



DEPARTEMENT LOIRE-ATLANTIQUE
ARRONDISSEMENT DE SAINT-NAZAIRE
**DELIBERATIONS DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE DE LA COMMUNAUTE DE
COMMUNES DU SUD-ESTUAIRE**
Jeudi 27 Février 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-sept février à 19h30, les membres du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Sud-Estuaire se sont réunis à la salle du lac de Saint-Viaud, sous la présidence de Madame PACAUD Dorothée, convoqués le vingt-et-un février deux mille vingt-cinq, conformément aux dispositions de l'article L.2121-11 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Titulaires présents : Madame PACAUD Dorothée, Monsieur GENTES Hervé, Madame LOUE Monique, Monsieur EMPROU Jean-Michel, Madame PHILLODEAU Jocelyne, Monsieur CHARBONNIER Raymond, Madame DEMAILLY Amandine, Monsieur LAMANT Teddy, Monsieur DEVILLE Thierry, Madame BOUREL Mélissandre, Monsieur PURKART Geoffroy, Madame GAUTREAU Sylvie, Monsieur COUTRET Alain, Madame PORCHER Séverine, Monsieur TOURET Eric, Madame PEYSSY Claudine, Monsieur CHEREAU Pierre, Monsieur OUISSE Thierry, Monsieur GUERIN Benoît, Madame BUSOM Mercedes, Madame REY THIBAUT Véronique, Monsieur BERNARDEAU Marc, Madame MELLERIN Noëlle, Monsieur EVAIN Pascal, Madame GAYAUD Séverine, Madame DE FOUCHER Béatrice, Monsieur BOUCART Olivier formant la majorité des membres en exercice.

Titulaires absents excusés : Monsieur SCHERER Sylvain, Monsieur CHAIGNEAU Jacques ayant donné pouvoir à Madame PHILLODEAU Jocelyne, Madame BOUSSEAU Marie-Line ayant donné pouvoir à Madame MELLERIN Noëlle, Monsieur ELIN Laurent, Madame COUET Sabine ayant donné pouvoir à Madame PACAUD Dorothée, Madame LE BERRE Nathalie, Monsieur AUDELIN Jean-Pierre, Madame VALLEE Ginette, Monsieur AUGER Sébastien ayant donné pouvoir à Monsieur EVAIN Pascal, Monsieur CHERAUD Roch ayant donné pouvoir à Madame DE FOUCHER Béatrice.

Conseillers en exercice : 37 - Quorum : 19 – Présents : 27 – Pouvoirs : 5 – Votants : 32



**DEL 2025-033 PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – DEBAT DES ORIENTATIONS
GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD).**

Vu le Code de l'Urbanisme, dans ses articles L.101-1 à L.101-3, L.131-4 et L.131-5, L.151-1, L.151-2, L.151-5, L.153-12,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu le Code de l'Environnement,

Vu le Code Général des collectivités territoriales,

Vu le SRADDET des Pays de la Loire approuvé le 7 février 2022,

Vu le SCOT du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013 et modifié les 19 mars 2018 et 21 février 2022,

Vu la délibération n°2022-064 du 21 avril 2022 définissant les modalités de gouvernance régissant l'élaboration du PLUi,

Vu la délibération n°2023-147 du 20 juillet 2023 prescrivant l'élaboration du PLUi, définissant ses objectifs et les modalités de concertation,

Vu la présentation du projet de PADD en réunion publique le 13 juin 2024,

Vu les délibérations des Conseils Municipaux par lesquelles ces derniers prennent acte de la tenue d'un débat portant sur les orientations générales du PADD du PLUi en Conseil Municipal,

1 – Les étapes menant au PADD

Par délibération du Conseil Communautaire n°2023-147 en date du 20 juillet 2023, la Communauté de Communes du Sud-Estuaire a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, et en a défini les objectifs, ainsi que les modalités de concertation.

Le PLUi doit permettre de traduire le projet du territoire à une échelle fine, dans une perspective de 10 ans, et de l'inscrire dans un cadre réglementaire adapté. Le PLUi poursuit les objectifs énoncés à l'article L.101-2 et L.101-2-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour rappel, les grandes étapes de la démarche d'élaboration du PLUi sont :

1. Le diagnostic
2. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
3. La traduction réglementaire
4. La phase administrative

Le diagnostic du territoire a été engagé fin 2023. Les élus ont travaillé durant plusieurs mois, en lien étroit avec les associations locales, mais également avec la population. Trois axes d'analyse se sont dégagés lors de ce diagnostic :

- de l'Estuaire à l'Océan, un territoire entre deux eaux (*Quelles relations entre les éléments naturels et l'aménagement du territoire ?*)
- une terre retzienne liée aux dynamiques du pôle métropolitain Nantes / Saint-Nazaire (*Quelle place et quelles qualités intrinsèques à la CCSE ? Quelles connexions entre les espaces du quotidien ?*)
- des campagnes bocagères diffuses aux centralités urbaines animées (*Quelles synergies entre les communes ?*)

Une réunion publique qui s'est tenue à Saint-Père en Retz le 24 janvier 2024 a permis de présenter le diagnostic à la population.

L'ensemble du travail mené lors du diagnostic et de la formalisation du PADD a été réalisé en lien avec les communes, qui ont été associées à plusieurs niveaux : dans le cadre de réunions du Comité de Pilotage, d'ateliers de travail, d'un bus tour intercommunal présentant des sites ou des projets présents dans chaque commune, d'entretiens avec les communes.

2 – Le contenu du PADD

A partir des constats et des enjeux identifiés dans le diagnostic territorial, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la CCSE fixe un ensemble d'orientations couvrant les thématiques traitées et/ou impactées par la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire, conformément à l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme.

Ce travail a été présenté aux services de l'Etat ainsi qu'à la population, lors d'une réunion publique qui s'est tenue à Saint-Viaud le 13 juin 2024.

Le PADD annexé à la présente délibération se structure en 3 axes :

AXE 1 : UN TERRITOIRE AU CADRE DE VIE DÉSIRABLE ET DURABLE DONT L'ATTRACTIVITE EST ASSURÉE PAR LA PROTECTION DE TOUS LES PATRIMOINES LOCAUX

AXE 2 : UN TERRITOIRE AUX MULTIPLES ÉCONOMIES LOCALES RENFORCÉES

AXE 3 : UN TERRITOIRE "BASSIN DE VIE", ACCESSIBLE ET GARANT D'UNE COHÉSION SOCIALE PAR LA DIVERSITÉ DES FAÇONS DE LE VIVRE ET DE L'HABITER

3 – La mise en débat du PADD

Le projet de PADD a été transmis aux 6 communes membres de la CCSE afin d'être discuté au sein de chaque Conseil Municipal, conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme. Ces débats ont eu lieu :

- le 18 novembre 2024 à Frossay
- le 25 novembre 2024 à Corsept
- le 5 décembre 2024 à Saint-Viaud
- le 16 décembre 2024 à Paimboeuf
- le 16 décembre 2024 à Saint-Brevin-les-Pins
- le 27 janvier 2025 à Saint-Père-en-Retz

Ont ainsi été exposés :

- le contexte dans lequel l'élaboration du PLUi de la CCSE se tient et les étapes constitutives de la démarche,
- les grandes orientations du PADD et les chiffres clés, en particulier relatifs à la production de logement.

Les remarques et questions formulées au sein des Conseils Municipaux, figurant de manière exhaustive en annexes à la présente délibération, portent principalement sur des besoins d'explications sur :

- les objectifs chiffrés pour la production de logement (au regard de l'équilibre à trouver entre l'objectif de sobriété foncière et celui de production de logements sociaux),
- les possibilités de zones à urbaniser,
- la prise en compte de la trame verte (par l'inventaire des haies, protection de la forêt brévineoise) ainsi que du patrimoine bâti,
- la prise en compte des équipements publics (écoles, aménagements de l'espace public en projet),
- les contraintes du monde agricole,
- la compatibilité avec le SCOT en révision.

Aussi, je vous propose :

- de prendre acte de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD, lors des Conseils Municipaux de chacune des communes membres, conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme,
- de prendre acte de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD, lors du Conseil Communautaire, conformément au même article, débat formalisé par la présente délibération.

Restitution des prises de parole des élus communautaires durant le débat sur le PADD

Raymond Charbonnier précise que le projet de centrale nucléaire sur le site du Carnet a été définitivement abandonné en 1997.

Marc Bernardeau s'interroge sur la règle fixée dans le PLU de Saint-Brevin-les-Pins relative au seuil du nombre de logements créés à partir duquel est fixé un taux de logements sociaux à construire. *Sylvie Gautreau* précise qu'il s'agit de la règle du PLU actuel, mais que cela n'empêche pas les négociations entre la commune et les porteurs de projet afin d'être plus ambitieux dans les opérations, et que pour le moment, cela aboutit. Si les promoteurs ne jouent pas le jeu, il y aura désormais la possibilité d'opposer un sursis à statuer au permis de construire.

Véronique Rey-Thibault demande si le règlement du PLUi viendra revoir ce chiffre. *Sylvie Gautreau* et *Dorothée Pacaud* répondent par l'affirmative.

Jean-Michel Emprou interroge la temporalité du PLUi avec celle du projet Adapto. En effet, Adapto a permis de mener des réflexions sur l'impact de l'élévation du niveau marin à l'échéance 2050 sur les activités sur ce secteur.

La feuille de route adoptée en Conseil Communautaire a permis de jalonner dans le temps un certain nombre d'actions à envisager pour s'adapter face à ces évolutions. Le pas de temps

du PLUi nécessiterait de commencer à envisager des actions concrètes. Cela a déjà commencé à être abordé en comité de pilotage (sur le zonage) pour d'éventuels secteurs de relocalisation mais c'est peut-être trop tôt ? Il sera aussi question des terrains pour les ouvrages de protection futurs, de la perte de terres agricoles et de leur compensation, etc. Il faudrait essayer d'anticiper cela et peut-être se donner plus de perspectives dans le PADD ? On dit « adapter les pratiques » dans le PADD : mais les terres perdues, on peut déjà les identifier. Si on colle la partie réglementaire sur le PADD, on va avoir une vision restreinte. Peut-on trouver un moyen d'anticiper la réflexion dans le PADD pour qu'on garde cela à l'esprit lors de notre réflexion, comme fil conducteur ?

Dorothée Pacaud précise que cela est inscrit dans le PADD « 1.2.1 Anticiper l'accroissement des risques liés au réchauffement climatique sur ce territoire vulnérable ».

Jean-Michel Emprou indique que lors des derniers événements, la Préfecture a ciblé les écoles. Or, en raisonnant à court terme, il faut rénover les écoles mais comment intégrer dès maintenant le fait qu'elles ne resteront pas. Comment intégrer le moyen terme dans notre analyse de court terme ?

Raymond Charbonnier indique qu'il ne faut pas trop se brider.

Pour *Sylvie Gautreau*, la difficulté de l'exercice réside dans le fait que le PADD doit trouver sa traduction dans les pièces réglementaires. Pour le moment c'est peut-être prématuré. Elle précise que le PADD cite déjà la relocalisation des équipements, du bourg de Corsept. Sur ce document, l'important est de mettre les premières pierres de manière durable. Faut-il ajouter la feuille de route Adapto dans le PADD ? Cela peut-être une piste. En plus, même si c'est juste sur Corsept, c'est l'ensemble du territoire qui est concerné.

Pour *Dorothée Pacaud*, cela fait aussi écho à ce qu'on va demander au SCOT d'intégrer dans le Projet d'Aménagement Stratégique.

Véronique Rey-Thibault évoque certaines habitations qui doivent progressivement avoir des pièces refuge en cas de submersion. Aujourd'hui, cela se fait progressivement à l'occasion des autorisations de travaux. Mais tout le monde n'est pas forcément aux normes. Aurait-on pu trouver cela dans le PADD ?

Sylvie Gautreau précise que ce n'est pas le PLUi qui peut réglementer cela.

Emmanuelle Lardeux complète en indiquant que le PLUi ne peut en effet pas imposer de mise aux normes sur les constructions existantes.

Véronique Rey-Thibault est étonnée de ne pas retrouver le concept d'ERC (Eviter-Réduire-Compenser) pour les haies, alors qu'il est indiqué pour les zones humides. Concernant la forêt urbaine, elle précise qu'elle attendait plutôt un outil de gestion. Elle ne voit pas non plus de référence au coefficient de biotope. Elle s'interroge également sur la suite donnée au jugement du TA de Nantes sur les SDU. Elle indique enfin sa satisfaction de voir inscrit dans le PADD l'axe de coopération nord-sud.

Dorothée Pacaud précise que le coefficient de biotope n'a pas vocation à être dans le PADD mais que cela a été évoqué lors du dernier comité de pilotage PLUi. Concernant les SDU, un comité syndical du PETR se déroulera le 28 février 2025 et un bureau du SCOT le 5 mars 2025. Le sujet y sera évoqué, notamment sur la stratégie à retenir.

Emmanuelle Lardeux complète sur la question des haies en précisant que cela sera traduit dans la partie réglementaire du PLUi.

Je vous remercie de bien vouloir en prendre acte.

Pièce(s) Jointe(s) :

- Débat PADD PLUI synthèse
- Débat PADD PLUi projet PADD

Dont acte.

**Le Secrétaire de séance,
GENTES Hervé**



**La Présidente,
PACAUD Dorothée**



Acte publié sur le site internet de l'EPCI
le : 05/03/2025

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Réception par le préfet : 05/03/2025

Plan Local d'Urbanisme

Intercommunal

Communauté de Communes Sud Estuaire



PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Sud Estuaire
communauté de communes

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

**DOCUMENT DE TRAVAIL,
POUR LES DÉBATS EN
CONSEILS MUNICIPAUX ET
COMMUNAUTAIRE
- OCTOBRE 2024**

Cittànova

SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| PRÉAMBULE..... | 3 |
| 1.1 Le contexte territorial : pourquoi un PLUi ?..... | 4 |
| 1.2 Rappel des objectifs communautaires..... | 5 |
| 1.3 Le PADD : l'expression du projet de développement au coeur du PLUi..... | 6 |
| 1.4 Un PADD co-construit..... | 7 |
| L'AMBITION : SUD ESTUAIRE EN 2036..... | 8 |
| 2.1 La communauté de communes Sud Estuaire..... | 9 |
| 2.2 La CCSE à horizon 2036..... | 10 |
| 2.3 Les axes du PADD..... | 11 |
| AXE 1 : UN TERRITOIRE AU CADRE DE VIE DÉSIRABLE ET DURABLE DONT L'ATTRACTIVITÉ EST ASSURÉE PAR LA PROTECTION DE TOUS LES PATRIMOINES LOCAUX..... | 12 |
| Objectif 1.1 : S'appuyer sur la densité et la diversité des patrimoines naturels bleus et verts du territoire..... | 13 |
| Objectif 1.2 : Innover et expérimenter afin d'accroître les capacités d'adaptation du territoire particulièrement concerné par les effets du réchauffement climatique..... | 16 |
| Objectif 1.3 : Affirmer et préserver les identités patrimoniales du territoire..... | 19 |
| AXE 2 : UN TERRITOIRE AUX MULTIPLES ÉCONOMIES LOCALES RENFORCÉES..... | 24 |
| Objectif 2.1 : Prôner le territoire comme terre agricole d'élevage dont le rôle économique local est à conforter..... | 25 |
| Objectif 2.2 : Soutenir la place singulière de l'économie secondaire dans tous les espaces du territoire..... | 28 |
| Objectif 2.3 : Conforter la place primordiale de l'économie servicielle de ce territoire équipé et touristique..... | 30 |
| AXE 3 : UN TERRITOIRE «BASSIN DE VIE», ACCESSIBLE ET GARANT D'UNE COHÉSION SOCIALE PAR LA DIVERSITÉ DES FAÇONS DE LE VIVRE ET DE L'HABITER..... | 34 |
| Objectif 3.1 : Conforter les centres-villes et bourgs équipés, pierres angulaires de l'organisation du quotidien..... | 35 |
| Objectif 3.2 : Promouvoir de nouvelles formes d'habiter plus denses, diversifiées et adaptées aux attentes des actuels et futurs habitants..... | 37 |
| Objectif 3.3 : Garantir la variété, la fonctionnalité et les continuités dans les moyens de se déplacer selon les destinations..... | 41 |

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

PRÉAMBULE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

1.1 Le contexte territorial : pourquoi un PLUi?

A l'interface de plusieurs aires d'influence régionale entre le Pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire et le Pays de Retz, à l'embouchure de l'estuaire de la Loire, la Communauté de Communes Sud Estuaire (CCSE) cherche à renforcer sa place et son attractivité propre en valorisant l'ensemble de ses atouts territoriaux.

Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), la CCSE a été créée le 1^{er} janvier 1997 et rassemble 6 communes : Saint-Brevin-les-Pins, Paimboeuf, Saint-Père-en-Retz, Frossay, Saint-Viaud et Corsept. Elle est compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme depuis le 1^{er} février 2016. Le Conseil Communautaire a prescrit l'élaboration du premier PLUi de la CCSE par délibération le 20 juillet 2023.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est la transcription réglementaire d'un projet politique: il permet de mettre en œuvre un projet de territoire commun et partagé par les 6 communes membres composant l'intercommunalité.



Les communes de la Communauté de Communes Sud Estuaire (CCSE) - Cittanova

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

1.2 Rappel des objectifs communautaires

Extrait de la délibération de prescription d'élaboration du PLUi en conseil communautaire le 20 juillet 2023 :

«Le PLUi devra également constituer l'un des outils de la mise en oeuvre du projet de territoire, qui a été approuvé en 2020. Les 7 axes du projet de territoire sont les suivants :

- 1/ Préserver et valoriser notre environnement et nos ressources
- 2/ Entreprendre
- 3/ Développer un tourisme patrimonial et itinérant
- 4/ Faire battre nos coeurs de ville
- 5/ Bien grandir
- 6/ Prévenir et accompagner
- 7/ Bien vivre ensemble

Objectifs poursuivis

Il s'agit d'adapter le territoire aux enjeux d'aujourd'hui et de demain, notamment au regard des volets environnementaux, démographiques et économiques :

- > Garantir la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général (incluant les besoins en termes de logement et d'hébergement, y compris les nouveaux modes d'habitat, et ceux des publics spécifiques notamment);
- > Accentuer les efforts en termes de maîtrise de la consommation d'espace (en lien avec la problématique du ZAN) et de densification et faire le lien avec la stratégie de revitalisation des coeurs de bourgs;
- > Intégrer les problématiques issues de la loi littoral, prendre en considération les enjeux estuariens et littoraux de demain et permettre

> Intégrer le principe de qualité urbaine, architecturale, patrimoniale et paysagère et déterminer un projet durable alliant protection de la biodiversité, des espaces naturels et des paysages ;

> Définir les stratégies relatives aux mobilités d'aujourd'hui et de demain ;

> Identifier les projets structurants du territoire ;

> Permettre le développement économique du territoire, dans toutes ses composantes (ZAE, artisans et commerçants, agriculteurs, pêcheurs, etc.) ;

> S'adapter au changement climatique, réduire les émissions de gaz à effet de serre, agir sur la réduction des consommations énergétiques et encourager le développement des énergies renouvelables ;

> Prendre en compte des enjeux relatifs à l'eau, la qualité de l'air, l'alimentation et l'agriculture.»

Accusé de réception du maître de l'ouvrage
04/04/2025, 12:10:33, 12/10/2025

Accusé certifié exécutoire

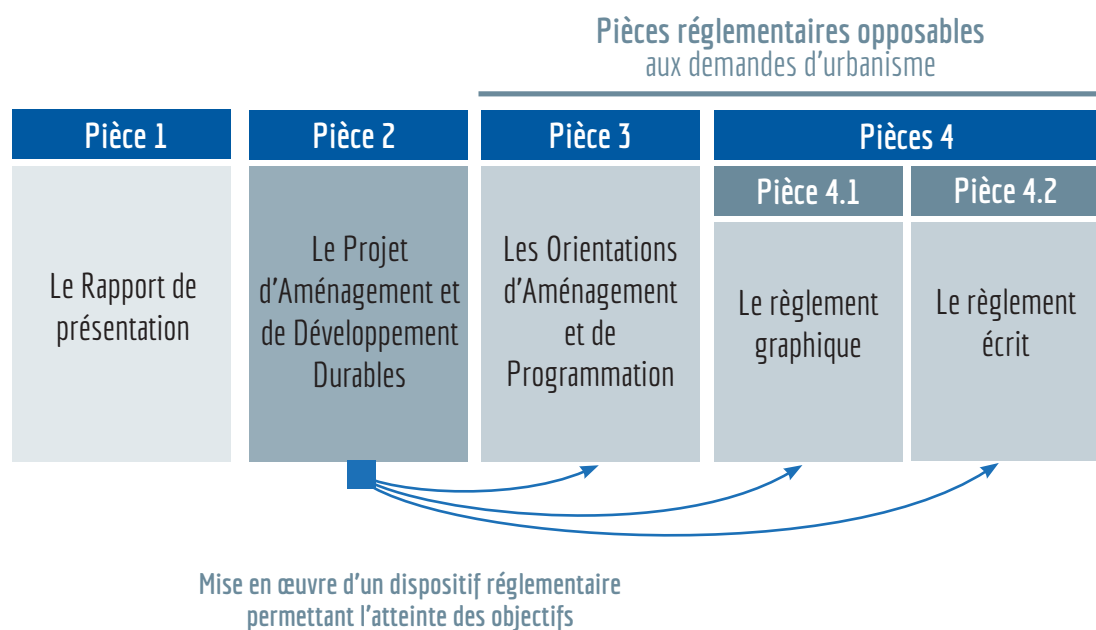
Réception par le préfet : 27/10/2025

1.3 Le PADD : l'expression du projet de développement au cœur du PLUi

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dit «PADD», est la pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme intercommunal : il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Communauté de Communes Sud Estuaire et ses communes membres.

S'inscrivant dans une logique de développement durable, le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Les choix d'aménagement pris dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal visent un développement harmonieux à long terme, répondant aux attentes de la population. Ainsi, les objectifs engagés à l'échelle de l'intercommunalité doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, soit les préoccupations majeures pour assurer le développement durable.

Le PADD n'est pas une pièce directement opposable aux demandes d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager). Néanmoins, l'ensemble des pièces réglementaires en sont la traduction et la réponse aux objectifs qu'il fixe, ce qui explique sa place de véritable « colonne vertébrale » du dossier de PLUi :



Au titre du L.151-5 du code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Accusé de réception : Ministère de l'Intérieur
044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Reçu de la réalisation

Réception par le préfet : 27/10/2025

de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés [...]»

1.4 Un PADD co-construit

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la CCSE est exprimé ci-après via un ensemble d'orientations générales couvrant les thématiques traitées et/ou impactées par la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire traduite dans le PLUi.

Ces orientations ont été définies à partir des constats et des enjeux identifiés dans le diagnostic territorial problématisé.

La formulation de l'ambition, des axes et orientations en découlant est issue d'une concertation étroite et continue entre les communes membres, qui s'est déroulée en 4 étapes :

- > La validation et la hiérarchisation des enjeux issus du diagnostic,
- > Le choix d'un scénario d'aménagement (sous forme de collage pour la trame qualitative, et en Comité de Pilotage pour les projections quantitatives),
- > La rédaction des orientations,
- > La validation des orientations.



Ateliers PADD avec les élus - Cittanova



Bus tour avec les élus - Cittanova

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

L'AMBITION

SUD ESTUAIRE EN 2036

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

2.1 La communauté de communes Sud Estuaire

Située à l'ouest du département de la Loire Atlantique, dans la région des Pays de la Loire, la CCSE bénéficie d'une position géographique d'interface, à la croisée du pôle métropolitain Nantes/Saint-Nazaire et du Pays de Retz.

Délimitée au nord par l'estuaire de la Loire et à l'ouest par l'océan Atlantique, la CCSE est entourée de frontières naturelles que les flux ont su franchir au fil du temps. Cette position stratégique estuarienne permet de comprendre l'histoire de ce territoire bleu, très attaché à son socle naturel et aux pratiques économiques associées (tourisme littoral et ligérien, pêche, élevage et pâturage dans les marais).

Le relief relativement plat, le réseau hydrographique dense structuré autour de grands cours d'eau (canal maritime de la Basse-Loire, le Boivre) le maillage bocager de haies et forêts, permettent d'esquisser les grandes entités morphologiques et paysagères naturelles du territoire. Les trames vertes et bleues s'entremêlent et forment des continuités écologiques.

Composée de communes urbaines et plus rurales, la CCSE propose une diversité d'ambiances et d'identités. Saint-Brevin-les-Pins, située à l'ouest de la CCSE, bénéficie d'un front littoral exceptionnel et préservé, à l'origine de l'installation de nombreuses résidences secondaires, hébergements et activités touristiques. Cette commune fait figure de pôle principal sur le territoire du fait de son caractère majoritairement urbain, et lieu d'interface entre Pornic et Saint-Nazaire (par le pont de Saint-Nazaire et la Route Bleue). Paimboeuf, ancien avant-port de Nantes, a connu un rayonnement important ouvrier, aujourd'hui partie intégrante de son identité. Saint-Père-en-Retz, Frossay, Saint-Viaud et Corsept ont des caractères ruraux et agricoles, avec la présence de centres-bourgs et d'une multitude de hameaux ruraux dispersés. Des spécificités communales les différencient, entre développement industriel à Saint-Viaud (Framatome, Zone Estuaire Sud) et agroalimentaire à Saint-Père-en-Retz (biscuiterie, laiterie), activités humaines liées à la proximité de l'estuaire à Corsept (pêche), développement touristique à Frossay (Quai vert près du canal de la Basse-Loire, Loire à Vélo, Legendia Parc) et infrastructures de loisirs à Saint-Viaud (base nautique).

Ce territoire «rurbain» compose un bassin de vie caractérisé par un niveau d'équipements satisfaisant, une diversité de patrimoines naturels et architecturaux liée à la présence de l'eau, un mitage du bâti lié au caractère bocager et d'élevage et un maillage dense de routes. Un projet de reconversion de la voie ferrée en voie verte est en cours d'études, tout en prévoyant des aménagements réversibles (la ligne ni exploitée ni fermée).

La Communauté de Communes Sud Estuaire accueille en 2021 30 694 habitants, 18 406 logements, 8 973 emplois et l'indice de concentration de l'emploi est de 72.3.

Aujourd'hui, le futur de la CCSE se pense à l'échelle des 6 communes qui la composent mais aussi à celle du Pays de Retz, qui regroupe quatre intercommunalités : la Communauté de Communes Sud Estuaire, Grand Lieu Communauté, Pornic Agglo Pays de Retz et Sud Retz Atlantique Communauté. C'est à ce niveau que s'élabore le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), en lien avec le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité du Territoire (SRADDET).

Le projet intercommunal, quant à lui, se consolide depuis plusieurs années déjà et a donné lieu, entre autres, à un projet de territoire et un programme local de l'habitat. Le PLUi s'inscrit donc dans la continuité de la structuration de la CCSE et constitue l'une des étapes fortes de son affirmation.

Accusé de réception, Ministère de l'Énergie

044-14140186-20251023-DEL 2025199A-DE

Accusé de réception par le préfet

Réception par le préfet : 27/10/2025

2.2 La CCSE à horizon 2036

Entre **cœurs de bourgs et de villes à faire battre** et **ruralités à animer**, positionner le territoire comme « **bassin de vie** » pour poursuivre l'attractivité du cadre de vie remarquable auprès des habitants et des touristes

Affirmer l'**identité propre et riche** de la CCSE à la fois entre estuaire, bocage et balnéaire en **tirant parti** de sa **position géographique stratégique** près du pôle métropolitain Nantes/Saint-Nazaire et aux marges du Pays de Retz

**UN TERRITOIRE "BASSIN DE VIE" PRÊT
A AFFIRMER SA PROPRE ATTRACTIVITÉ
ÉCONOMIQUE ET RÉSIDENTIELLE EN
VEILLANT A PROTÉGER SES RICHESSES
PATRIMONIALES**

Renforcer la **complémentarité entre des communes urbaines** (Saint-Brevin-les-Pins, Paimboeuf) et **plus rurales** (Corsept, Frossay, Saint-Père-en-Retz et Saint-Viaud) pour renforcer l'**attractivité économique du territoire auprès des entreprises**

Réfléchir de façon **croisée** sur la **préservation du patrimoine bâti** et sur la **gestion collective des ressources** (notamment en eau) et des milieux naturels, qui constituent la **richesse** mais aussi la **vulnérabilité** du territoire dans un contexte de **réchauffement climatique**

Innover dans des formes d'habitat moins **consommatrices d'espaces naturels et agricoles** mais toujours compatibles avec le « vivre ensemble »

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

2.3 Les axes du PADD

Afin d'être à la hauteur des ambitions pour l'avenir de la CCSE, le PADD du PLUi se structure autour de trois axes :



AXE 1 : UN TERRITOIRE AU CADRE DE VIE DÉSIRABLE ET DURABLE DONT L'ATTRACTIVITÉ EST ASSURÉE PAR LA PROTECTION DE TOUS LES PATRIMOINES LOCAUX

> **Objectif 1.1 :**
S'appuyer sur la densité et la diversité des patrimoines naturels bleus et verts du territoire

> **Objectif 1.2 :**
Innover et expérimenter afin d'accroître les capacités d'adaptation du territoire particulièrement concerné par les effets du réchauffement climatique

> **Objectif 1.3 :**
Affirmer et préserver les identités patrimoniales du territoire

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



AXE 2 : UN TERRITOIRE AUX MULTIPLES ÉCONOMIES LOCALES RENFORCÉES

> **Objectif 2.1 :** *Prôner le territoire comme une terre agricole d'élevage dont le rôle économique local est à conforter*

> **Objectif 2.2 :**
Soutenir la place singulière de l'économie secondaire dans tous les espaces du territoire

> **Objectif 2.3 :**
Conforter la place primordiale de l'économie servicielle de ce territoire équipé et touristique



AXE 3 : UN TERRITOIRE "BASSIN DE VIE", ACCESSIBLE ET GARANT D'UNE COHÉSION SOCIALE PAR LA DIVERSITÉ DES FAÇONS DE LE VIVRE ET DE L'HABITER

> **Objectif 3.1 :**
Conforter les centres-villes et bourgs équipés, pierres angulaires de l'organisation du quotidien

> **Objectif 3.2 :**
Promouvoir de nouvelles formes d'habiter plus denses, diversifiées et adaptées aux attentes des actuels et futurs habitants

> **Objectif 3.3 :** *Garantir la variété, la fonctionnalité et les continuités dans les moyens de se déplacer selon les destinations*

#1

UN TERRITOIRE AU
CADRE DE VIE DÉSIRABLE
ET DURABLE DONT
L'ATTRACTIVITÉ EST
ASSURÉE PAR LA
PROTECTION DE TOUS LES
PATRIMOINES LOCAUX

La CCSE souhaite continuer à protéger prioritairement l'ensemble de ses richesses patrimoniales, entre socle naturel et paysager remarquable (entre deux eaux, bocage/haies et réseau hydrographique) et caractéristiques architecturales liées à la proximité avec l'eau (pêcheries, villas balnéaires, maisons de capitaines, front ligérien, petit patrimoine rural, etc.). Ces patrimoines constituent l'identité du territoire, et le rend reconnaissable. Mais il s'agit également d'anticiper au mieux les impacts déjà présents du réchauffement climatique pour assurer une attractivité pérenne, en termes de capacité d'accueil (eau, assainissement), de transition énergétique mais aussi de gestion des risques (notamment de submersion).

AXE 1 > Un territoire au cadre de vie désirable et durable dont l'attractivité est assurée par la protection de tous les patrimoines locaux

> Objectif 1.1 : S'appuyer sur la densité et la diversité des **patrimoines naturels bleus et verts** du territoire

La CCSE est un territoire de patrimoines : son histoire, sa géologie, sa topographie marquent les paysages urbains, naturels et agricoles. Ce territoire bocager, où les cours d'eau et les haies s'entremêlent, propose une trame verte et bleue dense et maillée. Ce sont ces multiples dimensions du patrimoine naturel de la CCSE sur lesquelles les élus entendent s'appuyer tant pour assurer une attractivité résidentielle que ludico-touristique du territoire.

1.1.1. Affirmer la CCSE comme **territoire d'eau** en réduisant les pressions sur les milieux aquatiques

- Accentuer les efforts sur la **connaissance, l'entretien et la restauration des milieux aquatiques** pour leurs fonctions écologiques et hydrologiques (restaurer et entretenir les marais et cours d'eau en lien avec les agriculteurs)
- **Réduire les pressions anthropiques sur les eaux de surface** (diminution des pollutions liées aux rejets dans les eaux) et tendre vers une amélioration de la qualité des eaux de surface pour les usages biologiques (migration des espèces, pérennité des habitats humides, etc.)
- Maintenir le **bon état qualitatif et quantitatif des eaux souterraines** sur un territoire concerné par une vulnérabilité avérée notamment liée à la présence de l'élevage
- **Préserver les zones humides, notamment les sources et les plans d'eau**, sur la base du recensement en cours à travers des dispositions réglementaires adaptées à l'importance et à la valeur de ces milieux dans le respect de la doctrine ERC « Eviter, Réduire, Compenser » en priorisant l'évitement
- **Décliner la Trame Bleue réalisée dans le cadre du diagnostic à l'échelle parcellaire en relevant les réservoirs/corridors** relatifs aux sous-trames humides, littorales, dunaires, boisées, des marais et bocagères afin d'identifier les corridors écologiques à restaurer
- Encourager et valoriser les initiatives de protection et de **valorisation des milieux naturels aquatiques et des nombreux points d'eau** de la campagne (Quai vert le long du canal maritime de la Basse Loire, lac de Saint-Viaud, plan d'eau du Grand Fay de Saint-Père-en-Retz etc.)
- Limiter l'imperméabilisation des sols afin de **favoriser l'infiltration des eaux** et de contribuer à la préservation de la "Trame Brune" (sous-sol)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

- Intégrer aux futurs projets d'urbanisation des **mesures de préservation de la ressource en eau** (perméabilité, noues, réutilisation des eaux de pluie, phytoépuration, etc.) et encourager la gestion « à la parcelle » des eaux pluviales

1.1.2. Maintenir le caractère exceptionnel du patrimoine écologique de la CCSE en affinant et renforçant les **réservoirs biologiques et les continuités écologiques**

- Poursuivre la dynamique engagée en **réduisant la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles de 50% sur la période 2021-2031 par rapport à la période passée 2011-2021**, dans le souci de protéger la valeur environnementale, agricole et paysagère du territoire. En intégrant cette ambition, sur le temps du PLUi (2027-2037), l'objectif de modération de la consommation d'espaces est fixé à -30% par rapport à la période 2016-2026. Cette consommation s'entend au sens de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2027-2030, puis au sens de leur artificialisation sur la période 2030-2037.
- Garantir l'**aspect libre et sauvage des abords de l'Estuaire de la Loire et des cours d'eau** en limitant leur imperméabilisation au maximum, notamment des ripisylves caractéristiques du territoire
- **Décliner finement la Trame Verte réalisée dans le cadre du diagnostic** à l'échelle des réservoirs/corridors relatifs aux sous-trames humides, littorales, dunaires, boisées, des marais et bocagères afin d'identifier les corridors écologiques à restaurer
- Préserver et consolider l'**armature verte "source de vies"** (forêts, boisements, haies, arbres isolés, prairies bocagères, ripisylves, etc.) en adaptant le degré de protection selon leur enjeu environnemental et paysager
- **Protéger les haies et les boisements et les renforcer en fonction de leur rôle écosystémique / fonctionnalité**
- **Prendre en compte, dans le zonage du PLUi, le site classé de l'estuaire de la Loire et les nombreux réservoirs et corridors de biodiversité et les espaces remarquables du territoire** : les 5 zones NATURA 2000 (ZPS et ZSC), le site du Carnet (Protection de Biotope), l'Espace Naturel Sensible (Prairies humides de Migron et Massereau à Frossay), la Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (Estuaire de la Loire), les 12 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), etc.
- **Préserver les abords de l'océan et de l'estuaire** en garantissant le respect de la bande des 100 mètres (loi littoral) et des Espaces Naturels Remarquables "ENR"
- Rendre possible les **projets de valorisation et de sensibilisation des espaces d'intérêt environnemental** (ex : itinéraires de promenades, sites d'interprétation à l'image de la promenade Padioleau, etc.) qui sont compatibles avec leur préservation
- Faire des **plages/dunes des espaces de biodiversité affirmés** en poursuivant leur végétalisation et leur boisement (ex : canalisation des flux des passants sur les plages de la Pierre Attelée et Rocheteau, etc.)

Accusé de réception du ministre de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

- **Réduire l'effet de fragmentation environnementale dans les espaces urbains** en y renforçant la place du végétal et des espaces perméables (ex : espaces verts perméables, éléments protégés, plantations, îlots de fraîcheur, conservation des jardins familiaux)
- **Faciliter la mise en oeuvre de la police de l'urbanisme municipale**, notamment afin de mieux contrôler les dégradations environnementales (abattages d'arbres, artificialisations interdites, etc.), en sensibilisant professionnels et particuliers et par le renforcement de la formation des services (inter)communaux
- **Favoriser la bonne circulation des espèces animales et végétales en soignant les transitions entre les espaces urbains, agricoles et naturels** (préservation/plantation de haies, traitement des clôtures, choix des essences, espaces verts et libres, éclairage, etc.)
- **Limiter l'altération de la trame noire** (trame sans lumière artificielle la nuit) afin de garantir une continuité des espaces d'obscurité, notamment en limitant l'étalement urbain

1.1.3. Révéler la grande **diversité paysagère** du territoire, à l'origine du **tourisme vert, bleu et itinérant**

- **Considérer la variété des entités paysagères du territoire à l'allure de presqu'île**: l'Estuaire de la Loire, le plateau bocager rétro-littoral et l'Océan et la côte urbanisée
- Protéger les **cônes de vue sur les paysages** estuariens, océaniques et bocagers remarquables le long des axes routiers, des zones à urbaniser, des voies douces, etc. ceux d'ores et déjà recensés dans les documents d'urbanisme actuels ou tout autre jugé remarquable
- **Respecter les coupures d'urbanisation et Espaces Proches du Rivage "EPR"** pour les 5 communes concernées par la Loi Littoral (Saint-Brevin-les-Pins, Paimboeuf, Corsept, Saint-Viaud, Frossay).
- **Valoriser le tourisme d'itinérance sur l'ensemble du territoire** : maintenir les itinéraires cyclo-touristiques d'envergure européenne et nationale, aménager des réseaux complémentaires de mobilités douces pour attirer et fidéliser les clientèles touristiques de l'itinérance, développer l'itinérance nautique entre le téléski nautique de Saint-Viaud, l'aviron et le kayak de Frossay, le club voile de Paimboeuf et la voile/char à voile et kite à Saint-Brevin-les-Pins, identifier et préserver les chemins ruraux et les sentiers de randonnées, etc.
- **Proposer un tourisme lent et de nature valorisant et respectueux des milieux naturels et des paysages** : maintenir et développer de manière maîtrisée en limitant l'artificialisation des sites touristiques "verts" comme le Quai vert, la base nautique de Saint-Viaud, le port de la Maison verte à Corsept, le plan d'eau de Saint-Père-en-Retz, etc. et initier des attractions touristiques liées au tourisme agricole dans les bocages, etc.



> Objectif 1.2 : Innover et expérimenter afin d'accroître les **capacités d'adaptation du territoire** particulièrement concerné par les effets du réchauffement climatique

Le patrimoine naturel de la CCSE est aussi vecteur de risques naturels, de plus en plus aggravant à cause du réchauffement climatique. Le risque inondation et submersion marine a un impact particulièrement important en bords de Loire. Les élus souhaitent anticiper ce risque pour accroître la résilience écologique du territoire et veiller à la protection de ses habitants.

1.2.1. Anticiper l'accroissement des **risques liés au réchauffement climatique** sur ce territoire vulnérable

- S'engager à développer un **habitat économe et autonome en énergie** pour limiter les **"passoires thermiques"**: réhabilitation énergétique des bâtis, formes urbaines économes, orientation des constructions en fonction de l'ensoleillement et des vents, conceptions bioclimatiques ou à énergie positive, production d'énergie renouvelable individuelle, performance énergétique des équipements publics, utilisation de matériaux biosourcés pour la rénovation et la construction de bâtiments, mise en œuvre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat
- S'appuyer sur les **risques identifiés et les études en cours** dans la déclinaison à l'échelle ultra locale des futurs sites de projets
- Proposer des **formes d'habiter nouvelles** afin de limiter au mieux l'exposition des populations et activités aux **risques liés à la forte présence de l'eau** :

- en intégrant la **surélévation** attendue du niveau des océans sur le risque de débordement de l'estuaire et ses conséquences en termes d'inondations (autres manières d'aménager le territoire notamment au nord de Corse) (projet Adapto), de Saint-Brevin-les-Pins et de Paimboeuf)

044-244400586-20251026-D13025189A-D13025189A-01

Approuvé en 2019

Réception par le préfet : 27/10/2025

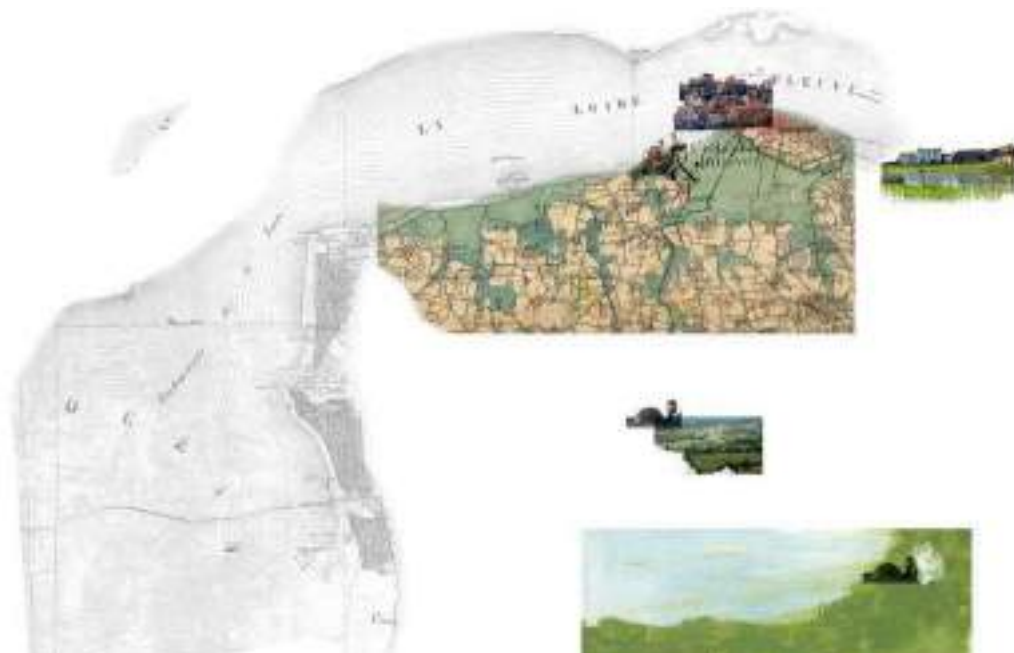
Le Plan de Prévention des Risques Littoraux "PPRI" Côte de Jade

- Réfléchir à l'**aménagement du réseau de déchetteries** sur le territoire afin d'améliorer la gestion du tri pour empêcher les décharges sauvages

- Favoriser le développement des bornes d'apport volontaire pour les **déchets alimentaires**

1.2.3. Faire de la **transition énergétique** une opportunité économique

- **Faire contribuer l'agriculture à la production d'énergies renouvelables** localement à travers :
 - le développement de **petits méthaniseurs** d'échelle d'exploitation, en prenant garde aux pollutions sonores, des sols et de l'eau aux alentours
 - le développement d'une **filière bois énergie** raisonnée et adaptée aux enjeux de préservation des bois tant pour la production que pour la valorisation, notamment locale
- Intensifier la production d'énergies renouvelables sur les **zones d'accélération d'énergies renouvelables ZAE nR** identifiées et/ou sur les sites dégradés dans le cadre dérogatoire du "décret friches"
- Rester en veille sur les **innovations permettant la production d'énergies renouvelables** notamment au vu de l'atout de la présence de la Loire (courant, vagues, différence de salinité)
- Permettre l'installation de **panneaux solaires photovoltaïques et thermiques** sur les bâtiments publics et privés tout en portant une attention à leur insertion paysagère et valoriser les zones non exploitables (ex : ombrières sur parkings, toitures des bâtiments industriels et commerciaux)



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

➤ Objectif 1.3 : Affirmer et préserver les **identités patrimoniales** du territoire

Le patrimoine architectural et bâti de la CCSE est particulièrement lié à l'eau, entre villas balnéaires à Saint-Brevin-les-Pins, pêcheries le long de la Loire et du littoral, maisons de capitaine et façade ligérienne à Paimboeuf, etc. Un patrimoine rural persiste aussi (menhirs, lavoirs, bâtisses agricoles) et mérite une valorisation plus importante pour mettre en lumière le territoire rétro littoral (Saint-Père-en-Retz, Saint-Viaud, Frossay).

1.3.1. Révéler les caractéristiques des **tissus urbains emblématiques** et assurer un **cadre habité vert et de qualité**

- **Protéger les ensembles urbains et architecturaux emblématiques du territoire** liés à sa proximité de l'océan et de l'estuaire en veillant à un traitement cohérent de leur réhabilitation et de leurs abords (implantations, clôtures, etc.)
- Prendre en compte la **diversité des tissus urbains historiques** du territoire et veiller tout particulièrement à l'harmonie des centres anciens des communes rétro-littorales parfois mise à mal
- Porter une attention particulière à la **qualité architecturale des nouvelles constructions** et de leurs abords (gabarit, ouvertures, implantation, clôtures, etc.) dans un souci de cohérence avec leur environnement et les paysages urbains
- **Éviter la banalisation, la minéralité et l'imperméabilisation** dans les nouvelles opérations d'aménagement, en densification et en extension urbaine
- **Renaturer les espaces urbains** en réintégrant pleinement et en protégeant le couvert végétal au tissu urbanisé notamment dans les quartiers pavillonnaires, les centres-bourgs, les espaces de stationnement, etc.
- **Soigner les franges et les entrées de bourg et villages** en réalisant des espaces de transition paysagère : traitement naturel des clôtures, abords des voies de circulation dans les villages et hameaux quand c'est possible, végétalisation, jardins partagés, etc.
- Assurer le respect d'un **traitement cohérent des clôtures dans les zones pavillonnaires**



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE
Façade ligérienne à Paimboeuf - Cittanova
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025



Le quartier boisé des villas balnéaires à Saint-Brevin-les-Pins - Cittanova

1.3.2. Mettre en valeur la **diversité des patrimoines architecturaux remarquables** en mobilisant les outils de protection patrimoniale adaptés

- Prendre en compte, voire envisager la redéfinition, des **Périmètres Délimités des Abords "PDA" / Site Patrimonial Remarquable "SPR"**
- Prendre en compte les **éléments patrimoniaux dans les futurs secteurs de projets** (ex : aménagements spécifiques, principes architecturaux, etc.)
- **Caractériser le patrimoine bâti** entre le plateau bocager (bâtisses rurales, architecture de centre-bourg du Pays de Retz), l'estuaire de la Loire (linéaire ligérien à Paimboeuf, maisons de capitaine) et la côté urbanisée (villas et architecture balnéaires)
- **Valoriser la charte architecturale** de Saint-Brevin-les-Pins et assurer le respect d'un **traitement cohérent des clôtures**

1.3.3. Faire du **patrimoine rural ordinaire disséminé** sur ce territoire bocager un **atout patrimonial valorisé**

- **Recenser les patrimoines bâtis et paysagers ruraux** pour mieux les valoriser (calvaires, mégalithes, manoirs, chapelles, fermes, puits, murs en pierres, etc.)
- Mettre en lumière le **récit à ciel ouvert des patrimoines liés à la présence de l'eau**
- Se saisir des **changements de destination et des réhabilitations en campagne** afin de préserver et valoriser le patrimoine rural
- Considérer les entreprises agroalimentaires de Saint-Père-en-Retz (laiterie, biscuiterie) comme un **patrimoine industriel**



Eglise de Corsept - Cittànova



Menhir des Cassis à Corsept- Cittànova

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

PatrimoineS
&
Identités

Entrée

Réception par le préfet : 27/10/2025



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

#2

UN TERRITOIRE AUX MULTIPLES ÉCONOMIES LOCALES RENFORCÉES



La CCSE souhaite renforcer le «bassin d'emploi» du territoire, en s'appuyant sur chacune des économies : l'agriculture historiquement d'élevage, les industries majoritairement agroalimentaires et le tissu d'entreprises tertiaires à favoriser dans les centres villes et bourgs. Par la mise en place d'une stratégie de développement économique, la CCSE ambitionne de proposer une offre d'emploi diversifiée et attractive. L'enjeu central est de renforcer son inscription dans des dynamiques économiques plus larges et mettre en lumière ses atouts économiques pour les travailleurs et les entreprises.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244300586-2025-10526-DEL2025100A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

AXE 2 > Un territoire aux multiples économies locales renforcées

> Objectif 2.1 : Prôner le territoire comme une terre agricole d'élevage dont le rôle économique local est à conforter

La CCSE se caractérise par un maillage bocager, emblématique du territoire. Terre d'élevage historique, elle a su préserver de l'urbanisation une grande partie de ses terres agricoles, permettant une pérennité des exploitations. Partie intégrante de l'identité locale, les élus veulent veiller à garantir les emplois directs et indirects liés au monde agricole, et à renforcer l'ancrage des pratiques au socle naturel afin de proposer une qualité des produits locaux.

2.1.1 Protéger davantage les terres agricoles pour garantir la pérennité de l'agriculture sur ce territoire bocager

- Garantir des espaces productifs en veillant à **conserver des espaces agricoles pérennes**
- **Maîtriser l'urbanisation sur et aux abords des zones agricoles** pour lutter contre la consommation de ces espaces et les conflits d'usage avec les riverains (respect de la charte de la ruralité, recentrage de l'urbanisation, etc.)
- **Limiter le mitage historiquement présent** sur cette terre bocagère, notamment à l'ouest du territoire, faciliter la poursuite des échanges de terres et accueillir de nouvelles constructions uniquement en **densification** dans les Secteurs Déjà Urbanisés "SDU" pour les communes en Loi Littoral
- Garantir un espace rural bocager attractif et accueillant mais préservé en permettant **l'évolution des habitations existantes isolées mais de façon mesurée** (ex : extension)
- **Préserver les paysages et espaces agricoles** en limitant le développement dispersé des bâtiments d'exploitation ou de stockage en introduisant, par exemple, la notion de proximité avec le siège d'exploitation existant dans certains cas
- Améliorer l'insertion paysagère des bâtiments agricoles

2.1.2 Assurer le dynamisme économique de l'agriculture dans les emplois directs et indirects

- Permettre, dans des secteurs dédiés, la **création de nouveaux bâtiments et de nouveaux sièges d'exploitation** en recherchant une bonne intégration paysagère, architecturale et environnementale
- Protéger les sièges d'exploitations et les bâtiments agricoles fonctionnels et pérennes en garantissant, a minima, **leur évolution et développement** (périmètres de réciprocité, etc.)
- **Faciliter la reprise de bâtiments agricoles en friche et les transmissions des exploitations agricoles** en maintenant et confortant l'élevage et la polyculture, piliers économiques du territoire

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-241400586-20251021-DEL20251014-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

• **Conforter la synergie en place entre exploitations et entreprises** en donnant à chacun les moyens de se maintenir, voire de se développer

- Encourager à la **diversification économique de l'activité agricole** pour pérenniser les **entreprises** et leurs productions

- **Accompagner localement les opportunités économiques des exploitations** (mutualisation des équipements et lieux de stockage entre agriculteurs, développement de la transformation en local (ex abattoir, etc.)

- **Enrichir l'offre de formations en lien avec l'agroalimentaire/agriculture** pour maintenir les jeunes sur le territoire et faire perdurer l'activité agricole locale

- Permettre le **maintien d'activités de l'agrotourisme** ou des activités de plein air dans le respect des enjeux environnementaux et la loi littoral pour les communes concernées

2.1.3 Développer l'ancrage local de l'agriculture en lien avec le socle naturel

- Faciliter la mise en place de **pratiques agricoles nouvelles** dans les espaces soumis à des mutations (ex : abords de l'estuaire)
- Prendre en compte et valoriser les **démarches de labellisation** (production biologique, HVE, etc.)
- Pérenniser les exploitations et **encourager l'adoption de pratiques agricoles moins émettrices de gaz à effet de serre** en poursuivant les échanges parcellaires
- Garder une cohérence dans le système fourrager et inciter à la biodiversité en encourageant à la **replantation de haies**
- Conforter et favoriser la **création de structures promouvant les produits et les savoir-faire locaux** (fermes pédagogiques, points de vente directe)
- Proposer des sentiers de **producteurs de ferme en ferme**, des journées du patrimoine des fermes , etc.
- **Valoriser le terroir local** et favoriser le développement du principe "de la ferme à la fourchette" en accompagnant la mise en œuvre du **Projet Alimentaire Territorial "PAT"** du Pays de Retz
- Transmettre et maintenir le **savoir-faire des marais et des haies** pour lutter contre les espèces invasives et leur manque d'entretien. Protéger la vocation des marais comme des **zones de production de fourrage et pâturage**.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



Bâtiment agricole à Saint-Père-en-Retz - Cittanova



Vente directe à la ferme- Cittanova



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

➤ Objectif 2.2 : Soutenir la place singulière de l'économie secondaire dans tous les espaces du territoire

La CCSE consacre aujourd'hui une place importante à l'économie secondaire, entre entreprises d'artisanat et de construction dispersées sur le territoire et grandes usines concentrées à Saint-Père-en-Retz, Saint-Viaud et Saint-Brevin-les-Pins. Ces dernières, majoritairement agro-alimentaires, s'imposent dans le paysage. Tout comme les zones d'activités économiques, créatrices d'emplois mais réduites à une accessibilité presque exclusivement en voiture et à la qualité architecturale et à la densité peu travaillées. Les élus souhaitent donc soutenir ce secteur secondaire, en tentant de mieux l'insérer dans le paysage et le rendre plus accessible aux mobilités partagées et douces.

2.2.1 Appuyer le dynamisme économique de la CCSE sur le **maillage fin de petits artisans et petites entreprises**

- Encourager à la **mixité fonctionnelle dans toutes les centralités** du territoire afin d'y intégrer des activités économiques du secteur secondaire compatibles avec la proximité de l'habitat
- Permettre, de façon maîtrisée, la **création de zones artisanales de proximité** afin d'accueillir de petits artisans en marge des bourgs, notamment dans les "communes Loi littoral" pour lequel le développement en espace rural est limité
- **Mutualiser des services dans les villages d'entreprises et d'artisanat** (stationnements mutualisés végétalisés et perméables, bureaux partagés, etc.)

2.2.2 Accompagner et encadrer les **perspectives de développement des entreprises isolées**

- Garantir des **zones dédiées aux entreprises isolées phares du territoire** : Macoretz, La Laiterie Saint-Père-en-Retz, et l'Usine Biscuiterie Saint-Michel
- Identifier, à Saint-Père-en-Retz, de façon exceptionnelle, des **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées "STECAL"** permettant le développement mesuré des activités économiques isolées dans l'espace rural comme par exemple les entreprises situées à la Cagassais, Mouchefaite, La Claie, etc.
- **Améliorer la qualité paysagère, environnementale et énergétique de ces entreprises industrielles isolées** à travers un traitement qualitatif des espaces publics et des bâtiments

2.2.3 Affiner une **stratégie de développement économique dans les Zones d'Activités Economiques "ZAE"** à la densité et qualité urbaine et environnementale améliorée

- **Conforter le secteur secondaire et l'industrialisation de la CCSE** en :
 - mobilisant les disponibilités foncières et immobilières (espaces libres, friches, etc.) existantes afin d'accueillir de nouvelles entreprises dans les zones d'activités économiques et commerciales existantes
 - dédiant des zones spécifiques et adaptées aux spécificités des Zones d'Activités Economiques "ZAE" existantes : La Guerche à Saint-Brevin-les-Pins, La Hurline et Pont-Neuf à Saint-Père-en-Retz et Estuaire Sud à Saint-Viaud, etc.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044244760586-20251025-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire permettant l'extension de la ZAE stratégique de la Guerche (Saint-Brevin-les-Pins)

Réception par le préfet : 27/10/2025

- permettant le projet d'envergure nationale ou européenne du Carnet Grand Port Maritime

- **Encourager la densification et la mutualisation des espaces publics dans les ZAE** (voirie, stationnement, etc.)
- **Veiller à l'insertion paysagère et architecturale des ZAE** dans le paysage proche et lointain en portant une attention au traitement des limites avec les espaces résidentiels, naturels et agricoles, notamment celles situées le long d'axes stratégiques ou en entrée de ville
- **Conforter l'amélioration de la qualité architecturale** en cours dans les ZAE du territoire en proposant des règles qualitatives adaptées aux contraintes et volumes des bâtiments
- Renforcer les **mobilités partagées et actives vers les ZAE** et les zones d'emplois industriels
- **Encourager la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable** (panneaux solaires sur toiture, ombrière sur parkings, etc.) afin de faire de ces espaces les premiers lieux de la production d'énergie renouvelable
- Exiger une **gestion durable de l'eau dans les ZAE** en imposant une gestion des eaux à la source, encourageant la récupération et réutilisation des eaux pluviales pour des usages non sanitaires (arrosage des espaces verts, etc.)
- **Développer la qualité architecturale et environnementale des ZAE en imposant des espaces perméables** (accès, stationnements, cheminements piétons, etc.) et des espaces végétalisés



Laiterie Intermarché de Saint-Père-en-Retz - Cittanova



Zone d'Activité Économique de la Guerche - Cittanova

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



➤ Objectif 2.3 : Conforter la **place primordiale de l'économie de service** de ce territoire équipé et touristique

Le secteur tertiaire est celui qui pourvoit le plus d'emplois dans la CCSE. Cependant, les concurrences s'accroissent entre les commerces et services de proximité situés dans les centres-villes/bourgs et les grandes surfaces en périphéries. Les élus cherchent à redynamiser l'économie tertiaire des centres, pour renforcer leur animation à l'année et leur offre de proximité. Le secteur touristique est également central dans l'attractivité économique du territoire, de Legendia Parc aux activités nautiques de Saint-Brevin-les-Pins et Saint-Viaud en passant par le Quai Vert. Le confortement de l'attractivité balnéaire de Saint-Brevin-les-Pins et le développement touristique des communes rétro littorales sont souhaités par les élus.

2.3.1 Assurer un **équilibre commercial** en valorisant les emplois tertiaires dans les **centralités habitées**

- **Conforter le secteur tertiaire, premier vecteur d'emplois, en soutenant la vitalité des centres-bourgs/villes** et la mixité fonctionnelle dans le tissu urbain de certains tissus résidentiels
- Soutenir le **développement de l'immobilier tertiaire dans les centres-villes** et centres-bourgs
- Favoriser l'implantation commerciale dans les centralités en interdisant la création de nouvelles zones commerciales périphériques sur le territoire
- Accompagner les mutations des zones commerciales périphériques et circonscrire leur périmètre

Accusé de réception en préfecture le 27/10/2025
 044-244400586-20251023-DEI-2025189A-DE
 Accusé certifié exécutoire
 Réception par le préfet : 27/10/2025

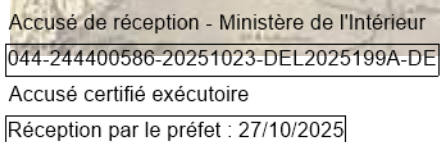
2.3.2 Tisser et mettre en réseau l'écosystème d'entreprises tertiaires locales

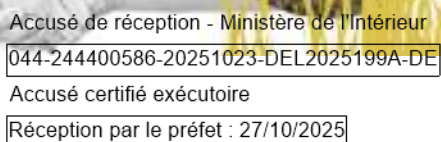
- Poursuivre le développement des **villages d'entreprises tertiaires** et permettre la **mutualisation de services** pour les entreprises du secteur tertiaire (bureaux partagés, espaces de télétravail, parkings partagés, espaces de restauration partagés, espaces verts partagés, tiers-lieux)
- Favoriser une **connexion Internet** sur tout le territoire pour renforcer le maillage de petites entreprises, notamment tertiaires
- Faciliter l'organisation d'une **logistique du dernier kilomètre** mutualisée entre les entreprises

2.3.3 Accompagner le développement d'une économie touristique sur toutes les communes, en s'appuyant sur Saint-Brevin-les-Pins comme locomotive

- Équilibrer l'afflux touristique entre le littoral et le rétro littoral actif à l'année de manière raisonnée et respectueuse de l'environnement
- Assurer la pérennité des bases et activités de loisirs existantes à l'image de Legendia Parc à Frossay
- Permettre le maintien des **bases ULM** de Saint-Brevin-les-Pins et Frossay
- Mettre en réseau les sites touristiques par un réseau de circuits adapté aux mobilités actives
- Conforter les hébergements touristiques à Saint-Brevin-les-Pins : campings abordables, écologiques, tout en confortant la ville comme un pôle de résidences secondaires et d'hôtellerie
- Renforcer le **maillage des hébergements touristiques ruraux** afin de conforter les capacités d'accueil touristiques sur tout le territoire et maintenir les campings existants (camping du Migron, camping du Grand Fay, etc.)







UN TERRITOIRE «BASSIN
DE VIE», ACCESSIBLE
ET GARANT D'UNE
COHÉSION SOCIALE
PAR LA DIVERSITÉ DES
FAÇONS DE LE VIVRE ET
DE L'HABITER

#3



Plus qu'un «bassin d'emploi», la CCSE fonctionne comme un «bassin de vie» dont l'attractivité est à maintenir et adapter au regard des enjeux sociétaux et environnementaux contemporains, pour assurer une pérennité et une diversité du bien vivre et du bien habiter dans le territoire. Il s'agit alors de s'attacher à asseoir le dynamisme des centres-villes et centres-bourgs, lieux de vie du quotidien, mais aussi de se projeter sur les réponses aux besoins en logements des habitants actuels et futurs, et, enfin d'accompagner les évolutions des déplacements (tant dans leur objet que dans les modes utilisés).

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Cittànova

AXE 3 > Un territoire «bassin de vie», accessible et garant d'une cohésion sociale par la diversité des façons de le vivre et de l'habiter

> Objectif 3.1 : Conforter les **centres-villes et bourgs équipés**, pierres angulaires de l'organisation du quotidien

L'animation et l'attractivité de toutes les communes du territoire passe par la présence d'équipements plus ou moins structurants en fonction du rayonnement de la commune. Saint-Brevin-les-Pins doit continuer à proposer une offre d'équipements plus rares et polarisants, tandis que les autres communes doivent maintenir et renforcer leur offre de proximité pour en garantir l'accès à tous les ménages du territoire. Les élus souhaitent particulièrement anticiper le vieillissement de leur population en proposant une offre spécialisée de commerces, services et autres équipements adaptés.

3.1.1 Affirmer le **fonctionnement multipolaire** du territoire aux centralités plurielles

- **Conforter l'armature territoriale** avec le pôle d'équilibre de Saint-Brevin-les-Pins, les pôles intermédiaires de Saint-Père-en-Retz et Paimboeuf et les 3 pôles de proximité de Corsept, Frossay et Saint-Viaud en privilégiant l'implantation des équipements et services supra-communaux en cohérence avec l'armature territoriale
- Conforter le **rôle de centralité équipée, servicielle et commerciale du pôle d'équilibre de Saint-Brevin-les-Pins** sur tous les espaces polarisants : les deux centres-villes Les Pins et L'Océan et l'espace d'équipement de la Guerche (CinéJade, salle étoile de Jade, Aquajade, etc.), en s'inscrivant en complémentarité avec les équipements d'envergure du pôle métropolitain Nantes/Saint-Nazaire et les autres équipements du Pays de Retz
- **Conforter le maillage d'équipements intermédiaires et de proximité** sur l'ensemble des autres communes en complémentarité avec le pôle d'équilibre de Saint-Brevin-les-Pins
- Permettre la **mutualisation des équipements et l'optimisation de leur fonctionnement** entre communes

3.1.2 Proposer un maillage densifié, cohérent et complémentaire d'**équipements de proximité**

- **Maintenir l'accès aux équipements du quotidien** (écoles, poste, commerces alimentaires, etc.) dans les centres-villes/centres-bourgs de **toutes les communes**
- Accroître l'accessibilité, la performance et la cohérence des **équipements scolaires** et de loisirs enfance, jeunesse du territoire dans un souci de continuité éducative et sociale
- Valoriser et poursuivre le développement des **équipements de santé et d'action sociale** présents sur tout le territoire, notamment pour accompagner le **vieillessement de la population**
- Renforcer et conserver **l'offre de services à la personne** à l'image de ce qui a été réalisé ces dernières années : locaux France services, caserne de gendarmerie, etc.

Accusé de réception Ministère de l'Intérieur
044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025

- **Maintenir l'offre d'équipements sportifs** de proximité dans toutes les communes

- Répartir l'offre d'équipements culturels sur tout le territoire afin renforcer l'accessibilité de la culture à tous les publics

3.1.3 Maintenir une **rurbanité vivante et animée** sur tout le territoire

- Assurer la désirabilité et l'attractivité des centres-bourgs et centres-villes avec des espaces qualitatifs et attractifs qui soient apaisés et conviviaux
- Encourager le maintien des services et commerces de proximité, garant d'une accessibilité par tous
- Protéger, encourager le maintien et diversifier les commerces de proximité dans les deux centres-villes de Saint-Brevin-les-Pins avec le maintien des deux marchés et renforcer la vocation commerciale à l'année de l'Océan
- Favoriser le déploiement de tous les modes de commercer tout en réfléchissant à l'encadrement des distributeurs, casiers relais, etc.
- Assurer l'animation des zones rurales en accompagnant l'accès numérique à tous les ménages



Commerces du centre-bourg de Frossay - Cittanova



Nouvelle maison de santé de Saint-Brevin-les-Pins - Cittanova



> Objectif 3.2 : Promouvoir de nouvelles formes d'habiter plus denses, diversifiées et adaptées aux attentes des actuels et futurs habitants

L'attractivité résidentielle du territoire est particulièrement souhaitée par les élus qui veulent proposer une offre adaptée aux attentes des acteurs et futurs habitants et à toutes les périodes de l'année. En effet, selon le rayonnement et le foncier disponible de chaque commune, une création de logements diversifiés et denses est proposée. La question de l'accessibilité des logements, en location et en accession, est également prise en charge par les élus en garantissant une offre sociale suffisante et de qualité.

3.2.1 Faire de chaque commune un lieu d'accueil par une offre de logement adaptée au contexte ultra-local

- Conforter la CCSE comme un territoire attractif tout en envisageant un accueil mesuré et progressif avec une variation annuelle de 1% sur la période 2027-2030, puis 0.9% sur la période 2031-2037. Environ 5050 nouveaux habitants seront accueillis sur le territoire entre 2021 et 2037.
- Permettre la production de **207 logements par an sur la période 2027-2030, puis 173 logements par an sur la période 2030-2037** et participer à la **construction neuve des logements** selon les capacités d'accueil foncière et l'armature territoriale :

| Commune | Position dans l'armature territoriale | Répartition de la construction de logements par commune | Nombre de logements à construire |
|-----------------------|---------------------------------------|---|----------------------------------|
| Saint-Brevin-les-Pins | Pôle d'équilibre | 60% | 1098 logements |
| Saint-Père-en-Retz | Pôle intermédiaire | 19% | 348 logements |
| Paimboeuf | Pôle intermédiaire | 8% | 146 logements |
| Frossay | Pôle de proximité | 7% | 128 logements |
| Saint-Viaud | Pôle de proximité | 4% | 73 logements |
| Corsept | Pôle de proximité | 2% | 37 logements |

3.2.2 Prioriser une **densification résidentielle désirable et acceptable** pour renouveler le parc habité

- Dans le contexte de modération de la consommation d'espace et en lien avec l'étude de densification du territoire, **orienter à hauteur de 60% la construction de nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine.**
- Proposer une **densification acceptable** qui soit respectueuse de la qualité du cadre habité environnant en mettant à la fois en place un coefficient de biotope dans les tissus les plus denses et des densités minimales dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation "OAP" en cohérence avec l'armature territoriale
- Redonner à **l'habitat dégradé et ancien une vitalité** et un attrait par des opérations de rénovation, de réhabilitation, démolition/reconstruction, de remise sur le marché de logements vacants (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement urbain OPAH-RU à Paimboeuf et projet d'OPAH à l'échelle de la CCSE)
- **Innover afin de proposer des formes urbaines plus denses tout en les réglementant de manière précise** : habitat partagé, habitat individuel dense, habitat intermédiaire, micromaisons, etc.
- Favoriser la **mutualisation des espaces libres** (ex : stationnements) tout en limitant leur imperméabilisation et en développant leur végétalisation (évitement des îlots de chaleur, stockage carbone, préservation des sols perméables, etc.)
- **Réduire l'empreinte carbone des bâtiments** en favorisant l'émergence de modes de construction passifs et biosourcés recourant moins à l'énergie grise (habitations bioclimatiques, éco-constructions en matériaux biosourcés, réemploi, etc.)

3.2.3 Garantir les moyens de se loger à toutes les étapes de la vie en proposant une diversité typologique de logements

- Favoriser la **diversification de l'offre de logements** en termes de forme et de localisation (maisons de bourgs, offre nouvelle, bâti à réhabiliter dans les bourgs, hameaux et espace rural, etc.) afin de proposer une offre habitée variée répondant aux attentes de tous-tes
- Garantir des conditions d'habiter dignes tout en **favorisant l'émergence de petits logements et luttant contre la vacance de grands logements** en réfléchissant aux opportunités réglementaires d'encadrement de la division de logements
- Favoriser la **mixité intergénérationnelle** dans les centres équipés en :
 - anticipant les attentes en termes de logements des nouvelles générations afin d'attirer les **jeunes ménages** par une offre foncière et immobilière diversifiée : accession/location, typologies de logements (intermédiaires, collectifs, individuels purs, etc.), taille des logements plus petite, superficie de terrains modérée , etc. et poursuivre les opérations à l'image de la résidence Habitat Jeunes à Saint-Brevin-les-Pins, Saint-Père-en-Retz et Saint-Viaud
 - équilibrant les **locations annuelles et saisonnières** afin d'accueillir les saisonniers et **les travailleurs déplaçés**
 - accompagnant le **vieillessement de la population** avec des petits logements adaptés **aux personnes âgées**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Reception par le préfet : 27/10/2025



Habitat collectif à Paimboeuf - Cittanova



Habitat individuel à Saint-Viaud - Cittanova

- Répondre au besoin de **logements de fonction des exploitants agricoles**

3.2.4 Développer l'**accessibilité des logements pour tous** sur l'ensemble du territoire

- **Penser la production de nouveaux logements sociaux à l'échelle intercommunale pour mieux équilibrer l'offre sociale** : intégrer des logements sociaux dans les projets collectifs en location et en accession, favoriser la mixité sociale en créant des logements abordables à l'échelle intercommunale, acquérir des biens fonciers et accompagner les communes et les bailleurs dans la création de logements sociaux ou d'accession à la propriété
- Assurer la possibilité **pour tout le monde d'être logé dans de bonnes conditions** dans un contexte de pression foncière en produisant un pourcentage minimum de logements sociaux :

| Commune | Position dans l'armature territoriale | Part de logement social dans la construction neuve 2027-2037 |
|-----------------------|---------------------------------------|--|
| Saint-Brevin-les-Pins | Pôle d'équilibre | 35%, soit 384 logements |
| Saint-Père-en-Retz | Pôle intermédiaire | 25%, soit 87 logements |
| Paimboeuf | Pôle intermédiaire | 10%, soit 15 logements |
| Frossay | Pôle de proximité | 10%, soit 13 logements |
| Saint-Viaud | Pôle de proximité | 10%, soit 7 logements |
| Corsept | Pôle de proximité | 10%, soit 4 logements |

- **Veiller à la qualité du parc locatif** (y compris social) en réfléchissant à l'opportunité de mise en place d'un dispositif du type "**permis de louer**"
- **Accélérer la rénovation énergétique des logements sociaux les plus dégradés** pour lutter contre le mal-logement (signature de Conventions d'Utilité Sociale (CUS) avec les bailleurs sociaux)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244406586-20251028-DEL2025199A-DE

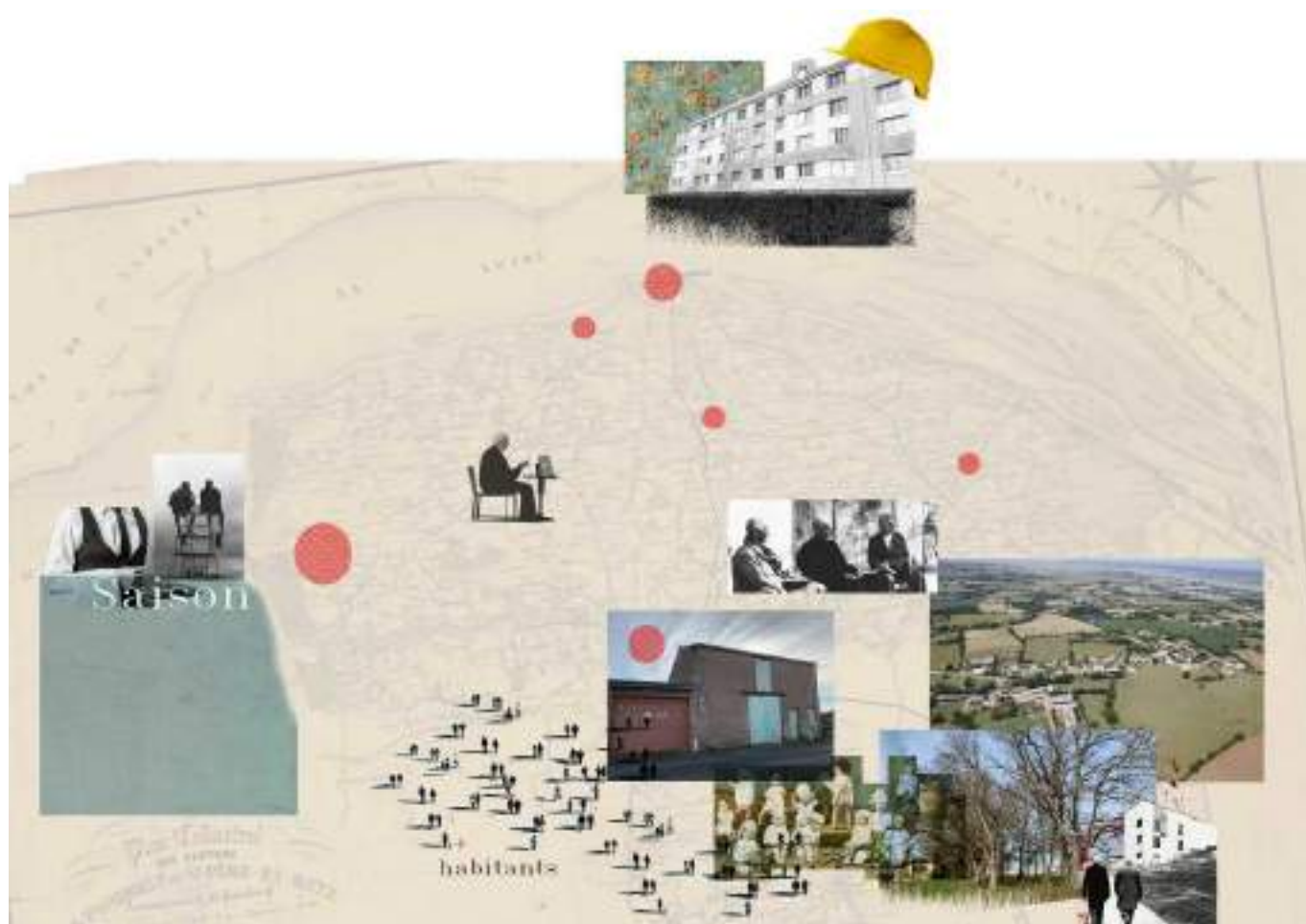
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

- **Élargir l'offre de logements à proximité des espaces équipés pour des publics ciblés** afin de prévenir de l'isolement et/ou de la dépendance : adapter les logements pour les personnes en

situation de handicap, faciliter le maintien à domicile des personnes âgées avec une offre en logements participatifs, partagés et/ou intergénérationnels, etc.

- Respecter les objectifs du **Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage**



➤ Objectif 3.3 : Garantir la **variété, la fonctionnalité et les continuités dans les moyens de se déplacer** selon les destinations

Atout majeur du territoire, sa position géographique n'est cependant aujourd'hui que partiellement valorisée du fait d'une accessibilité à optimiser et d'une mobilité à décarboner. Bien qu' à l'écart de l'axe ferroviaire, la CCSE bénéficie d'une desserte routière importante vers Saint-Nazaire, Nantes et Pornic. L'usage des transports en commun reste cependant marginal face à l'utilisation de la voiture individuelle pour les déplacements quotidiens, entraînant nuisances et pollutions. Les mobilités douces comme le cyclisme ou la marche sont également peu répandues et davantage utilisées pour le tourisme vert et itinérant. Il s'agit alors de garantir une variété et une accessibilité à toutes les formes de mobilité adaptées à l'échelle du déplacement.

3.3.1 Renforcer et sécuriser les **mobilités douces et décarbonées** à toutes les échelles via des espaces publics apaisés

- Offrir des **conditions de déplacements apaisés et plus concentrés dans les centralités** en :
 Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
 044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE
 Accusé certifié exécutoire
 Réception par le préfet : 27/10/2025
 mettant en œuvre le **Schéma Directeur Cyclable** par la poursuite de la réalisation d'infrastructures adaptées et sécurisées pour favoriser l'usage du vélo avec des stationnements,

voiries et signalétiques adaptés

- accentuant la sécurité et le confort des aménagements urbains afin d'encourager la **déambulation de tous les usagers** (enfants, personnes âgées, PMR, etc.) le long d'axes routiers des centres à l'image de la promenade Padioleau
- **connectant les espaces urbanisés par des voies douces et cyclables** entre les centralités, les quartiers habités et les zones d'emplois et d'équipements (ex La Guerche)
- réfléchissant systématiquement aux **opportunités de connexion des futurs secteurs de projet aux espaces urbanisés** et/ ou équipés existants

- **Assurer la continuité du réseau des liaisons douces sécurisées et continues** sur l'ensemble de la CCSE notamment entre les sentiers ruraux, les aménagements urbains, le long des départementales etc.
- Proposer des **alternatives actives au transport en commun scolaire** : pédibus/vélo-bus scolaires, etc.
- **Anticiper le développement des nouveaux et futurs moyens de transports**

3.3.2 Améliorer la **desserte des mobilités partagées** sur tout le territoire pour limiter la sédentarisation et l'isolement des habitants

- **Développer les transports en commun** sur le territoire (fréquence, desserte)
- **Limiter la dispersion de l'habitat et éviter l'habitat linéaire excluant les mobilités alternatives à l'automobile**
- Améliorer l'accessibilité aux pôles de services en mobilisant des **solutions de transport solidaire et à la demande** pour les personnes ne disposant pas de moyens de déplacements
- Augmenter la **fréquence et la desserte BréviBus** pour en faire un service fonctionnel et quotidien
- Lutter contre l'autosolisme intra-territorial en proposant/désignant des **espaces dédiés au covoiturage** dans les hameaux les plus importants
- Anticiper l'**éventuelle mobilisation de l'ancienne voie ferrée tout en garantissant sa réversibilité**: voie verte, autocar sur rails, navettes autonomes, etc.
- Développer et promouvoir des **solutions de mobilité permettant de combiner les modes de transport** (création de petits pôles d'échanges multimodaux à proximité des polarités d'équipements/de services) et faciliter le développement de la micro-mobilité afin de répondre à la mobilité du dernier quart d'heure
- **Mutualiser les stationnements à proximité des pôles d'accès** aux transports en commun/ modes actifs

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé de réception

Réception par le préfet : 27/10/2025

• **Réfléchir à l'opportunité de la mise en place de parkings P+R** aux entrées de Saint-Brevin-les-Pins et/ou à proximité du Pôle multimodal

3.3.3 Fluidifier le franchissement de la Loire pour accéder aux équipements et aux pôles d'emplois extérieurs

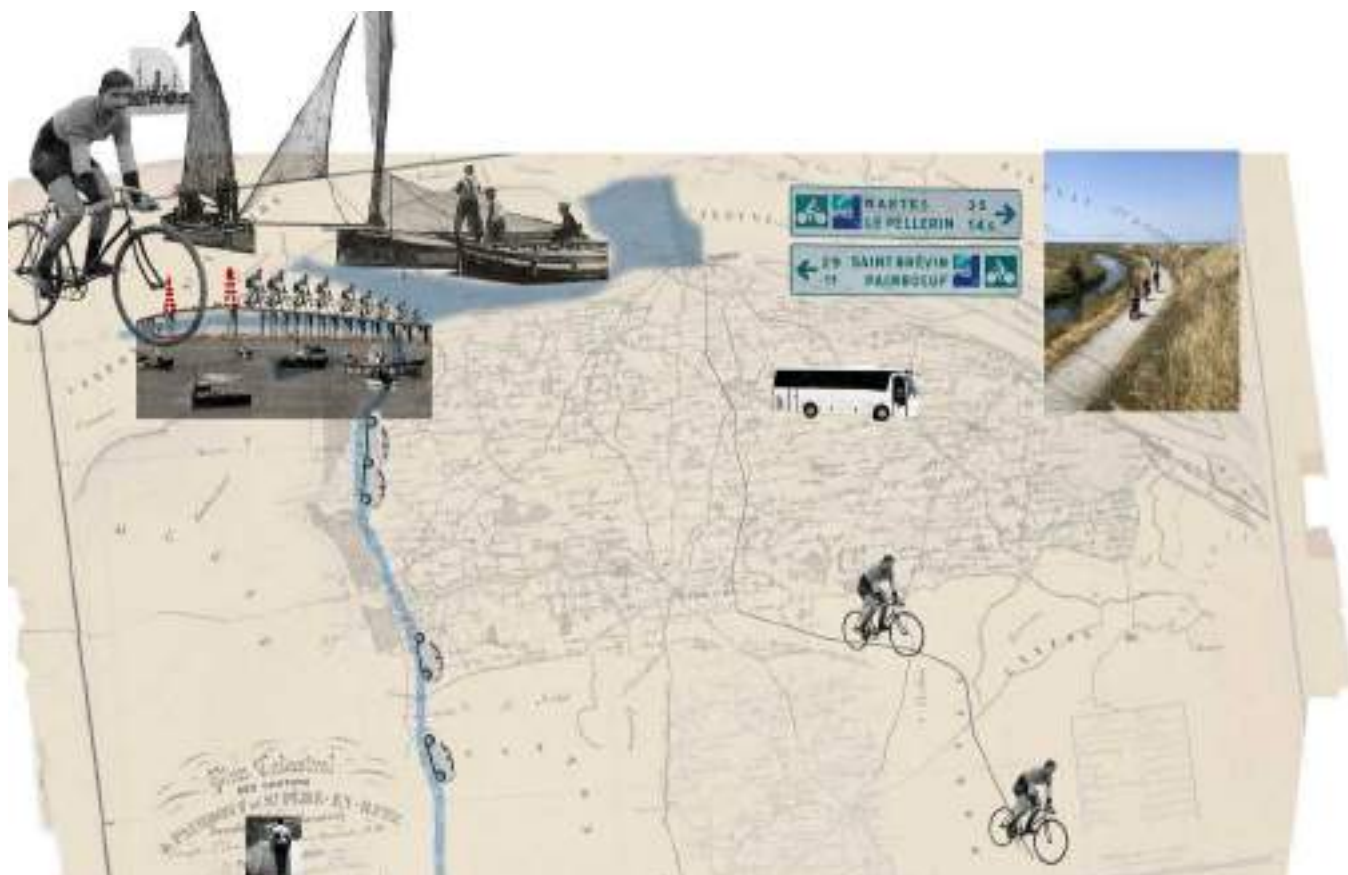
- **Accompagner les déplacements domicile-travail** vers les pôles d'emplois et d'équipements extérieurs
- **Réduire les flux domicile-travail notamment par le développement du télétravail** via une connexion numérique et mobile opérationnelle, ainsi que via le maillage d'une offre en lieux de travail collectifs (tiers-lieux, espaces de travail partagés, etc.)
- **Soutenir les mobilités partagées, alternatives et efficaces** entre le Pays de Retz et le pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire
- Faire de l'estuaire de la Loire **un nouvel espace de coopération nord-sud** en :
 - encourageant le **développement de liaisons douces** (voies piétonnes et cyclistes) entre Saint-Brevin-les-Pins et St Nazaire
 - participant aux éventuelles réflexions quant à la mise en place de **navettes fluviales** à Mindin pour limiter la saturation du pont de Saint-Nazaire et participer au désenclavement du territoire
 - encourageant l'amélioration de la **desserte sud/nord Loire en transport en commun** : fréquence et maillage des arrêts de transports en commun vers le nord Loire, éventuelle intégration au réseau de bus de ville "Ycéo" de Saint-Nazaire Agglo, etc.
- Proposer des solutions alternatives à l'autosolisme par le **covoiturage le long des axes structurants** afin de fluidifier le trafic et réduire les émissions de gaz à effet de serre (ex : création de nouvelles aires de covoiturage)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

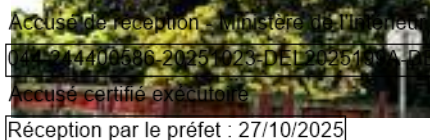


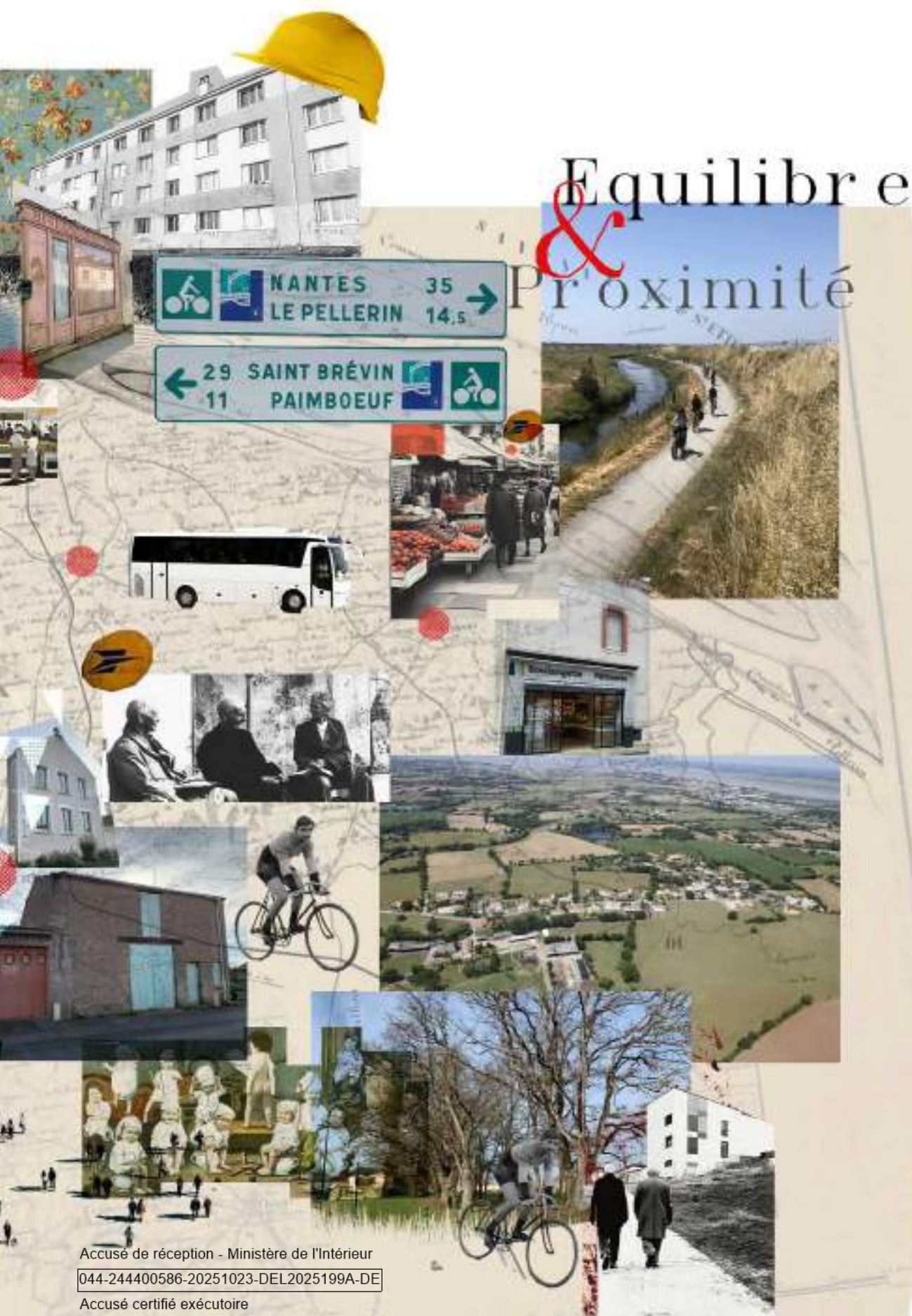
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025





Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

ANNEXE 2 - TABLEAU DE SYNTHESE DES REMARQUES DES CONSEILS MUNICIPAUX SUR LE PADD

| Commune | Remarques/Questions formulées en CM | Réponse |
|---------|--|---|
| Frossay | Quel est le lien entre l'inventaire des haies dans le cadre du CT eau et PLUi? Y aura-t-il davantage de contraintes pour les agriculteurs? | Le travail mené dans le cadre du CT eau alimentera la mise à jour du linéaire de haie à protéger pour qu'il soit cohérent ; il s'agit de répertorier les haies avec des rôles spécifiques pour que la protection soit adaptée et non de rajouter des contraintes |
| Frossay | Remarque : les chiffres démographiques ne sont que théoriques | C'est le cas, mais ces projections sont une étape obligatoire pour savoir combien de logements nous devons construire et donc les densités qu'il faudra viser et, <i>in fine</i> , justifier des extensions d'urbanisation (zones AU) |
| Frossay | Le nombre de logements prévus est-il réaliste? | Le scénario choisi n'est ni trop ambitieux, ni trop pessimiste. Il correspond à la fourchette basse des scénarios des services de l'Etat mais à la fourchette haute des premières discussions du PLH (qu'il alimentera pour être concordant). Il concerne l'ensemble du territoire CCSE; il reste théorique et peut être dépassé |
| Corsept | Y aura-t-il un impact négatif en lien avec la répartition des logements à Corsept (2%)? | La répartition du nombre de logements tient compte du potentiel de chaque commune. Pour Corsept, elle est en lien avec le potentiel foncier limité présent sur la commune que nous sommes légalement tenus de prendre en compte. Toutefois, en aucun cas ce pourcentage n'est un maximum : il sera toujours possible d'en produire plus si l'occasion se présente |
| Corsept | Sera-t-il possible de localiser une zone AU demain, en lien avec la relocalisation? | Rappel des dispositions de la Loi Littoral qui ne permettent pas en l'état d'extension de l'urbanisation; Corsept n'étant pas soumis au recul du trait de côte (décret). |
| Corsept | Y a-t-il une prise en compte de la jeunesse et de la nécessité de maintien des écoles? | Le thème des équipements de proximité est traité dans le PADD (notamment au 3.1.2 : « <i>Maintenir l'accès aux équipements du quotidien ; accroître l'accessibilité, la cohérence et la performance des équipements scolaires</i> ») Les thèmes du renouvellement et du maintien de la population sont bien intégrés. |

| | | |
|--------------------|--|---|
| Corsept | Y a-t-il une prise en compte de tous les aspects des territoires voisins par le SCOT du Pays de Retz, comme l'éolien ? Quel est notre positionnement ? | La CCSE suit de près la révision du SCOT en cours, il y a donc une prise en compte. Sur certains sujets, se pose la question du positionnement politique de la CCSE qui doit aussi défendre ses intérêts dans la mesure de ce qui est possible |
| Saint-Viaud | Interrogation sur la prise en compte du projet du Petit Bois | En l'état actuel la territorialisation ne permet pas de justifier l'extension fléchée pour le projet |
| Saint-Viaud | Est-il possible de prendre en compte le projet d'espace vert / stationnement des Forges | C'est possible, la suppression de ce gisement foncier devra toutefois être justifiée et être cadrée, par exemple, par une OAP ou un Emplacement réservé (afin de marquer l'intention de la commune de réaliser un autre projet que la création de logement) |
| Saint-Viaud | Quelle sera la prise en compte des inventaires des haies et zones humides? Qui décidera d'en faire des prescriptions? | Les études permettront de justifier les prescriptions, selon le souhait des élus. Par exemple, il sera proposé de distinguer les haies qui ont un rôle paysager, de biodiversité ou hydraulique. Nous intégrerons au mieux les problématiques d'inondation, en fonction de l'état de notre connaissance et de ce qu'il est possible de prescrire : il n'est pas forcément prévu de « zone tampon » en zone urbanisée mais la prise en compte des risques connus |
| Saint-Viaud | Quelle est la prise en compte des dynamiques démographiques, des migrations climatiques pour la territorialisation? | La territorialisation est issue du travail sur les gisements fonciers car c'est la logique qui doit désormais prévaloir. La question de la relocalisation est évoquée dans le PADD. |
| Saint-Viaud | Qu'est-ce qu'une zone tendue? | Une commune tendue est définie par la tension observée sur les marchés fonciers/immobiliers. C'est une qualification émanant des services de l'Etat |
| Saint-Viaud | Question du ZAN et de la correspondance entre les chiffres – enveloppe foncière | C'est effectivement un travail à mener et qui sera analysé par l'Etat, qui considérera la trajectoire de consommation foncière dessinée par le PLUi |

| | | |
|------------------------------|---|---|
| Paimboeuf | Remarque : absence de prise en compte de la possibilité d'accueillir une centrale nucléaire dans le PADD; ce type de projet aurait un impact majeur sur le territoire | Renvoi au souhait de l'Etat – le projet du Carnet (ENR) est au point mort à ce stade. Il est possible de l'afficher politiquement mais cette position ne semble pas partagée par l'ensemble des élus – à débattre. Par ailleurs, le PADD évoque bien la place des énergies renouvelables sur le territoire |
| Paimboeuf | Alerte sur la diminution du nombre d'exploitants agricoles | Cette question est en lien avec l'accueil d'autres fonctions au sein de ces bâtiments |
| Paimboeuf | Remarque sur la révision du SCOT (toutes les collectivités n'avancent pas à la même vitesse) > impact sur l'armature territoriale? | Le travail sur le PLUi alimente aussi la révision du SCOT. Il est l'occasion pour la CCSE de faire valoir notre vision et nos souhaits au niveau du PETR |
| Paimboeuf | Interrogation sur les 1831 logements: est- ce beaucoup? | Le choix est ambitieux (en lien avec les projections INSEE et l'exigence SRU sur Saint-Brevin-les-Pins) sans être irréaliste (ce n'est pas complètement déconnecté des capacités à produire du logement que l'on observe sur le territoire). Même remarque que précédemment : Il correspond à la fourchette basse des scénarios des services de l'Etat mais à la fourchette haute des premières discussions du PLH (qu'il alimentera pour être concordant). |
| Paimboeuf | Question de la possibilité d'accueillir à Paimboeuf du BRS | Les communes en B1 peuvent en bénéficier (prix du foncier à un certain seuil). Actuellement, Paimboeuf n'en fait pas partie |
| Saint-Brevin-les-Pins | Y a-t-il des disparités entre les chiffres SCOT/PLUi? | Les écarts sont communiqués au SCOT afin qu'ils soient pris en compte, à l'image du taux de logements sociaux à construire dans les constructions neuves applicable à Paimboeuf (demande de baisse) |
| Saint-Brevin-les-Pins | Intégration du terme « forêt urbaine » | Spécificité du paysage brévinois, possibilité d'inscrire le terme « forêt urbaine brévinoise » dans l'objectif 1-1 relatif à la préservation de la trame verte |
| Saint-Brevin-les-Pins | Interrogation sur le chiffre de 60% de logements au sein de l'enveloppe urbaine, et sur l'impact sur la qualité de vie des habitants | Ce taux a été déterminé sur la base des gisements fonciers identifiés. Il justifiera le cas échéant des extensions. Un objectif de replantation pourra être inscrit pour que la densification n'impacte pas l'ambiance de certains quartiers. Il s'agit d'un objectif général qui sera précisé plus finement en fonction des secteurs et des densités acceptables |

| | | |
|------------------------------|---|--|
| Saint-Brevin-les-Pins | 35% de la production neuve dédié au logement social: opposable à tous les projets? | C'est un taux minimal qui sera appliqué aux opérations de construction de plusieurs logements |
| Saint-Brevin-les-Pins | Stationnement mutualisé sur le secteur de la Bresse: nombre de places jugé insuffisant | Le projet est à apprécier sur le secteur de la Bresse. |
| Saint-Brevin-les-Pins | L'objectif de construction de 110 logements par an à Saint-Brevin est-il réaliste? | Ce chiffre n'est pas déconnecté de la production de logements que l'on a pu observer certaines années. Un équilibre a été trouvé entre ambition et réalisme. Même remarque que précédemment : Il correspond à la fourchette basse des scénarios des services de l'Etat mais à la fourchette haute des premières discussions du PLH (qu'il alimentera pour être concordant). La densification acceptable/désirable est inscrite au PADD |
| Saint-Père-en-Retz | Quelles sont les modifications attendues pour l'agriculture? Craintes concernant le recul des haies | Le principe de protection demeurera, avec différents critères pour la protection des haies selon leur rôle. La commune et la police pourront faire respecter la réglementation |
| Saint-Père-en-Retz | Interrogation portant sur le caractère tendu ou « tendu » touristique » de la commune | La commune est classée en zone « tendue » B1, la commune peut ainsi disposer de BRS. |
| Saint-Père-en-Retz | Question portant sur l'application du taux de 25% de logements sociaux sur la commune | Comme pour Saint-Brevin, ce taux s'appliquera pour les opérations de construction de plusieurs logements |

Conseil Municipal de FROSSAY – Séance du 18 novembre 2024



Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 18 novembre 2024

Nombre de conseillers :

En exercice : 20

Présents : 12

Votants : 17

5.7.8 Intercommunalité : autres

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-huit novembre à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal, légalement convoqué le quatorze novembre deux mille vingt-quatre, s'est réuni au lieu habituel en séance publique sous la présidence de M. Sylvain SCHERER, Maire

Présents : M. SCHERER Sylvain, Mme PHILLODEAU Jocelyne, M. CHAIGNEAU Jacques, Mme BOUSSEAU Marie-Line, M. PEZET Thierry, Mme SERENNE Valérie, M. MORANTIN Michel, M. L'HERMITE Denis, Mme QUELLEUX Anne-Françoise, M. DOUSSET David, M. FOUCHER Alexis, M. AVRIL Fabrice.

Étaient absents : Mme LERAULT Marylène, Mme LEFEVRE Yolande, M. DOUSSET Guillaume,

Étaient absents représentés : M. SCHERER Alban représenté par M. PEZET Thierry, Mme DOUSSET Noëlle représentée par Mme PHILLODEAU Jocelyne, Mme MORVAN Isabelle représentée par Jacques CHAIGNEAU, Mme De FOUCHER de CAREIL Bérengère représentée par Mme Marie-Line BOUSSEAU, Mme MAY Morgan représentée par M. Sylvain SCHERER.

A été désigné secrétaire de séance : M. L'HERMITE Denis

31-2024

AVIS SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DU PLUI

VU le code de l'urbanisme, et plus précisément son article L 151-5,

CONSIDERANT que dans le cadre du travail de mise en place du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), la phase de rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est désormais finalisée. Il s'agit du document obligatoire qui informe les élus et les administrés visant à indiquer les souhaits de développement d'un territoire. Y sont posés les orientations générales en matière de politique de l'aménagement du territoire, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestier, sur plusieurs années.

CONSIDERANT la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUI faite par les services de la Communauté de Communes du Sud Estuaire.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide, à l'unanimité de :

PRENDRE ACTE du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) tel que figurant en annexe.

Ainsi fait et délibéré en Mairie les susdits jours, mois et an.

Au registre sont les signatures.



Le Maire,

Sylvain SCHERER

044-214400586-20241118-DCM31-2024-DE
Date de transmission : 03/12/2024
Date de réception rétroch : 03/12/2024
Pour copie conforme

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Extrait du Procès-Verbal

2) Avis sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi

Dans le cadre du travail de mise en place du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), la phase de rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est désormais finalisée. Il s'agit du document obligatoire qui informe les élus et les administrés visant à indiquer les souhaits de développement d'un territoire. Y sont posés les orientations générales en matière de politique de l'aménagement du territoire, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestier, sur plusieurs années.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi de la CC du Sud Estuaire est présenté par Mme Emmanuelle LARDEUX, Directrice Générale Adjointe, Mme Alice COLLIN, Responsable du service Urbanisme/Foncier/habitat, et M. Clément KIMMES, Responsable chargé d'études PLU et PLH.

Monsieur David DOUSSET revient sur l'inventaire des haies effectué récemment sur le territoire de la Commune. Madame Emmanuelle LARDEUX explique qu'il s'agissait de l'étude « Inventaire éléments du paysage : haies, zones humides et plans d'eau » réalisé sur le territoire de Pornic agglo (CT Eau littoral), la CCSE, la commune de la Plaine-sur-mer et la commune de Préfailles. Monsieur David DOUSSET espère que l'idée n'est pas d'ajouter des contraintes aux agriculteurs. Madame Emmanuelle LARDEUX répond que l'objectif est de répertorier essentiellement les haies ayant des fonctions hydrauliques et environnementales, mais il ne s'agit pas d'imposer des contraintes inutiles.

Une question est posée concernant le chiffre de logements à construire sur la période 2027-2037, soit 1831 sur l'ensemble du territoire de la CCSE. Madame Alice COLLIN précise bien qu'il s'agit d'un chiffre théorique. Il n'y aura pas de sanction si l'on n'atteint pas ce chiffre ni même si on le dépasse.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide, à l'unanimité de :

PRENDRE ACTE du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) tel que présenté.



N° 073-2024

EXTRAIT du REGISTRE
des DELIBERATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 25 novembre 2024

◆◆◆◆

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-cinq novembre à 19 heures 00, le Conseil Municipal de cette commune, légalement convoqué le 14 novembre 2024 par Hervé GENTES, Maire de Corsept, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans la salle du conseil en Mairie, rue de la Mairie, sous la présidence d'Hervé GENTES, Maire de Corsept.

Présent(e)s : Clémence ALBERT, Thierry BOLTEAU, Marie-Paule DOUAUD, Jean-Michel EMPROU, Monique ERZBERGER, Hervé GENTES, Alain GESLOT, Catherine GESLOT, Michel GOURHAND, Virginie GUERIN (arrivée à 19h36), Anne-Marie HERISSE, Alain LAJON, Sylvie LAJON, Josselin LE CADRE, Monique LOUE, Olivier MAES, Renée MATHIEU (arrivée à 19h15), Arnaud MORANTIN, Yvan PEIGNET.

Absent(e)s représenté(e)s : Hubert PITARD avec pouvoir à Josselin LE CADRE

Absent(e)s excusé(e)s : Mathilde OLLIER, Armel CHEVALIER

Absent(e)s : Ferial BEN MEHAL

Secrétaire de séance : Anne-Marie HERISSE

Conseiller(e)s en exercice : 23 Quorum : 12 Présent(e)s : 19 Pouvoirs : 1 Votant(e)s : 20

Début à 19h00, Fin à 20h55

◆◆◆◆

PLUI - PRESENTATION ET DEBAT SUR LE P.L.U.I /PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales.

Vu les articles L.151-5 et L.153-12 du Code de l'Urbanisme.

Vu le document intitulé PADD adressé aux membres du conseil municipal le 08 novembre 2024.

Considérant l'obligation d'un débat sur ce sujet afin de permettre aux élus de s'approprier les orientations du PADD.

Considérant qu'après les débats réalisés dans les communes et de leurs éventuelles propositions d'amendement, un débat en conseil communautaire sera organisé.

Mme GAUTREAU Sylvie, Vice-Présidente, accompagnée de Mme LARDEUX Emmanuelle et M.KIMMES Clément, agents en charge de ce dossier au sein de la CCSE, assurent la présentation de ce dit document.

Il a été précisé que le PADD est un document prospectif à visée stratégique qui fixe le cadre de référence de la politique d'urbanisme et d'aménagement de l'intercommunalité sur le moyen et le long terme, en tenant compte des politiques sectorielles et supracommunales (comme le SCOT).

Lors de la présentation il a été indiqué que 1831 logements seront à construire entre 2027-2037. Concrètement pour Corsept cela représente 2% du nombre des logements c'est-à-dire 37 logements sur 10 ans. Un taux qui est susceptible de varier avec la décision sur les SDU attendue en décembre.

J.LE CADRE précise que le précédent PADD avait un effet négatif en matière de densification et qu'à l'écoute de cette présentation il constate que le prochain s'inscrit dans le même esprit. Un débat a pu s'engager et les élus ont considéré qu'une zone AU (entre par exemple la Chaussée et la Herse) constituerait une ouverture pour lutter contre cette logique. Il est rappelé que la loi Littoral ne permet pas à ce jour d'extension d'urbanisation.

Les élus reconnaissent que plusieurs indicateurs comme la diminution de la population à Corsept, un solde naturel négatif, des demandes d'habitat en mode locatif et moins en accessibilité à la propriété, des aléas météorologiques qui témoignent de la difficulté d'urbanisation (tempête récente qui a inondé plusieurs lieux) avec lesquels il faut être réaliste et s'adapter. Toutefois A.MORANTIN considère que la perspective décrite ne permet pas aux jeunes familles de s'installer ce qui freine la dynamique sur les écoles et par conséquent celui de la commune.

Il est entendu que les enjeux du PLUI doivent permettre le renouvellement et le maintien de la population via une adaptation de l'habitat et le renforcement de la mobilité vers le nord Loire.

Accusé de réception en préfecture
044-214/00467-20241126-073-2024-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

Date de publication sur le site internet de la commune le 28 novembre 2024

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Y. PEIGNET interroge la conciliation avec les enjeux économiques puisque les services d'Etat contraignent la densification. Sur ce point il a été partagé le fait que le centre de gravité du SCOT est focalisé sur Machecoul avec une polarité vers Nantes ce qui ne permet pas à la CCSE d'intégrer ses particularités et son attachement géographique à la CARENE.

Au final il est convenu que Corsept cumule de nombreuses contraintes d'urbanisation.

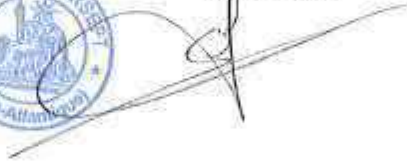
Après avoir débattu, le Conseil Municipal décide de :

- ACTER la tenue du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables tel que prévu par les dispositions de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme.
- DIT que les termes de ce débat seront consignés dans un suivi qui sera rédigé par l'intervenant pour être fusionnés avec les amendements des autres communes.

La Secrétaire de séance,
Anne-Marie HERISSE



Le Maire,
Hervé GENTES



Accusé de réception en préfecture
044-214600467-20241126-073-2024-DE
Date de réception préfecture : 26/11/2024

Date de publication sur le site internet de la commune le 28 novembre 2024

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

CONSEIL MUNICIPAL jeudi 5 décembre 2024

COMPTE RENDU

L'an deux mil vingt-quatre, le 5 décembre, le Conseil municipal de la Commune de SAINT VIAUD, dûment convoqué, s'est réuni en session ORDINAIRE, à la Mairie, sous la présidence de M. CHERAUD Roch, Maire

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 23
Nombre de Conseillers Municipaux présents : 15
Nombre de votants : 18

Date de convocation du Conseil Municipal : 28 novembre 2024

PRESENTS : CHERAUD R - OLIVIER K - BOUCART O - DE FOUCHER - B - OLIVIER S – OLIVIER Y
GARNAUD M – PAUL A - BUCCO B – BUAUD A - MERLET C – FOUCHER A - PAUL
JC - LERAY C - OLIVIER M

EXCUSES : TAURY C (pouvoir FOUCHER A)
GUCHET T (pouvoir OLIVIER S)
DOUSSET C (pouvoir BOUCART O)

ABSENTS : DUBOIS P - LEDUC J – CLAVIER L - BRETESCHE F – VIGIER C

Monsieur BUCCO a été élu secrétaire de séance

APPROBATION DU PROCÈS VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 7 NOVEMBRE 2024

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

- Approuve le procès-verbal du Conseil municipal du 7 novembre 2024.

DELIBERATION ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le PADD est présenté au Conseil municipal par Sylvie GAUTREAU, Vice-présidente de la CCSE accompagnée d'Emmanuelle LARDEUX et d'Alice COLLIN, techniciennes.

Le projet est approuvé par les élus.

Conseil Municipal de PAIMBŒUF – Séance du 16 décembre 2024

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le
ID : 044-214401168-20241216-D2024/G01-DE

| | | |
|---------------------------------|--|--------------------------------|
| Département de Loire Atlantique | REPUBLIQUE FRANCAISE | Commune de Paimbœuf |
| Arrondissement de Saint-Nazaire | Liberté – Égalité – Fraternité | Domaine : Document d'urbanisme |
| Canton de Saint-Brevin-des-Pins | Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal | D2024/G01 |

Nombre de conseillers en exercice : 23

L'an deux mille vingt-quatre, le seize décembre à dix-huit heures quarante-cinq minutes, les membres du Conseil municipal légalement convoqué le dix décembre, se sont réunis en mairie en séance publique, sous la présidence de Monsieur Raymond CHARBONNIER, Maire.

Étaient présents : M. Michel JULLIEN, Mme Annie BRIEND, M. Jérôme ELIN, Mme Amandine DEMAILLY, Mme Christiane TOUCANNE, M. Roland SCLAVERANO, Mme Anne LUCAS, M. Hervé GUIGO, Mme Monique AERTGEERTS, M. Laurent ELIN, M. Ivan GUITTENY, Mme Emilie DONNE, M. Bruno POTIER, M. Jean-Sébastien CHATEAU.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Absents ayant donné procuration :

| | | |
|---------------------|-----------|---------------------------|
| Mme Emilie KERGUIS | pouvoir à | Mme Annie BRIEND |
| M. Michaël SEPTIER | pouvoir à | M. Raymond CHARBONNIER |
| Mme Angélique DALLO | pouvoir à | Mme Amandine DEMAILLY |
| Mme Delphine GLEVER | pouvoir à | M. Jérôme ELIN |
| M. Teddy LAMANT | pouvoir à | M. Bruno POTIER |
| Mme Claudine HUYEN | pouvoir à | M. Jean-Sébastien CHATEAU |

Absents : M. David Aoustin, Mme Mélissa FLACONEL

Monsieur le Maire, Président, a ouvert la séance et fait l'appel. Il a été procédé, en conformité avec l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil.

Mme Annie BRIEND est désignée pour remplir cette fonction.

**DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)
DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)**

Monsieur le Maire remercie Mme Sylvie GAUTREAU, vice-présidente de la Communauté de Communes Sud-Estuaire de sa présence.

Madame Annie BRIEND, Adjointe à l'urbanisme rappelle en introduction le cadre réglementaire de ce débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Par délibération en date du 20 juillet 2023, la Communauté de Communes Sud-Estuaire a prescrit l'élaboration d'un Plan Local de l'Urbanisme Intercommunale (PLUI).

Cette élaboration a débuté et plusieurs réunions ont eu trait à l'élaboration du PADD.

Le PLUI poursuit les objectifs énoncés à l'article L.101-2 et L.101-2-1 du Code de l'Urbanisme. Les

articles L.151-2, L.151-5, L.153-2 du Code de l'Urbanisme concernant plus particulièrement le PADD.

Ainsi, l'article L.153-12 prévoit qu'« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L.151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

En conséquence, l'ensemble du Conseil municipal doit débattre ce jour sur le PADD.

Madame Annie BRIEND invite Mme Alice COLLIN, M. Clément KIMMES et Mme Emmanuelle LARDEUX de la CCSE à présenter le projet de PADD, qui s'appuie sur 3 axes.

L'axe 1 définit « un territoire au cadre de vie désirable et durable dont l'attractivité est assurée par la protection de tous les patrimoines locaux ». Cet axe se scinde en 3 objectifs :

- Objectif 1.1 : S'appuyer sur la densité et la diversité des patrimoines naturels bleus et verts du territoire
- Objectif 1.2 : Innover et expérimenter afin d'accroître les capacités d'adaptation du territoire particulièrement concerné par les effets du réchauffement climatique
- Objectif 1.3 : Affirmer et préserver les identités patrimoniales du territoire.

M. Hervé GUIGO note que le document est assez déconcertant, car il alterne une vision large et des niveaux de détails. Pour lui, un point n'est pas pris en compte. Cela concernant l'axe énergie décarbonée et renouvelable du PADD. Il paraît pertinent de rajouter en information que le territoire reste éligible à l'installation d'une centrale électrique nucléaire (avoir l'avoir été dans les années 1990 pour le site du Carnet), alors même que les sites éligibles à ces projets deviennent rares sur le territoire national (limitation au littoral et aux estuaires) et que l'énergie nucléaire fait partie du mix énergétique pour une part significative. Un tel projet aurait un impact majeur sur les orientations du présent PADD, notamment sur l'importance de la population, sa répartition sur le territoire de la CCSE, l'activité économique (industrie vs tourisme&villégiature).

Monsieur le Maire prend note de cette réflexion, mais rappelle que le PADD parle de ce qui est souhaité par les élus pour le territoire.

M. Hervé GUIGO insiste sur l'impact d'un tel projet qui viendrait modifier le PADD. Il invite à consulter la Stratégie française pour l'énergie et le climat (SFEC), qui met en avant la relance du nucléaire, ce qui donne un scénario probable d'une installation d'une centrale sur le territoire.

Monsieur le Maire répond que si cela était le cas, il y aurait une modification nécessaire du PLUI. Il souligne que la sobriété énergétique doit aussi être intégrée, et qu'à son sens, cela n'est pas assez présent dans la stratégie nationale, rédigée de manière très pro nucléaire. Il rappelle l'historique de la zone du Carnet, où différents projets non pas aboutis.

Mme Sylvie GAUTREAU indique que le site du Carnet est en voie d'être maintenu dans le SCOT.

Monsieur le Maire note que l'on ne sait pas si un tel projet sera proposé sur le territoire.

M. Hervé GUIGO insiste que sur le fait que cette hypothèse ne doit pas être écartée. Il souhaite que son intervention soit inscrite dans les débats et demande si d'autres élus s'assoient à cette intervention.

M. Ivan GUITTENY s'associe à cette intervention. M. Laurent ELIN trouve la remarque pertinente.

Mme Sylvie GAUTREAU indique que l'ensemble des remarques formulées lors des débats en Conseils municipaux seront remontées au Conseil communautaire.

Monsieur le Maire indique que cette hypothèse n'est pas souhaitable pour le territoire.

M. Bruno POTIER insiste sur le fait que ce n'est pas du tout un projet d'actualité et qu'il est important de ne pas faire croire à une partie de la population que l'Etat veut implanter une centrale.

M. Ivan GUITTENY note qu'il a l'impression que les gens ne sont pas dans une dynamique de réduire leur consommation. Pour lui, soit on a le courage de réduire sa consommation d'énergie, soit on n'a pas le courage et dans ce cas, il faudra produire plus.

Monsieur le Maire souligne que dans cette réflexion, le nucléaire n'est pas forcément la solution idéale, car cette production est dépendante de l'importation d'uranium, et que c'est donc aussi des choix de géopolitique nationale. Pour lui, il est important de ne pas mettre tous les œufs dans le même panier et de vraiment travailler sur le mix énergétique, en y intégrant notamment de nouvelles énergies comme l'hydrogène ou le bioGNV actuellement non favorisé par la réglementation.

L'axe 2 définie « Un territoire aux multiples économies locales renforcées ». Cet axe se scinde en 3 objectifs :

- Objectif 2.1 : Prôner le territoire comme terre agricole d'élevage dont le rôle économique local est à conforter
- Objectif 2.2 : Soutenir la place singulière de l'économie secondaire dans tous les espaces du territoire
- Objectif 2.3 : Conforter la place primordiale de l'économie servicielle de ce territoire équipé et touristique

Monsieur le Maire note que c'est important pour l'agriculture, car on voit que le nombre d'exploitation diminue sur le territoire de la Communauté de Commune.

Mme Sylvie GAUTREAU souligne que dans 5 à 10 ans, il y aura 50% des sièges d'exploitation qui seront à renouveler. Cette tendance risque de changer le paysage.

M. Bruno POTIER note qu'il faudra entretenir différemment les terres.

Mme Sylvie GAUTREAU souligne que cela pose la question du devenir des m² construits qu'il faudra probablement rediriger vers une autre affectation, ce qui n'est pas forcément permis actuellement. Elle note néanmoins que jusqu'à maintenant, il y a déjà eu des arrêts d'exploitation et il n'y a pas vraiment eu de perte de surface agricole.

L'axe 3 définie « un territoire « bassin de vie », accessible et garant d'une cohésion sociale par la diversité des façons de le vivre et de l'habiter.

- Objectif 3.1 : Conforter les centres-villes et bourgs équipés, pierres angulaires de l'organisation du quotidien
- Objectif 3.2 : Promouvoir de nouvelles formes d'habiter plus denses, diversifiées et adaptées aux attentes des actuels et futurs habitants
- Objectif 3.3 : Garantir la variété, la fonctionnalité et les continuités dans les moyens de se déplacer selon les destinations

Monsieur le Maire insiste sur l'armature urbaine et la structuration multipolaire. Il note qu'il y a actuellement une certaine remise en cause au niveau du SCOT. Peut-être qu'il faudra à un moment donné, s'adapter à ces nouveaux documents supra-territoriaux en cours d'élaboration.

Mme Sylvie GAUTREAU note que l'élaboration du PLUI est aussi une force pour le territoire, pour faire valoir la vision du territoire.

M. Hervé GUIGO demande si l'objectif de production de 1831 logements est important ou non.

Mme Alice COLLIN indique que cet objectif a été déterminé en prenant en compte l'évolution démographique du territoire. Cet objectif se veut être un objectif équilibré, qui tient compte des

obligations réglementaires comme le nombre de logements sociaux à produire.

M. Bruno POTIER dit que l'INSEE donne un chiffre d'environ 18 000 logements sur le territoire.

Mme Alice COLLIN complète en indiquant que l'objectif retenu est une croissance de +1% de la population. L'objectif prend en compte les différentes tendances, comme la diminution du nombre de personne par ménage, la diminution du nombre de résidences secondaires sur le territoire ou encore le nombre de logements vacants. C'est un objectif en cohérence avec la période passée tout en prenant en compte les freins au développement actuels.

Monsieur le Maire note que si la commune pouvait bénéficier du Bail Réel Solidaire (BRS), ça serait intéressant. Cela permet de devenir uniquement propriétaire des murs de son logement sans être propriétaire du foncier.

M. Hervé GUIGO demande pourquoi cela est limité.

Mme Emmanuelle LARDEUX indique que ce dispositif est réservé aux communes qui ont atteint un certain seuil de prix de vente du foncier.

M. Le Maire prend acte de la tenue, ce jour, au sein du Conseil municipal, du débat portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du projet de PLUI, ainsi que le prévoit l'article L.153-12 du code de l'urbanisme. Ce débat est retranscrit dans la présente délibération.

Fait à Paimboeuf, le 16 décembre 2024

Le Maire


Raymond CHARBONNIER

La secrétaire de séance


Annie BRIAND

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil municipal.

Le maire,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exact et de cet acte publié sous format électronique sur le site Internet de la collectivité (www.paimboeuf.fr) à la date du
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de la publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Page n° 4/4



Ville de SAINT-BREVIN-LES-PINS (44250)
Conseil Municipal
Séance du 16 décembre 2024
Délibération n° 2024-119

L'an deux mille vingt-quatre, le seize décembre à dix-neuf heures trente, le conseil municipal de Saint-Brevin-les-Pins dûment convoqué le dix décembre deux mille vingt-quatre, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Madame Dorothée PACAUD, Maire.

Présents : Madame PACAUD – Maire, Madame BRARD-ROBERT, Monsieur DEVILLE, Madame BOUREL, Monsieur PURKART, Madame COUET, Monsieur COUTRET, Madame GAUTREAU, Monsieur TOURET, Madame PEYSSY, Monsieur GOLHEN, Monsieur OUISSE, Madame PORCHER, Monsieur CHÉREAU, Monsieur BELLIER, Monsieur GUILLEUX, Monsieur BATYS, Madame PUJO, Monsieur GUERIN, Madame BUSOM, Monsieur BABIN, Madame REY-THIBAUT, Monsieur BERNARDEAU, Madame HÉQUET-SIGNOR, Madame LE BERRE, Madame GUIHARD, Madame BUGCO formant la majorité des membres en exercice ;

Absents excusés :

- Monsieur BOURQUIGNON qui a donné pouvoir à Monsieur GOLHEN
- Madame BEAUD qui a donné pouvoir à Madame REY-THIBAUT
- Madame PEETERS qui a donné pouvoir à Madame BRARD-ROBERT
- Madame GIRARD qui a donné pouvoir à Madame PACAUD
- Monsieur HAURY qui a donné pouvoir à Monsieur GUERIN
- Monsieur OSSET qui a donné pouvoir à Monsieur OUISSE

Secrétaire : Madame PEYSSY

Conseillers en exercice : 33

Présents : 27

Votants : 33

Quorum : 17



DÉBAT SUR LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic. Il expose le projet d'urbanisme et définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

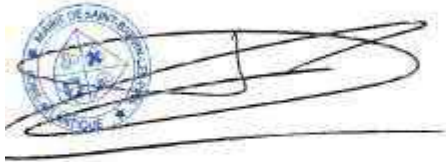
Selon l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 35 : « *Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le débat prévu au premier alinéa du présent article au sein des conseils municipaux des communes membres est réputé tenu s'il n'a pas eu lieu au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.* »

Ce débat doit permettre de recueillir les orientations du Conseil Municipal sur les grands enjeux du développement territorial et de poser les bases d'une vision partagée pour l'aménagement du territoire communal.

Il est donc proposé aux membres de prendre acte que le débat a eu lieu.

Dont acte.

La Maire

The image shows the official seal of the Municipality of Saint-Nazaire on the left, which is a circular emblem with a ship and the text 'MAIRIE DE SAINT-NAZAIRE' and 'LA SEULE EN LAUSSE'. To the right of the seal is a large, stylized signature in black ink.

Le secrétaire de séance

The image shows the official seal of the Municipality of Saint-Nazaire on the left, identical to the one above. To the right of the seal is a signature in black ink.

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du tribunal administratif de Nantes – 6 allée de l'île Gloriette – CS 24111 – 44041 NANTES cedex ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois suivant sa publication sous forme électronique et sa transmission au représentant de l'Etat.

AR-Sous-Préfecture de Saint Nazaire

044-214401549-20241217-18-DE

Acte certifié exécutoire 2

Réception par le Sous-Préfet : 17-12-2024

Publication le : 17-12-2024

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Extrait du Procès-verbal de séance

POINT N° IV-4 – DÉBAT SUR LE PADD

Délibération n° 2024-119

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic. Il expose le projet d'urbanisme et définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Selon l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 35 : « Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le débat prévu au premier alinéa du présent article au sein des conseils municipaux des communes membres est réputé tenu s'il n'a pas eu lieu au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

Ce débat doit permettre de recueillir les orientations du Conseil Municipal sur les grands enjeux du développement territorial et de poser les bases d'une vision partagée pour l'aménagement du territoire communal.

Il est donc proposé aux membres de prendre acte que le débat a eu lieu.

Intervention de Madame REY-THIBAUT :

Forêt urbaine :

Nous sommes étonnés que la préservation de la forêt urbaine brévineoise ne figure pas clairement parmi les objectifs patrimoniaux du PADD.

Cette forêt est l'identité même de Saint-Brevin, à l'origine de son essor. Dans un contexte où la végétalisation des villes devient cruciale, il est impératif d'adopter une démarche proactive pour la protection de notre exceptionnelle « forêt urbaine ».

Inspiration : la ville de Boston valorise fortement son concept de "urban forest". Nous pourrions inscrire ce principe dans le PADD.

Réponse de Madame PACAUD à Madame REY-THIBAUT :

Cela revient à ce que je disais, nous nous sommes posés la question de savoir jusqu'où on allait dans les détails. La trame verte apparaît dans le document. Cela ne me choque pas de rajouter des termes plus précis, comme pour la pêche, sujet qu'évoquait Thierry.

Nous sommes aussi en lien avec le Scot pour harmoniser et éviter les disparités.

Intervention de Madame LE BERRE :

Le PADD est un document stratégique essentiel qui engage notre commune dans des orientations déterminantes pour les années à venir.

Certains points nous surprennent et nous inquiètent.

1 - La répartition des logements au sein de la communauté de communes :

Tout d'abord, nous souhaitons comprendre la répartition des constructions nouvelles entre les différentes communes. Il est indiqué que 60 % des constructions de la communauté de communes seront réalisées sur Saint-Brevin, soit 1 098 logements d'ici 2037.

Ce taux de 60 % nous semble très élevé. Nous avons fait un petit calcul, et d'après les chiffres du dernier recensement, Saint-Brevin pèse 46,9 % de la population de la communauté de communes. Lorsque nous avons échangé en commission et regardé les possibilités d'urbanisation et les parcelles identifiées, nous avons été très surpris des divisions potentielles de parcelles, cela nous inquiète. Nous redoutons l'impact sur les arbres, ainsi que sur la qualité de vie des habitants en termes de densification et d'infrastructures.

- Pourquoi cette proportion par rapport aux autres communes ?
- Ces objectifs sont-ils réalistes en termes d'infrastructures, d'équipements publics et de foncier disponible ?
- Vous nous avez dit que ce n'était que des orientations, mais peut-il y avoir des conséquences ?

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

2 - Logements sociaux :

Ensuite, concernant la part des logements sociaux, nous comprenons que 35 % des logements neufs devront être destinés au logement social sur la commune de Saint-Brevin, soit 384 logements d'ici 2037.

- Doit-on comprendre qu'à partir de 2027, tous les projets immobiliers devront inclure un minimum de 35 % de logements sociaux pour atteindre cet objectif ?
- Le Plui étant en cours d'écriture, allez-vous faire des sursis à statuer sur tous les nouveaux projets déposés ?

3 - Stationnement :

Il nous a été présenté un plan de mutualisation des stationnements pendant la commission sur le nouveau projet parking de la Bresse. Celui concerne le stationnement des logements sociaux (50 %), qui d'après les bailleurs ne sont pas utilisés par les locataires (afin de diminuer leurs loyers). Je tenais à exprimer mon inquiétude, concernant cette mutualisation et le nombre de stationnement exigé aux promoteurs pour 250 logements en centre-ville pour le futur accès au centre de Saint-Brevin.

Réponse de Madame PACAUD à Madame LE BERRE :

Nous sommes sur un document important et nécessaire, qui se projette sur des échéances tout en devant respecter les lois mises en place telle que celle sur la sobriété foncière.

On se donne des proportions, des objectifs, que l'on souhaite atteindre. Il ne s'agit pas de faire des déclarations ou documents irresponsables tant du point de vue de la loi que de l'esprit.

Concernant les parkings au niveau de La Bresse, cela a été évoqué lors de la délibération. Ils devront être imaginés au mieux en accord avec nos partenaires et en respect des lois.

De même, nous avons déjà répondu sur le taux. Chaque opération est différente et dépend de facteurs externes. Il s'agit de s'adapter. Une opération peut être à un taux de 25 % pour pouvoir sortir de terre quand celle de La Bresse est sur un taux de 50 %.

Intervention de Madame COLLIN :

Nous sommes tenus d'être compatibles avec le Scot, lequel prévoit 25 % de logements sociaux.

Les 60 % de logements prévus, c'est un ensemble sans affectation spécifique.

Comme pour le contrat de mixité sociale, il s'agit de se donner des objectifs avant tout, sans sanctions bloquantes.

Intervention de Madame GAUTREAU :

Attention, en commission, ce qui a été présenté, ce sont des documents de travail.

Cela ne préjuge pas de ce qui va être retenu et reste évidemment des hypothèses à affiner via, notamment, un travail collectif avec les autres communes.

C'est ambitieux. Il est difficile de savoir ensuite ce qui sera effectivement réalisé. Pour qu'une opération se concrétise, il y a beaucoup de critères.

Intervention de Madame PACAUD :

Les lois, elles existent déjà.

Il faut désormais rechercher un équilibre. Toutes les collectivités sont confrontées à cela.

On ne peut pas mettre un panneau « complet » aux entrées de ville.

Intervention de Madame REY-THIBAUT :

Croissance démographique de la CCSE :

Vous basez vos prévisions de besoin de constructions sur une croissance démographique annuelle de 1 % puis de 0,9 %.

Question : Quelle a été la croissance démographique réelle de la CCSE ces dernières années ?

Construire et sobriété foncière :

Nous allons devoir concilier préservation du boisement et besoins de constructions. Il va falloir faire de la dentelle et certainement pas favoriser les divisions de parcelles. Il faudrait repenser nos pratiques architecturales. Il est possible de construire plus haut, dans centres-bourgs, mais aussi dans l'habitat plus diffus, qu'il soit collectif ou individuel. Faire du R+3 à la place du R+2 par exemple.

Réponse de Madame PACAUD à Madame REY-THIBAUT :

Construire différemment, c'est effectivement un point qui a été abordé dans les ateliers.

Pour la croissance, on se base sur les chiffres de l'INSEE.

Conseil Municipal de SAINT-PERE EN RETZ – Séance du 27 janvier 2025

AR-Sous-Préfecture de SaintNazaire

044-214401879-20250129-6-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Sous-Préfet : 29-01-2025

Publication le : 29-01-2025

DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
MAIRIE DE SAINT PERE EN RETZ

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS CONSEIL MUNICIPAL DU 27 JANVIER 2025

Nombre de Conseillers en exercice : 23

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-sept janvier, le Conseil Municipal de SAINT PERE EN RETZ s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur RICOUL Gildas, Premier Adjoint.

Date de convocation du conseil municipal : 21 janvier 2025.

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. RICOUL G., M. EVAIN P., Mme MELLERIN N., M. LOREAU Y., Mme GAYAUD S., M. BUREAU S., Mme LERAY A. Adjoints, M. BOUYER J.P., Mme MICHOU E., M. MOREAU P., Mme MATHY M., M. AUGER S., Mme HOUILLIER-SAGUERRE K., M. ROUAULT J.L., M. MAILLARD B., Mme BERTHEBAUD E., Conseillers Municipaux.

ABSENTS EXCUSÉS : Mme VALLÉE G. donne procuration à M. AUGER S., M. PAUL P. donne procuration à M. ROUAULT J.L., Mme BINET M. donne pouvoir à M. EVAIN P., Mme GROLLIER A. donne procuration à Mme LERAY A., Mme MABILEAU C. donne procuration à M. RICOUL G., M. AUDELIN J.P.

ABSENTE : Mme COROLLER Laëtitia

QUORUM : 12

SECRETAIRE : Mme LERAY Aurélie

Délib : 2025/2.1.3/008

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – DÉBAT SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Monsieur le Maire rappelle que la Communauté de Communes Sud Estuaire s'est engagée dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par délibération du 20 juillet 2023.

Le PADD constitue la pièce maîtresse du PLUI car il définit les enjeux et les objectifs du projet d'aménagement du territoire dans toutes les thématiques concernées et analysées dans le diagnostic.

Les orientations du PADD doivent être soumises en débat en conseil municipal de chaque commune membres de l'EPCI, ce débat ne fait pas l'objet d'un vote.

En conséquence, il est proposé au conseil municipal de débattre des orientations générales dudit projet qui doivent comporter des éléments obligatoires, à savoir :

- les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025


- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,
- des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain : il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées quand la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement des locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés.

A l'issue de cette présentation, l'assemblée délibérante a pris acte de ce débat.

**Le secrétaire de séance,
Mme LERAY Aurélie.**



**Le Premier Adjoint,
M. RICOUL Gildas.**



Extrait du Procès-verbal de séance

4 - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL - DÉBAT SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dit « PADD » et le pièce maîtresse du Plan Local d'urbanisme Intercommunal : il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Communauté de Communes Sud Estuaire et ses communes membres.

S'inscrivant dans une logique de développement durable, le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Les choix d'aménagement pris dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal visent un développement harmonieux à long terme, répondant aux attentes de la population. Ainsi, les objectifs engagés à l'échelle de l'intercommunalité doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

Les grands axes du PADD ont été présentés par Madame Sylvie GAUTREAU, élue communautaire, Emmanuelle LARDEUX ET Clément KIMMES agents de la Communauté de Communes Sud Estuaire.

Le premier axe porte sur un territoire au cadre de vie diversifié et durable dont l'attractivité est assurée par la protection de tous les patrimoines locaux avec comme objectifs : l'affirmation et la présentation des identités territoriales et des patrimoines naturels.

Le deuxième axe s'attarde sur le territoire aux multiples économies locales avec notamment comme objectif la protection de terres agricoles pour garantir la pérennité de l'agriculture sur le territoire bocager.

L'axe trois se concentre sur le territoire « bassin de vie » afin de conforter les centres villes et bourgs dans leur rôle de renforcement de leur offre de proximité pour en garantir l'accès à tous les usagers du territoire.

Au cours du débat, M. Pascal EVAIN s'interroge sur l'uniformité des règles du PLUI concernant l'agriculture.

Réponse : le PLUI ne signifie pas que les règles sont identiques sur les communes de l'EPCI : les spécificités de chaque collectivité seront maintenues avec une volonté de pérenniser l'existant.

Le respect des règles concernant la protection des haies est un vrai sujet, il conviendra de cibler les haies qui ont un rôle important dans la lutte contre l'érosion des sols pour en dicter les règles spécifiques de protection.

En ce qui concerne les besoins en logements 1831 logements sur les 6 communes sont à construire entre 2027 et 2037, dont 348 sur la commune de Saint Père en Retz. La part de logement social dans les opérations immobilières est de 25 %.

Prochaine étape : débat sur le PADD au conseil communautaire du 03 février 2025 et ensuite la phase réglementaire qui traduira le PADD par un ensemble de règles, de documents graphiques et de plans d'aménagement.