



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale des affaires culturelles**

Réalisation d'une étude préalable à la redéfinition des enjeux de gestion du Site inscrit  
de la Grande Brière  
Marché de prestations intellectuelles

**Cahier des clauses techniques particulières**

**1 – OBJET DE LA CONSULTATION**

La présente consultation est menée sous la maîtrise d'ouvrage conjointe de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), plus particulièrement l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de Loire-Atlantique et la division sites et paysages au sein du service ressources naturelles et paysages à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) des Pays de la Loire.

Compte tenu des difficultés de gestion du vaste site inscrit de la Brière (24 000 ha) par l'UDAP de Loire-Atlantique, et notamment de l'insuffisante prise en compte des avis du service sur les demandes d'autorisation de travaux (avis simples – article L.341-1 du code de l'Environnement), il a été constaté des dégradations et une tendance à la banalisation des paysages, tant dans leurs composantes bâties que naturelles.

La présente consultation a pour objet la réalisation d'une étude permettant de distinguer les secteurs prioritaires d'interventions, des zones irrémédiablement dégradées. Seront ainsi précisées les parties du site inscrit où les caractéristiques s'éloignent des fondements qui ont motivés sa protection et à contrario les espaces/éléments/motifs paysagers encore remarquables nécessitant un suivi plus important de la part des services, ceci pour consolider une politique globale mais réaliste de mise en valeur et de préservation du site inscrit de la Grande Brière.

En l'état de la protection réglementaire existante, l'objectif est de proposer aux services de l'État en charge du suivi de la servitude, un outil de gestion du site et d'aide à la décision adaptée à la réalité des enjeux du territoire.

La présente étude réactualisera les états des lieux déjà réalisés, par des bureaux d'études ou les services de l'État, et traduira sous format cartographique les enjeux précités.

*« Le site de la Grande Brière a été inscrit par arrêté ministériel le 13 mars 1967. Les fondements de cette protection reposaient déjà à cette époque sur le constat d'une dégradation progressive de l'espace naturel et de l'habitat, liée à une mutation de l'activité de la population briéronne (celle-ci abandonnant progressivement les métiers traditionnels pour se rendre dans les sites industriels proches en pleine expansion) et à un apport d'habitants nouveaux, essentiellement issus de la classe ouvrière nazairienne. La volonté de l'Etat, à travers cette mesure d'inscription, était de sauvegarder l'architecture coutumière et de préserver l'équilibre général du marais en intervenant désormais sur toutes les autorisations de construire et sur les projets d'assèchement qui étaient alors envisagés.*

## Direction régionale des affaires culturelles

*Quel est le constat que l'on peut faire près de quarante ans plus tard ? D'une part la pression urbaine n'a fait que s'accroître et prend un caractère « agressif » depuis le début des années 2000 dans la mesure où le littoral du département de la Loire-Atlantique est saturé et que ce territoire offre des zones d'accueil proches de la mer et de la métropole Nantes-Saint-Nazaire. Cette nouvelle vague d'arrivants produit aussi une nouvelle mutation de la population, puisque désormais une proportion importante d'actifs urbains qui n'ont plus aucun lien avec le marais, s'installent en Brière. D'autre part, l'évolution de la réglementation (notamment européenne) en matière de protection de l'environnement a consacré le caractère exceptionnel des milieux humides de ce département et la Grande Brière fait évidemment partie des zones majeures à préserver.*

*Cet objectif de conservation des espèces et des paysages a d'ailleurs été une préoccupation constante du Parc Naturel Régional depuis sa création en 1969. Il est évident que cette inscription du site, mise en place à la fin des années soixante, a été insuffisante pour accompagner cette évolution des modes de vie et de l'occupation du sol, et que c'est sans doute son caractère peu contraignant qui n'a finalement pas permis d'atteindre l'objectif de préservation poursuivi, dans un espace où une multitude d'intérêts se superposent et où les vertus du dialogue atteignent rapidement leurs limites quand il s'agit d'opposer protection et aménagement. »*

Propos préliminaire au Bilan de l'état du site naturel et bâti du site inscrit de la Grande Brière, initié par l'Etat (Ex DIREN Pays de la Loire et SDAP / DRAC) en 2007-2008 et réalisé par AUP – Phytolab

S'agissant du plus grand site de Loire-Atlantique, force est de constater que cette protection « faible », en l'absence de document à forte valeur réglementaire, n'a pu faire obstacle à une évolution préoccupante du paysage dans les parties urbanisées du site. Cette évolution se caractérise par une consommation d'espaces non bâtis, facteurs de mitage et plus globalement par un appauvrissement et une banalisation du paysage bâti qui tend à perdre ses caractéristiques initiales pourtant déterminantes de la qualité originelle des lieux qui avait justifié la protection au titre des sites.

Cette situation est d'autant plus regrettable que parmi ces secteurs, certains situés en bordure du site constituent des accès privilégiés au Parc Naturel Régional (PNR) de Brière.

Dans ces secteurs l'intervention de l'UDAP pour accompagner les collectivités dans la gestion de leur territoire au titre de l'urbanisme s'avère moins justifiée.

À l'inverse d'autres secteurs ont conservés leurs qualités paysagères et patrimoniales et participent encore de l'identité paysagère de la Brière, notamment :

*Le petit patrimoine lié à l'eau : le port de Brière, étude de valorisation en cours sur 4 ports  
Les gageries au coeur des îles de Fédrun et de Mazun  
Les zones humides et les canaux*

### 2 – PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DU TERRITOIRE

#### 表 2.1 / Présentation du Site inscrit de la Grande Brière.

Le cœur de ce territoire abrite de vastes zones humides ceinturées par des structures bocagères. Cet enchevêtrement de marais saumâtres et doux s'étend jusqu'aux marais salants. Il est au contact de l'océan Atlantique et de l'estuaire de la Loire. C'est un paysage de transition entre la terre et la mer qui joue un rôle capital pour le maintien de notre biodiversité. Cette richesse de milieux résulte aussi des interactions de ce milieu avec l'Homme qui a su habiter et exploiter ces paysages palustres.

Le marais noir de la Grand Brière Mottière, immense plaine hérissée d'une vingtaine de buttes isolées où se sont installés hameaux et villages. C'est un sombre palus de tourbe épaisse qui a enterré une forêt primitive de chênes et de bouleaux, détruite par une invasion de la mer. Monde singulier à double face qui change totalement d'aspect avec les saisons, passant d'un pays de verdure constitué de prairies quadrillées d'eau et d'une savane de roseaux, parsemé d'étangs à un lac quasi immobile.

Depuis les coteaux entourant la zone humide on aperçoit les grues et les ponts roulants des chantiers navals de Saint-Nazaire.

Néanmoins, par sa situation proche du bassin industriel de Saint-Nazaire et le bassin touristique de Guérande, le site inscrit de la grande brière subit une pression démographique dont les effets amènent à une modification de son paysage générée principalement par l'étalement urbain, et la banalisation des codes architecturaux.

Le site inscrit de la Grande Brière inscrit par arrêté ministériel le 13 mars 1967, est situé au Nord-Ouest du Département de Loire-Atlantique, dont la superficie de 24 022,91ha est répartie sur :

- 2 Communautés d'Agglomérations : la Presqu'île de Guérande (Cap Atlantique) et la Région Nazairienne et de l'Estuaire (Carene)
- 1 communauté de communes : Pays de Pontchâteau – Saint-Gildas-des-Bois

Soit 13 communes : La Chapelle-des-Marais, Crossac, Donges, Guérande, Herbignac, Montoir-de-Bretagne, Saint-André-des-Eaux, Saint-Joachim, Saint-Lyphard, Saint-Malo-de-Guersac, Saint-Nazaire, Sainte-Reine-de-Bretagne, Trignac.

A noter que la surface du site inscrit de la Grande brière recouvre 43% du Parc Naturel Régional de Brière. Créé par décret ministériel du 16 octobre 1970, le parc naturel régional de Brière entre en cours de révision moyennant un bilan de l'action du parc et l'élaboration d'un diagnostic du territoire en vue d'élaborer un nouveau projet de charte soumis à l'approbation du Ministère en charge de l'environnement.

### 3 – DISPOSITIFS DE GESTION EXISTANTS (*Pour information*)

#### 式 3.1 / Monuments Historiques (Abords de 500m)

- Crossac, Tombes mégalithiques de la Barbière, MH Inscrit 05.02.1990
- Guérande, Dolmen de Sandun, Classé MH 16.08.1958
- Herbignac, Château de Ranrouet, MH Inscrit 10.11.1925
- Saint-Lyphard, Dolmen allée couverte, MH Classé 29.10.1951.
- Saint-Lyphard, Menhir dit de Mézerac (Roche de Len), MH Inscrit 26.03.1981

## Direction régionale des affaires culturelles

- Saint-Joachim, Ensembles préhistorique | Cairn dit l'îlot du trésor, MH Classé 17.07.1981
- Saint-Joachim, Enclos funéraire, MH Classé 14.05.1981
- Saint-Joachim, Ensemble mégalithique, MH Classé 14.05.1981
- Saint-Joachim, Ensembles préhistorique, MH Classé 17.07.1981
- Saint-Joachim, Sépultures mégalithiques, MH Classé 16.07.1981

### 参 3.2 / Site Patrimonial Remarquable

- Guérande, SPR – PVAP, Novembre 2017 (dossier modifié après enquête publique)

### 四 3.3 / Protections environnementales

- PPRL
- RLP
- Natura 2000
- Zones Humides relevant de la convention RAMSAR
- Zone de protection spéciale (ZPS)
- ZNIEFF
- ZICO

### 伍 3.4 / Documents de Planification

- Révision du SCOT arrêté de Cap Atlantique présenté en conseil communautaire du 24.04.2025.
- SCOT Métropole de Nantes Saint-Nazaire, arrêt du projet le 27 février 2025 par délibération du comité syndical.
- SCOT Région de Pontchâteau-Saint-Gildas-des-Bois : Par délibérations en date du 1er décembre 2022 et du 28 septembre 2023, le conseil communautaire a approuvé l'évaluation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et décidé de prescrire sa mise en révision ainsi que les modalités de concertation de l'étude.
- La Carene a engagé en 2023 un PLUi Patrimonial.

### 六 3.5 / Charte PNR

La charte originelle de 1970 a été révisée à plusieurs reprises. L'actuelle charte arrivant à échéance, une démarche d'évaluation/bilan a été engagée pour jeter les bases d'un nouveau projet de territoire.

Le 14 mai le conseil d'administration du PNR a validé l'extension du périmètre du PNR à 31 communes. La nouvelle charte doit être publiée et validée en 2029.

### 七 3.6 / Programmes de Revitalisation

- Petite ville de demain : Guérande, Herbignac.

## Direction régionale des affaires culturelles

- AMI Cœur de Bourg : La Chapelle-des-Marais, Crossac, Donges, Guérande, Herbignac, Montoir-de-Bretagne, Saint-André-des-Eaux, Saint-Joachim, Saint-Lyphard, Saint-Malo-de-Guersac, Sainte-Reine-de-Bretagne, Trignac.

### 八 3.7 / Labels, et marques

- Ville d'art et d'histoire (VAH): Guérande, Saint-Nazaire.

### 九 3.8 / Éléments de connaissance.

- Étude sur le PNR de Brière, AUP – Phytolab, 2002.
- Bilan de l'état du Site naturel et bâti du site inscrit de la Grande Brière, AUP – Phytolab, 2008.
- Observatoire photographique des paysages.

## 4 – OBJECTIF DE L'ÉTUDE

L'objet de la présente étude, sur la base d'une analyse paysagère exhaustive est de proposer une cartographie non pas réglementaire mais "sensible" qui permettra de clarifier et faciliter la gestion du site inscrit par l'UDAP, en référence aux enjeux de protection et de valorisation patrimoniale qui sous-tendent l'action du service.

Le site inscrit sera ainsi décliné en sous-secteurs identifiant les parties préservées ou présentant encore un intérêt suffisant au regard de sa protection au titre des sites et celles, les plus fragilisées, ou le niveau d'altération sera estimé irréversible.

L'étude s'attachera également, pour les secteurs "préservés" à en décliner les enjeux de gestion sur le plan patrimonial, aux différentes échelles d'appréhension du territoire (paysagères, urbaines et architecturales).

L'étude recherchera la meilleure articulation possible des outils disponibles avec la proposition d'un sous secteur où l'action des services de l'État et en premier lieu l'UDAP devra être privilégiée.

L'évolution de périmètres de monuments historiques se superposant au site inscrit, sous la forme de périmètres délimités des abords (PDA) en cours d'élaboration, sera nécessairement prise en compte pour affiner et clarifier la gestion par le service des espaces couverts par les deux servitudes.

## 5 – CHAMP D'ÉTUDE

### 壹拾 5.1 / Rappel

Le document de présentation est réalisé par une équipe d'étude indépendante et pluridisciplinaire sous l'autorité d'un chargé d'étude mandataire ; l'étude est conduite par le titulaire du marché en étroite concertation avec les services concernés de la DRAC et de la DREAL des Pays de la Loire (UDAP-ABF et inspection des sites).

### 壹拾壹 5.2 / Champ d'étude

## Direction régionale des affaires culturelles

- L'étude préalable porte sur le périmètre du Site inscrit de la Grande Brière au sein duquel ont été pressentis voire pré-identifiés des besoins de gestion plus appropriés, pouvant conduire à la mise en place d'outil de gestion adapté.
- L'étude devra s'interroger sur l'articulation des servitudes existantes avec les outils de planification urbaine (PLU, OAP...) couplée avec l'étude de zonage adaptée aux enjeux du Site Inscrit de la Grande Brière. Une évolution des périmètres de protection des monuments historiques, dont l'étude est en cours, en périmètres délimités (PDA) sera prise en compte.

### 表拾貳 5.3 / Étapes de la procédure

- Mise au point de l'étude avec rappel des intentions du projet territorial portée conjointement par la DRAC et la DREAL avec en particulier mise à disposition de la documentation et des études préexistantes.
- Échanges avec acteurs locaux et services pour comprendre certaines logiques d'évolution du paysage
- Réalisation d'une étude préalable à l'identification de secteurs remarquables et/ou dégradés incluant une analyse et une présentation des causes et conséquences du territoire bâti, du tissu urbain, et du paysage.
- Points d'étape
- Restitution globale pour validation préalable des résultats à la Maîtrise d'ouvrage.
- Proposition de délimitation d'un sous secteur et de zones ou points justifiant un suivi accru.
- Transmission et présentation du dossier finalisé à la maîtrise d'ouvrage

## 6- CONTENU DE L'ÉTUDE

- **Un rapport diagnostic** présentant les résultats de l'étude préalable à l'identification des **secteurs maintenus ou exclus du site inscrit de la Grande Brière** comprenant :
  - un rappel "historique" de la protection en termes de justification de cette mesure (sur les plans paysagers, urbains et architecturaux) et d'identification des enjeux et objectifs initiaux de protection et de gestion des territoires concernés,
  - une description détaillée de l'état actuel du site à ses différentes échelles de perception architectural, urbain et paysager.
  - une analyse des causes de la dégradation (nature, causes, et date lorsque ces informations sont connues), et de leurs conséquences (réversibilité ou non des évolutions constitutives d'un porter atteinte au site.)
  - une mise à jour des mesures de protections existantes compris évaluation de leurs degrés de pertinences

## Direction régionale des affaires culturelles

- Photographies du site avec différents points de vue

- Avis des communes et/ou EPCI, sous la forme d'entretien des acteurs locaux et institutionnels concernés.

→ **Une cartographie** (SCAN 25 IGN 2020) du site inscrit mettant en évidence les secteurs pour lesquels un suivi accru de la part des services est justifié, des secteurs dégradés, voire irrémédiablement dégradés pouvant à terme faire l'objet d'une désinscription

- Des planches cadastrales permettant d'identifier avec précision les différents secteurs avec mention de la source et du millésime de la version utilisée, de l'éditeur et de la date d'édition. Les numéros de parcelles doivent être bien lisibles.

### 7 – DÉROULEMENT DE LA MISSION

#### *壹拾參 7.1 / Maîtrise d'ouvrage*

La maîtrise d'ouvrage de l'étude assure le suivi de l'étude et accompagne la procédure sur le plan financier.

La maîtrise d'ouvrage s'engage à mettre à disposition du prestataire au moment de l'ordre de service les éléments suivants :

- Étude sur le PNR de Brière, AUP – Phytolab, 2002.
- Bilan de l'état du site naturel et bâti du site inscrit de la Grande Brière, AUP – Phytolab, 2008.

...

#### *壹拾四 7.2 / Suivi de l'étude*

L'élaboration de l'étude se fera sous l'autorité de la maîtrise d'ouvrage, qui :

- Validera la sélection des découpages territoriaux,
- Proposera éventuellement toutes orientations susceptibles d'améliorer le résultat de l'étude sans modifier l'économie globale de l'acte d'engagement signé conformément au présent cahier des charges.

La maîtrise d'ouvrage pourra associer à la réflexion, les institutions et les personnalités compétentes suivantes: Parc Naturel régional de Brière, Architecte et Paysagiste conseils de l'Etat, CAUE de Loire-Atlantique, service de l'inventaire général du patrimoine culturel des Pays de la

## Direction régionale des affaires culturelles

Loire, associations patrimoniales et acteurs locaux de connaissance et valorisation du patrimoine, etc.

Une réunion est à prévoir au moins 1 fois toutes les 6 semaines.

### *壹拾伍 7.3 / Réunions de travail*

A partir de la date de la signature du marché, des réunions de travail sont à programmer avec la maîtrise d'ouvrage et le titulaire du marché. Elles auront pour objet le suivi technique de l'étude, la mise en place par la maîtrise d'ouvrage des outils et ressources nécessaires à la bonne élaboration de l'étude et la préparation du contenu des comités de suivi.

L'organisation des réunions, la rédaction et diffusion des comptes-rendus sont à la charge du titulaire du marché.

Une réunion au moins est à prévoir sur site avec le maître d'ouvrage (DRAC/DREAL) lorsque l'étude est suffisamment avancée pour esquisser des propositions de délimitation et, dans tous les cas, avant l'arrêt du projet.

Les frais de déplacement et la participation aux réunions sont prévus dans le montant du marché. Ces présentations seront précédées d'une transmission des documents à la DRAC et à la DREAL des Pays de la Loire (UDAP-ABF et inspection des sites), au moins 10 jours avant chaque réunion.

### *壹拾六 7.4 / Mission d'accompagnement*

Le chargé d'étude assure l'accompagnement des différents stades de l'étude, par l'adaptation des documents et les échanges d'informations.

## **8 – LIVRABLES**

### *壹拾七 8.1 / Documents à remettre*

Conforme au chapitre 6 « contenu de l'étude »

### *壹拾八 8.2 / Nombre d'exemplaires*

Diffusion dématérialisée : format PDF, et format Shapefile (.shp) dans le système de projection RGF Lambert 93 (EPSG 9794)

Publication papier (quantité 2) :

- Le document de présentation au format A4 (pouvant comporter quelques A3 pliés en tant que de besoin) ;
- Le plan du périmètre modifié du Site inscrit de la Grande Brière au regard des résultats de l'étude préalable au format A3 à A0 sur fond cadastral source permettant d'identifier le parcellaire.



## Direction régionale des affaires culturelles

Forme des documents :

- Le code graphique des secteurs maintenus ou exclus du Site Inscrit de la Grande Brière doit être lisible en fonction des enjeux.
- Le périmètre s'appuiera sur des limites clairement identifiables et pérennes : voiries, cours d'eau, limites administratives ou de parcelles,

### 9 – DÉLAI D'EXÉCUTION

Souhaitant un démarrage de la mission au plus tard le 14/11/2025, une réunion de lancement de l'étude est prévue le 03/11/2025.

### 10 – PRÉSENTATION DES OFFRES

#### 壹拾九 10.1 / Pour la candidature

Chaque équipe sélectionnée devra établir une proposition détaillée, comprenant notamment :

- Une lettre de candidature
- Une présentation détaillée des membres de l'équipe et de leurs compétences et expériences vis-à-vis de l'étude,
- Une présentation d'expériences (3 références ciblées au maximum) se rapprochant de la mission proposée

#### 貳拾 10.2 / Pour la candidature

- Une analyse du déroulement de la mission et de la méthodologie proposée,
- Un calendrier prévisionnel du déroulé de la mission
- Une proposition de prix détaillée (nombre de jours passés / coût journée / nombre et coût des réunions) et ce, pour chaque membre de l'équipe et par phases.

#### 貳拾壹 10.3 / Pour l'offre méthodologique et financière

Afin de mobiliser les compétences spécifiques à l'étude, la mission sera confiée à une équipe pluridisciplinaire comprenant préférentiellement :

- Un/e architecte du patrimoine ou architecte avec expériences et compétences avérées dans le domaine du patrimoine, l'analyse des morphologies urbaines, des typologies architecturales, l'étude des matériaux,
- Un/e paysagiste,
- Un/e urbaniste.

Le mandataire devra composer une équipe adaptée afin de garantir la faisabilité et la qualité des propositions. Il devra être clairement identifié, ainsi que la personne pilote de l'étude auprès de la maîtrise d'ouvrage.

En cas de groupement, il sera conjoint avec mandataire solidaire.