuve-en-Retz offre des perspectives et panoramas très variés : depuis le haut du coteau, les marais s'étendent à perte de vue tandis que depuis les marais, plats et ouverts, les clochers, l'agglomération bâties et les éoliennes émergent des coteaux jouant le rôle d'amers sur les coteaux. Le plateau est très bocager, limitant les fenêtres paysagères lointaines mais confère un espace agricole et rural de qualité

La morphologie dessine alors des seuils très distincts entre les grandes typologies d'espaces vécus.



Vue depuis le point haut du coteau



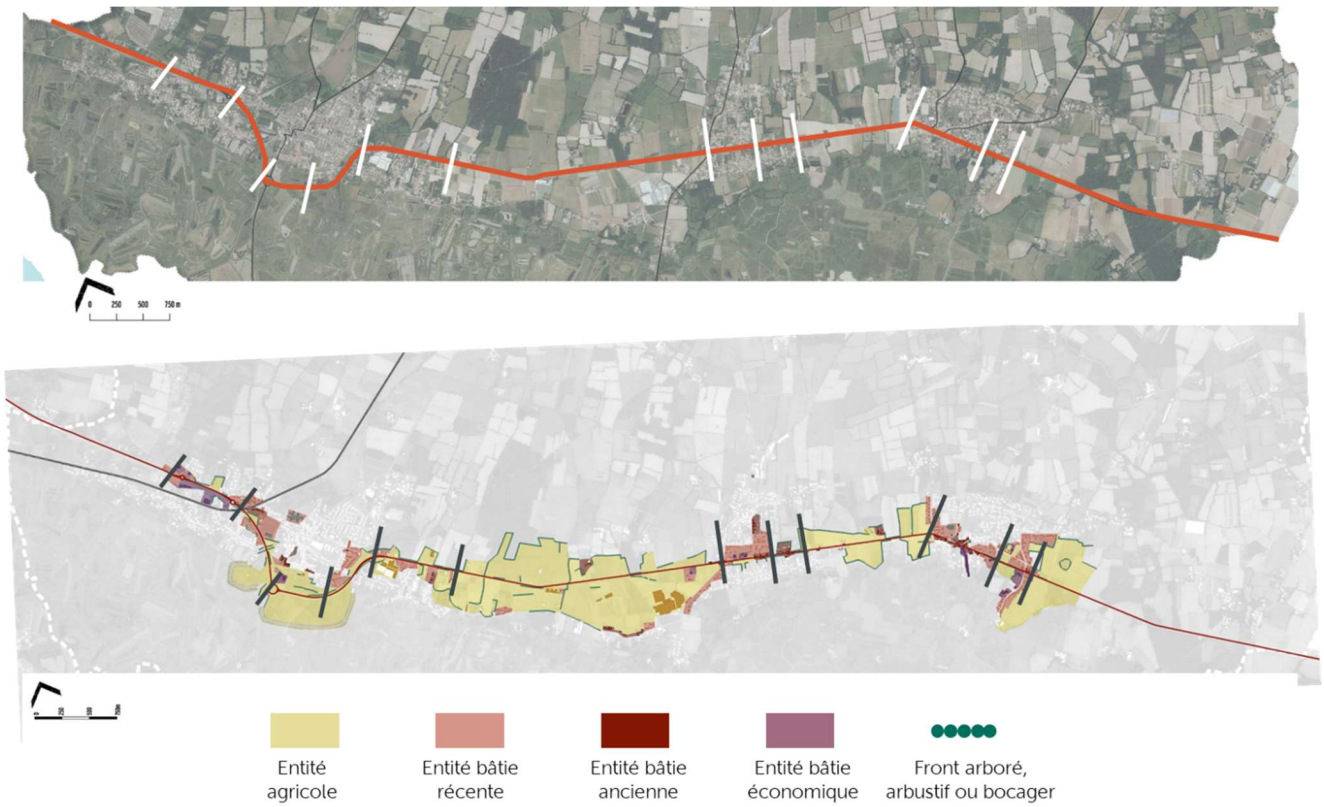
Vue depuis les marais



Vue depuis le plateau

Villeneuve-en-Retz perçue depuis la route

La RD13, une artère structurante



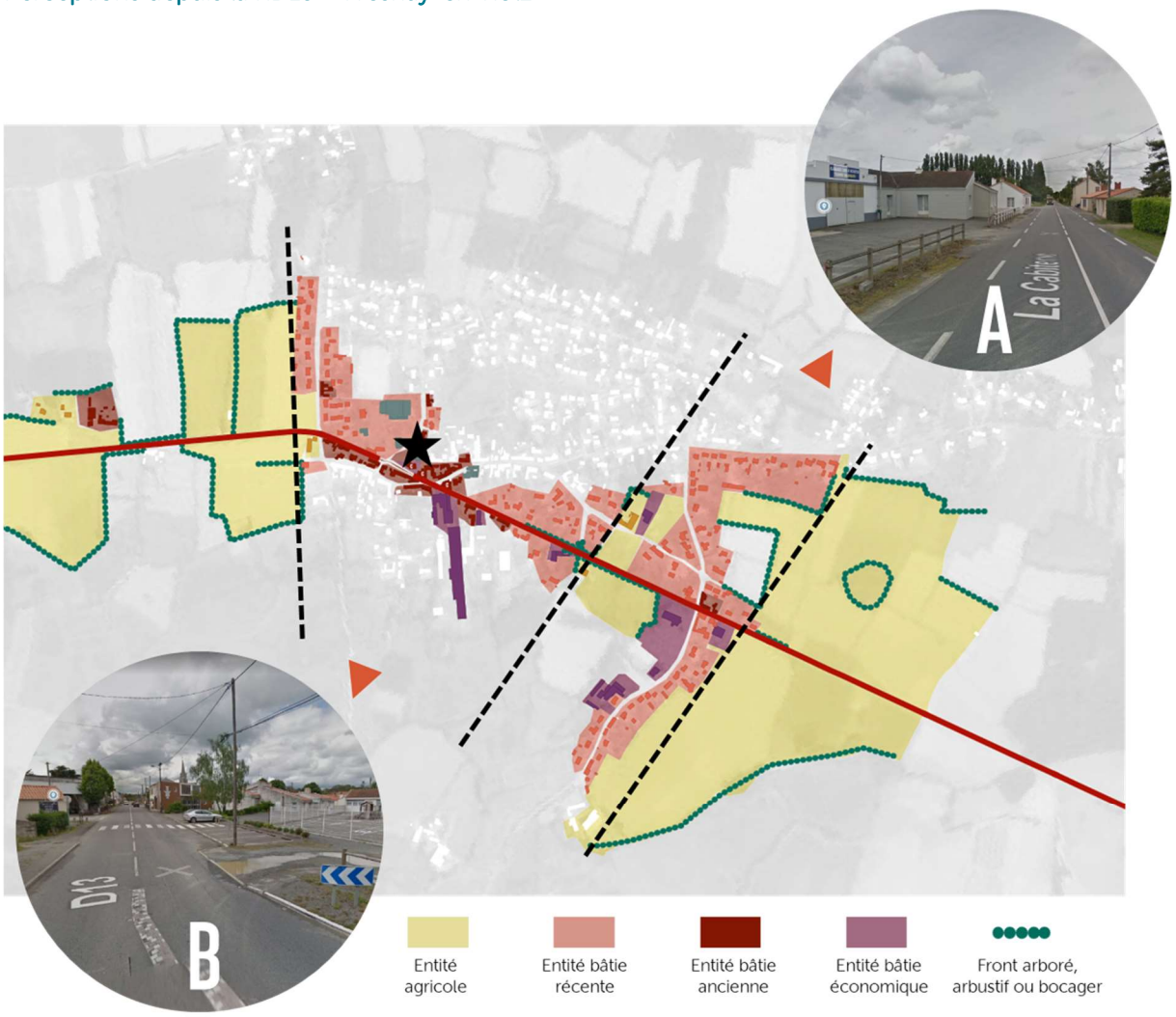
Perception des seuils et front depuis la RD13
source : traitement La boite de l'espace

La RD13 est un axe structurant appelée la « route bleue », elle est la dorsale maritime et la route touristique historique. C'est sur cet axe que les 3 bourgs se sont implantés ou se sont développés.

Aujourd'hui cette structuration liée à la route dont le développement est en priorité fonctionnel. Les seuils sont globalement marqués mais les commerces et services ont été déportés le long de la route brouillant la perception des cœurs des bourgs historiques et serviciels d'origine.

La lecture depuis la route est détaillée ci-après par bourg.

Perceptions depuis la RD13 – Fresnay-en-Retz



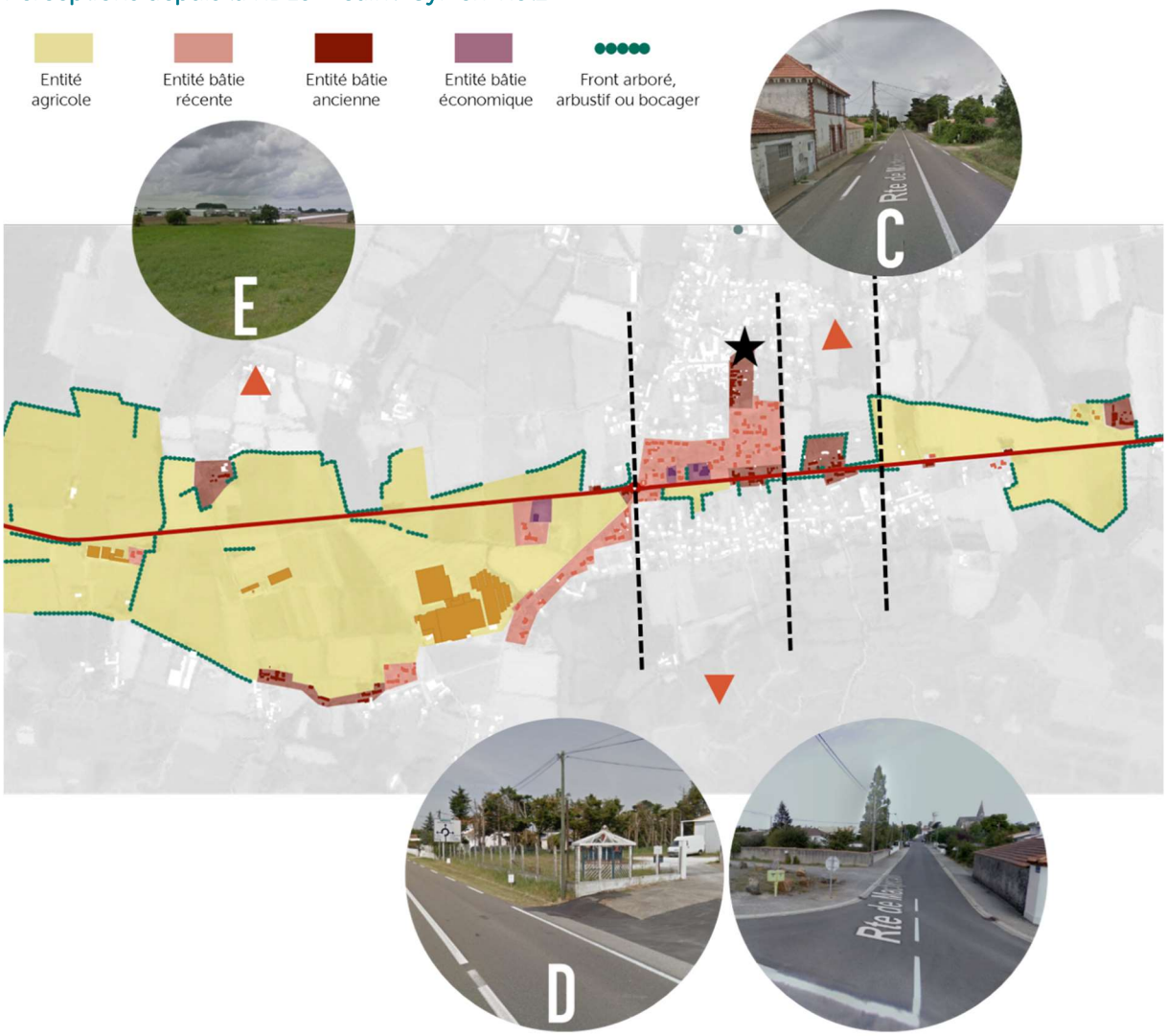
A – Entrée Est de Fresnay

- Emprise de la route conséquence
- Rapidité / effet couloir
- Habitations basses alignées sur rue

B – Le bourg de Fresnay

- Place du piéton, trottoirs
- Hauteurs des habitations plus hautes que sur les abords de la commune
- Mixité fonctionnelle
- Tissu rapidement lâche

Perceptions depuis la RD13 – Saint-Cyr-en-Retz



C – Entrée Est de Saint-Cyr

- Urbanisation sporadique sur route

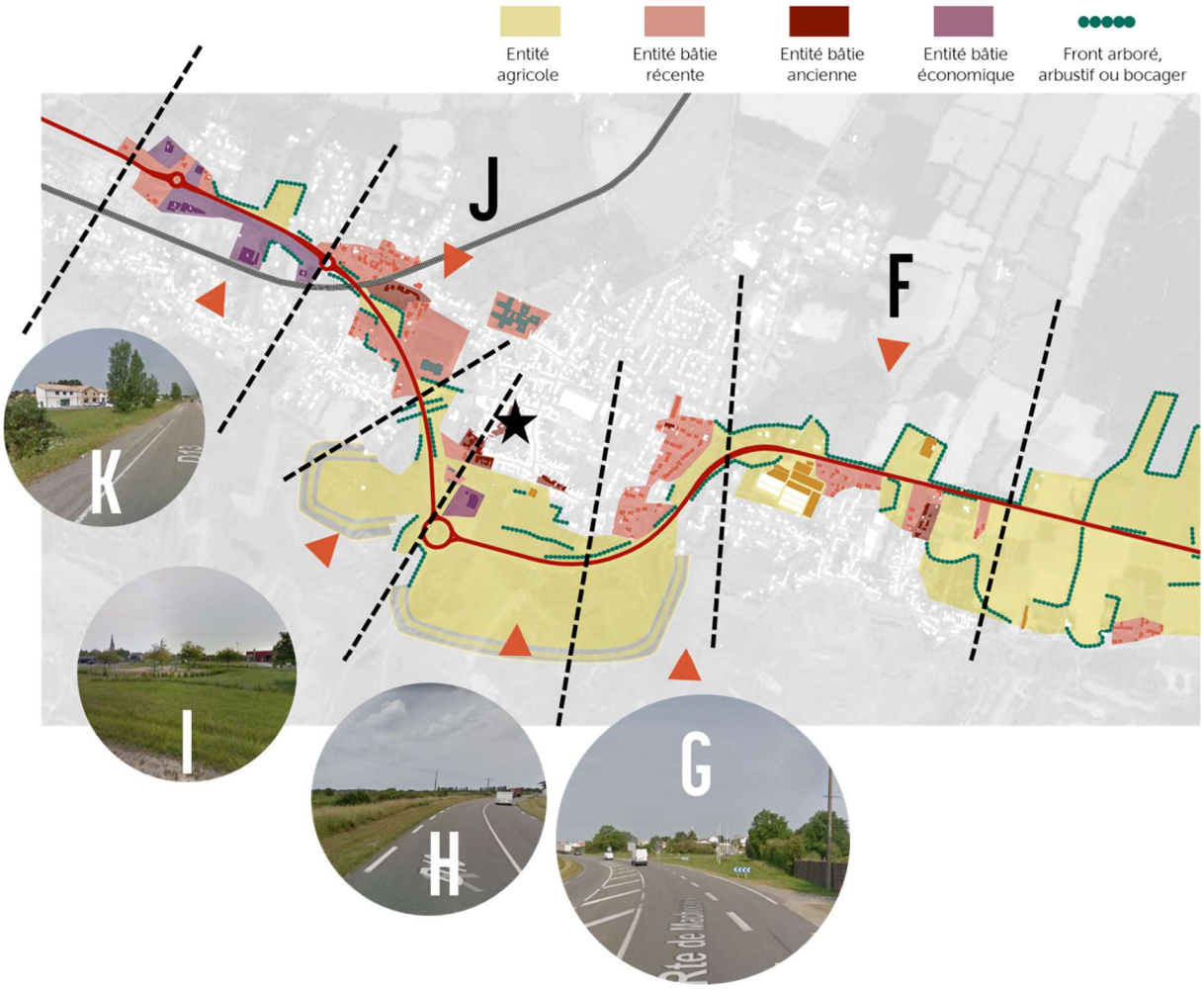
D – Le bourg de Saint-Cyr

- Entrée de bourg peu lisible
- Église visible en hauteur et une topographie qui permet de lire le bourg
- Des habitations récentes qui reprennent les codes architecturaux
- Les commerces et activités en bord attirent d'avantage l'œil
- Le rond-point indique l'entrée du bourg mais on a une rupture d'urbanisation

E – La plaine de Saint-Cyr

- Plaine productive

Perceptions depuis la RD13 – Bourgneuf-en-Retz



F – La plaine de Saint-Cyr à Bourgneuf

- Urbanisation sporadique sur route
- Bâtiments agricoles

G – L'entrée est de Bourgneuf

- Perspective sur le continuum aggloméré + le clocher
- Route de contournement : de l'autre côté les marais
- Entrée dans le virage

H –La frange sud du bourg de Bourgneuf

- Panorama sur les marais « carte postale »
- Bourg au loin
- Emprise de la route parait moins importante

I – L'entrée sud de Bourgneuf

- Entrée de bourg

J – Le bourg de Bourgneuf

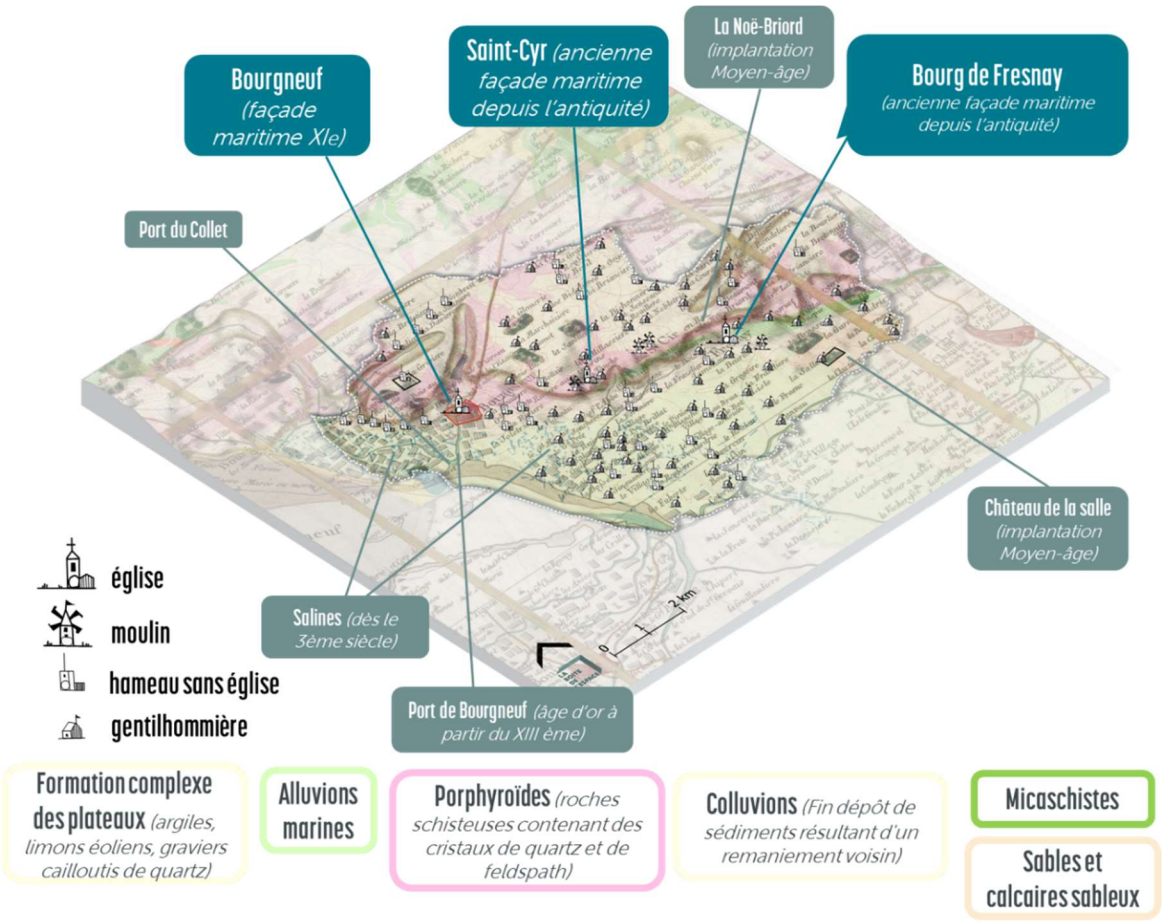
- Habitations moins denses des 2 côtés de la route
- Équipements
- Masses végétales

K – L'entrée ouest de Bourgneuf

- Des commerces et services
- Ouvertures et masses végétales
- Rapidement rupture d'urbanisation

Paysages et monuments naturels

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



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

Les premières traces d'implantation sur la commune se trouve dans les marais : ceux-ci étant exploité dès le IIIème siècle.

Saint-Cyr s'est installé en façade maritime dans l'antiquité. C'est alors sur un socle colluvionaire que le nouveau bourg, Bourgneuf, se déploie au XI ème siècle, pour se rapprocher de la mer après le comblement de la baie de Bourgneuf.

D'autres traces d'implantations datant du XIIIème siècle sont lisible sur la commune : la Noë-Briord, le château de la salle ou le port de Bourgneuf qui connait son âge d'or à cette période faisant le faste de la commune.

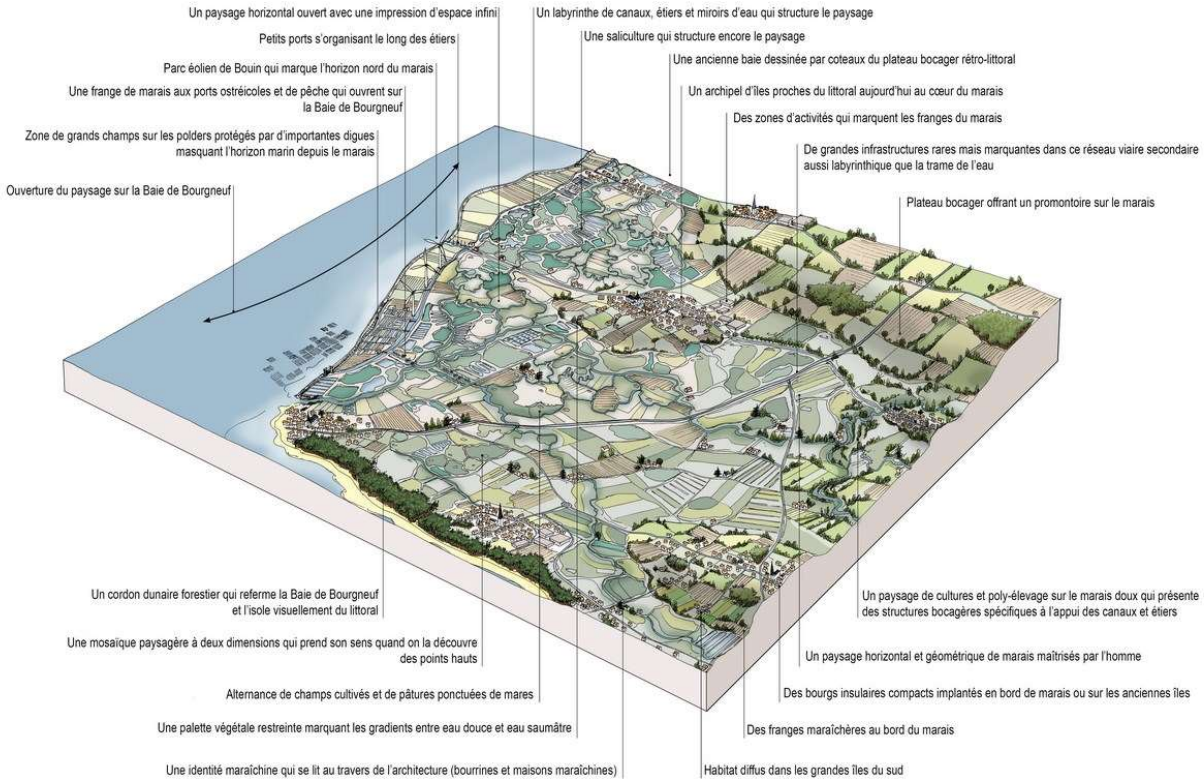
Unités paysagères

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

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

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

Bloc-diagramme de l'unité paysagère du marais breton vendéen (43)

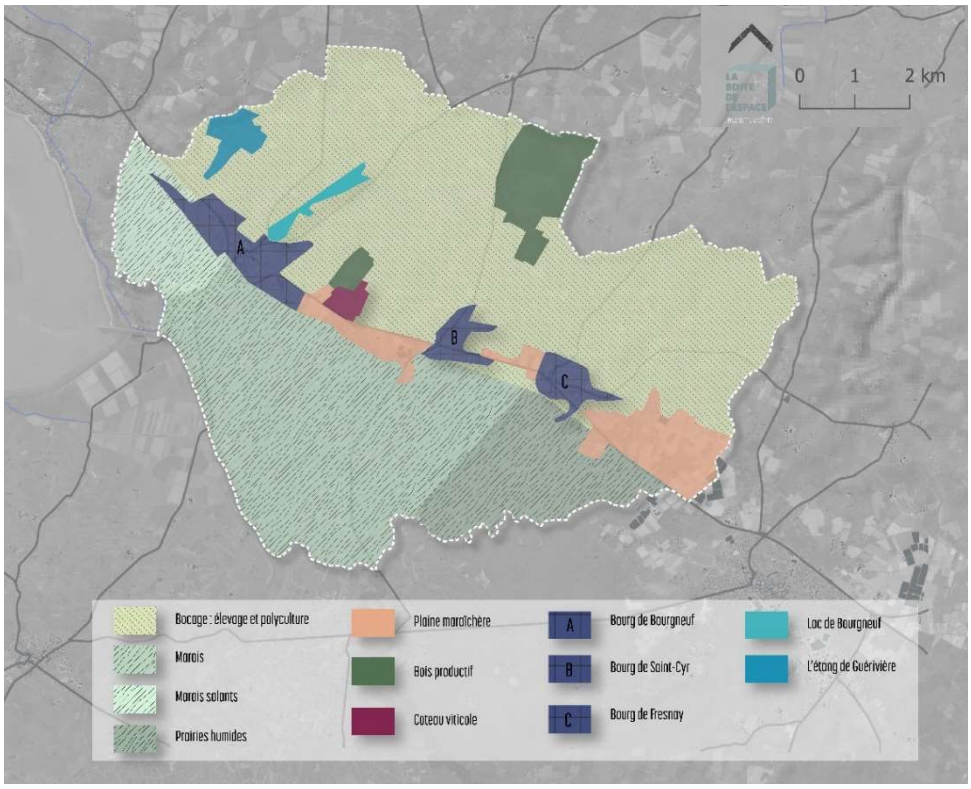


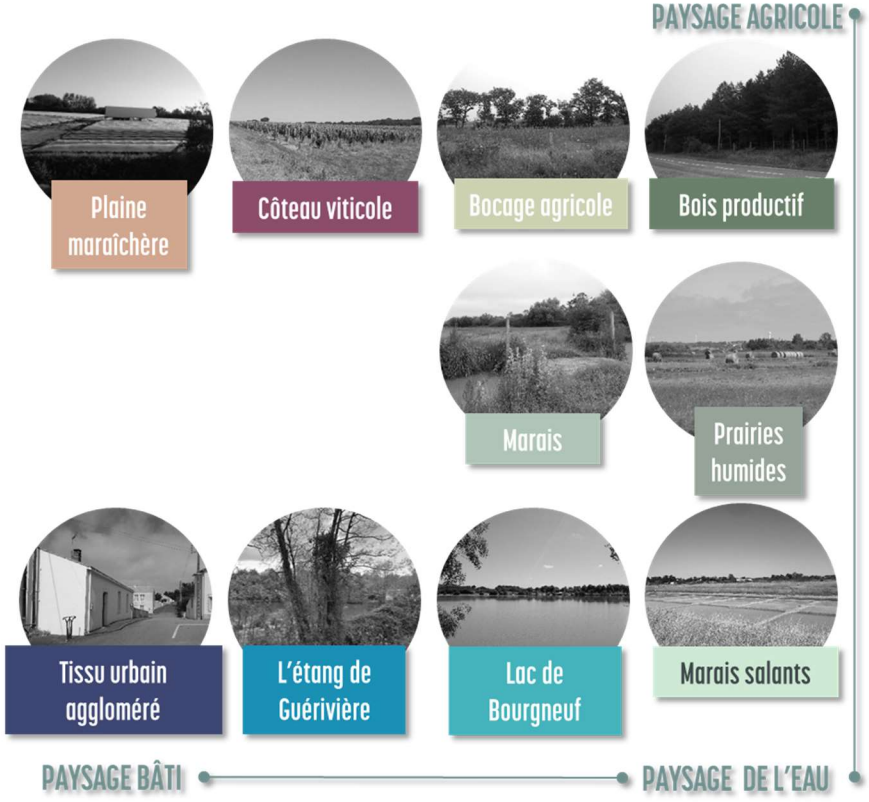
A l'échelle de la commune cette unité est reprise dans l'analyse. Néanmoins, elle est détaillée en sous-unités.

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

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

Une synthèse permet de faire apparaître 12 unités paysagères. Celles-ci rendent compte des portions d'espaces assez homogènes dans leurs aspects, avec une personnalité propre, pour être considérés comme des unités. La carte donne une lecture schématique





Bocage

Le plateau est couvert de cultures et prairies délimitée par un maillage bocager. Les cultures y sont diverses : cultures céréalières, polyculture, élevage... Le parcellaire est de taille variable.

S'y trouve des petits boisements et des mares éparses ainsi que de nombreux petit hameaux. La topographie se module légèrement au niveau des vallons.

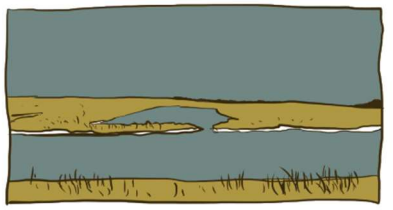


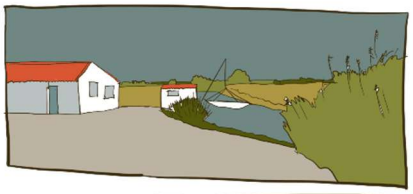
Les marais

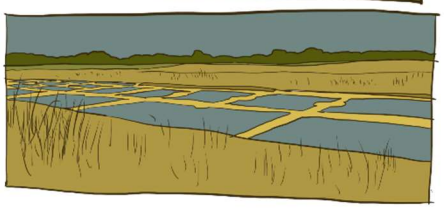
Ancienne baie envasée au cours des siècles, les marais se déclinent en pâtures, prairies humides ou marais gâts.

Ils se caractérisent par une topographie très plane où émergent quelques arbres et arbustes. Au loin le coteau se détache avec ces marqueurs paysagers comme les éoliennes, les châteaux d'eau et les clochers.

Les bassins et fossés protéiforme quadrillent les paysages et reflètent la luminosité de ciel. Il en émane de vaste étendue parfois délaissée porteuse d'un passé abandonné. *On peut distinguer deux sous catégories. : les marais salants et les prairies humides*

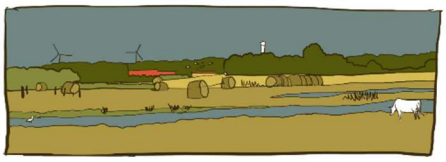






Les marais salants

Ils ne sont plus très nombreux mais tendent à être remis en production. Il se distinguent par leurs motifs géométriques. On les retrouve sporadiquement dans les marais. On trouve la présence d'étiers qui marquent une limite communale



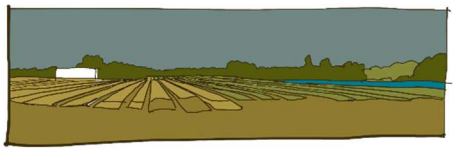
Les prairies humides

Elles dessinent la suite de l'enfrichement des marais. Les parcelles sont plus grandes et ont été drainées. La présence de l'eau y est plus discrète. Les fossés plus étroits que dans les marais jouent désormais un rôle de limite pour les pâtures.



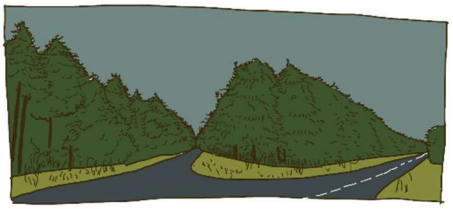
La plaine maraichère

Située en bas du coteau, des étendues de maraichage à échelle industrielle s'étalent le long de la RD, à l'est de la commune. Les étendues planes sont soit quadrillées par des couverts aux couleurs différentes formant un patchwork, soit à nue. Les parcelles sont plus grandes que sur le plateau et le bocage se rarifie. Les serres et les tunnels marquent fortement le paysage.



Les bois productif

Il y a deux boisements exploités sur la commune. Les boisements sont composés majoritairement de conifères. Les boisements sont fermés par une lisière dense depuis la route et depuis le lointain.



Le coteau viticole

Cette unité est localisée mais située en bord de la RD13, elle est marquante par sa singularité sur la commune. Le paysage « vitrine » ressort d'autant plus avec la présence du moulin de l'Arzelier en arrière-plan.

Le bourg de Bourgneuf

L'envasement de la baie éloigna le trait de côte de Saint-Cyr. Afin de garantir une ouverture sur la côte, les habitants ont créés un nouveau bourg « Bourgneuf ».

Le bourg historique date du XI e siècle. La présence de certains bâtiments témoigne de l'époque où l'activité de la saliculture et l'exportation du sel était à son plein essor. Ces bâtiments en centre bourg sont haut, maçonnés en pierre, avec de grande porte. On y retrouve généralement des toitures en ardoise.

Le bourg s'est ensuite étendu par des opérations de lotissement et continu à se développer le long de la route départementale.

Le bourg de Saint-Cyr

Le bourg de Saint-Cyr s'est construit au milieu du coteau. Le bourg historique est relativement petit mais l'urbanisation s'est diffusée en montant et en descendant le coteau. L'architecture est de type vendéen avec des maison sans niveau, longue et blanchit. Les toitures sont peu pentues et couvertes de tuiles canal.

Le bourg de Fresnay

Le bourg de Fresnay à une histoire indépendante. Mais la même logique architecturale et urbaine s'y retrouve. Un développement plus récent sous forme de lotissement au nord et des habitations le long de la RD87. Une large zone humide et un terrain de sport au centre du bourg donne une impression de tissu encore plus lâche.

L'étang de Bourgneuf

L'étang composé comme un collier d'étangs suit une l'axe nord-sud du vallon. Le lieu a été aménagé pour le loisir et offre des potentiels d'activités divers et intégrés dans le paysage. Le site est grand mais pas visible depuis la route.

L'étang de la Guérivière

Cet étang est constitué de plusieurs plans d'eau séparés par des bois ou des routes. Plusieurs campings et parcs résidentiels de loisirs se sont installés autour. Le hameau s'est peu développé au-delà de ces infrastructures de loisirs. Le château présente une qualité patrimoniale. Il est peu visible car en retrait de la route principal et caché par la végétation.

SYNTHESE ET ENJEUX
Patrimoine et paysage marqueurs d'un cadre de vie qualitatif

La commune de Villeneuve-en-Retz recèle d'une diversité paysagère intéressante :

Les marais qui constituent un écrin pour la biodiversité qui ne sont pas accessibles dans leur entièreté et une ouverture vers l'horizon pittoresque

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

Un étang accessible qui offre un accès et un rapport à l'eau et un cadre de loisirs idéal

Une évolution de l'urbanisation qui s'est développer en fonction de la route départementale qui tend à banaliser l'image des bourgs.

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

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

La commune présente de nombreuses qualités propices à la diversité agricole qui peut laisser une empreinte dans le paysage qu'il est important de réduire au minimum.