



1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.2 ANNEXES THEMATIQUES DU DIAGNOSTIC



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du **23/10/2025** arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



UNE DIVERSITÉ DE COMMUNES RÉUNIES AUTOUR DE L'EAU

. Situation géographique

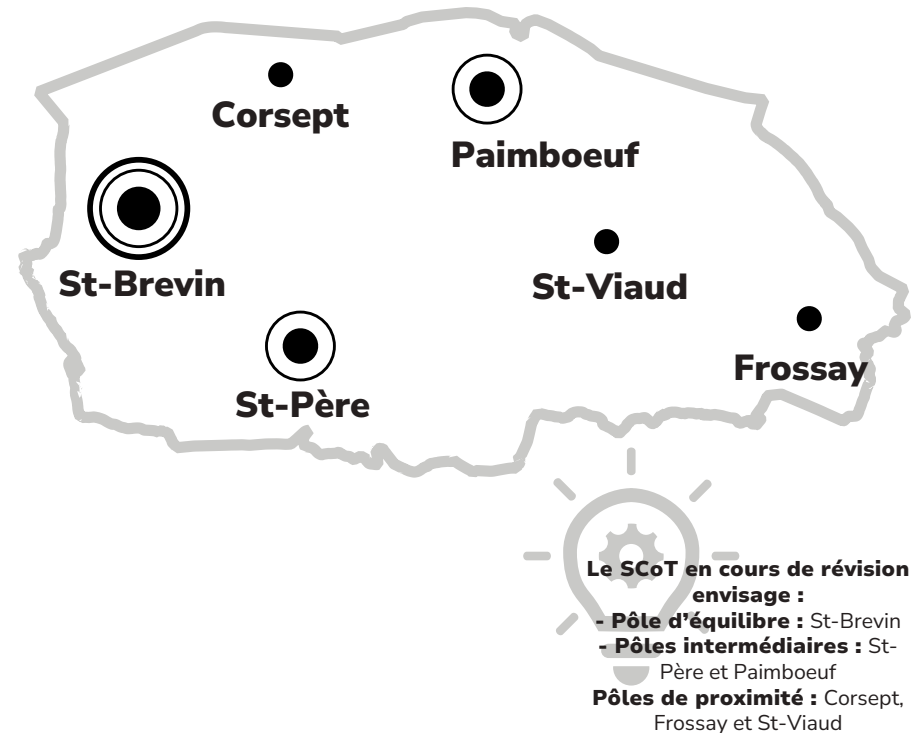
- Région : Pays de la Loire
- Département : Loire-Atlantique (44)
- A proximité du pôle métropolitain Nantes-St-Nazaire
- Au nord du Pays de Retz

. Territoire d'eau

- Entre la Loire (rive sud de l'estuaire) et l'océan Atlantique
- Communes soumises à la Loi Littoral sauf St-Père-en-Retz
- Forte attractivité du littoral

. Caractéristiques variées

- 6 communes : St-Brevin-les-Pins, Paimboeuf, St-Viaud, Frossay, Corsept, St-Père-en-Retz
- 1 pôle d'équilibre (identifié par le SCoT Pays de Retz, 2013) : St-Brevin-les-Pins
- Pôles urbains : St-Brevin-les-Pins et Paimboeuf : programme de l'État "Petites Villes de Demain" (PVD) pour 2020-2026
- Cœurs de bourgs plus ruraux : Corsept, Frossay, St-Père-en-Retz, St-Viaud : Appel à Manifestation d'Intérêts "AMI" Cœur de bourg
- Superficies de communes très variées : Paimboeuf est 30 fois plus petit que St-Père-en-Retz.



DÉFINITIONS

Petites Villes de Demain : programme qui vise à accompagner les communes de moins de 20 000 habitants et leur intercommunalité dans leurs projets de redynamisation de leurs centres-villes dans des trajectoires dynamiques et respectueuses de l'environnement, sur la période 2020-2026.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023 DEL2025100A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



/ Vue aérienne du territoire de la CCSE

Source : Google Earth, septembre 2023 réalisation Cittanova

UNE VOLONTÉ DE FAIRE ENSEMBLE

• Des structures institutionnelles à plus grande échelle

- 1997 : Création de la Communauté de Communes Sud Estuaire (CCSE). Plus de 25 ans d'existence
- CCSE : Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), administré par un Conseil Communautaire et un Bureau Communautaire
- 2016 : Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays de Retz : 44 communes dans 4 communautés de communes (Grand Lieu Communauté, Pornic Agglo Pays de Retz, Sud Retz Atlantique Communauté et Communautés de Communes Sud Estuaire)



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié en

Perimètres des intercommunalités du Pays de Retz

Réception par le préfet : 27/10/2025

• Des programmes et plans communs avec lequel le Plan Local d'Urbanisme "PLUi" devra être compatible

- Plans environnementaux : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires "SRADDET" Pays de la Loire (2022), Schéma Régional de Cohérence Écologique "SRCE" Pays de la Loire (2015), Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux "SDAGE" Bassin Loire Bretagne (2022-2027), Plan Climat-Air-Energie territorial "PCAET" de la CCSE (2019), Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux "SAGE" Estuaire de la Loire (2009 en cours de révision), Plans de Prévention des Risques littoraux "PPRI" Côte de Jade (2019), Plan de Gestion des Risques d'Inondation "PGRI" Loire Bretagne (2022-2027), Stratégie façade maritime Nord Atlantique Manche Ouest, etc
- 2013 : Approbation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Retz (modifié en 2018) en cours de révision
- 2015-2021 : Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCSE en cours de révision
- 2018 : Schéma Directeur des modes doux de la CCSE
- 2020-2026 : Projet de territoire CCSE
- 2021-2026 : Contrat territorial Eau Acheneau-Tenu, animé par le Syndicat d'Aménagement Hydraulique Sud-Loire, dont est membre la CCSE
- 2021-2026 : Projet de territoire Pays de Retz
- 2021 : Contrat de réciprocité Nantes Métropole-Pays de Retz
- 2022-2027 : Contrat territorial Eau Littoral Sud Estuaire Côte de Jade, coanimé avec Pornic Agglo Pays de Retz

DÉFINITIONS

Communauté de communes : catégorie d'Établissement Public de Coopération Communale (EPCI) à fiscalité propre. Elle regroupe généralement plusieurs communes sur un territoire d'un seul tenant et sans enclave. Elle exerce des compétences sur ce territoire dans des domaines comme par exemple l'aménagement de l'espace, le développement économique, la gestion des déchets, etc.

UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE POSITIVE, MAIS INÉGALE ENTRE LES COMMUNES

. Une croissance démographique relative en comparaison aux territoires voisins

- 30 691 habitants en 2020 à l'échelle de la CCSE
- 2014-2020 : croissance démographique de 0.9%/an (soit +261hab/an), moins forte que celle du Département sur la même période (1.2%/an)
- 1968-2020 : taux de variation de la population de la CCSE (+63%) légèrement plus faible que le Pays de Retz (+68%) mais largement plus faible que celui du département (+103%)



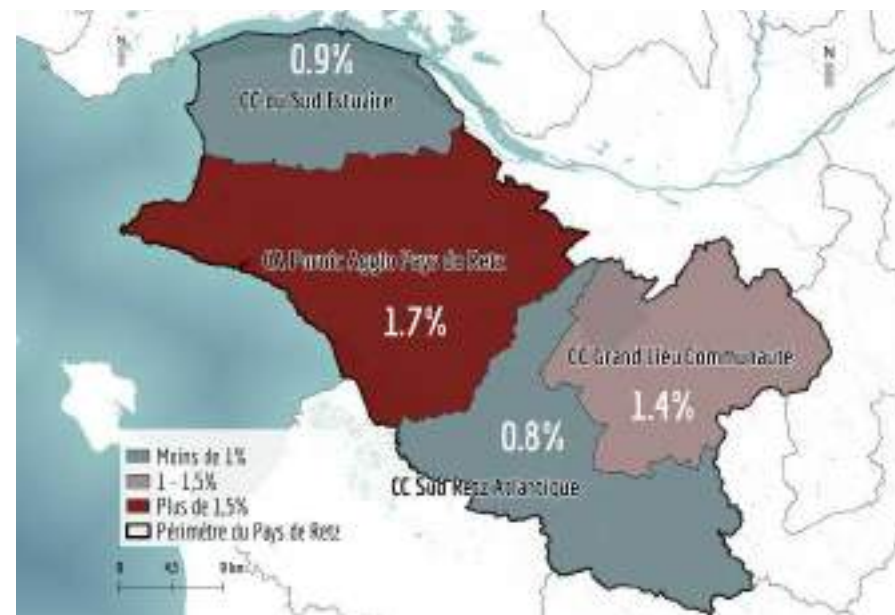
SUPRACOMMUNAL

SCoT Pays de Retz (2013)

- Objectif d'accueil entre 2010 et 2690 habitants supplémentaires par an sur la période 2010-2015 (Pays de Retz)
- Résultat : 2141 habitants supplémentaires par an sur la période 2010-2015 (objectif atteint à l'échelle du Pays de Retz)

DÉFINITIONS

- **Taux de variation annuel de la population** : somme du solde naturel et du solde migratoire divisée par la population au 1er janvier de cette année.



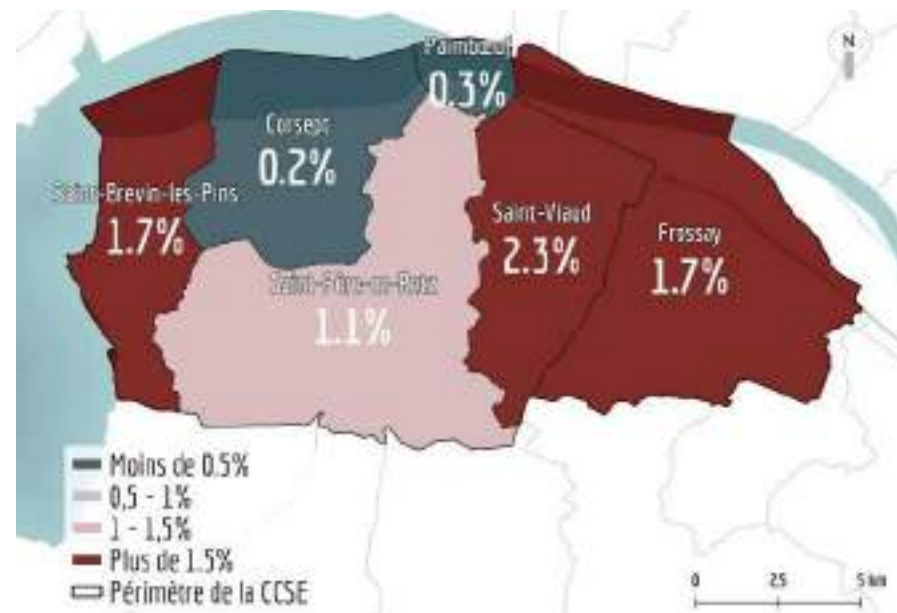
/ Taux de variation annuelle de la population du Pays de Retz de 2014 à 2020

Source : Insee, RP2014, RP2020

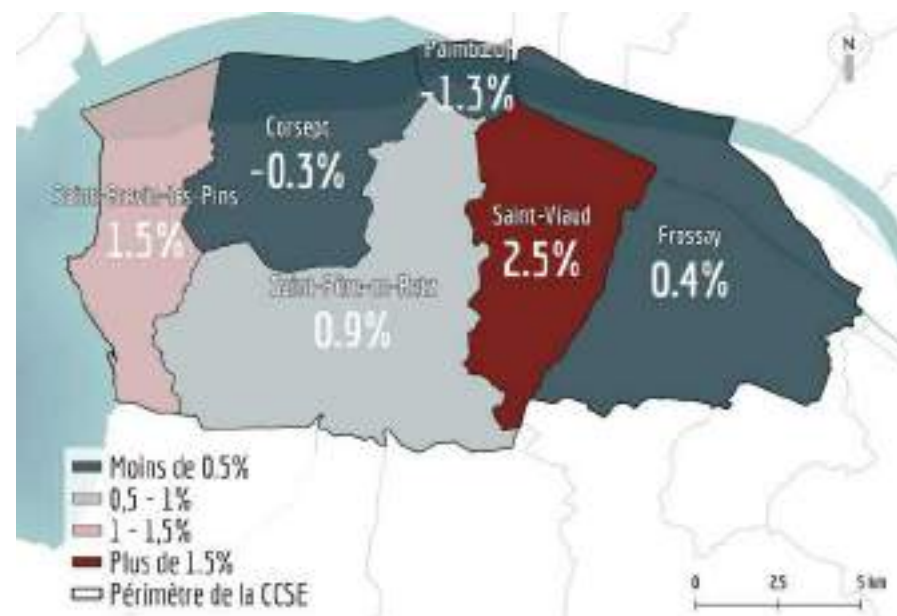
Des dynamiques démographiques inégales selon les communes

- Entre 2009 et 2014 : attractivité positive relativement homogène sur le territoire, surtout à St-Viaud (+2.3%)
- 2 communes en décroissance démographique depuis 2014 : Paimboeuf (commune déjà très dense) et Corsept
- Forte croissance démographique depuis 1968 : St-Brevin-les-Pins, Corsept et St-Père-en-Retz
- Commune la plus attractive proportionnellement à sa population depuis 2014 : St-Viaud (+2.5%/an)

+2.5%/an
de croissance
démographique
à St-Viaud entre
2014 et 2020



/ Taux de variation annuelle de la population de 2009 à 2014
Source : Insee, RP2009, RP2014

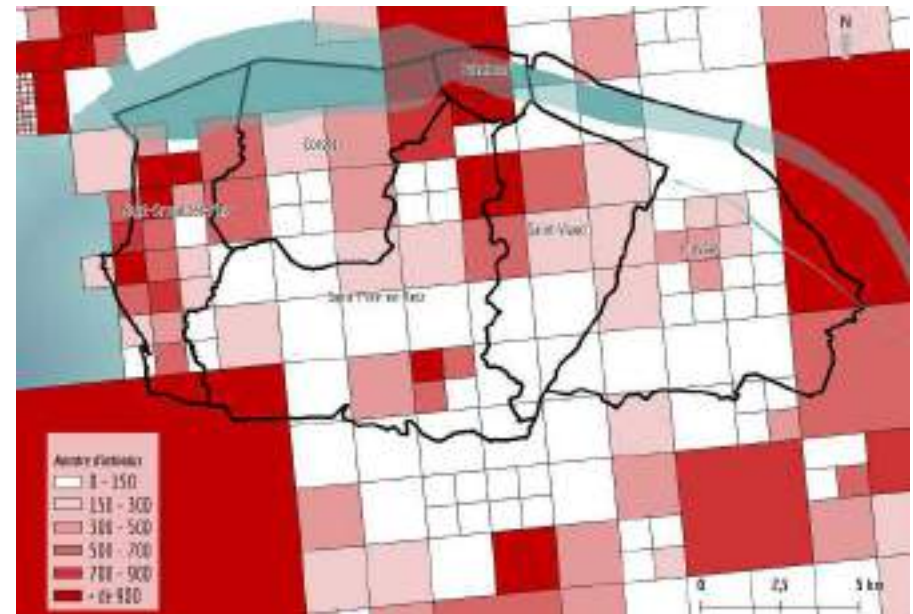


/ Taux de variation annuelle de la population de 2014 à 2020
Source : Insee, RP2014, RP2020

Des densités de population très diverses

- 47% de la population vit à St-Brevin-les-Pins
- Densités de population plus fortes à Paimboeuf et St-Brevin-les-Pins (frange ouest proche du littoral) et dans les cœurs des bourgs
- Frossay : commune la moins dense :
- Multitude de hameaux répartis sur tout le territoire (le Migron à Frossay, la Grand-Ville à St-Brevin-les-Pins, la Mulotais à Corsept, etc.)
- Densité moyenne relativement faible, mais en hausse constante : 155hab/km² en 2020, contre 99hab/km² en 1982
- Densité moins forte que le département (210hab/km² en 2020)

155 hab/km²
densité moyenne
de en 2020

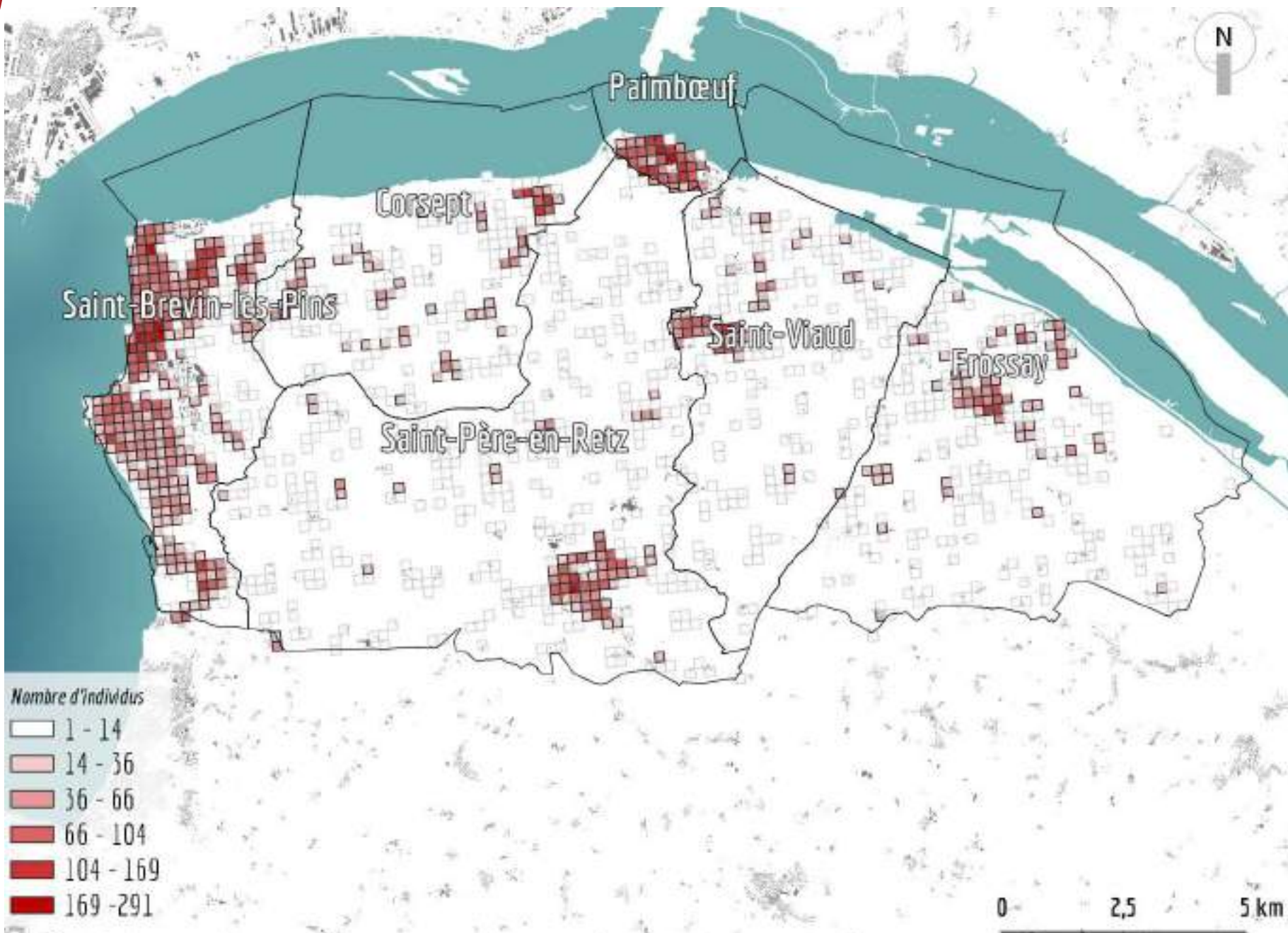


/ Répartition de la population en CCSE (2018)

Source : INSEE, Filosofi 2019 données carroyées au niveau naturel

DÉMOGRAPHIE

Annexe 1



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
 044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE
 Accusé certifié par le préfet
 Réception par le préfet : 27/10/2025

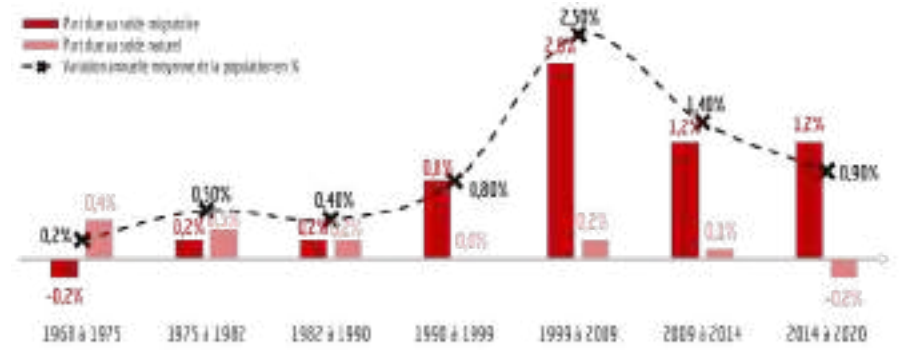
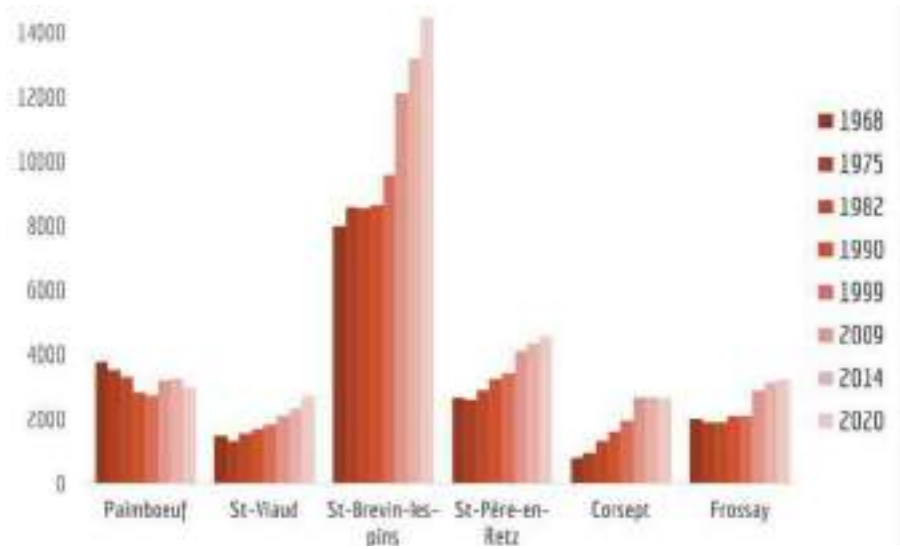
Repartition de la population en CCSE (2018)
 Carte de la population en CCSE (2018) données carroyées au niveau naturel (carreau de 200m)



UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE PORTÉE UNIQUEMENT PAR LES ARRIVÉES SUR LE TERRITOIRE

. Un territoire qui attire depuis l'extérieur mais avec une natalité faible voire négative

- Depuis 1975 (construction pont St-Nazaire), plus de personnes arrivent que partent de la CCSE
- Depuis 1990, le **SOLDE MIGRATOIRE** porte la croissance, avec un pic d'arrivée entre 1999 et 2009 (2 fois plus de personnes qui arrivent que celles qui partent)
- En 2020, solde migratoire de la CCSE plus important que le Pays de Retz et le Département : territoire attractif
- Depuis 1990, le **SOLDE NATUREL** chute jusqu'à ce qu'il y ait plus de décès que de naissances depuis 2014. A contrario, le Pays de Retz et le Département ont des soldes naturels positifs



/ Variation des soldes migratoires et naturels en CCSE entre 1968 et 2020 (%)
 Source : Insee, RP1968 à RP2020

DÉFINITIONS

- **Solde naturel** : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.
- **Solde migratoire** : différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.

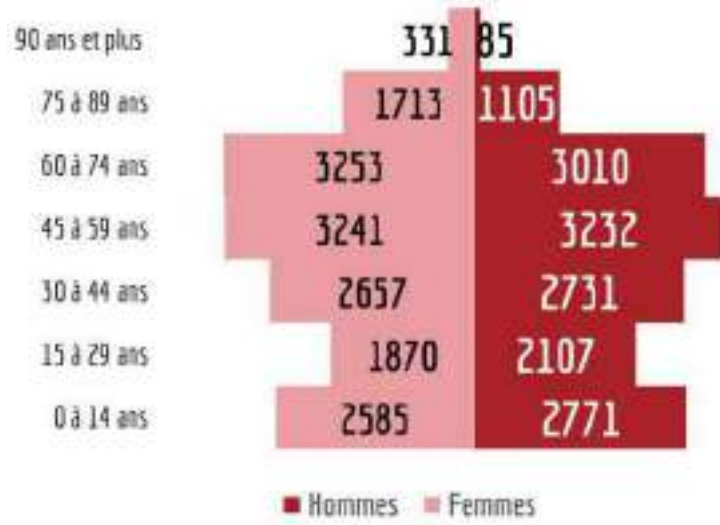


/ Comparaison des soldes migratoires et naturels (%), 2020
 Source : Insee, RP2020

UNE POPULATION ÂGÉE ET VIEILLISSANTE

. Une croissance des plus de 60 ans

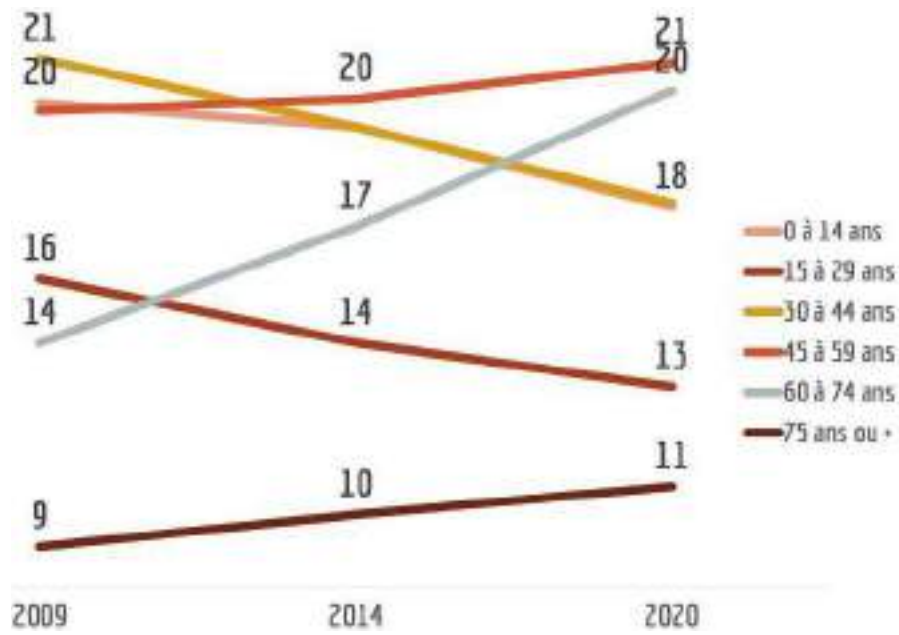
- Pyramide des âges de la CCSE en «champignon» indique que l'âge moyen est élevé
- 2009-2020 : augmentation de 8% des plus de 60 ans
- 2009-2020 : diminution de 8% des moins de 30 ans
- **Indice de vieillissement** de 99 très élevé par rapport au Pays de Retz (80) et au département (71) (2019)
- Même proportion (31%) des plus de 60 ans que des moins de 30 ans (2020)
- De bonnes conditions de vie des +60 ans : espérance de vie de 88 ans (femme) et 83 ans (homme) contre 78 ans (femme France) et 76 ans (homme France)



/ Pyramide des âges de la CCSE, 2020
Sources : Insee, RP2020

DÉFINITIONS

Indice de vieillissement : rapport des +65ans sur les -20 ans. Un indice autour de 100 indique qu'il y a les mêmes proportions de ces deux groupes d'âges. Plus l'indice est faible, plus il est favorable aux jeunes.



/ Évolution des âges entre 2009 et 2020 en CCSE (%)
Sources : Insee, RP2009, RP2014, RP2020

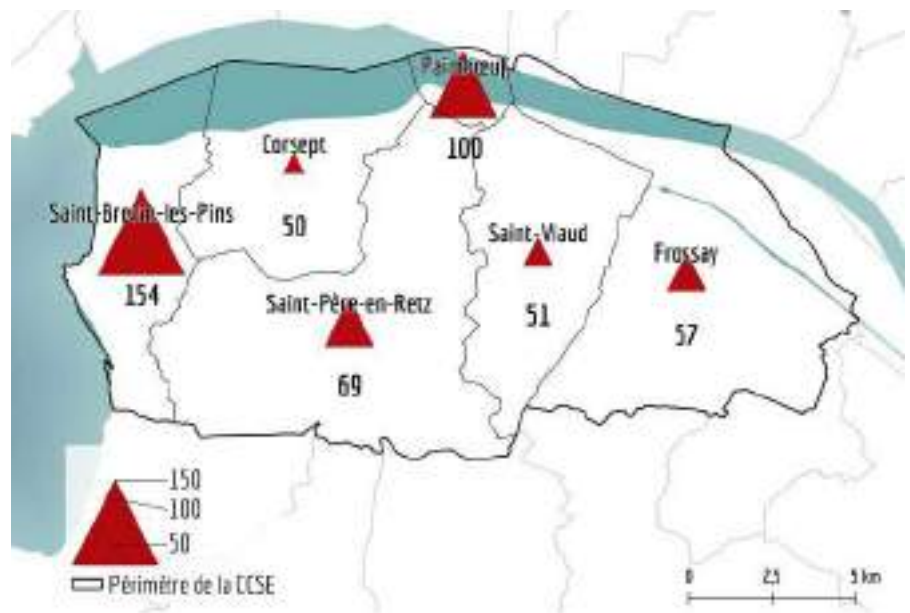


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025



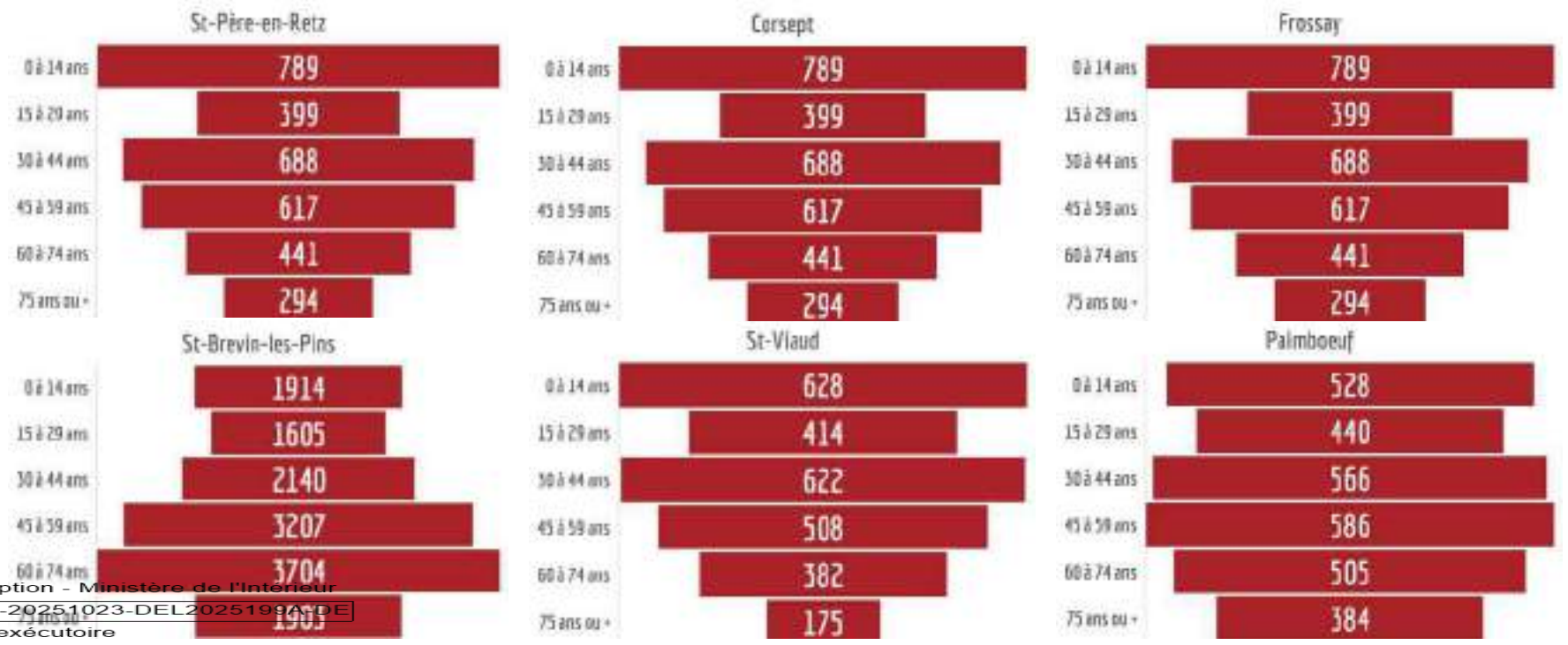
. Un vieillissement concentré sur les pôles urbains littoraux

- Concentration des personnes âgées dans les pôles urbains les plus denses (indice de vieillissement 3 fois plus élevé à St-Brevin-les-Pins qu'à Corsept)
- Des structures d'âges similaires en St-Père-en-Retz, Corsept, Frossay et St-Viaud : les communes les plus rurales ont des profils démographiques plus familiaux, avec un taux important d'enfants
- Paimboeuf a une population relativement homogène
- St-Brevin-les-Pins a une population très vieillissante (39% de la population a plus de 60 ans)



/ Pyramides des âges des communes, 2020
Sources : Insee, RP 2020

/ Indice de vieillissement, 2019
Sources : Insee, RP2019

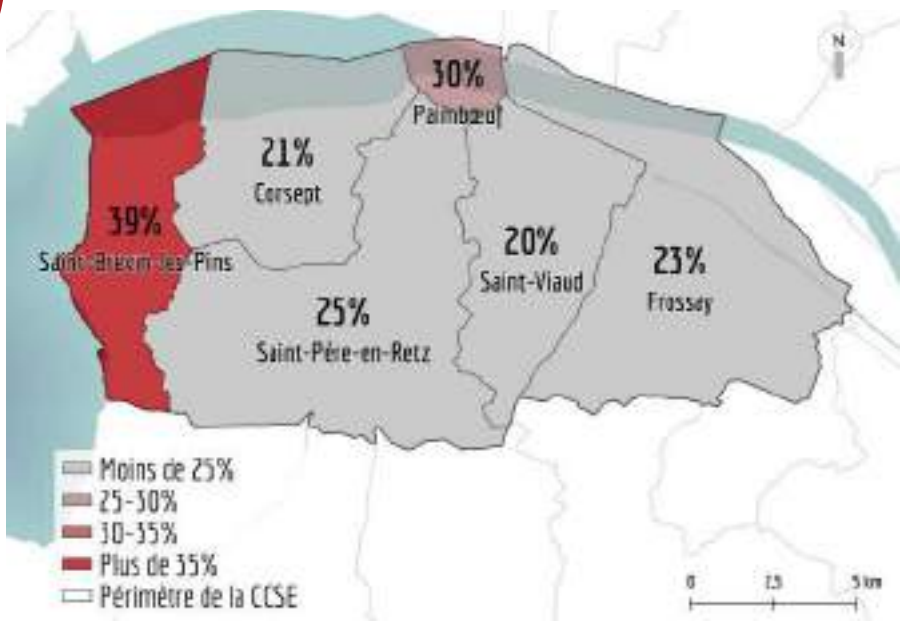


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
 044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE
 Accusé certifié exécutoire
 Réception par le préfet : 27/10/2025



DÉMOGRAPHIE

Annexe 1



/ Part des plus de 60 ans dans la population totale (%), 2020
Sources : Insee, RP2020

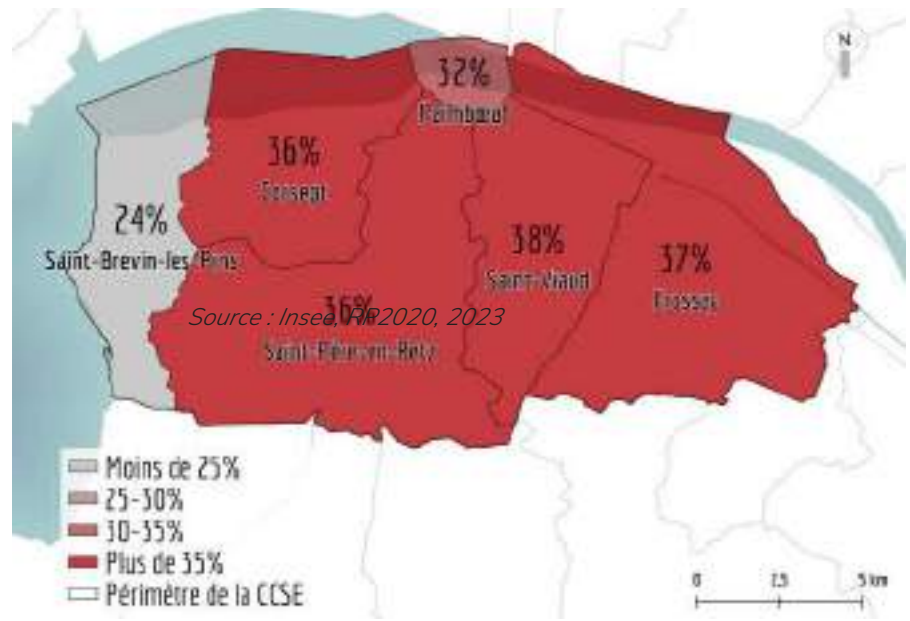


71%
des personnes
habitant une
autre commune 1
an auparavant ont
55 ans ou plus

Source : Insee, RP 2023

39% de la
population de
St-Brevin a plus
de 60 ans

4 communes
ont plus de
35% de leur
population de
moins de 30
ans



/ Part des moins de 30 ans dans la population totale (%), 2020
Sources : Insee, RP2020

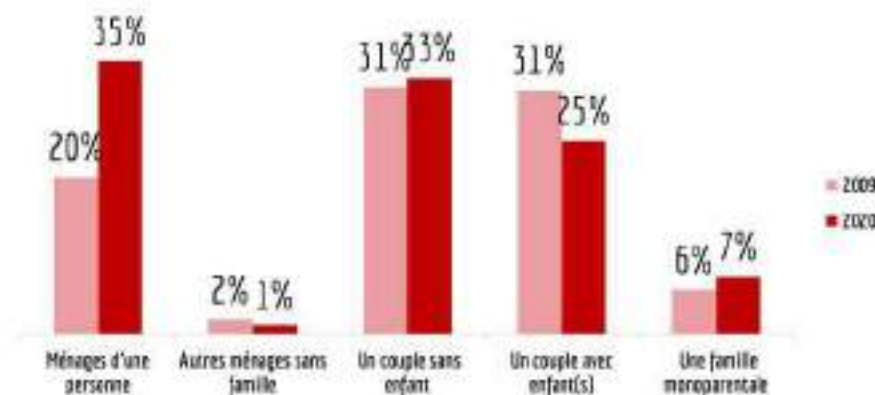
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025



UN DESSERREMENT DES MÉNAGES LIÉ PRINCIPALEMENT AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

• Une hausse des petits ménages

- Majorité des **MÉNAGES** est constituée d'une seule personne (35%)
- Réduction de la taille moyenne des ménages depuis 1968 : de 3.39 personnes/ménage à 2.16 personnes/ménage en 2020 (hausse tendancielle des divorces, de la **DÉCOHABITATION DES JEUNES**, vieillissement de la population, etc).
- 2009-2020 : le nombre de ménages d'une personne a presque doublé face à une forte diminution des couples avec enfants



/ Évolution de la composition des ménages de 2009 à 2020 (%)
Sources : Insee, RP2009, RP2020

DÉFINITIONS

Ménage : ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté
Décohabitation des jeunes : processus par lequel un jeune quitte le logement parental

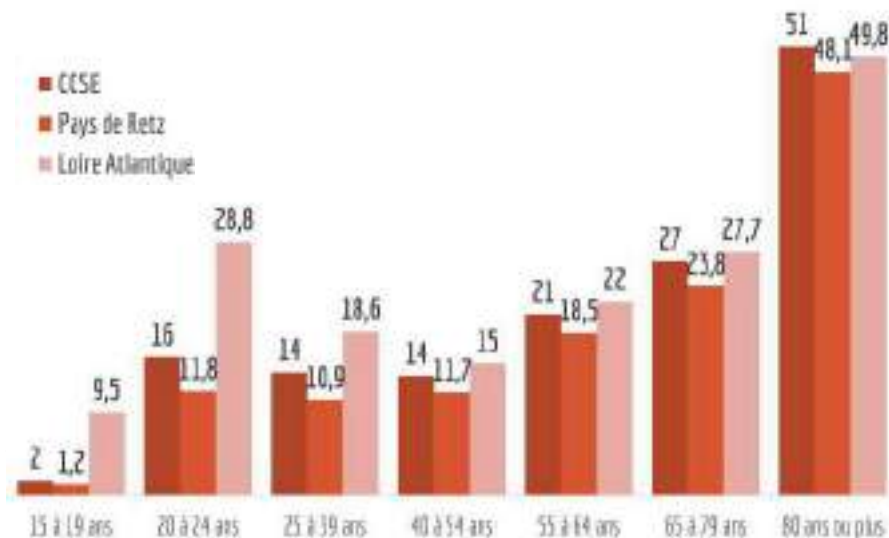
35% des ménages sont constitués d'une seule personne en 2020



. Un vieillissement de la population qui accentue la concentration des petits ménages dans les communes littorales

- En 2020, 17% des jeunes (-25 ans) vivent seuls dans un ménage, contre 78% des personnes âgées (+65 ans)
- La moitié des personnes de +80ans vit seule
- En 2020, deux fois plus de jeunes (-25 ans) en ménage seul dans le Département (38%) que dans la CCSE (17%)
- Concentration plus forte des ménages d'une personne à St-Brevin-les-Pins (39% des ménages) et à Paimboeuf (46%)
- Logique de concentration des ménages d'une personne à l'ouest (littoral), en lien avec celle des personnes âgées
- Ménages plus grands dans les communes rétrolittorales : plus de couples avec enfants à Corsept (37.5%), Frossay, St-Père-en-Retz et St-Viaud

50% des personnes âgées de +80 ans vit seule en 2020

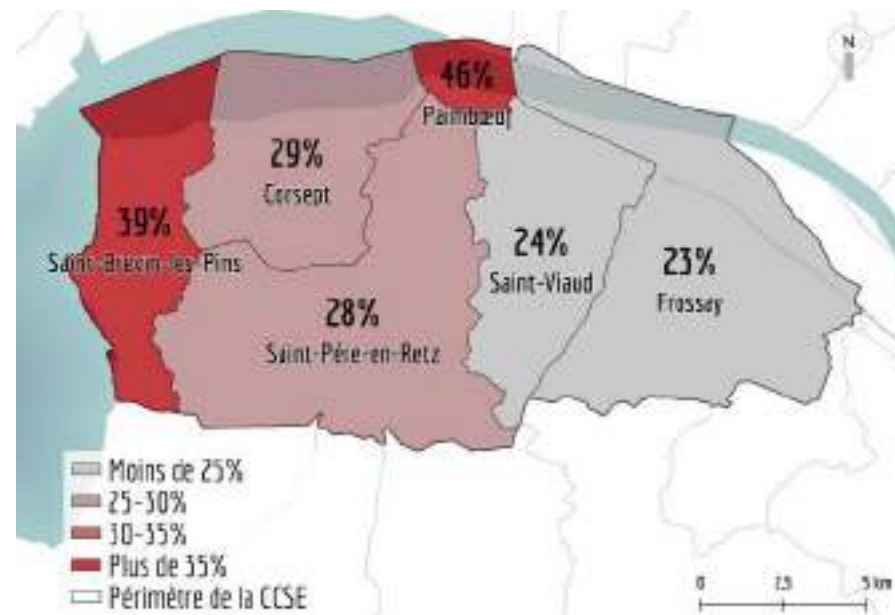


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
Partis des personnes de 15 ans vivant seules (%), 2020

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié Sources : Insee, RP2020

Réception par le préfet : 27/10/2025



/ Ménage d'une personne, 2020

Sources : Insee, RP2020

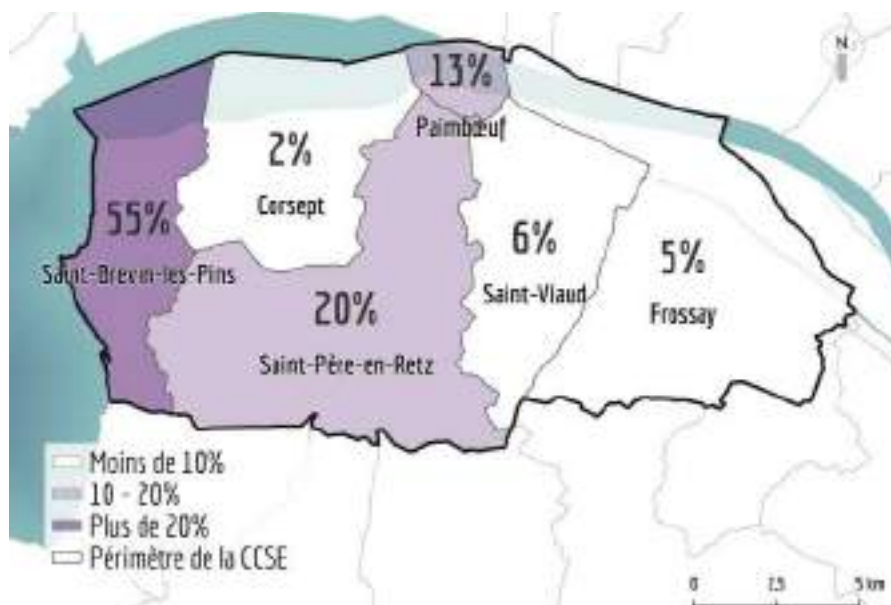
UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE CERTAINE

. Un nombre d'emplois et d'actifs en constante progression depuis 2009

- + 255 emplois depuis 2009 sur la CCSE avec une accélération de la croissance sur le dernier pas de temps 2014-2020
- 8 872 emplois sur le territoire en 2020
- + 1 366 actifs ayant un emploi résidant sur la CCSE entre 2014-2020
- 12 330 actifs ayant un emploi résidant sur le territoire en 2020

. Une concentration de l'emploi le long de l'Océan

- 55% des emplois de la CCSE sont situés à St-Brevin, pôle de services, d'équipements et de commerces



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400586-20251023-DEL2025198A-DE
Accusé certifié par le préfet
Réception par le préfet : 27/10/2025

/ Nombre d'emplois sur la CCSE



/ Actifs ayant un emploi résidant sur la CCSE



8 872
emplois sur
le territoire
en 2020

2020	Actifs ayant un emploi résidant sur la commune	Nombre d'emploi sur la commune
Paimboeuf	1 103	1 118
St-Viaud	1 242	498
St-Brevin les pins	5 344	4 866
St-Père en Retz	2 017	1 742
Corsept	1 231	197
Frossay	1 393	450

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020 [source commune à toute la page]

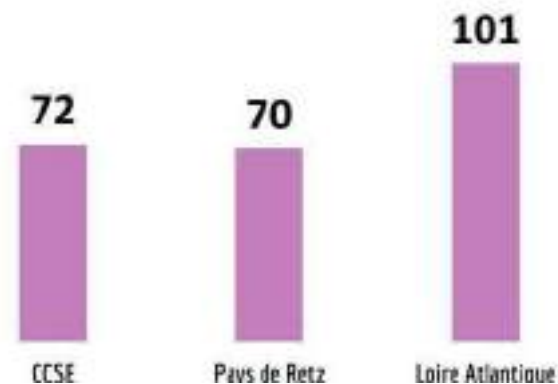
UNE CONCENTRATION HÉTÉROCLITE DES EMPLOIS SELON LES COMMUNES INDUISANT DE FORTES INTERACTIONS AVEC L'EXTÉRIEUR

. Une concentration de l'emploi inégale selon les communes

- Un **INDICE DE CONCENTRATION D'EMPLOI** de la CCSE similaire au Pays de Retz (environ 70) mais largement inférieur à celui de Loire-Atlantique (101.4)
- Une concentration des emplois très variables selon les communes avec des pôles d'emploi qui se détachent : St-Brevin-les-Pins, Paimboeuf puis St-Père-en-Retz

DÉFINITIONS

Indice de concentration d'emploi : rapport entre le nombre d'emplois total et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident. Si cet indice est supérieur à 100 alors le nombre d'emplois proposés localement est plus important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi.



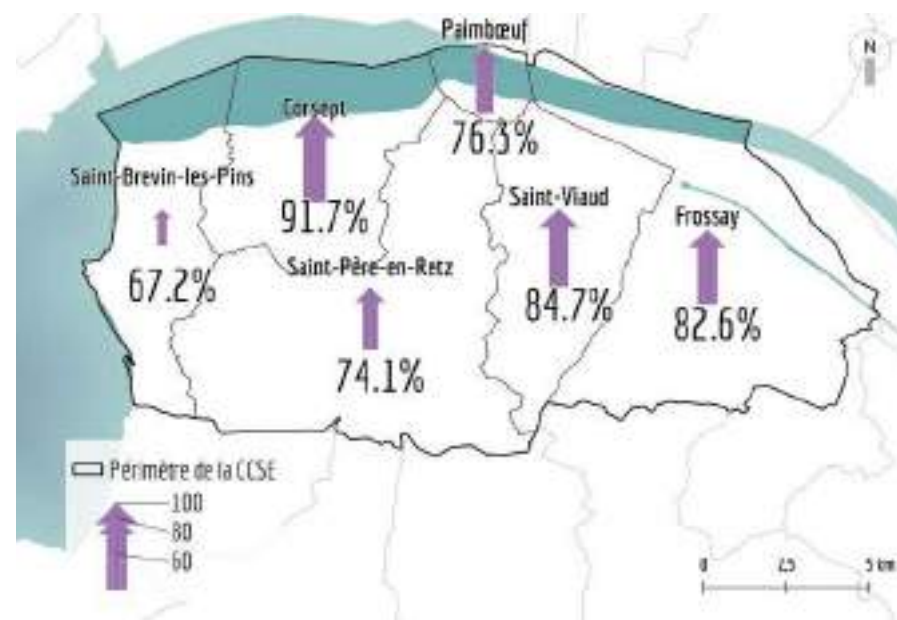
/ Indice de concentration d'emplois en 2020

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales lieu de
044-244400583, 2025-10-27 10:25:45
Accusé certifié en ce lieu de travail, géographie au 01/01/2023

Réception par le préfet : 27/10/2025

. Une majorité d'actifs travaille en dehors de sa commune

- La majorité des habitants de toutes les communes travaillent en dehors de sa commune, allant jusqu'à plus de 80% des actifs occupés à Corsept, Frossay et St-Viaud
- Les communes, plus rurales, ont des fonctions plus résidentielles (92% des actifs occupés de Corsept travaillent en dehors de la commune)
- De nombreux d'actifs occupés quittent St-Père-en-Retz (2/3) et Paimboeuf (3/4) pour aller travailler



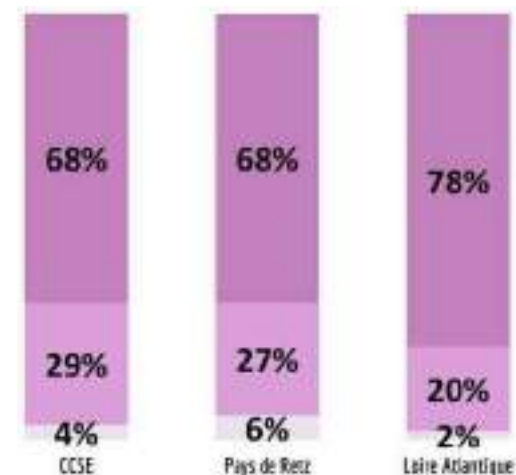
/ Part des actifs occupés qui travaillent en dehors de leur commune de résidence, 2020

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020

UNE ÉCONOMIE LOCALE DIVERSIFIÉE, MAJORITAIREMENT TERTIARISÉE

. Un territoire où l'agriculture a un poids économique non négligeable mais relative à l'échelle du Pays de Retz

- 4% des emplois sont du secteur primaire à l'échelle de la CCSE contre 2% à l'échelle de la Loire-Atlantique
- 23% et 17% d'emplois agricoles à Corsept et Frossay : une part importante de l'agriculture dans l'économie de certaines communes les plus rurales. Une part d'emplois agricoles directs ou liés (ex laiterie) également importante à St-Père-en-Retz.
- Mais une économie moins agricole qu'à l'échelle du Pays de Retz : 6% des emplois sont du secteur primaire à l'échelle du Pays de Retz, ce qui représente 2 points de plus que par rapport à la CCSE
- Un nombre d'emplois agricoles en baisse depuis 2009 (-39), mais qui masque une augmentation sur la dernière période 2014-2020 (+129)



/ Emplois par secteur d'activités 2020

Source INSEE

- Secteur primaire (agriculture)
- Secteur secondaire (industrie, construction)
- Secteur tertiaire (commerce, transports, services, administrations, enseignement, santé)

2020	Secteur primaire (agriculture)	Secteur secondaire (industrie, construction)	Secteur tertiaire (commerce, transports, services, administrations, enseignement, santé)	TOTAL
Paimboeuf	0	470 soit 42%	648 soit 58%	1 118
St-Viaud	35 soit 6%	248 soit 45%	272 soit 49%	555
St-Brevin les pins	11 soit 0.2%	920 soit 19%	3 823 soit 80%	4 754
St-Père en Retz	146 soit 8%	814 soit 47%	770 soit 45%	1 730
Corsept	45 soit 23%	8 soit 4%	143 soit 73%	196
Frossay	74 soit 17%	58 soit 14%	294 soit 69%	426
CCSE	312	2 519	5 950	8 781

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié par l'Insee

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2023 [source commune à toute la page]

Réception par le préfet : 27/10/2025



. Une spécificité de la CCSE : le poids du secteur secondaire dans l'économie

- 29% d'emplois du secteur secondaire à l'échelle de la CCSE contre 20% à l'échelle du Département et 27% à l'échelle du Pays de Retz
- + 69 emplois secondaires depuis 2009 dans la CCSE, mais qui masque une diminution sur la dernière période 2014-2020 (-221)
- Commune avec le plus de nouveaux équipements en secteur secondaire : Corsept, suivie de Frossay et St-Père-en-Retz
- Commune avec la part la plus importante d'emplois en secteur secondaire : St-Père-en-Retz, avec 47% d'emplois (présence de la ZAE mais surtout des entreprises isolées situées dans l'espace rural Macoretz, Laiterie, biscuiterie St-Michel...)

Évolution du nombre d'emplois par secteur d'activité entre 2009 et 2020

Secteur primaire (agriculture)	- 39
Secteur secondaire (industrie, construction)	+ 69
Secteur tertiaire (commerce, transports, services, administrations, enseignement, santé)	+ 289

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020 [source commune à toute la page]



/ Laiterie à St-Père-en-Retz (La Claie)

Sources : Cittanova 06.12.2023



/ Usine biscuiterie St-Michel à St-Père-en-Retz (Le Gaillard)

Sources : Cittanova 06.12.2023

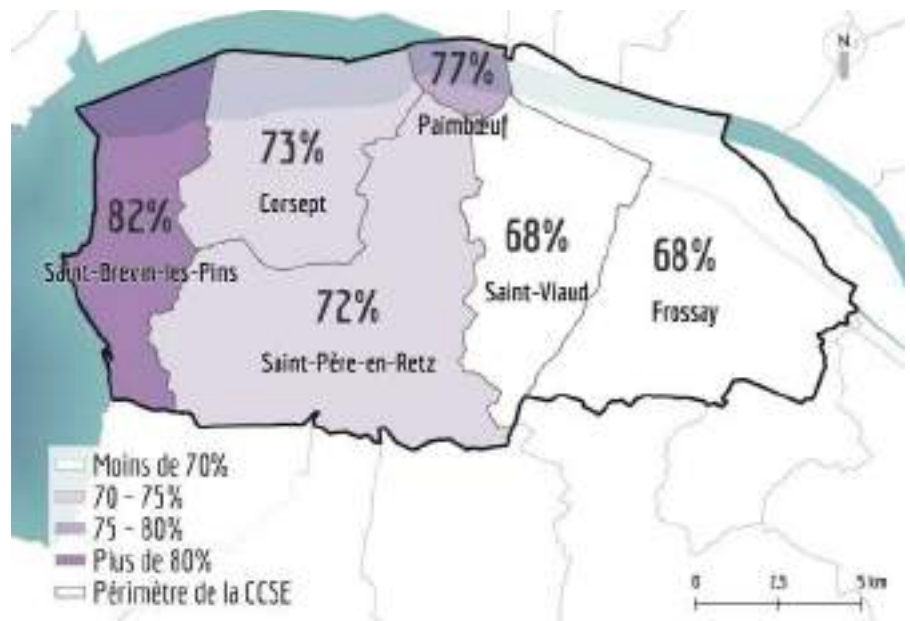


/ ZAE "Pont Neuf" à St-Père-en-Retz

Sources : Cittanova 06.12.2023

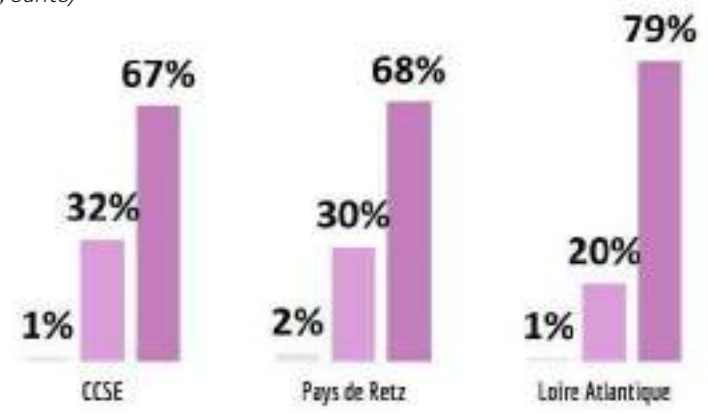
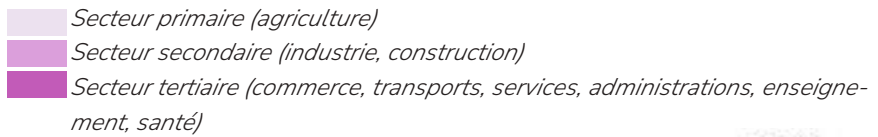
Une économie qui reste majoritairement tertiairisée, à l'image des dynamiques nationales

- 67% des emplois salariés à la CCSE sont liés au secteur tertiaire
- 80% d'emplois dans le secteur tertiaire à St-Brevin-les-Pins, ville qui concentre la majorité des emplois du territoire (55%) : des emplois liés à l'économie servicielle concentrés sur le littoral et l'estuaire (pôle de Paimboeuf)
- Plus de 50% des établissements de St-Brevin-les-Pins sont de l'économie tertiaire, suivie de St-Père-en-Retz (17% des établissements)
- Mais une économie moins tertiairisée en comparaison avec la Loire Atlantique (67% contre 79%)



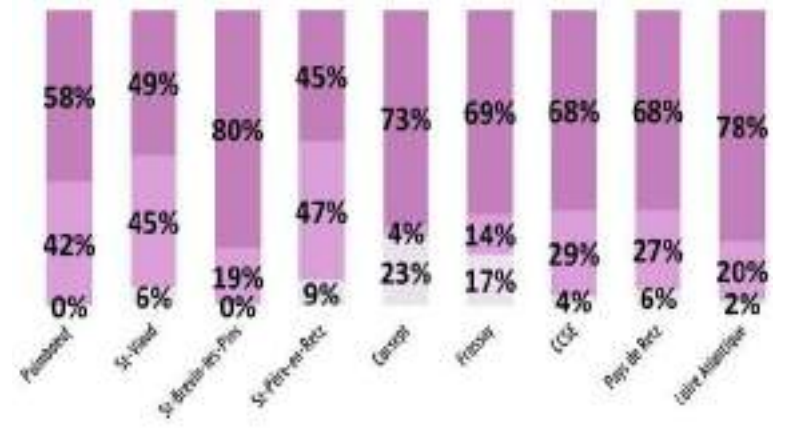
/ Part d'établissements (hors secteur primaire) en secteur tertiaire, 2020

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene), 2022



/ Comparaison de la part de salariés par secteurs d'activités (%), 2021

Accusé de réception, Ministère de l'Intérieur
 Source : Insee, Flores (Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié) en géographie au 01/01/2023
 044-244400586-20251023-DE1-2025199A-DE
 Accusé certifié exécutoire
 Réception par le préfet : 27/10/2025



/ Répartition des emplois par secteurs d'activités (%), 2021

Source : Insee, Flores (Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié) en géographie au 01/01/2023 [LÉGENDE COMMUNE AU GRAPHIQUE DE GAUCHE]



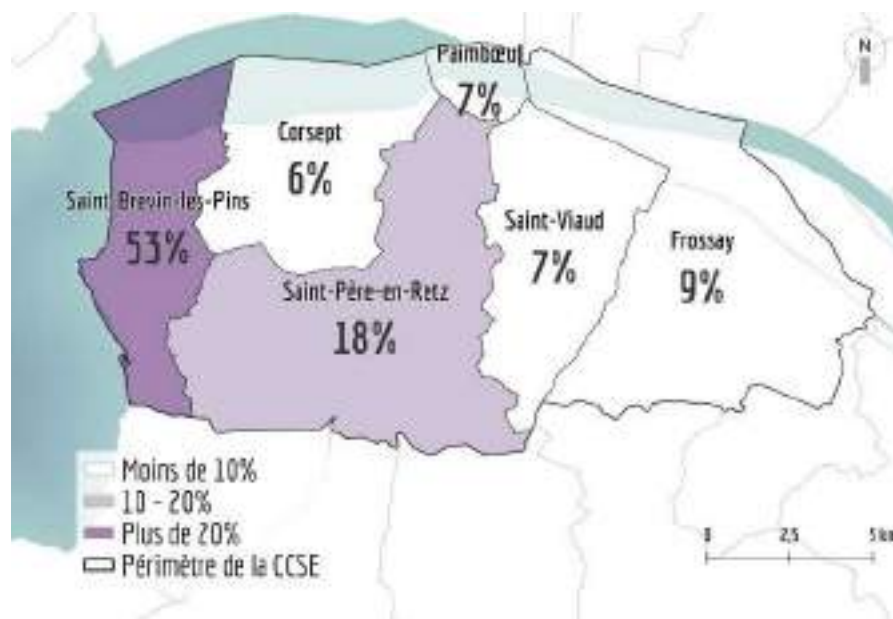
De nouveaux établissements majoritairement tertiaires

- + 289 emplois tertiaires depuis 2009 à l'échelle de la CCSE nombre d'emplois (+72 sur la période récente 2014-2020 : le seul secteur en progression sur les deux périodes)
- 81% des nouveaux établissements sont tertiaires (85% pour le département)
- Plus de 50% des nouveaux établissements sont créés à St-Brevin-les-Pins
- Développement assez fort à St-Père-en-Retz (18% des nouveaux établissements)
- Les communes qui construisent le plus de nouveaux établissements sont aussi celles qui avaient le plus d'établissements à l'origine : accroissement des inégalités en offre d'emplois
- Toutes les communes se tertiarisent de plus en plus



/ Siège de la Communauté de Communes Sud-Estuaire à Paimboeuf

Sources : Cittànova 21.09.2023



/ Établissements et création d'établissements (hors secteur primaire),

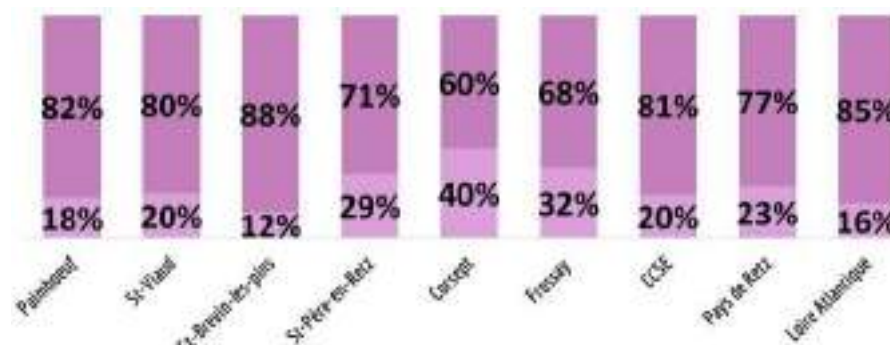
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

81% des
nouveaux
établissements
sont tertiaires



/ Part de nouveaux établissements en secteur secondaire et tertiaire (%), 2022

Source : Insee, Système d'information sur la démographie d'entreprises (SIDE) au 01/01/2023.

. Un balnéotropisme et une migration grise concentrés dans les pôles d'emplois serviciels aux bords de l'eau

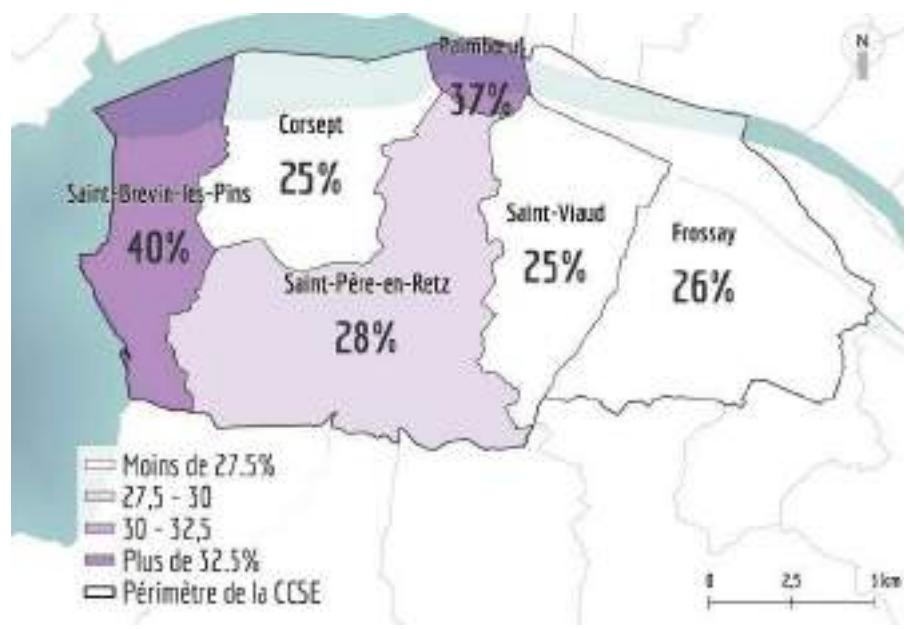
- Un taux élevé de retraités dans toutes les communes
- 34% de retraités parmi la population de 15 ans ou plus dans la CCSE, soit 7 points de plus que l'échelle nationale et 6 points de plus qu'en Loire Atlantique
- Toutes les communes ont une part de retraités supérieure à celle de la France hexagonale ou du Département (sauf Corsept, mais qui s'en approche)
- + 2 091 retraités parmi la population de 15 ans ou plus (passage de 30% à 34% entre 2009 et 2020)
- 40% de retraités à St-Brevin-les-Pins parmi la population totale: part la plus élevée de la CCSE suivie par Paimboeuf (37%)



Retraités parmi la population de 15 ans ou plus en 2020

CCSE	34% soit 8 597
Loire Atlantique	26%
France hexagonale	27%

Sources : Insee, RP2020



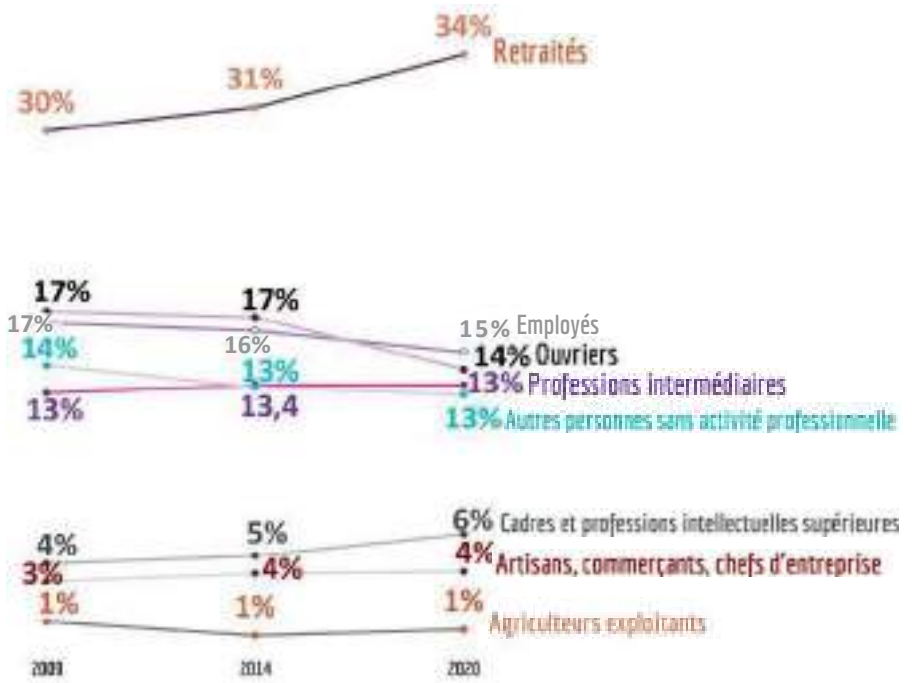
/ Part des retraités dans la population totale (%), 2020
Sources : Insee, RP2020



DES INÉGALITÉS SOCIALES ENTRE LES COMMUNES

Des catégories socio professionnelles (CSP) de la classe moyenne voire populaire majoritaires

- 15% d'employés sur la CCSE, première CSP du territoire après les retraités
- 6% Cadres et Professions Intellectuelles Supérieures contre 11% en Loire-Atlantique et 10% en France hexagonale
- Plus de Cadres à St-Brevin et St-Viaud
- Plus d'ouvriers et d'employés à St Viaux et Corsept
- Une baisse importante des ouvriers

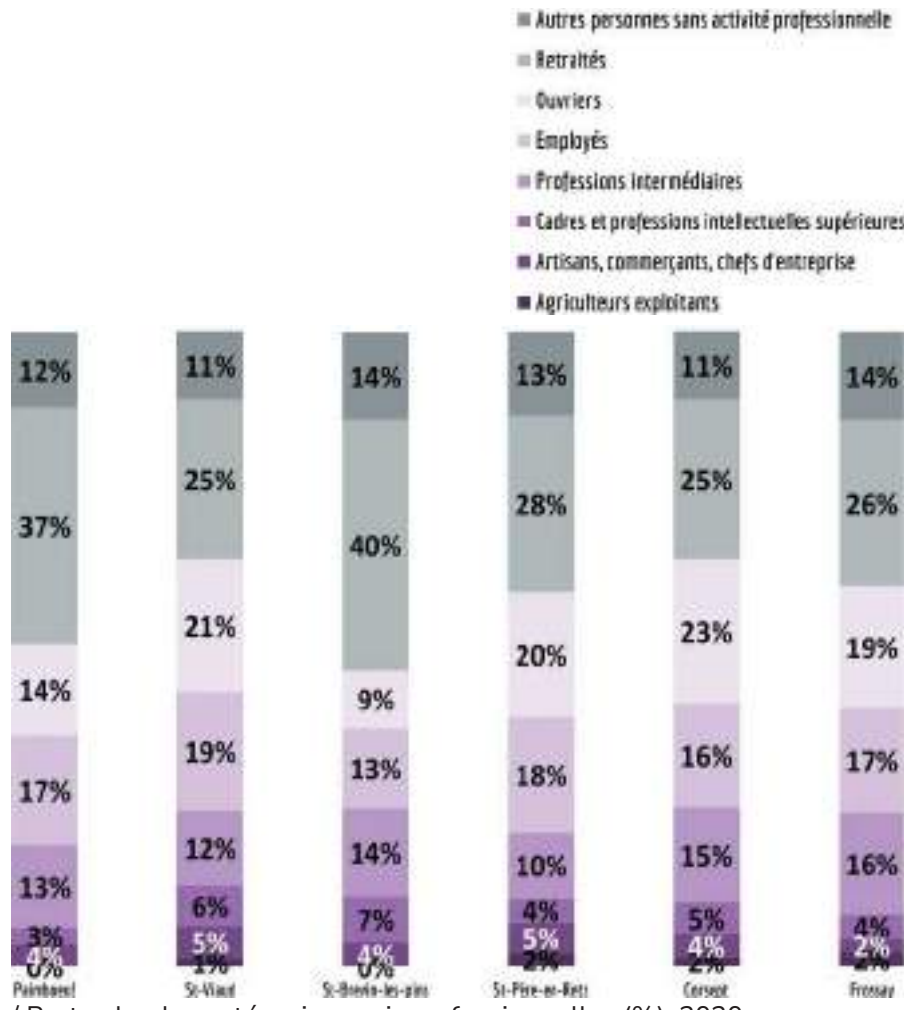


/ Évolution de la part de la population de 15 ans et plus selon la catégorie socio professionnelle en CCSE de 2009 à 2020 (%)

Source : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020

CCSE	6% soit 3 385
Loire Atlantique	11%
France hexagonale	10%

Sources : Insee, RP2020



/ Part selon les catégories socioprofessionnelles (%), 2020

Source : Insee, RP2020

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
 044-244400563-20251029-20251029-1954-01
 Accusé certifié
 Réception par le préfet : 27/10/2025



. Un taux de chômage proche des dynamiques départementales mais de fortes disparités selon les communes

- Taux de chômage en légère progression (passant de 6.6% en 2009 à 7.4% en 2020)
- Taux de chômage le plus élevé : Paimboeuf (17%)
- Tous les autres taux de chômage communaux entre 8 et 10% (moyennes française à 8% et départementale à 7%)
- Un chômage qui touche autant les 55-64 ans que les 15-54 ans



/ Taux de chômage par tranches d'âge en CCSE (%), 2020

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie

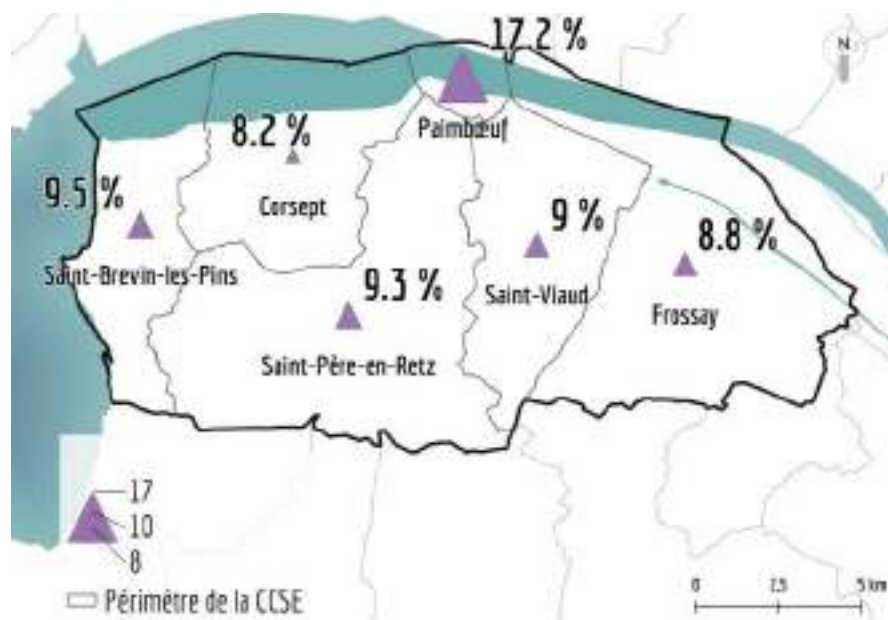
au 01/01/2023

Réception par le préfet : 27/10/2025

Chômage parmi la population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2020

CCSE	7.4%
Loire Atlantique	7.9%
France hexagonale	9.2%

Source : Insee, RP2020

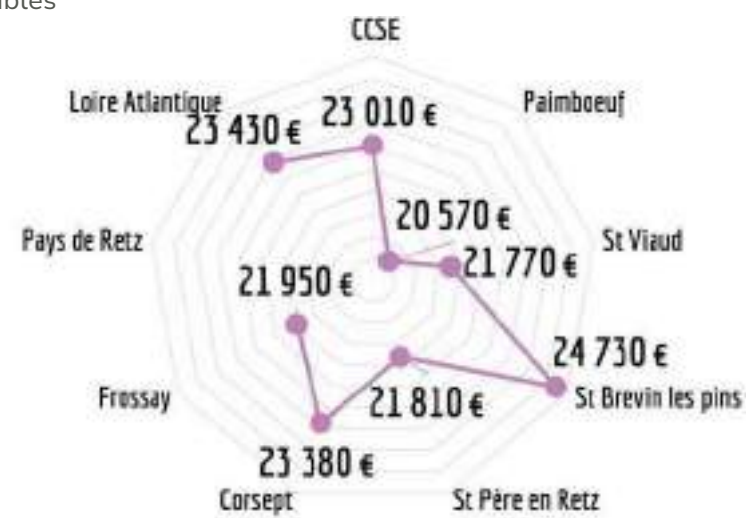


/ Taux de chômage, 2020

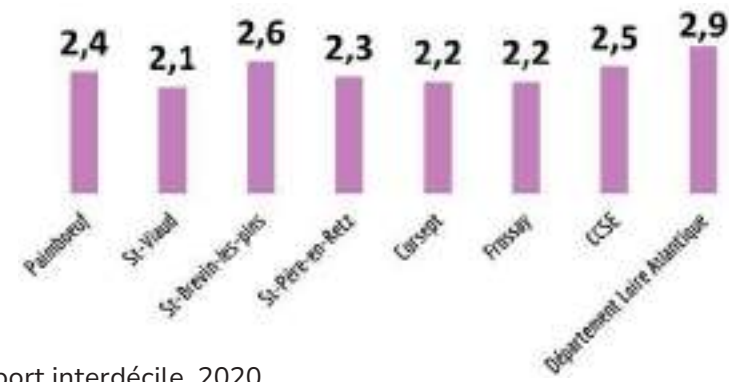
Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023

Un faible taux de pauvreté

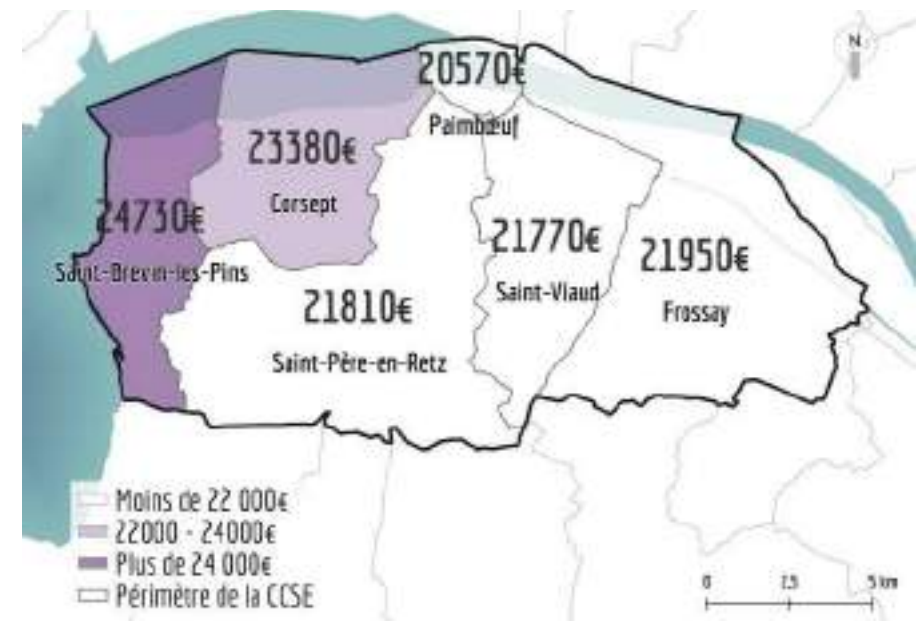
- 7.2% de taux de pauvreté sur la CCSE, taux modéré par rapport à la France (13.9%) et à la Loire Atlantique (10.5%)
- Médiane du revenu disponible par unité de consommation : 23 010€ (inférieur au Département)
- St-Brevin-les-Pins, commune avec la population aux revenus les plus élevés
- Paimboeuf, commune avec la population aux revenus les plus faibles



/ Médiane du revenu des ménages, 2020
Source : Insee, RP2020



/ Rapport interdécile, 2020
Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi), 2020



/ Médiane revenu disponible par unité de consommation (€), 2020
Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi), 2020

Des inégalités sociales persistantes

- Fortes inégalités de salaires femmes/hommes à St-Brevin-les-Pins (23%), St-Viaud (19%) et Frossay (18%)
- Rapport inter décile plus faible que celui de la France (3.4 en 2019) et du département (2.9) donc moins d'inégalités sociales dans la CCSE
- Population la plus hétérogène en termes de revenus: St-Brevin-les-Pins et Paimboeuf (rapport interdécile > 2.4)



DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (ZAE) DISPERSÉES SUR LE TERRITOIRE

/ Armature des Zones d'Activités Economiques (ZAE)
Sources : DOO du SCoT arrêté le 02/07/2025



2 ZAE stratégiques : la Guerche et Estuaire Sud/Haut Paimboeuf

- Zones d'activités économiques - ZAE**
- ZAE stratégiques
 - ZAE intermédiaires
 - ZAE de proximité
 - Zones spécialisées
 - ZAE projets de création (zone productive non localisée)
 - ZAE projet d'envergure nationale ou européenne



SUPRACOMMUNAL

SCoT Pays de Retz (2013)

- Identification de 8 Zones d'Activités Economiques : 2 ZAE stratégiques (La Guerche et Estuaire Sud / Haut Paimboeuf), 1 ZAE intermédiaire (La Hurline), 2 ZAE de proximité (Le Pont-Neuf et le Moulin Neuf), 2 zones spécialisées (Biscuiterie St-Michel et la Laiterie de Saint-Père) et 1 ZAE projet d'envergure nationale ou européenne (Le Carnet)
- Orientation de l'axe 2 : des capacités productives et économiques à renforcer au sein d'une armature équilibrée (conforter le maillage des zones d'activités et accompagner le renouvellement et l'optimisation des ZAE)

Projet de territoire CCSE

- Valoriser ancrage au bassin d'emploi de St-Nazaire et Nantes
- Tisser un écosystème d'entreprises locales offrant des prestations de proximité pour garder la maîtrise d'un territoire à taille humaine
- Poursuivre la requalification des ZAE
- Soutenir le développement de l'immobilière tertiaire en centre bourgs
- Soutenir de manière ciblée et individuelle les petites entreprises



Un processus de densification et d'optimisation des ZAE en cours (sur la base de l'étude de stratégie foncière de Praxidev et Craaft réalisée en juillet 2024)



/ ZAE La Guerche à St-Brevin
Sources : Cittanova 10.01.2024

Accusé de réception : Ministère de l'Intérieur
044-244400586_20251023_DEL2025199A-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025



Des zones d'activités fonctionnelles

- 5 parcs d'activités fonctionnels : Hurline (St-Père-en-Retz), Guerche (St-Brevin-les-Pins), Pont-Neuf (St-Père-en-Retz), Estuaire Sud / Haut Paimboeuf (St-Viaud et Paimboeuf), le Moulin Neuf (Frossay)
- Zone d'activité la plus importante, à rayonnement intercommunal le long de la route bleue (axe desserte nord/sud) : La Guerche à St-Brevin-les-Pins
- Absence d'intégration paysagère des ZAE existantes



/ Parcs d'activités de la CCSE

Sources : site CCSE Parcs d'Activités



/ Parc d'activités de la Guerche (St-Brevin-les-pins): 65ha, 1625 emplois, 175 entreprises (commerce, industrie, artisanat, service, tertiaire)

Sources : Google Earth, sept 2023 et chiffres site CCSE Parcs d'Activités



/ Parc d'activités de la Hurline (St-Père-en-Retz): 16ha, 90 emplois, 13 entreprises (industrie, artisanat, service)

Sources : Google Earth, sept 2023 et chiffres site CCSE Parcs d'Activités



/ Parc d'activités Estuaire Sud (St-Viaud): 25ha, 700 emplois, 26 entreprises (industrie, artisanat, service)

Sources : Google Earth, sept 2023 et chiffres site CCSE Parcs d'Activités



/ Parc d'activités du Pont Neuf (St-Père-en-Retz): 11ha, 220 emplois, 15 entreprises (industrie, artisanat, service)

Sources : Google Earth, sept 2023 et chiffres site CCSE Parcs d'Activités

UNE SUR-REPRÉSENTATION DU LOGEMENT INDIVIDUEL DE GRANDE TAILLE

De nombreux grands logements

- 70% de grands logements (T4 et plus) sur la CCSE contre 62% à l'échelle du Département
- Des grands logements concentrés à Frossay et Corsept où moins de 20% sont des T3 et moins
- 279 recherches en T3 et T4 pour 1 annonce
- 11% de petits logements (T2 et moins) sur la CCSE contre 19% à l'échelle du Département
- Des petits logements concentrés à St-Brevin-les-Pins et Paimboeuf (secteurs les plus denses)
- 2.4% de T1 seulement à l'échelle de la CCSE avec aucune commune comptant plus de 4% de T1
- Un risque d'inadéquation entre l'offre et la demande afin d'assurer un parcours résidentiel complet sur la CCSE car hausse des petits ménages (notamment liée au vieillissement de la population et au **DESSERREMENT DES MÉNAGES**)



/ Résidences principales de 4 pièces ou plus (%) en 2020

Sources : RP2020 exploitations principales

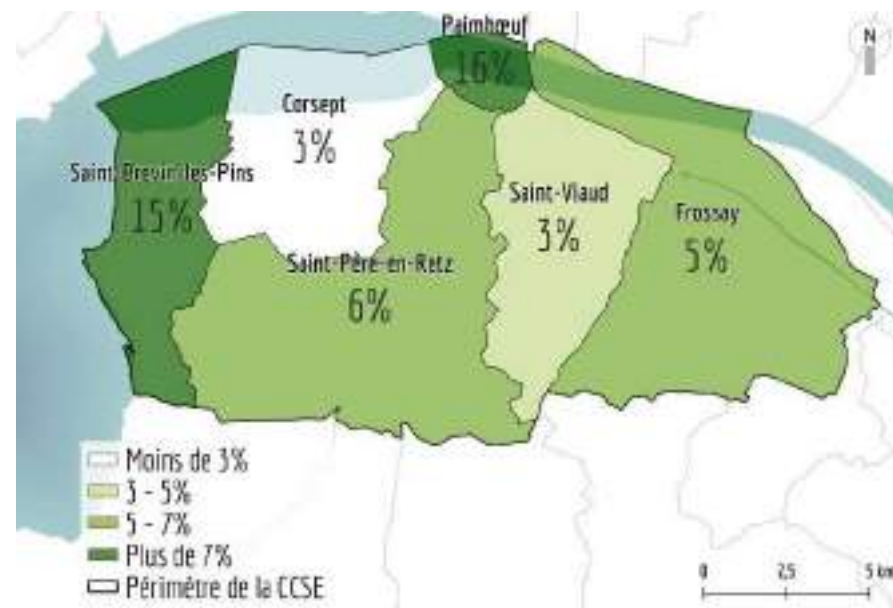
DÉFINITIONS

Desserrement des ménages : phénomène de baisse du nombre de personnes par ménage.



/ Part de logements selon le nombre de pièces en résidences

Accusé de réception en Mairie de l'Intérieur
 044-244400586-20251023 DE 2025199A-DE
 Sources : Insee, RP2020
 Accusé certifié exécutoire
 Réception par le préfet : 27/10/2025



/ Logements T1 et T2 en CCSE, 2020

Sources : Insee, RP2020



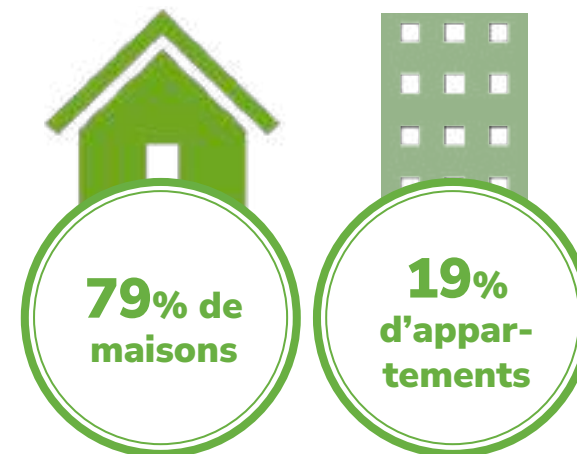
2020	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou plus
Paimboeuf	38 soit 3%	199 soit 14%	323 soit 22%	394 soit 27%	490 soit 34%
St-Viaud	5 soit 1%	28 soit 3%	199 soit 18%	328 soit 30%	535 soit 49%
St-Brevin les pins	251 soit 4%	809 soit 12%	1 472 soit 21%	1 719 soit 25%	2 644 soit 38%
St-Père en Retz	20 soit 1%	95 soit 5%	356 soit 19%	551 soit 29%	906 soit 47%
Corsept	1 soit 0.1%	28 soit 3%	120 soit 12%	312 soit 30%	585 soit 56%
Frossay	11 soit 1%	55 soit 4%	149 soit 12%	351 soit 28%	674 soit 54%
CCSE	327	1 213	2 617	3 655	5 835

/ Résidences principales selon le nombre de pièces en 2020

Sources : Insee, RP2020

Majoritairement sous la forme du pavillon individuel

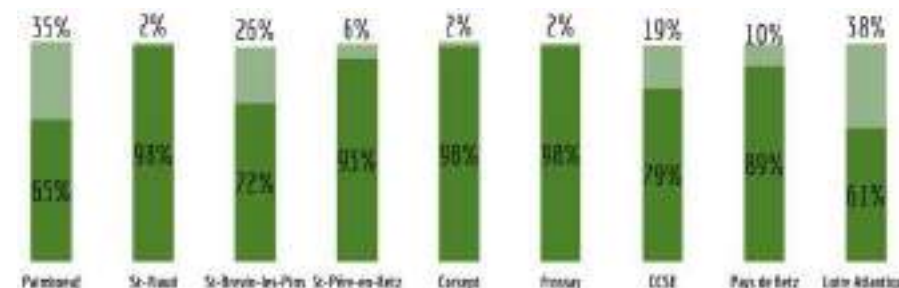
- 79% de maisons parmi le parc de logement à l'échelle de la CCSE : plus important qu'en Loire Atlantique mais moins qu'en Pays de Retz, à cause de l'effet St-Brevin-les-Pins
- Près de 100% de logements individuels à Corsept
- Plus de 92% des logements de la CCSE sont des maisons sauf à St-Brevin-les-Pins (72%) et Paimboeuf (65%)
- Beaucoup plus d'appartements et de logements collectifs à Paimboeuf (35%) et à St-Brevin-les-Pins (26%) que dans le reste des communes rurales
- Beaucoup d'habitat isolé à St-Viaud, St-Père-en-Retz et Frossay



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
 044-244400586-20251023-DEI-2025199A-DE
 Accusé certifié par le préfet
 Réception par le préfet : 27/10/2025

/ Immeubles, St-Brevin-les-Pins
 Source : CITTANOVA, 24.10.2023

/ Maisons individuelles, St-Viaud
 Source : CITTANOVA, 07.09.2023



/ Type de logements (%), 2020
 Sources : Insee, RP2020



Vieillesse isolé en situation de handicap
Maintien à domicile/
logement adapté/
structure spécialisée

Hôpitaux
Médecins



Universités
Loisirs



Jeune décohabitant
Logement social ou privé peu onéreux en locatif

Transport

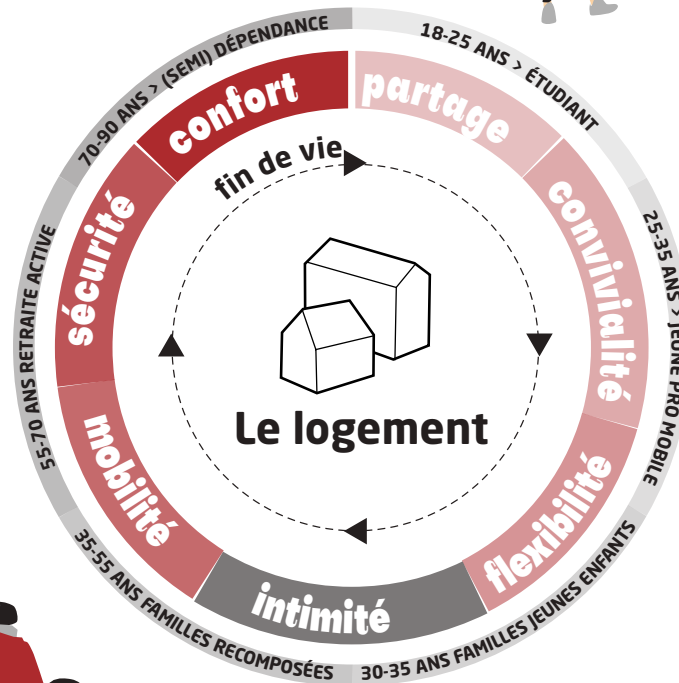
Nature

Bureaux

Commerces
Equipements
Transport

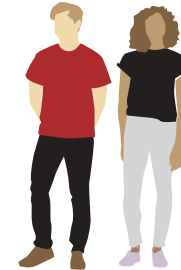


Personne vieillissante autonome
Propriétaire / Locataire



Bureaux

Ménage en constitution
Logement social ou privé plus grand en locatif ou accession abordable



Bureaux

Equipements

Commerces

Nature

Famille monoparentale ou reconstituée
Locatif social ou privé



Loisirs

Ecoles

Commerces



Famille "mature"
Accession abordable ou libre

Crèches

Espaces verts



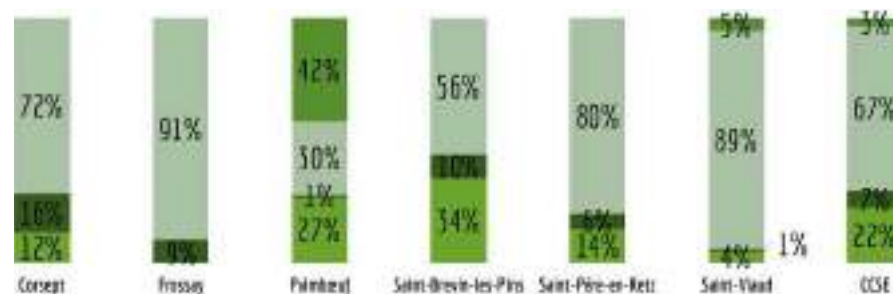
Une dynamique confortée ces dix dernières années

- 1 795 logements créés entre 2013 et 2022 (soit ≈200 par an) dont 49% à St-Brevin, 19% à St-Père et 16% à St-Viaud
- 67% des logements commencés entre 2013 et 2022 sont de forme individuelle pure
- Au minimum 50% de forme individuelle pure dans la production récente de logements sur toutes les communes à l'exception de Paimboeuf (30%)
- ≈90% des logements commencés entre 2013 et 2022 sont de forme individuelle pure à Frossay et Corsept
- Des pôles de logements diversifiés inchangés : Paimboeuf et St-Brevin



/Nouveau lotissement de maisons individuelles à St-Père-en-Retz

Source : Cittanova, 06.12.2023



2013 2022	Collectif	Individuel groupé	Individuel pur	Résidence	TOTAL
Corsept	9 soit 12%	12 soit 16%	53 soit 72%	0	74
Frossay	0	10 soit 9%	99 soit 91%	0	109
Paimboeuf	26 soit 27%	1 soit 1%	29 soit 30%	41 soit 42%	97
St-Brevin-les-Pins	301 soit 34%	86 soit 10%	487 soit 56%	0	875
St-Père-en-Retz	48 soit 14%	21 soit 6%	278 soit 80%	0	347
St-Viaud	13 soit 4%	3 soit 1%	262 soit 89%	15 soit 5%	293
CCSE	397 soit 22%	133 soit 7%	1 208 soit 67%	56 soit 3%	1 795

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
Logements commencés entre 2013 et 2022

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DEL
Source : SITADEL publication du 29.12.2023

Accusé certifié par le préfet : 27/10/2025



UN PARC VIEILLISSANT

. Une prépondérance des logements de la période des passoires énergétiques

- 15% de logements anciens datant d'avant 1945
- 25% du parc de logement de la CCSE datant des années 1970 à 90 : passoire énergétique
- 11% seulement de logements post 2006 à Paimboeuf. Un parc particulièrement ancien : 34% logements construits <1970, dont 21% avant 1919.
- 52.5% logements datant de post 1991 à Corsept : constructions les plus récentes :
- Développement similaire du parc de logements à St-Viaud, St-Père-en-Retz et Frossay

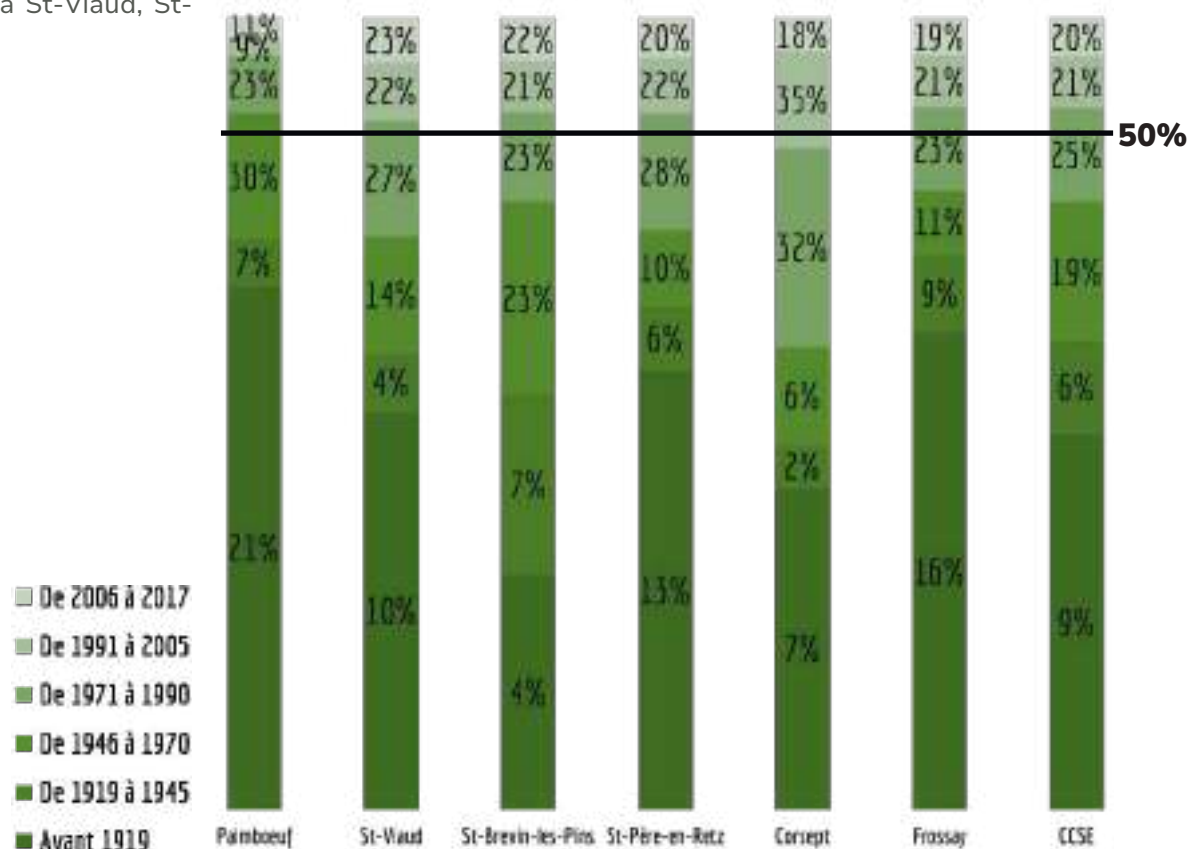
SUPRACOMMUNAL

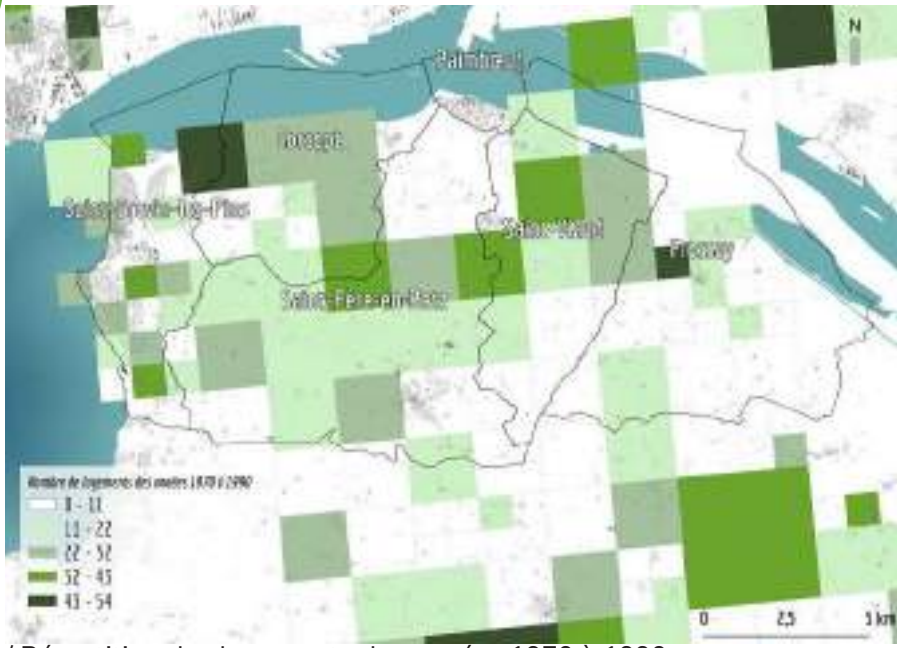
Projet territoire CCSE :

- Programme des Petites Villes de Demain "PVD" en cours St-Brevin-les-Pins et Paimboeuf
- Programme à destination des particuliers concernant la transition énergétique : Espace Sud EstuaiRénov et Programme d'Intérêt Général "PIG"
- OPAH-RU à Paimboeuf et OPAH en question à l'échelle intercommunale
- Programme Local de l'Habitat "PLH" en cours de révision
- Conventions d'Utilité Sociale "CUS"

/ Ancienneté des logements

Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023

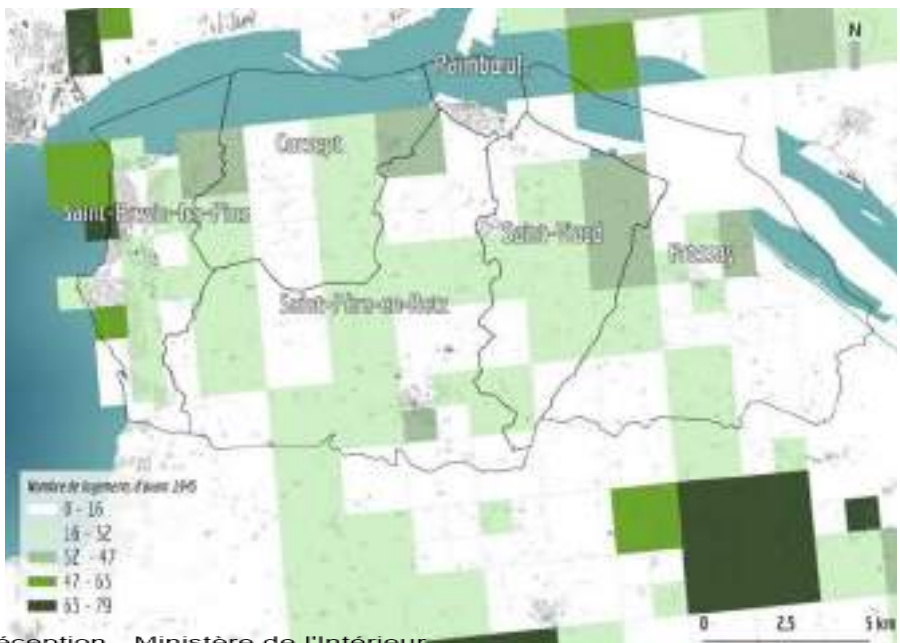




/ Répartition des logements des années 1970 à 1990
 Source : INSEE, Filosofi 2019 données carroyées au niveau naturel



/ Répartition des logements des années 1970 à 1990
 Source : INSEE, Filosofi 2019 données carroyées (carreau de 200m)



/ Répartition des logements des années d'avant 1945
 Source : INSEE, Filosofi 2019 données carroyées au niveau naturel



/ Répartition des logements des années d'avant 1945
 Source : INSEE, Filosofi 2019 données carroyées (carreau de 200m)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
 044-244400586 / 2025-10-23 DE 1994-DE
 Accusé certifié par INSEE
 Réception par le préfet : 27/10/2025

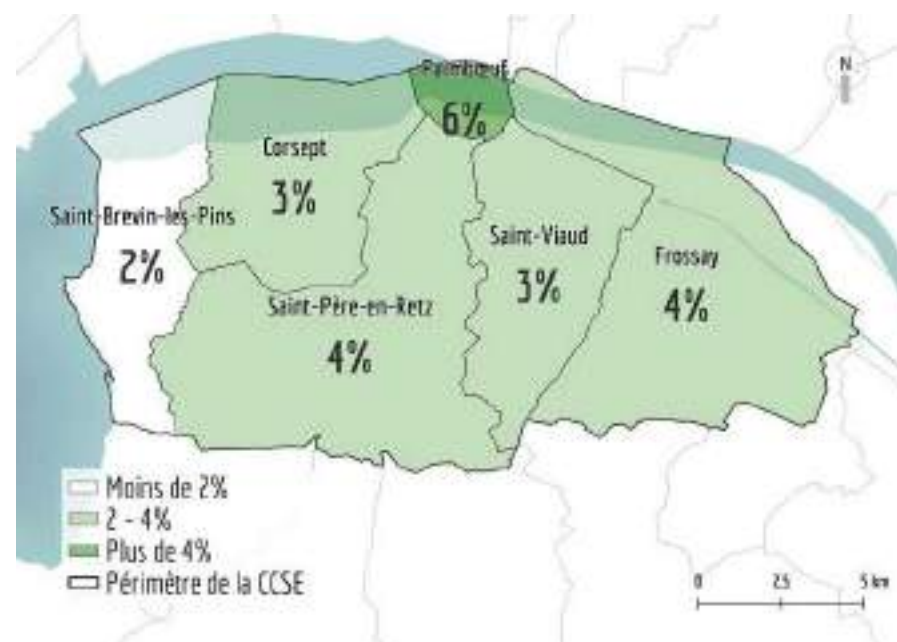


Un nombre de logements indignes plus fort parmi les communes au bâti le plus ancien

- 353 relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) à l'échelle de la CCSE
- 6% de logements relevant du PPPI à Paimboeuf : taux le plus élevé de la CCSE
- Un nombre de PPPI en diminution depuis 2009 (409) malgré une légère hausse entre 2013 et 2017 (345 à 353)

DÉFINITIONS

PPPI : outil de pré-repérage des logements indignes qui permet de hiérarchiser les territoires en fonction du nombre et de la densité du PPPI de chacun, et de caractériser les situations d'habitat indigne.



/ Logements PPPI, 2017

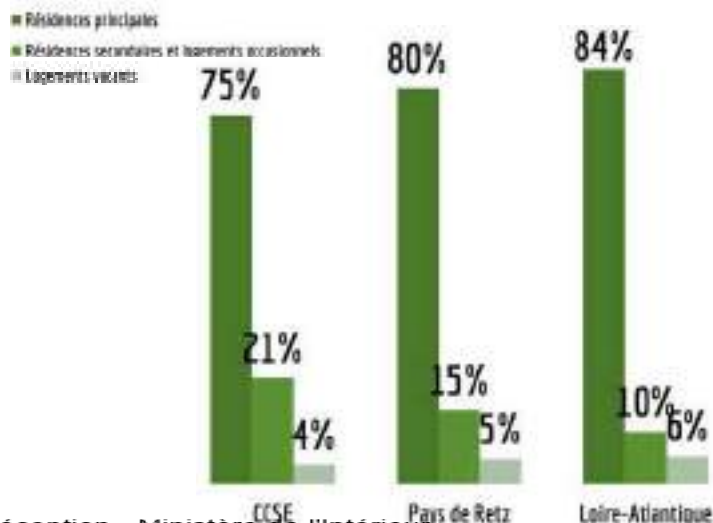
Source : MTE - Filocom 2017 d'après la DGFIP, traitement PPPI Anah



UN MARCHÉ IMMOBILIER CRISPÉ

. Un taux de vacance très bas, symptomatique d'une tension du marché immobilier

- 4% de logements vacants à l'échelle de la CCSE depuis 2009, taux faible symptomatique d'une tension du marché. Il est plus faible que celui du Pays (5%) et du Département (6%)
- 2 communes aux taux de vacance très faible (marché immobilier très tendu) : St-Brevin-les-Pins (2%) et Corsept (4%)
- 2 communes aux taux de vacance corrects : Frossay (6%) et St-Viaud (5%)
- 11% de logements vacants à Paimboeuf : Vacance structurelle forte due à l'ancienneté du bâti. Une taxe sur les logements vacants est en place pour résorber ce phénomène.
- 64% des logements vacants (>2 ans) ont été construits avant 1950
- 63% des logements vacants (>2 ans) sont des petites maisons
- Plus de la moitié des logements vacants (>2 ans) appartiennent à des +60 ans



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586 2025-1029-PAYS DE RETZ-1001425

Accusé certifié Sources : Insee RP2020 (source identique sur l'ensemble de la page)

Réception par le préfet : 27/10/2025

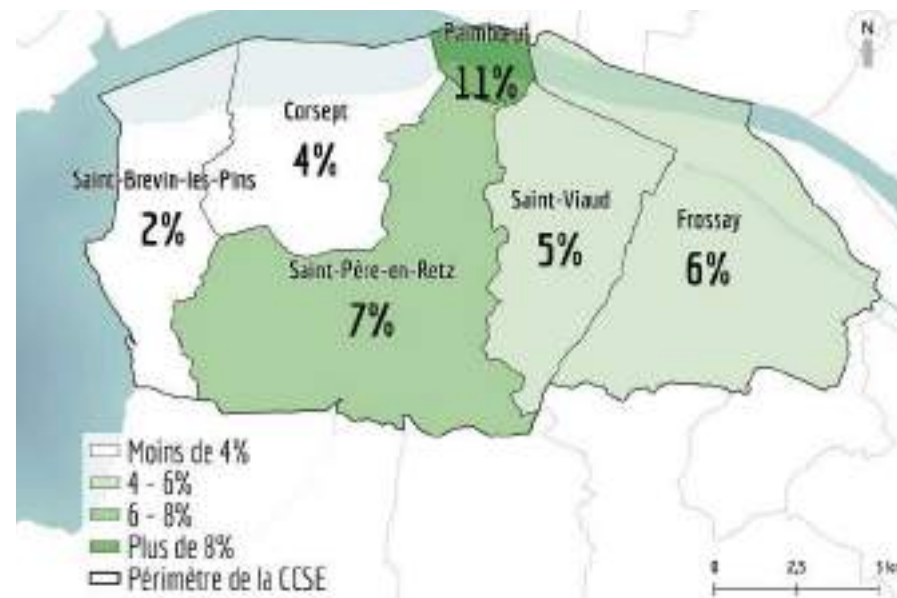


NOTION



Un taux de vacance de 5 à 6% est considéré comme acceptable voire nécessaire afin d'assurer une bonne rotation du parc de logements. En deçà, cela relève une tension du marché immobilier

CCSE	2009	2014	2020
Logements vacants	620 soit 4%	698 soit 4%	698 soit 4%



/ Logements vacants en CCSE, 2020

DÉFINITIONS

Logement vacant : s'il est inoccupé et proposé à la vente, à la location ou déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ou en attente de règlement de succession ou conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ou sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.)

2020	Résidences principales	Résidences secondaires et logement occasionnels	Logements vacants	TOTAL
Paimboeuf	1 443 soit 86%	58 soit 3%	182 soit 11%	1 682
St-Viaud	1 096 soit 91%	47 soit 4%	60 soit 5%	1 203
St-Brevin les pins	6 896 soit 65%	3 605 soit 34%	187 soit 2%	10 688
St-Père en Retz	1 928 soit 89%	88 soit 4%	143 soit 7%	2 159
Corsept	1 045 soit 94%	24 soit 2%	48 soit 4%	1 117
Frossay	1 240 soit 89%	73 soit 5%	79 soit 6%	1 391
CCSE	13 647	3 894	698	18 240

/ Nombre de logements par catégorie en 2020

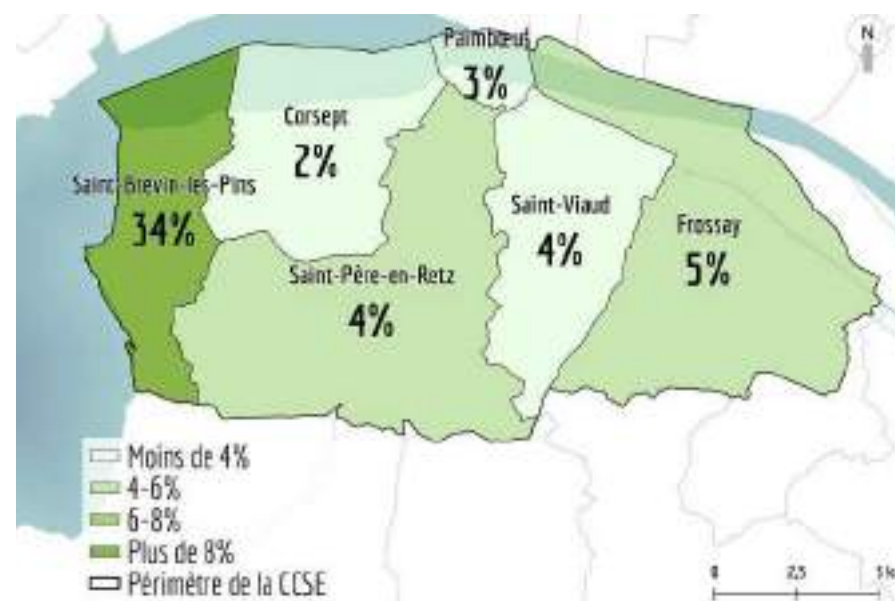
. De nombreuses résidences secondaires

- 21% de résidences secondaires à l'échelle de la CCSE c'est qui nettement plus important qu'à l'échelle de la Loire-Atlantique (10%) et aussi plus important qu'en comparaison avec l'échelle du Pays de Retz (15%)
- Baisse de la part de résidences secondaires depuis 2009 mais relative stabilisation en chiffre absolu
- 34% de résidences secondaires à St-Brevin-les-Pins (34%) contre 2% à 5% sur les autres communes



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur.
044-244400585-20251023-DEL2025199A-DE
Accusé certifié
Réception par le préfet : 27/10/2025

CCSE	2009	2014	2020
Résidences secondaires	3 960 soit 25%	3 967 soit 23%	3 894 soit 21%

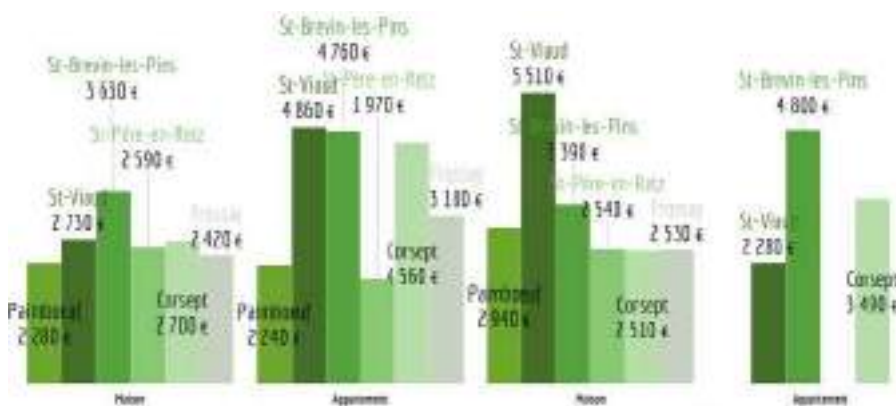
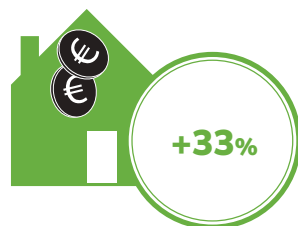


/ Résidences secondaires en CCSE, 2020

Sources : Insee, RP2009, 2014, 2020 (source identique sur l'ensemble de la page)

Un prix de l'immobilier en augmentation

- 33% de hausse des prix immobiliers entre 2014 et 2020 pour les maisons anciennes (source diagnostic PLH en cours de révision)
- 146 recherches pour 1 annonce en 2011 : marché tendu pour l'accession à la propriété
- 12.8 €/m² pour appartement (moins cher que le département), 11 €/m² pour maisons (équivalent au département) [loyer moyen HC 2022]
- 3 233 €/m² comme prix moyen à l'achat dans la CCSE (contre 3 505 €/m² en Loire-Atlantique)
- Communes les plus chères : St-Brevin-les-Pins, St-Viaud et Corsept
- Communes les plus abordables : St-Père-en-Retz, Frossay et Paimboeuf
- Les appartements sont plus coûteux à l'achat que les maisons dans les communes où il y a peu de logements collectifs



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
 044-244400586 - 2023-10-23 10:00:00
 Accusé certifié Sources: voir, août 2023
 Réception par le préfet : 27/10/2025

Un déficit en logement

- 1 795 logements créés entre 2013 et 2022 (soit ≈200 par an) dont 49% à St-Brevin, 19% à St-Père et 16% à St-Viaud
- Un production de logements en deçà des objectifs du SCoT Pays de Retz approuvé en 2013

SUPRACOMMUNAL

SCoT Pays de Retz de 2013

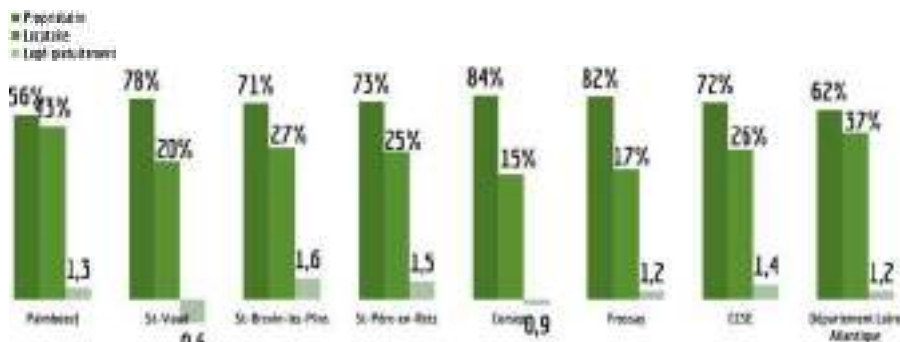
- +1200 à 1650 logements/an dont 240 à 307 à l'échelle de la CCSE
- +150 à 210 logements sociaux/an dont 29 à 38 à l'échelle de la CCSE

2013 2022	TOTAL
Corsept	74 soit 4%
Frossay	109 soit 6%
Paimboeuf	97 soit 5%
St-Brevin-les-Pins	875 soit 49%
St-Père-en-Retz	347 soit 19%
St-Viaud	293 soit 16%
CCSE	1 795

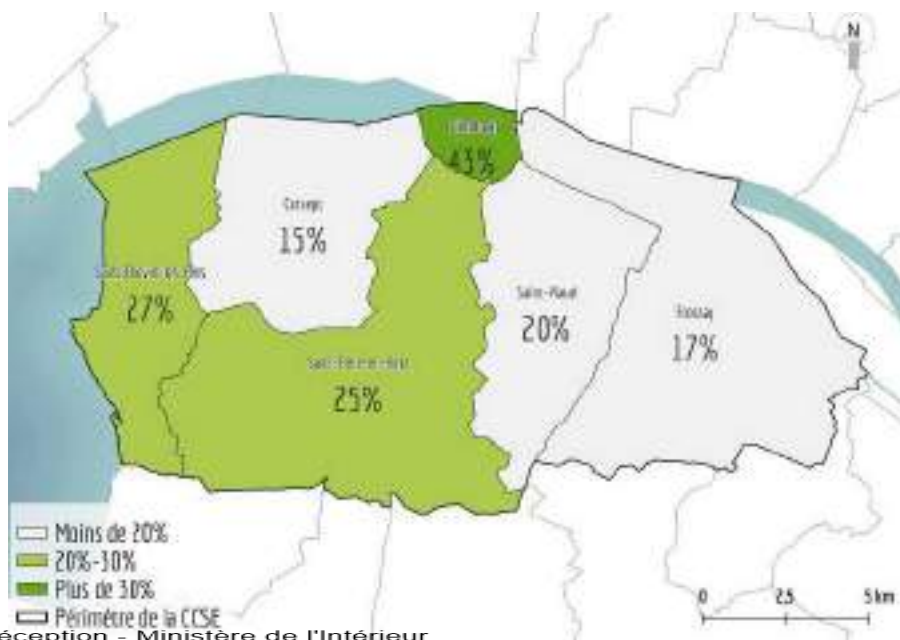
/ Logements commencés entre 2013 et 2022
 Sources : SITADEL publication du 29.12.2023

• Une large majorité de propriétaires

- Le pourcentage de locataires est très inférieur à celui des propriétaires dans les résidences principales
- + 80% de propriétaires en résidences principales à Frossay et Corsept
- Différences de taux de locataires et propriétaires s'équilibrent plus à Paimboeuf et dans le Département (environ 40%/60%)



/ Part selon le statut d'occupation des résidences principales, 2020



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
Part des locataires dans les résidences principales, 2020

044-244400586 / 021 021 021 021
Source : Insee RP2020

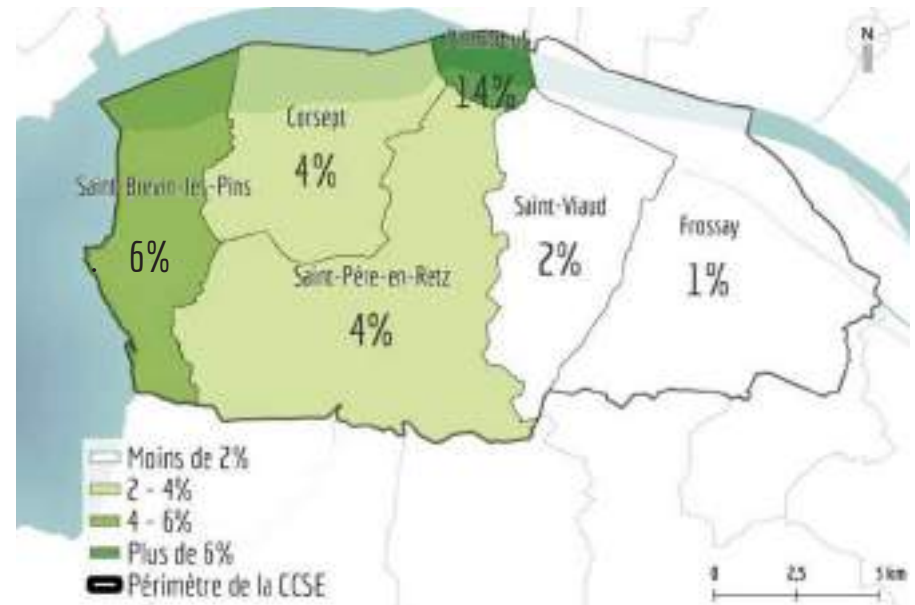
Accusé certifié
Réception par le préfet : 27/10/2025

• Un parc social en tension

- 664 demandes pour 103 attributions (2022), soit 15.5% des demandes acceptées : des demandes bien supérieures aux attributions
- 21.8 mois, délai de satisfaction moyen
- Meilleur équilibre ratio demandes/attributions à Paimboeuf (1.9) qu'à St-Brevin-les-Pins (18.9) ou Frossay (14)
- Typologies les plus présentes : T3 (41.2%) et T2 (29%)
- Typologies les moins présentes : T1 (2.9%) et T5 (2.8%)
- Attributions de T2 et T3 supérieures à la demande, même si le T2 est la typologie la plus recherchée
- + 50% des demandes sont pour des petits logements T2 et moins (seulement 32% du parc)
- 50% des ménages en Logements Locatifs Sociaux "LLS" viennent de la commune même, 14% viennent de la CCSE et 28% de Loire-Atlantique

Peu de Logements Locatifs Sociaux “LLS” et un parc vieillissant

- Mêmes taux d’HLM loués vides que le Pays de Retz (4%) mais 3 fois inférieur au département (12%)
- 6.14% de Logements Locatifs Sociaux “LLS” à St-Brevin-les-Pins soit 447 LLS (source inventaire SRU DDTM au 1er janvier 2022) : objectifs de 25% avec la Loi SRU
- 14% de logements sociaux à Paimboeuf : commune avec le plus de logements sociaux à l’échelle de la CCSE
- 723 “LLS” en 2022 :
 - 655 logements à Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) : 90.6%
 - 68 logements à Prêt Locatif Aidé d’Intégration (PLAI) : 9.4%
 - 0 logements de Prêt Locatif Social (PLS) : 0%
- 5 bailleurs, mais principalement : CISE Résidences locatives et Habitat 44
- 50% des LLS ont été construits entre 1978-2012 et seulement 20% construits après 2013 : parc de LLS vieillissant
- 5.6€ /m² : loyer mensuel moyen (contre 5.9€ /m² en Loire Atlantique)



/ Part de logements sociaux (%) dans le parc total de logements, 2021

Sources : Sitadel2, 2022

Des chiffres officiels de 2020 qui ont évolué, une progression du parc social importante sur plusieurs communes (Paimboeuf, Frossay -LLS, Beguinage-, St-Brevin -576 LLS en 2023-, St-Père 99 LLS en 2023)

LOI SRU

Loi “SRU” Solidarité et Renouvellement Urbains

- St-Brevin-les-Pins est soumise, depuis 2021, aux obligations de l’article 55 de la Loi “SRU” et doit disposer de 25 % de logements sociaux au regard du décret n°2020-1006 du 6 août 2020
- Au 1er janvier 2021, il manquait 1 367 logements locatifs sociaux pour atteindre le taux légal de 25 % de logements sociaux au sein des résidences principales
- La Loi “SRU” soumet les communes n’ayant pas atteint leur taux légal de logements sociaux à l’obligation d’un rattrapage progressif de leur déficit. Un bilan des réalisations de logements locatifs sociaux est établi tous les trois ans (bilan triennal), permettant de s’assurer que le rattrapage se réalise au rythme fixé par la loi. Suite au Décret n°2023-325 fixant les valeurs des seuils des rations de tension sur la demande de Logements Locatifs Sociaux “LLS”, St-Brevin doit disposer de 20% de LLS

Part de logements HLM loués parmi les résidences principales, 2020

Source : INSEE, RP2020



Accusé de réception - Ministère de l’Intérieur
044-244400586 20251023 1923 2025 FSSA 44
Accusé certifié Sitadel2, 2022

Typologies de logements sociaux (%), 2021
Réception par le préfet : 27/10/2025



Des besoins en logements inclusifs croissants

- Pour les personnes âgées : 46% des +75 ans vivent seuls chez eux, 13% vivent en structure. Enjeu de maintien à domicile car 747 places en structures alors que 3234 personnes ont +75ans
- Pour les personnes en situation de handicap : 5 établissements d'accueil
- Pour les jeunes : constructions de foyers jeunes travailleurs à St-Brevin-les-Pins (20 places pour 2024), St-Viaud (6 places) et St-Père-en-Retz (6 places)
- Pour les citoyens français itinérants "gens du voyage" : Aire d'accueil permanente, intermédiaire et grand passage à St-Brevin-les-Pins, mais pas de terrains familiaux locatifs pour reloger les ménages sédentarisés
- Pour les demandeurs d'asile : 1 Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile (CADA) à St-Brevin-les-Pins
- Pour les saisonniers : 140 saisonniers à loger en 2020 (HTH avec Adelis pour héberger chez l'habitant à moyen modéré), diversification des logements (propositions de colocations, habitat intergénérationnel et de baux courts)



/Résidence Autonomie Le Béguinage, Frossay
Source : Cittanova 29.11.2023

DÉFINITIONS

Accueil des gens du voyage : lieux d'accueil où les gens du voyage peuvent stationner de manière provisoire leurs résidences mobiles qui constituent leur habitat permanent

Accueil des grands passages : lieux d'accueil pour une période donnée de grands groupes annoncés auprès de la préfecture pour éviter le stationnement illégal

SUPRACOMMUNAL

Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage Loire Atlantique 2025-2031

- Disposition prescriptive pour les Aires Permanentes d'Accueil (APA) : maintien de l'aire en fonctionnement de 5 emplacements et 10 places à St-Brevin-les-Pins
- Disposition prescriptive pour les Aires de Grands Passages (AGP) : maintien de l'aire de 4 ha à St-Brevin-les-Pins
- Disposition prescriptive pour la création d'un Projet Social Local (PSL) dans la CCSE, qui peut être associé au Projet Territorial des Solidarités (PTS) à venir
- Recommandations pour les Aires de Moyens Passages (AMP): création d'une aire de moyen passage estivale dans la CCSE entre 50 et 80 places et maintien de l'aire actuelle de 40 à 50 places à St-Brevin-les-Pins

Les pastilles de couleur correspondent aux besoins identifiés dans le cadre du diagnostic de révision du schéma. L'ÉPCI peut déterminer librement l'emplacement des futurs équipements tout en prenant en compte les besoins de l'étude préalable.

Situation actuelle (2023/2024)



- Aire permanente d'accueil
- Aire de grands passages
- Aire de moyen passage (accueil estival)

Situation projetée



- Aire permanente d'accueil
- Aire de grands passages
- Aire de moyen passage (accueil estival)

Situation actuelle et projetée de l'accueil des gens du voyage
Source : Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage Loire Atlantique 2025-2031



SUPRACOMMUNAL

Projet de territoire CCSE

- Proposer une offre résidentielle avec des logements solidaires et partagés (habitat intermédiaire, habitat participatif, résidences intergénérationnelles, colocation intergénérationnelle)
- Développement d'une offre résidentielle ciblée pour l'accueil des jeunes salariés et travailleurs saisonniers
- Développer d'un parc locatif privé abordable
- Améliorer le parc habitat ancien en termes de performance énergétique
- Poursuivre les démarches : programme d'intérêt général sur le parc existant, PIG contre l'habitat indigne, Plan Partenarial Gestion de la Demande
- Création d'une résidence Habitat Jeunes sur St-Brevin-les-Pins, St-Père-en-Retz et St-Viaud

Programme Local de l'Habitat "PLH" en cours de révision

- 723 Logement Locatifs Sociaux "LLS" (source RPLS 01/01/2022)
- 91 "LLS" supplémentaires depuis 2015 : dont 59 à St-Brevin, 14 à Corsept, 13 à ST-Père et 5 à Frossay
- 90% du parc géré par 2 bailleurs : CISN et Habitat 44
- 6.4 demandes pour 1 attribution au 01.2023 Projections : croissance de la population de 32 500 à 33 500 en 2030 : besoin de 1458 à 836 logements en plus pour 2029
- Rattrapage triennaux de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain "SRU" : 204 logements à construire entre 2023 et 2025 (pour arriver à 15%) puis 341 logements entre 2026 et 2028 (pour arriver à 25%) à St-Brevin-les-Pins. Maximum de 30% en PLS, minimum de 30% en PLAI.
- Fluidifier les parcours résidentiels pour l'accèsion à la propriété : BRS, PSLA, vente logements HLM
- Développer des logements locatifs conventionnés par le parc privé avec l'agence immobilière sociale (OPAH)
- Politique volontariste foncière avec TFPNB, EPF pour portage foncier, disposition minoration foncière, encourager division parcellaire, référentiel foncier mis à jour annuellement
- Remise en marché de la vacance (taxe habitation pour vacance +2 ans, OPAH/OPAH-RU, Denormandie dans l'ancien, etc.)



UN MAILLAGE ROUTIER DENSE

• Des axes routiers forts

- Bonne desserte du territoire vers les grands pôles urbains (en moyenne 25min de St-Nazaire et 45min de Nantes)
- Trafic routier en croissance
- 10 routes départementales principales reliées par des voies communales
- Route d'intérêt régional et inter régional (Route Principale de catégorie 1 plus (RP1+)) : D213 Route Bleue (entre 20 000 et 30 000 véhicules/jour) car axe desserte nord/sud du Pays de Retz
- Routes d'intérêt départemental : D277-D77 St-Brevin-les-Pins/Paimboeuf, D723 Paimboeuf/ Frossay / Vue, D5-D58 St-Brevin-les-Pins/ St-Père-en-Retz/ Vue



/ Infrastructures routières principales en CCSE

Source : Schéma directeur des modes doux CCSE, Mobhilis, 2018, à partir des données des Pays de la Loire

Une dizaine
de routes
départementales
dans la CCSE

SUPRACOMMUNAL

SCoT Pays de Retz (2013)

- Liaison structurante Nord-Sud en s'appuyant sur voirie existante entre St Nazaire et Legé
- Doter le Pays de Retz d'une stratégie logistique pour les marchandises

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586_20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



/ Route Bleue, St-Brevin-les-Pins

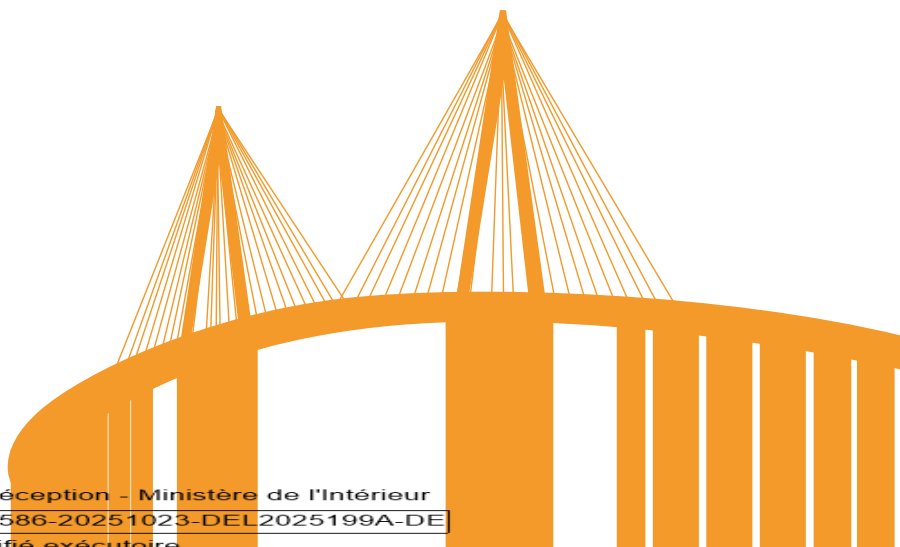
Source : Cittanova, sept 2023



• Territoire relié au Nord-Loire par pont unique

- Ouverture en 1975, gratuit depuis 1994
- Estuaire sépare la CCSE du pôle métropolitain Nantes-St-Nazaire au nord
- Pont reliant St-Nazaire et St-Brevin-les-Pins : seul point de liaison avec le nord
- Plus long pont de France avec 3356m de longueur (Loire Atlantique inforoutes)

1994
gratuité du pont
de St-Nazaire



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



/ Pont de St-Nazaire

Source : Cittànova, sept 2023



/ Pôle métropolitain Nantes St-Nazaire

Source : BD Topo, 2023



Un fort trafic en croissance induisant des nuisances

- Coupures territoriales (Corsept divisé en deux par la départementale)
- Coupures environnementales dans la Trame verte et Bleue "TVB"
- Pollutions atmosphériques
- Embouteillages au niveau du pont de St-Nazaire (33 500 véhicules par jour selon Inforoutes Loire Atlantique) donc impact sur le trafic routier au nord de St-Brevin-les-Pins
- L'automobile comme marqueur du paysage

D213	Numéro de route départementale	2012
		2013
17 130	Trafic moyen journalier annuel tous véhicules	2014
		2015
2.5%	Pourcentage poids lourds	2016



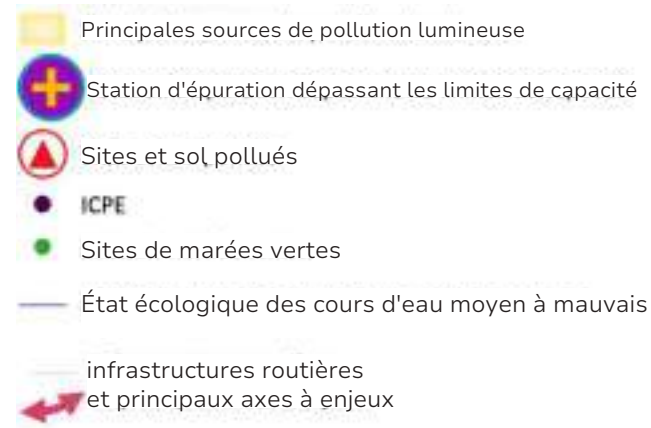
/ Trafics routiers en CCSE, 2016

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

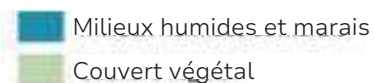
Source : Schéma directeur des modes de transport CCSE, Mobhllis, 2018, à partir des données des Pays de la Loire

Accusé certifié par le préfet : 27/10/2025

Pollutions et nuisances



Espaces naturels à préserver afin d'améliorer des pollutions



/ Synthèse des nuisances et pollutions dans le Pays de Retz

Source : Etat initial de l'environnement, SCoT Pays de Retz, 2023

MOBILITÉ

Annexe 4

+ 314 places vélo sans box sur toute la CCSE

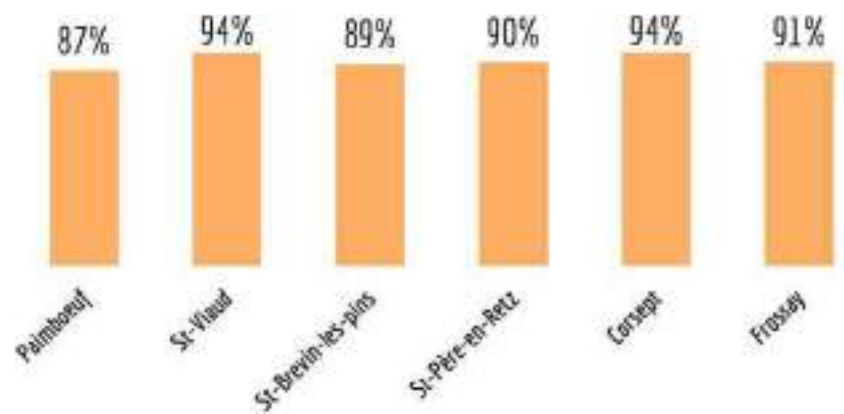
COMMUNE	Analyse du stationnement et de ses capacités futures par des études communales	Stationnement avec bornes de recharge pour véhicules électriques	Stationnement PMR	Stationnement vélo (box)	Zones bleues
Corsept	387 places disponibles dans le bourg de Corsept Source : Parkings et places de stationnement dans le bourg de Corsept, 31/01/2024	2	21 places de parking réservées PMR : 1 rue des Tamaris, 1 Clos du Pré Vert, 2 rue du Chêne Bonnet, 2 Maison de Santé, 1 pharmacie, 2 place des Anciens combattants, 1 place B. Bouyer, 1 rue de l'Estuaire, 2 place de l'Eglise, 2 rue des Prés, 2 rue St-Michel, 1 rue de la Pierre Bonde, 3 Clavier P26	-	
Frossay	514 places disponibles Source : Recensement communal 2025	2	11 places de parking réservées PMR : 1 devant mairie (rue de Capitaine R. Martin), 3 dans Rue de la Mairie, 1 devant école Place du Calvaire, 1 dans Rue du Calvaire, 1 sur Place de l'Eglise, 1 sur Place du Centre, 1 devant école Rue de la Paix, 1 sur Place du Général de Gaulle, 1 au Migron devant Quai Vert.	-	
Paimboeuf	1 538 places disponibles Source : Recensement communal 2025	3	18 places de parking réservées PMR : 1 sur Quai Gautreau (côté mairie), 2 sur Place de l'Escale, 1 sur Quai Sadi Carnot, 1 devant le centre socio-culturel (Bd Dumesnildot), 5 au parking du centre de loisirs (Rue Pierre Chevry), 1 face au collège Louise Michel, 7 au parking Super U (Rue Ferréol Prézélin).	6 places devant la mairie	
Saint-Brevin-les-Pins	Offre très importante de stationnement, avec pour le centre-ville des Pins, près de 1900 places. L'étude montre que l'offre a la capacité de supporter un surplus de stationnement sur voirie. Hormis lors de situation ponctuelle, comme le jour du marché, il n'est pas identifié de problématique particulière. La conclusion est qu'en situation future le stationnement sera plus un peu plus contraint sans le saturer. Source : Étude de stationnement dans le centre-ville de Saint-Brévin-les-Pins, Ceryx, 2023 Sur le site de Mindin, Océan et Guerche (Hors Leclerc Nord) : 2 798 places Sur le site de Leclerc Nord : 485 places	26	74 places de parking réservées PMR : 2 sur Place Bougainville, 1 entre Avenue Poincaré et Avenue de la Bresse, 1 dans Avenue François Mercier, 1 côté mer sur le Bd Padioleau, 2 sur Place de l'Hôtel de Ville, 1 dans Avenue Jules Ferry, 6 dans Avenue Jules Verne, 1 au parking Espace Boby Lapointe, 1 au parking de l'école de musique, 2 sur Place Ruello Kermelin, 2 sur Place de la Victoire, 2 sur Place Hamel, 9 sur Place Baslé, 9 au parking Pôle de Bresse, 2 dans Avenue des Sableaux, 2 au parking du gymnase, 4 dans Avenue des Sports, 2 dans Avenue de la Guerche, 16 sur Bd de l'Océan, 1 dans Allée de la Tour Carrée, 1 au parking Carrefour City, 2 dans Avenue Président Roosevelt, 1 devant école Paul Fort (chemin de la Nicolerie), 1 au parking de la Pierre Attelée.	26 places : 6 places - Place Bougainville, 12 places au Pôle de Bresse, 4 places - Avenue La Fontaine, 2 places à l'aire de covoiturage de Mindin, 2 places à l'aire de covoiturage des Rochelets	2 zones bleues (centre-ville des Pins et de l'Océan). Le règlement «zone bleue» s'applique de 9h à 18h, en semaine et de 9h à 12h, le samedi. La durée de stationnement est limitée à 1h30.
Saint-Père-en-Retz	770 places disponibles en centre-bourg, offre conséquente mais du stationnement éparse illégal Source : Recensement communal 2023	4	28 places de parking réservées PMR : 1 au parking du Centre culturel (derrière la mairie), 2 au parking du Groupe scolaire J. Brel, 3 (1 par parking) aux parkings du Plan d'eau, 1 sur place de l'Eglise, 2 sur place de La Motte, 3 sur place du Marché (2 en partie haute et 1 en partie basse), 5 au centre commercial L'Illiad, 1 au Lavoir, 2 aux salles des sports du Grand Fay, 1 derrière le cimetière, 7 à la salle de La Bergerie.	6 places devant la mairie	
Saint-Viaud	667 places disponibles Source : Recensement communal 2025	2	31 places de parking réservées PMR : 4 places au pôle commercial, 5 places à l'école publique, 1 place à la bibliothèque, 5 places (ALSH et restaurant scolaire), 1 place rue du parc des sports, 1 place au centre culturel, 3 places (mairie, parking mairie, parking monument aux morts), 1 place sur le parking de l'Eglise, 10 près du lac (aire de jeux, restaurant et parking de la salle du lac).	6 places à proximité de l'arrêt Route de Paimboeuf	

Les stationnements de plus de 50 places font état de capacités de mutualisation.

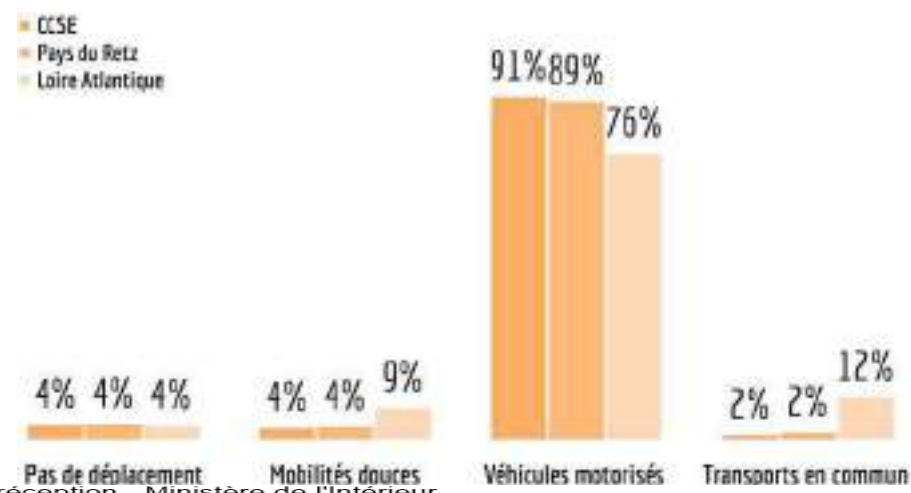


DÉFINITIONS

Migrations pendulaires : déplacements quotidiens entre le domicile et le travail
Véhicules motorisés : véhicules avec moteurs comprenant la voiture et les deux roues motorisées



/ Part des véhicules motorisés pour migrations pendulaires (%), 2020
 Source : Insee, RP2020

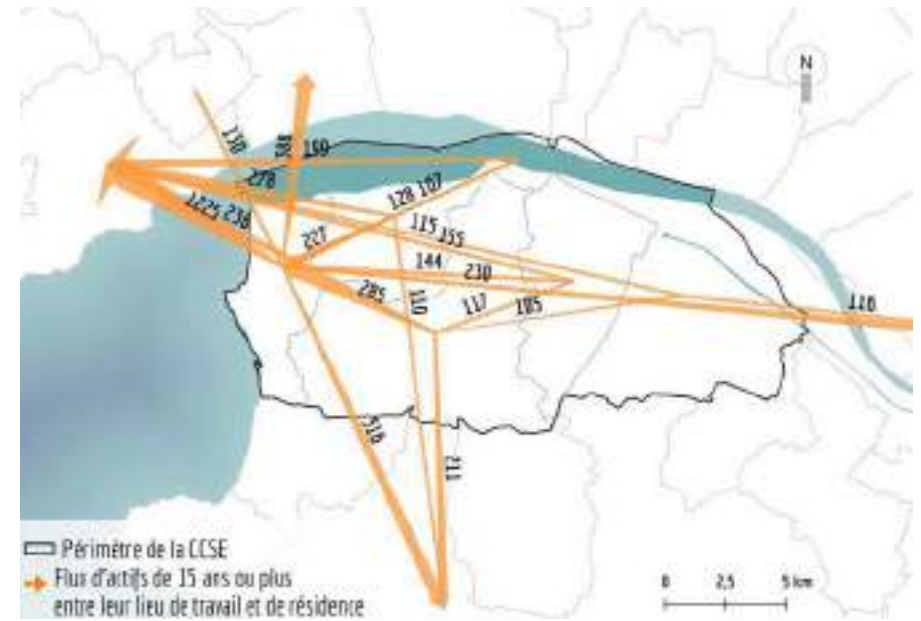


/ Part des moyens de transport pour migrations pendulaires (%), 2020
 Source : Insee, RP2020

DE NOMBREUX DÉPLACEMENTS MOTORISÉS

Des migrations pendulaires largement motorisées

- Majorité des migrations pendulaires vers St-Brevin-les-Pins, St-Nazaire, Pornic et Nantes
- 91% des actifs empruntent leur véhicule motorisé pour aller au travail en CCSE (2020)
- Taux de motorisation des migrations pendulaires bien plus élevé en CCSE (91%) que dans le département (76%)
- Très forte utilisation des véhicules motorisés dans les communes étalées avec plus d'habitat isolé, comme à St-Viaud, Corsept, Frossay et St-Père-en-Retz (plus de 90% des migrations pendulaires)



/ Migrations pendulaires en CCSE, 2020
 Sources : Insee, RP2020



Une majorité de courtes distances parcourues

- 67% des déplacements des habitants de la CCSE se font dans la CCSE, 9% dans le Pays de Retz
- 56% des déplacements font moins de 10km quotidiennement dans le Pays de Retz
- 42% empruntent un véhicule motorisé pour moins d'1km dans le Pays de Retz
- 62% des déplacements en CCSE utilisent un véhicule motorisé
- Causes : habitat éparpillé, distances longues entre le hameau et le centre-bourg, discontinuité ou absence d'aménagements modes doux

42% de déplacements en véhicule motorisé pour moins d'1km dans le Pays de Retz

547 000 déplacements/jour	< 1km 116 061 (22%)	1 à 3km 119 986 (23%)	3 à 5km 58 122 (11%)	5 à 10km 76 986 (14%)	10 à 25km 102 469 (19%)	25 à 50km 47 291 (9%)	> 50km 11 018 (2%)
Voiture conducteur	30%	53%	67%	75%	73%	74%	69%
Voiture passager	11%	17%	20%	13%	14%	13%	15%
Deux-roues motorisés	1%	1%	0%	2%	1%	0%	0%
Transports en commun	1%	3%	4%	7%	11%	11%	15%
Vélo	4%	5%	4%	1%	0%	0%	0%
Marche	53%	21%	4%	1%	0%	0%	0%
Autres	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%

/ Modes de déplacements et distances dans Pays de Retz, 2015

Accusé de réception, Ministère de l'Intérieur
Source : Schéma directeur des modes doux CCSE, Mobhilis, 2018, à partir des données de l'EDGT Loire Atlantique 2015 (AURAN)

Réception par le préfet : 27/10/2025

		DESTINATION						TOTAL en volume	
		Interne	Ailleurs dans le Pays de Retz	Nantes Métropole	Carene	Loire Atlantique	Hors Loire Atlantique		
ORIGINE	CA Pornic Agglo Pays de Retz	Ouest	72%	11%	8%	6%	2%	1%	141600
		Est	55%	12%	28%	2%	2%	1%	66900
	CC de Grand Lieu		56%	5%	33%	ns	4%	2%	139600
	CC Sud Estuaire		67%	9%	6%	14%	3%	1%	108800
	CC Sud Retz Atlantique		64%	11%	16%	ns	2%	7%	95100

		DESTINATION						TOTAL en volume
		CA Pornic Agglo Pays de Retz	CA Pornic Agglo Pays de Retz	CC de Grand Lieu	CC Sud Estuaire	CC Sud Retz Atlantique		
ORIGINE	CA Pornic Agglo Pays de Retz	Ouest	92%	2%	0%	5%	1%	118000
		Est	6%	88%	2%	1%	3%	45000
	CC de Grand Lieu		1%	1%	95%	0%	3%	84800
	CC Sud Estuaire		6%	1%	0%	93%	0%	78500
	CC Sud Retz Atlantique		2%	2%	5%	0%	91%	70900

/ Modes de déplacements et distances dans Pays de Retz, 2015

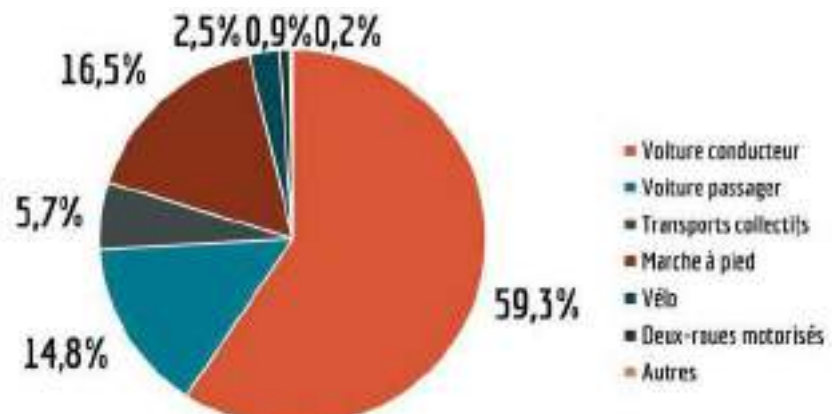
Source : Schéma directeur des modes doux CCSE, Mobhilis, 2018, à partir des données de l'EDGT Loire Atlantique 2015 (AURAN)

DES MOBILITÉS DOUCES EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

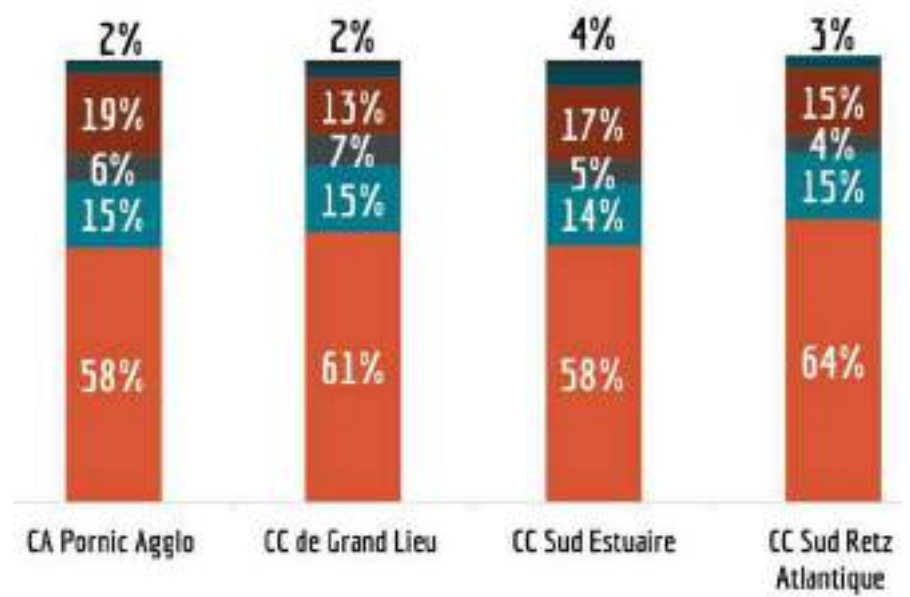
- Mise en œuvre d'un schéma directeur des modes actifs pour la CCSE (2018)
- **La marche à pied bien développée**
 - Un réseau fin de chemins de randonnées
 - Plus de la moitié des déplacements <1km sont effectués à pied dans le Pays de Retz
 - Des centres bourgs à l'échelle du piéton dans toutes les communes
 - 30% des déplacements sont à pied au sein de la commune, contre 6% dans la CCSE



/ Projets de mobilités douces
 Source : Schéma directeur des modes doux CCSE, Mobhitis, 2018



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
 044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE
 Accusé certifié Paris modal
 Réception par le préfet : 27/10/2025



/ Parts modales des déplacements par EPCI du Pays de Retz, 2015
 Source : Enquête Déplacements Grand Territoire, AURAN, 2015

Un usage du vélo marginal

- Pistes cyclables labellisées : Loire à Vélo (digue de Corsept au nord de St-Brevin-les-Pins) et Vélodyssée
- Sécurité non assurée sur les liaisons cyclistes le long des RD
- 5% des déplacements sont à vélo au sein de la commune, contre 1% dans la CCSE
- Essor du Vélo à Assistance Electrique peut attirer des nouveaux usages cyclistes
- Un territoire au relief plat : propice à la pratique du vélo
- Des bornes de recharge pour vélos électriques à St-Brevin [Promenade Padioleau, Place Bougainville (quartier de Mindin), Parking du Pointeau (quartier de l'Océan)]

SUPRACOMMUNAL

Schéma directeur modes doux de la CCSE (2018)

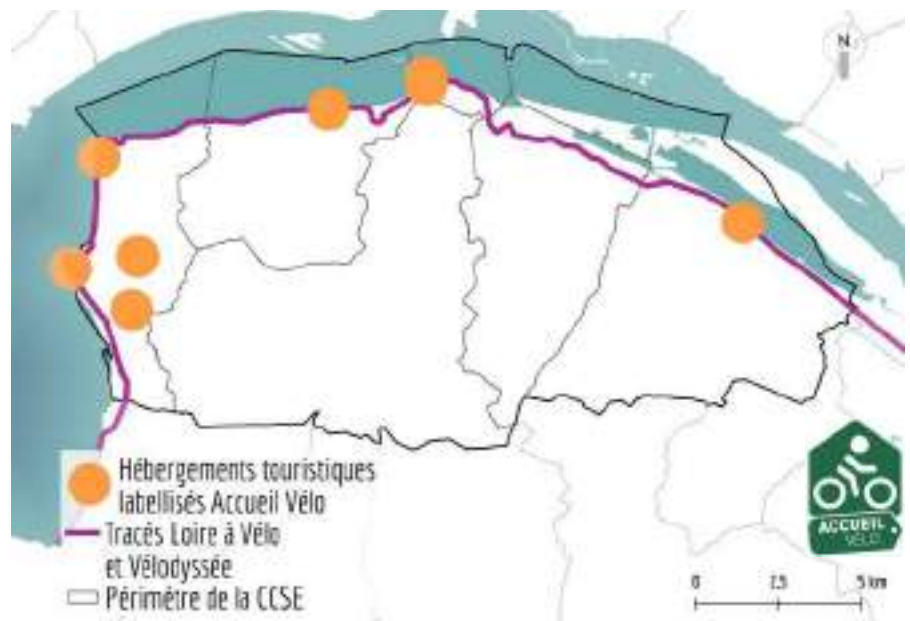
- Objectifs de +16.5km d'aménagements en site propre, +16km d'aménagements cyclables sur voirie, 65km de voiries apaisées, +2900 places de stationnement vélo

Schéma directeur cyclable de St-Brevin-les-Pins (révisé 2022)

- Fiches actions pour localiser les aménagements cyclables
- Valoriser les itinéraires cyclotouristiques nationaux
- Améliorer les réseaux de mobilités douces pour attirer et fidéliser les clientèles touristiques de l'itinérance
- Développer du tourisme multimodal
- Aménager le point d'arrivée et de départ de la Loire à Vélo



Itinéraire Loire à Vélo par Corsept
Source: Citaneva, sept 2023



/ Structures touristiques labellisées Accueil Vélo
Source : Schéma directeur des modes doux CCSE, Mobihilis, 2018



/ Voies cyclables touristiques en CCSE
Source : Guide vélo St-Brevin émotions brutes

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur
044-244400596
Accusé certifié
Réception par le préfet : 27/10/2025



SUPRACOMMUNAL

SCoT Pays de Retz (2013)

- Etude d'accessibilité de l'aéroport : établir un contrat de réciprocité avec Nantes
- Projet de réseau ferroviaire pour relier Ste Pazanne et Paimboeuf en passant par St-Père-en-Retz et St-Viaud
- Maillage bus rapides Lila qui couvre toutes les communes
- Développer le covoiturage, le transport à la demande et les transports solidaires
- Faire un PDU à St-Brevin-les-Pins
- Développer un pôle d'échange multimodal à St-Brevin-les-Pins
- Réaliser une nouvelle infrastructure multimodale de franchissement de la Loire vers Paimboeuf
- Prioriser l'urbanisation des zones les mieux desservies par les transports en commun
- Promouvoir des plans de modération des vitesses intercommunaux
- Recommander des plans piéton communaux

UN SOUS ÉQUIPEMENT DES TRANSPORTS PARTAGÉS

. Dessertes ferroviaires, maritimes et aériennes inexistantes

- Absence d'aéroport dans la CCSE mais à proximité : St-Nazaire (régional) et Nantes (national et international)
- Pas de gares ferroviaires dans la CCSE et manque de desserte pour accéder aux gares les plus proches (St-Nazaire, Pornic)
- Une volonté inscrite dans le SCoT arrêté (07/2025) de préserver les capacités de développement du réseau ferroviaire sur les rails de la ligne Paimboeuf / Saint-Pazanne, fermée en 1998. Une voie verte est envisageable, mais doit être réversible.
- Plus de desserte maritime ou fluviale à Paimboeuf

. Développement du covoiturage

- 6 aires de covoiturage : Frossay [Stade Pierre Brosseau], St-Brevin [Pôle de Bresse, Aire d'Accueil de Mindin, Les Rochelets (près Restaurant Potinière), Zones d'Activités de la Guerche (près Cinéma Cinéjade)], St-Père [à proximité du garage AD Automobiles]
- Quelques communes sans aires dédiées (Paimboeuf, mais existence du réseau associatif "mobilité solidaire")



/ Ancienne gare ferroviaire à Paimboeuf

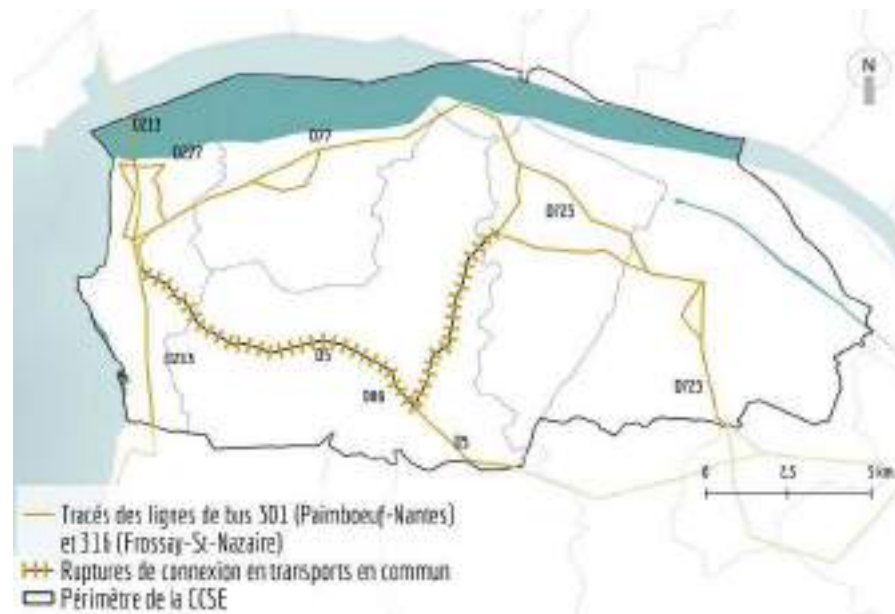
Source : Cittanova, sept 2023

Des transports en commun insuffisamment développés à l'échelle intercommunale

- Pratique des transports en commun sous représentés : seulement 5% des déplacements (AURAN, 2015)
- 2% des migrations pendulaires en transports en commun dans la CCSE en 2020, 6 fois moins qu'à l'échelle départementale (12%)
- 4 lignes de bus Aleop vers les grands pôles urbains (68 stations qui desservent toutes les communes)
- Manque de liaisons entre les petites communes rurales (St-Père-en-Retz de St-Viaud, Paimboeuf et Corsept)
- Manque de connexion entre St-Brevin-les-Pins et Pornic
- Certaines communes n'ont qu'une ligne de bus (St-Père-en-Retz, Corsept)
- Fréquence des bus assez faible (Frossay, Corsept)
- 2 futures lignes de Transport A la Demande (TAD) dans toutes les communes
- 5 lignes communales à St-Brevin-les-Pins (Bréviabus) gratuites la semaine
- Transports scolaires desservent tout le territoire



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400536 20251023-2025199A-DE
Accusé certifié
Source : Citaneva, sept 2023
Réception par le préfet : 27/10/2025



/ Lignes de bus en CCSE, 2023

Source : Carte interactive, Aleop, 2023



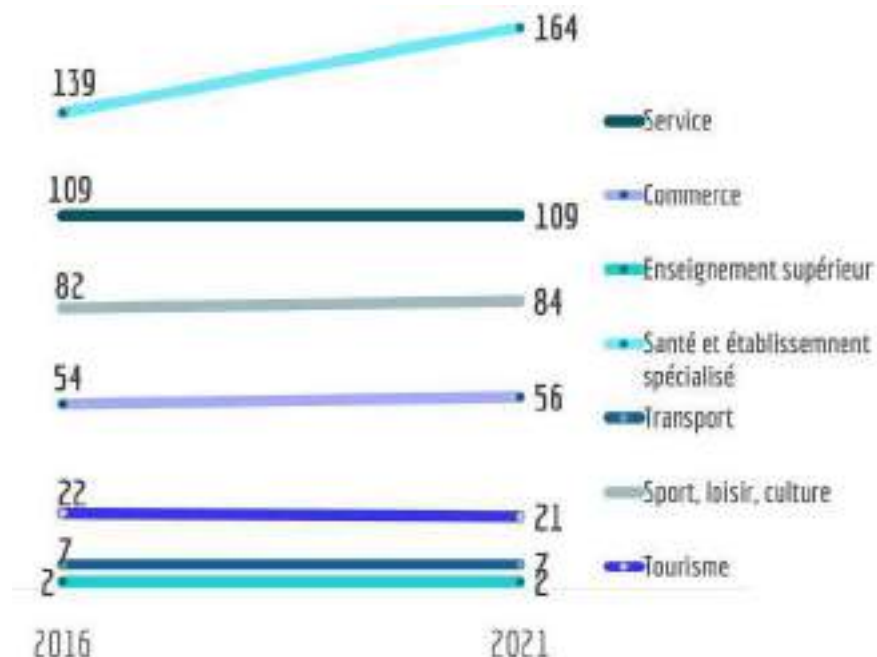
/ Lignes de bus scolaires en CCSE, 2023

Source : Carte interactive, Aleop, 2023

UNE COMMUNAUTÉ DE COMMUNES À L'ÉCHELLE DU BASSIN DE VIE DE SAINT-BREVIN-LES-PINS

. Une offre de services et d'équipements de proximité garantie

- Un maillage d'équipements multipolaire à l'échelle de la CCSE
- Une bonne accessibilité aux équipements à l'échelle du **BASSIN DE VIE** qui participe au motif d'installation des ménages
- 443 équipements recensés par l'INSEE en 2021
- Hausse globale des équipements : +28 équipements entre 2016-2021
- +25 d'équipements supplémentaires dans les domaines de la santé et des établissements spécialisés



Evolution des équipements en CCSE de 2016 à 2021
Source : Insee, Base permanente des équipements 2021



/ Bassins de vie à l'échelle du Pays de Retz 2020

Source: Insee, BPTOPO 2020

DÉFINITIONS

Bassin de vie : le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. Les services et équipements de la vie courante servant à définir les bassins de vie sont classés en 6 grands domaines: services aux particuliers, commerce, enseignement, santé, sports, loisirs et culture et transports.

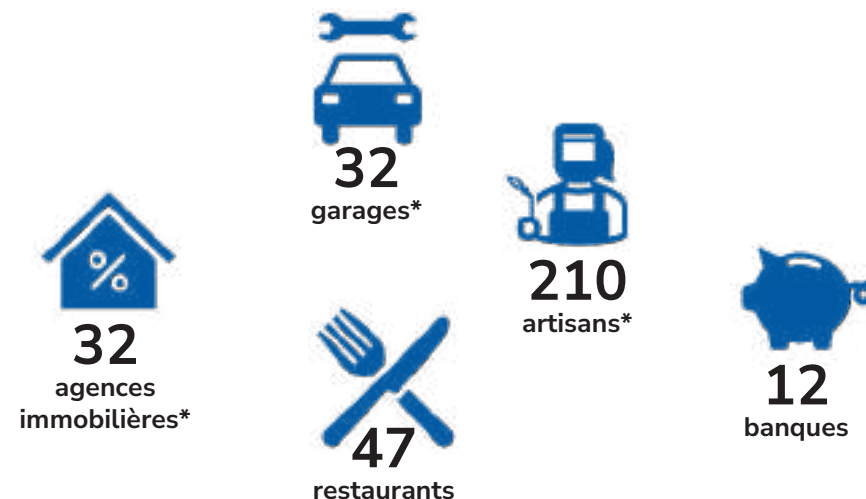
DES SERVICES ET COMMERCES DE PROXIMITÉ DANS TOUTES LES COMMUNES

• Une répartition disparate des services et commerces de proximité

- Siège de la CCSE : Paimboeuf
- 3 gendarmeries : St-Brevin-les-Pins, Paimboeuf et St-Père-en-Retz
- 1 service d'aide administrative intercommunale: France Services à St-Brevin-les-Pins (antenne à Paimboeuf)
- Beaucoup d'artisanat : surtout à St-Brevin-les-Pins et St-Père-en-Retz
- Offre de restaurants disparate avec grande majorité à St-Brevin-les-Pins et St-Père-en-Retz, très peu dans les autres communes
- Bureaux de poste dans chaque commune. Volonté de la Poste de rationaliser leur déploiement mais non partagée par les élus

• Des typologies inexistantes

- Pas de structures judiciaires
- Pas d'agence Pôle emploi



Source : Insee BPE 2021
ou * CCSE 2023

	Police et gendarmerie	Finances publiques	France Services	Mairie	Banques	Services funéraires	Services postiers	Garage	Artisans	Esthétique	Vétérinaire	Restauration	Agence immobilière	Pressing et laverie
Paimboeuf	1	1		1	2		1	3	11	3		3	3	
St-Viaud				1			1	3	17	9		3	1	
St-Brevin-les-Pins	1		1	1	7	2	2	21	93	25	2	42	29	2
St-Père-en-Retz	1			1	2		1	10	48	10	1	7	8	
Corsept				1		1	1	1	17	4		1	4	
Frossay				1	1		1	3	24	5		1	4	
TOTAL	3	1	1	6	12	3	7	41	210	56	3	57	49	2

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
Établissements de services aux particuliers, 2021

044-244400586-2025-1025-DE-2025-1004-DE

Accusé certifié Source Insee, Base permanente des équipements 2021

Réception par le préfet : 27/10/2025



ÉQUIPEMENT

Annexe 5



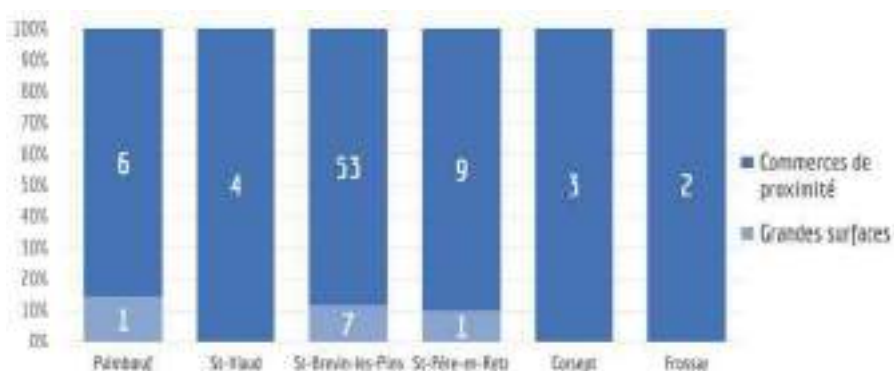
/ Services et commerces de proximité à St-Viaud, St-Père-en-Retz, St-Brevin-les-Pins et Paimboeuf
Source : Cittànova, septembre 2023

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



De grandes surfaces commerciales qui rivalisent avec les commerces de proximité

- 9 grandes surfaces (hypermarché, supermarché et grande surface de bricolage), principalement concentrées dans la Zone d'Activité Economique la Guerche (St-Brevin-les-Pins)
- 82% des établissements commerciaux sont des commerces de proximité (principalement des boulangeries, épiceries, fleuristes, opticien, librairie, vêtements)
- Mais hausse des catégories de «commerces de proximité» (boulangerie, restaurant) dans les ZAE, ce qui pourrait rivaliser avec le commerce en centre-bourg notamment à St-Père et plus récemment à La Guerche à St-Brevin
- Artificialisation et occupation du sol bien plus importantes pour les grandes surfaces que pour les commerces de proximité : emprise au sol très grande (modèle «boîte à chaussures», pas ou peu d'étages, parkings imperméabilisés)



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur 4621
 044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE
 Accusé certifié par le préfet

Réception par le préfet : 27/10/2025



/ Commerces de proximité en périphérie dans la ZAE de la Guerche
 Source : Cittanova, octobre 2023

UN TERRITOIRE MIEUX DOTÉ POUR LES ENFANTS QUE POUR LES JEUNES

Des équipements adaptés pour les enfants et adolescents

- Toutes les communes disposent d'au moins une école maternelle et une école primaire (à la fois publique et privée)
- Accueil collectif petite enfance: 6 structures (publiques et privées) avec projets de 2 supplémentaires à St-Père-en-Retz et Paimboeuf
- Accueil individuel petite enfance: 138 assistantes maternelles accueillantes en 2024 réparties sur le territoire pour 492 enfants. 3 MAM (Maison d'assistantes maternelles).
- Toutes les communes ont au moins une maternelle et une primaire : 2 654 places en écoles maternelles et élémentaires en 2023, mais une baisse des effectifs depuis 2014 (-730 enfants)
- Accueil périscolaire : un Accueil de Loisirs Sans Hébergement (ALSH) dans chaque commune pour 370 enfants de 3 à 11 ans + 10 accueils périscolaires avec 660 places.
- Les écoles et crèches ne sont pas saturées en effectifs réels, du fait de désistements et de plages horaires spécifiques notamment, mais la demande reste forte
- 4 collèges dispersés (2 à St-Brevin-les-Pins, 1 à Paimboeuf, 1 à St-Père-en-Retz)

Un manque d'équipements pour les jeunes

- Presque aucun établissement d'enseignement supérieur : les jeunes ne peuvent faire leurs études dans la CCSE
- 1 lycée professionnel à Paimboeuf



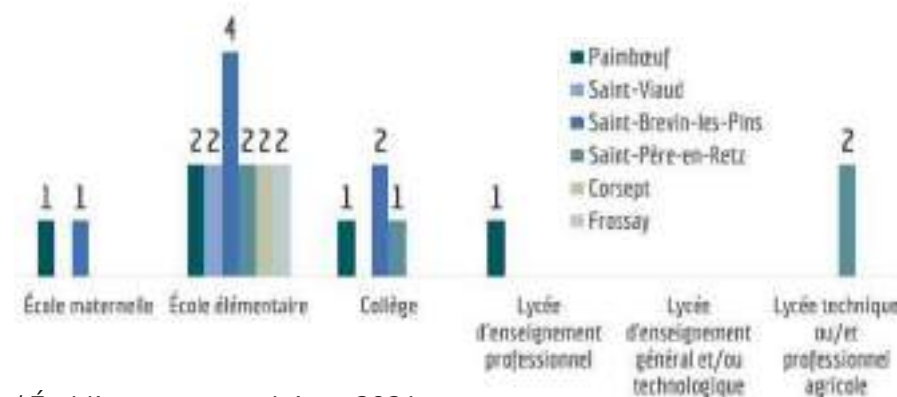
/ École Alexis Maneyrol à Frossay

Source : Cittànova, sept 2023

SUPRACOMMUNAL

Projet de territoire CCSE

- Pour jeune enfant (-6 ans) : promouvoir le relais assistantes maternelles (RAM) avec guichet unique pour la petite enfance
- Pour accueils de loisirs (3-11ans) : organiser et développer l'accueil spécifique des -mieux organiser, dév offre d'accueil spécifique pour ans, des enfants en situation d'handicap, regrouper les accueils selon les périodes, proposer des tarifs progressifs
- Jeunesse : développer une politique d'animation et d'insertion à l'échelle intercommunale, coordonner les opérateurs locaux de l'action jeunesse, favoriser l'émergence d'initiatives jeunes (dispositif Prestation de services jeunes » de la CAF)
- Soutien des parents : déploiement en itinérance du Lieu d'Accueil Parents Enfants (LAEP) de 2017 et coordination des actions



/ Établissements scolaires, 2021

Source: Insee, Base permanente des équipements 2021



UNE OFFRE DE SPORT, CULTURE ET LOISIRS DIVERSIFIÉE ET COMPLÉMENTAIRE

SUPRACOMMUNAL

SCoT Pays de Retz (2013)

- Secteur Guerche Sud à St-Brevin-les-Pins : secteur de projets d'intérêt majeur pour le développement d'un pôle d'enseignement, sportif et culturel à venir.
- Réaménagement du port de Paimboeuf (mixte pêche/plaisance)
- Mutualisation intercommunale des équipements sportifs, avec un accompagnement des associations sportives dans leur pratique

Projet de territoire CCSE

- Projet sportif de territoire adapté à tous les âges
- Initier des projets fédérateurs (labellisation Ville Sportive et Terre de Jeux)
- Définition claire des associations de l'intercommunalité pour mutualiser les moyens
- Construire projet culturel de territoire pour renforcer l'accessibilité de la culture à tous les publics
- Développement de l'itinérance nautique : télési à St Viaud, aviron et kayak à Frossay, club voile à Paimboeuf, voile char voile et kite-surf à St-Brevin-les-Pins



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
 044-244400596-20251018-DEL20251018-101
 Accusé certifié
 Réception par le préfet : 27/10/2025

Pôle d'équipements à St-Père-en-Retz

Source : Citaneva, octobre 29.11.2023

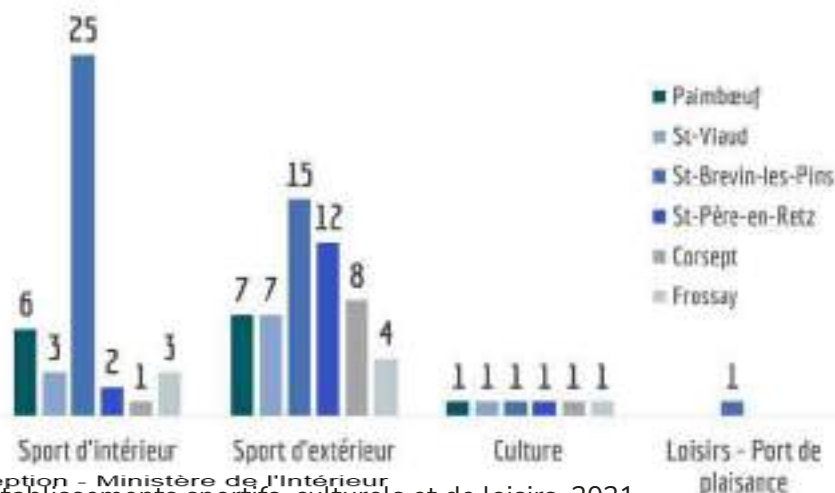


Un patrimoine culturel riche

- Parcours artistique Estuaire : Le Serpent d'Océan à St-Brevin-les-Pins, le Jardin Étoilé à Paimboeuf, la Villa Cheminée depuis la rive sud à Frossay, le canal maritime de la Basse-Loire et ses écluses de la fin du XIXème siècle, Paimboeuf et son parcours d'interprétation du patrimoine, les bords de Loire et ses pêcheries typiques, l'Estuaire et le pont de St-Nazaire, le patrimoine militaire de St-Brevin-les-Pins (musée de la marine et les casemates du Pointeau)
- 1 cinéma intercommunal à St-Brevin-les-Pins (CinéJade)
- 2 écoles de musique intercommunales à Paimboeuf et St-Brevin-les-Pins
- 1 bibliothèque/médiathèque par commune
- 1 port de Plaisance à St-Brevin-les-Pins

Des équipements sportifs de proximité

- 163 équipements sportifs (2020)
- De nombreux équipements sportifs extérieurs, répartis sur toutes les communes
- Concentration des sports d'intérieur dans les salles spécialisées, surtout à St-Brevin-les-Pins



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

Accusé certifié - Base permanente des équipements 2021

Réception par le préfet : 27/10/2025



/ Centre culturel à St-Viaud

Source : Cittànova, sept 2023



/ Complexe sportif du Grand Fay, St-Père-en-Retz

Source : Cittànova, sept 2023



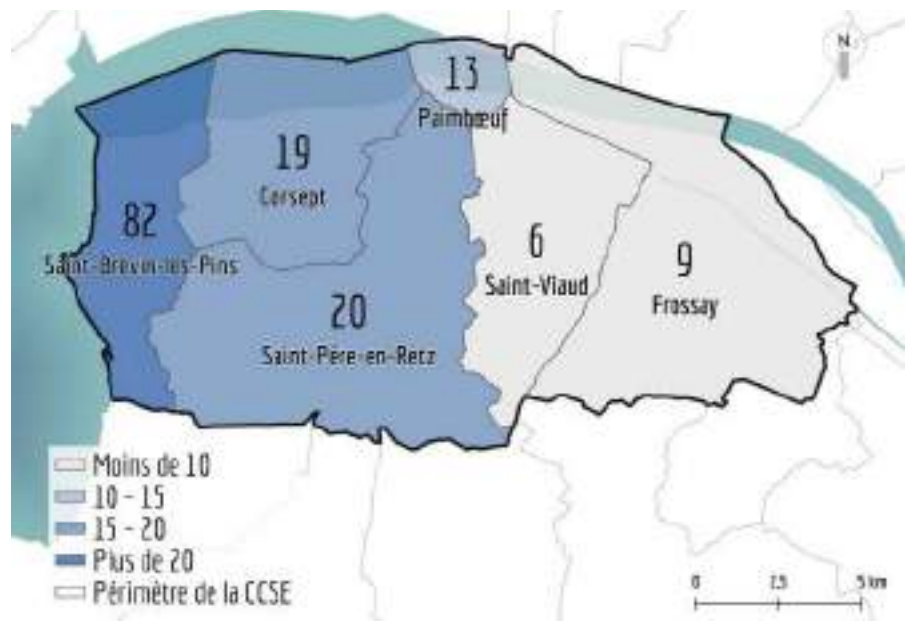
/ Cinéma à St-Brevin

Source : Cittànova, 10.01.2024

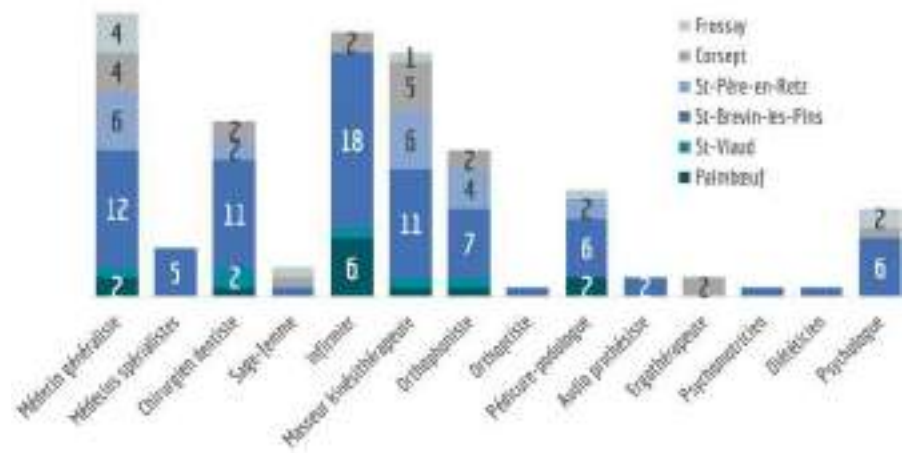
163
équipements
sportifs en
2020

UNE OFFRE DE SANTE ET D'AIDE SOCIALE DE PROXIMITE

- **Une santé de proximité assurée**
 - 2018 : médecins généralistes partis à la retraite. Par la suite, ouverture d'un centre municipal de santé à St Brevin : une offre adaptable rapidement aux besoins
 - Toutes les communes ont une pharmacie et des médecins généralistes et un kinésithérapeute. Santé de proximité assurée.
- **Des équipements structurants et spécialisés concentrés**
 - Absence d'hôpital
 - Déséquilibre fort entre le littoral et l'arrière-pays des spécialistes : manque de professionnels à Frossay et St-Viaud
 - Absence de dermatologue, gastro-entérologue, pneumologue, d'imagerie médicale ou de gynécologue. Mais offre de St-Nazaire à proximité
 - Manque de services spécialisés pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap à St-Viaud et à Corsept (localisés au nord est du bourg, en décalage avec le centre historique)



/ Professionnels de santé, 2021
 Source: Insee, Base permanente des équipements 2021



/ Professionnels de santé, 2021
 Source: Insee, Base permanente des équipements 2021

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
 044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE
 Accusé certifié Source: Insee, Base permanente des équipements 2021
 Réception par le préfet : 27/10/2025



SUPRACOMMUNAL

Projet de territoire CCSE

- Mettre en place une stratégie pour améliorer l'accueil, l'information, l'orientation et l'accompagnement (AIOA) des habitants dans leurs démarches quotidiennes, centres communaux d'action sociale, France Services, médiation pour lutter contre l'exclusion numérique
- Veille sociale de proximité pour les plus précaires : mal vivre résidentiel, animation de réseaux solidaires
- Prévenir l'isolement et la dépendance des personnes âgées, et leur inclusion numérique
- Soutenir l'espace de vie sociale à St-Père-en-Retz en intégrant la Maison des Jeunes



/ Maison de santé inaugurée en novembre 2023 à St-Brevin-les-Pins
Source : Cittànova, novembre 2023



/EHPAD Résidence Mer & Estuaire, Paimboeuf
Source : Cittànova, sept 2023



/Pharmacie, St-Père-en-Retz
Source : Cittànova, sept 2023

UNE ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE CONCENTRÉE SUR LES BORDS DE L'EAU

. Une activité touristique répartie de manière inégale à l'échelle du Département, avec une plus faible attractivité de la CCSE

- A l'échelle nationale : attractivité forte de St-Nazaire et de Nantes
- A l'échelle départementale : c'est Cap Atlantique (36% des nuitées totales) et Pornic agglomération Pays de Retz (23%) qui sont les plus attractifs

◦ A l'échelle du Pays de Retz : Pornic est la ville avec le plus grand rayonnement, St-Brevin-les-Pins est la seconde ville (armature SCoT, 2013)

◦ A l'échelle de la CCSE : St-Brevin-les-Pins est la locomotive touristique de la CCSE



• Une locomotive touristique : St-Brevin-les-Pins

- Balnéotropisme : attractivité renforcée en période estivale
- 3 niveaux d'accueil : très fort à St-Brevin-les-Pins, modéré à Paimboeuf, St-Père-en-Retz et Frossay, quasi-inexistant à Corsept et St-Viaud
- 2 millions de nuitées entre janvier et décembre 2022 (39% réalisées en été) d'après l'Office du Tourisme
- Une population qui passe de 14 473 à environ 50 000 habitants l'été d'après l'Office du Tourisme
- A l'échelle du département, c'est le Cap Atlantique (36% des nuitées totales) et Pornic agglomération Pays de Retz (23%) qui sont les plus attractifs
- 3911 hébergements touristiques et résidences secondaires (26 316 lits), mais majoritairement concentrés à St-Brevin-les-Pins
- St-Brevin-les-Pins a fondé son identité sur l'architecture balnéaire, à conserver (casino, plages, appartements face à l'océan, etc.)
- 3 offices du tourisme, dont 2 à St-Brevin-les-Pins et 1 à Paimboeuf

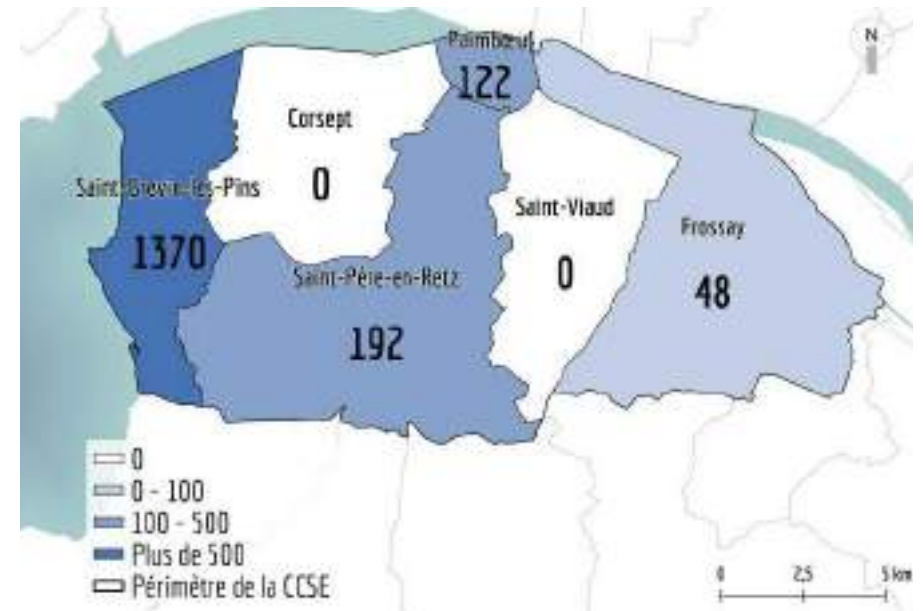
• Des activités touristiques réparties sur tout le territoire

- Diversités des paysages (estuaire, agricole, océan) et du patrimoine : une complémentarité entre le littoral et le rétro-littoral
- 5 pôles touristiques : l'Océan (St-Brevin-les-Pins), le Quai Vert (éco tourisme à Frossay), Base de loisirs (St Viaud), Défi Nature (Frossay) et Legendia parc (Frossay)
- Mais très peu d'hébergements touristiques dans les autres communes, notamment Frossay
- 15 sentiers de randonnée (tourisme vert)
- Manque de chambres d'hôtes (qui permettrait une optimisation des grands logements)

SUPRACOMMUNAL

SCoT Pays de Retz (2013)

- Valoriser le territoire et le faire connaître : renforcer la marque produit en Pays de Retz
- Besoin d'un projet touristique commun et fédérateur
- Augmenter les moyens alloués à l'office de tourisme intercommunale : valorisation du patrimoine, itinérance douce (slow tourisme) et événementiel
- Renforcer l'offre d'hébergements touristiques pour allonger la durée de séjour à l'année
- Développer les gîtes et maisons d'hôtes en milieu agricole



/ Ensemble des places en hébergements touristiques, 2020

Source: Insee, Base permanente des équipements 2021



Des patrimoines bâtis et naturels liés à l'eau...

- Patrimoines bâtis : pêcheries, écluses
- Patrimoines naturels : composants essentiels du patrimoine de la CCSE (bords de Loire, Océan et tissu aquatique dense)
- Bâtis : activités économiques maritimes

...et une offre touristique liée

- Loire à Vélo et Vélodyssée
- L'œuvre pérenne "serpent d'océan" de Huang Yong Ping à la Pointe de Mindin et le jardin étoilé à Paimboeuf
- De multiples activités nautiques de loisirs
- Canoë au Quai Vert de Frossay
- Base de loisirs sur l'étang de Frossay et de St-Viaud
- Étang de pêche à Saint-Père
- Bateaux de plaisance à St-Brevin-les-Pins
- Sports de planche et de voile à St-Brevin-les-Pins
- De nombreuses pêcheries



1/



2/



3/



4/



5/



6/

1/ Pêcherie Estuaire Loire, Corsept

2/ Jardin étoilé, Paimboeuf

3/ Serpent d'Océan, St-Brevin-les-Pins

4/ Legendia Park, Frossay

5/ Base nautique, St-Viaud

6/ La Maison du Lavoir, St-Père-en-Retz

Source : Cittanova, sept 2023

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



DES ÉQUIPEMENTS PRÉSENTS DANS LE PÔLE MÉTROPOLITAIN NANTES-ST-NAZAIRE

• Équipements de transports

- Gares ferroviaires majeures (TGV) : Nantes, St-Nazaire
- Autres gares ferroviaires : Pornic, Ste-Pazanne et Savenay
- Aéroport : Nantes Atlantique

• Équipements de santé

- CHU à Nantes et CH à St-Nazaire (présence de spécialistes)
- Hôpital intercommunal du Pays de Retz à Pornic
- 3 offices du tourisme, dont 2 à St-Brevin-les-Pins et 1 à Paimboeuf



/Lignes régionales de transport ferroviaire dans la région Pays de la Loire

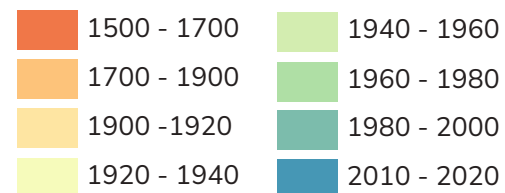
Source : SNCF, 2017

ÉVOLUTION DES FORMES URBAINES

• Commune de Corsept

- XIXème siècle : limites du bourg dessinées par la géographie du lieu, quasi insulaire, entouré de marais. Densité très forte du bâti et très minéral
- 1960/70: développement vers l'Ouest
- 1980 : urbanisation au Nord de la D77
- 1990 : construction du lotissement de l'Estuaire a permis d'unifier la périphérie immédiate du centre-bourg

- 2000/2010 : constructions dans les derniers grands secteurs constructibles sur la frange Est du bourg
- Aujourd'hui, en dehors de la centralité historique, le bourg se caractérise par un tissu essentiellement pavillonnaire
- Rupture importante qui coupe la commune en deux: D77



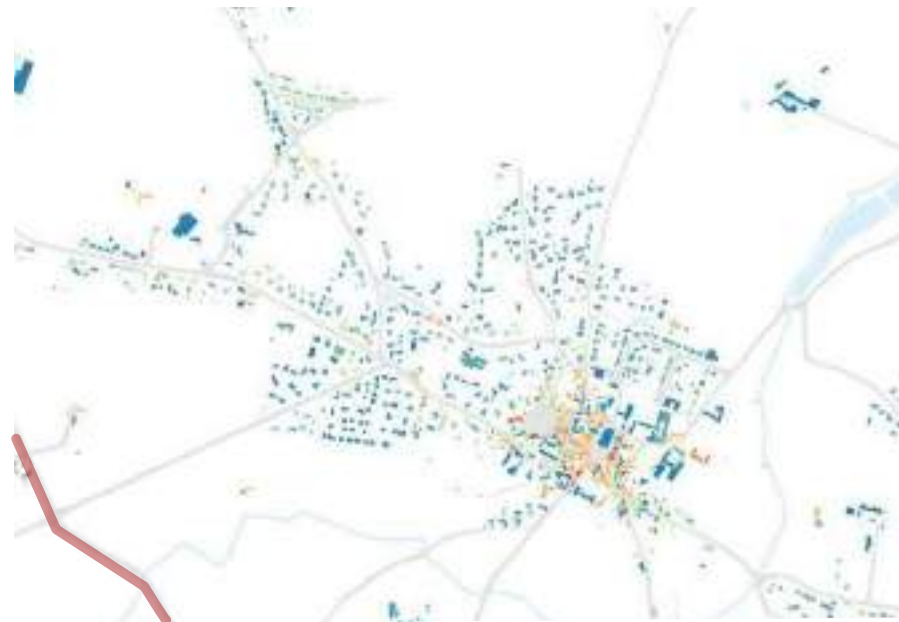
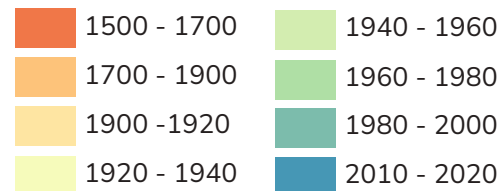
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
 044-244400536 2025-10-27 10:22:52
 Accusé certifié par le préfet
 Réception par le préfet : 27/10/2025

/ Ancienneté du bâti dans le centre-bourg de Corsept
 Source : BD Topo 2023



Commune de Frossay

- Structure historique du centre-bourg autour de l'église et de l'intersection des D6, D98 et D78
- Le développement urbain s'est progressivement étiré vers l'Ouest, le long des axes de communications, au point de rattraper d'anciens hameaux et lieux-dits
- La présence de la vallée du ruisseau du Migron a contraint un développement de l'agglomération vers le Sud et l'Est



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
 Carte de l'état Major (1820-1866) centre-bourg de Frossay

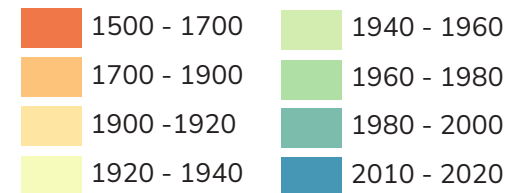
/ Ancienneté du bâti dans le centre-bourg de Frossay
 Source : BD Topo 2023

044-244400586 (02) 03 00 20 26 40 40
 Accusé certifié Source : Géoportail
 Réception par le préfet : 27/10/2025



Commune de St-Père-en-Retz

- L'implantation du bourg à l'emplacement d'un ancien site gallo-romain
- Présence de l'eau prédominante dès le XIXème siècle
- La structure du bourg assez particulière : pas d'organisation autour d'un point central ou d'un repère, mais organisation multipolaire avec différents centres économiques historiques, reliés aux voies principales
- XXème et XXIème siècles: développement du bourg le long d'axes structurants à l'Est et au Nord avec fort étalement urbain



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
Carte de l'état Major (1820-1866) centre-bourg de St-Père-en-Retz

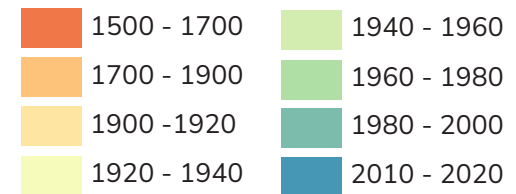
/ Ancienneté du bâti dans le centre-bourg de St-Père-en-Retz
Source : BD Topo 2023

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



Commune de St-Viaud

- Implantation historique du bourg liée au relief du Mont Scobrit dominant l'Estuaire
- Délimitation historique du bourg par des frontières physiques (voie ferrée) et naturelles (rivière)
- XXème et XXIème siècles : densification et extensions urbaines fortes sous forme de quartiers pavillonnaires et de hameaux



Carte de l'état Major (1820-1866) centre-bourg de St-Viaud



Ancienneté du bâti dans le centre-bourg de St-Viaud

Source : BD Topo 2023

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

044-244400586 (044-244400586) (044-244400586)

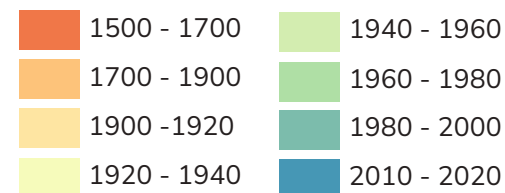
Accusé certifié Source : Geoportail

Réception par le préfet : 27/10/2025



Commune de Paimboeuf

- La rive gauche de la commune de Paimboeuf est urbanisée contrairement à la rive droite. Elle constitue un îlot urbain qui s'appuie au Nord sur une limite naturelle, la Loire. La commune s'organise autour de plusieurs centralités héritées ou créées au fil de l'histoire paimbotine.
- Le coeur de bourg de Paimboeuf se caractérise par une forte densité. Les maisons de pêcheurs et de marins qui constituent ce tissu sont les témoins de l'activité portuaire et maritime de la commune.
- Une diagonale urbaine s'étire d'Est en Ouest derrière le bourg historique de la commune. Le tissu urbain reste ancien et témoigne de l'agrandissement rapide de la commune à l'époque où l'activité maritime et portuaire était en plein essor.
- Dans les années 50, les premiers lotissements se développent. Implantés en périphérie du centre-ville, les lotissements sont apparus au gré des opportunités foncières et constituent encore aujourd'hui des « fragments urbains » isolés.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
Carte de l'état Major (1820-1866) centre-bourg de Paimboeuf

Source : Géoportail

Réception par le préfet : 27/10/2025



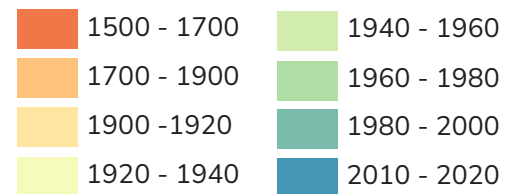
/ Ancienneté du bâti dans le centre-bourg de Paimboeuf

Source : BD Topo 2023



Commune de St-Brevin-les-Pins

- De multiples entités urbaines sur le territoire
- XIXème siècle : développement de la ville balnéaire
- 1970 : lotissements récemment construits à l'est de la route bleue
- Route Bleue coupe la commune en deux en est/ouest



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
Carte de l'état Major (1820-1866) centre-bourg de St-Brevin-les-Pins

/ Ancienneté du bâti dans le centre-bourg de St-Brevin-les-Pins
Source : BD Topo 2023

Accusé certifié par le préfet : 27/10/2025



LES HAMEAUX

• Caractéristiques principales

- Un paysage occupé par de nombreux hameaux
- Ce tissu accueillait historiquement des exploitations agricoles et des activités artisanales. Aujourd'hui, les hameaux sont principalement composés de logements suite à des réhabilitations de corps de ferme
- Majoritairement, ces hameaux sont prolongés ou composés par des extensions récentes, de maisons individuelles de type pavillonnaire
- Ces petits hameaux composés exclusivement de logements s'organisent autour de rues centrales desservant quelques venelles et impasses
- Bâti peu dense : constructions implantées sur un parcellaire en lanière, en bordure de la route
- L'implantation historique des bâtiments s'est effectué en symbiose avec la topographie et les conditions climatiques
- Utilisation de matériaux locaux intégrés au paysage



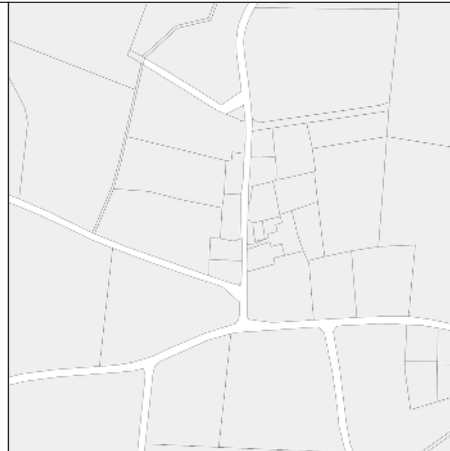
/ Exploitation agricole dans le hameau La Riverais à Saint-Père-en-Retz
Sources : Cittanova 10.01.2024

- Les hameaux dans la ruralité sont souvent ouverts sur le grand paysage, les parcelles d'habitations jouxtent celles de l'agriculture. L'espace public est souvent réduit au minimum (routes et trottoirs très fins). La végétation est souvent très présente et couvre un grande partie de l'espace public

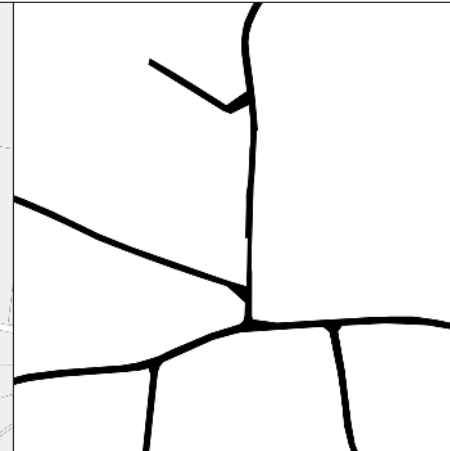
/Implantation du bâti du hameau Le Riverais (St-Père-en-Retz)



/Forme parcellaire du hameau Le Riverais (St-Père-en-Retz)



/Réseau viaire du hameau Le Riverais (St-Père-en-Retz)



/Vue satellite du hameau Le Riverais (St-Père-en-Retz)



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586_20251023_DEI_2025199A-DEI
Sources : Geoportal, Even Conseil, Cittanova, IGN (cadastre, BD Topo), Google Earth

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



• Les hameaux linéaires

- Implantation le long d'axes structurants
- Tissu dense avec constructions mitoyennes ou très proches, implantées sans profondeur le long de la route principale sur laquelle elles viennent s'aligner
- Façades principales donnent directement sur un espace public « commun » (voirie, secteur végétalisé, parcelle agricole)
- Les cours des fermes s'ouvrent sur la voirie et cassent la linéarité de la voie

• Les hameaux carrefours

- Bâti implanté le long des axes de circulation
- Façades principales s'ouvrent directement sur l'espace public
- Croisement des voies est le centre du hameau, qui se développe ensuite avec plus ou moins d'épaisseur

• Les hameaux groupés

- Tissu bâti développé autour d'un bâtiment central, souvent une exploitation agricole conséquente qui a été divisée au cours du temps
- Exploitations agricoles implantées de manière diffuse sont au cœur d'un hameau composé avec plus ou moins d'habitations
- Parfois, le noyau est autre qu'une ferme, il peut être religieux, historique ou symbolique



/Hameau du bas Landreau
St-Père-en-Retz
Source : BDTopo 2023

/Hameau des Petits Brûlés
St-Père-en-Retz
Source : BDTopo 2023

/Hameau de la Janais
Corsept
Source : BDTopo 2023



Présent principalement dans les hameaux et les écarts, le bâti rural traditionnel est essentiellement composé d'anciennes fermes transformées en habitations, ou d'exploitations agricoles toujours en activité.

• Formes

- L'habitat traditionnel du Pays de Retz se rattache du modèle du Pays du Vignoble Nantais. Il se distingue du modèle rencontré au Nord Loire (toits fortement accentués et ardoises), les maisons sont basses, avec des volumes simples et des toitures à deux pentes recouvertes de tuiles canals
- Le bâtiment principal est souvent accompagné de dépendances attenantes. Le bâti des exploitations agricoles est disposé de façon dispersée, et sans ordre apparent. Il est parfois organisé autour de cours ouvertes, en L ou en U. La typologie de ce bâti est basé sur des réflexions fonctionnelles afin d'assurer le minimum de déperditions de surface tout en profitant d'apports solaires
- Organisation type avec la façade principale ouverte au sud, les pignons aveugles à l'ouest pour se protéger du vent, une protection contre les vents du nord par la présence de dépendances ou appentis

• Matérialités

- Utilisation de matériaux locaux
- Ces constructions modestes sont réalisées en moellons de schiste, avec pierres apparentes ou bien recouvertes d'un enduit et en granit ou en briques pour les encadrements des baies
- La toiture à deux pentes est majoritairement en tuiles canals de terre cuite de provenance locale

• Strate végétale

- L'habitat rural est historiquement en lien direct avec des espaces naturels et agricoles. Les vues sont dégagées et ouvertes sur le grand Paysage.

Façade ouverte au Nord
 Couverture en tuile
 Façade en schiste
 Linteau en bois



/Habitat rural
 Source : Cittanova 2023

• Évolution récente par des logements sous formes pavillonnaires au tissu plus lâche

Pavillons récents au tissu lâche (implantation en retrait de la voie et des limites séparatives)

Bâtis historiques (dont ferme) au tissu dense (implantation sur voie et limites séparatives) et prise en compte des éléments climatiques et locaux

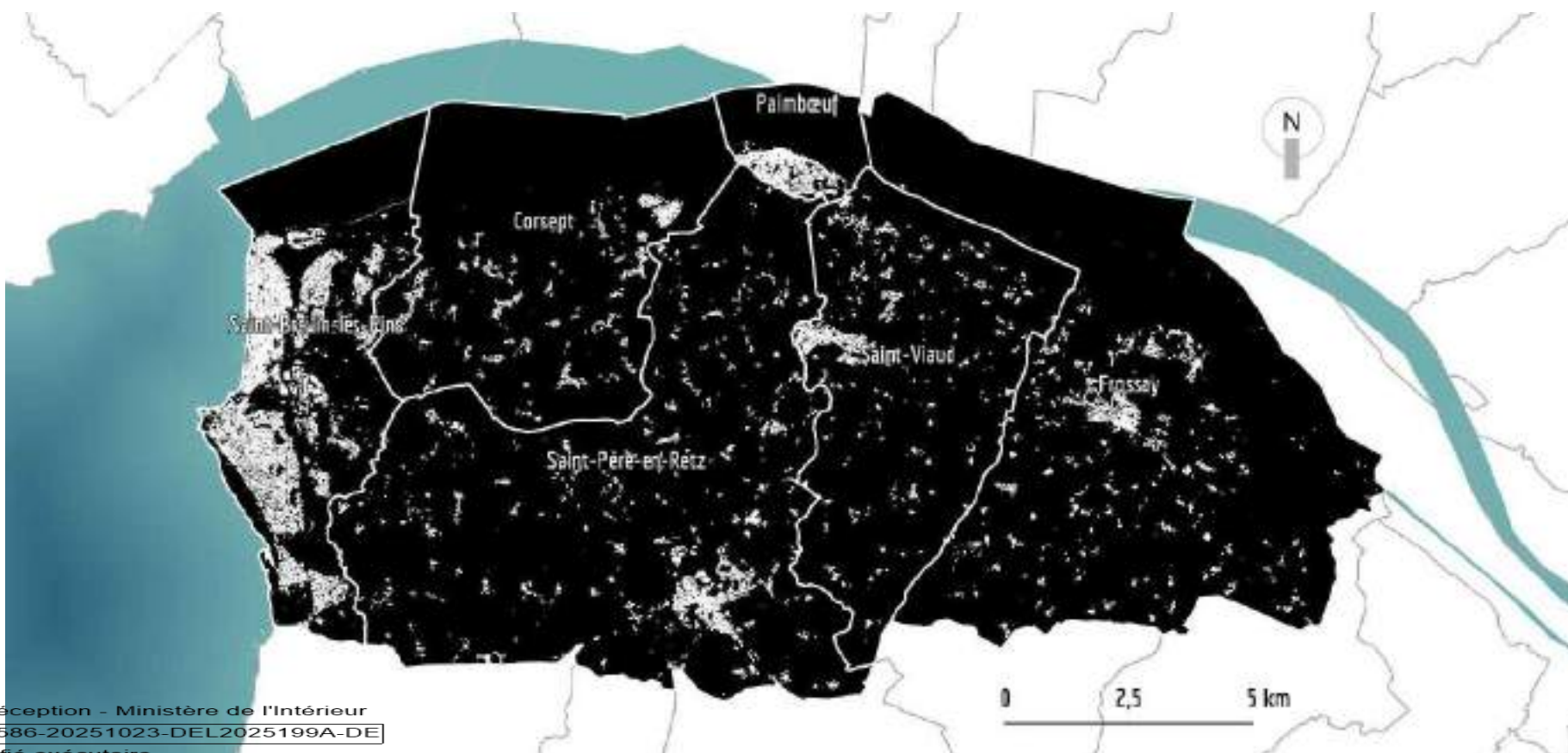


/Hameau du bas Landeau à Saint-Père-en-Retz
 Sources : Cittanova 06.12.2023



Un mitage urbain issu, pour la majorité, d'excroissances autour des sièges d'exploitation agricoles

- Sur les centaines de groupements bâtis isolés, 15 sont potentiellement densifiables (11 Secteurs Déjà Urbanisés "SDU" dans les communes soumises à la Loi Littoral mais un recours est en cours) et 4 hameaux à Saint-Père-en-Retz



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



LES CENTRES BOURGS HISTORIQUES

• Caractéristiques principales

- Les agglomérations principales de la CCSE sont dotées d'un centre-bourg, historiquement structuré autour de leur église
- Ces typologies concentrent une grande partie des commerces, équipements, et services
- La trame parcellaire des centres-bourgs est relativement étroite, associée à un bâti ancien pour la plupart mitoyen et dont la façade est alignée sur l'emprise publique. Cela forme des fronts bâtis avec peu d'espaces de respiration
- La densité de cette trame caractéristique participe à l'identification du centre-bourg dans sa dimension historique et patrimoniale
- Malgré la diversité des façades, l'ensemble forme une certaine homogénéité



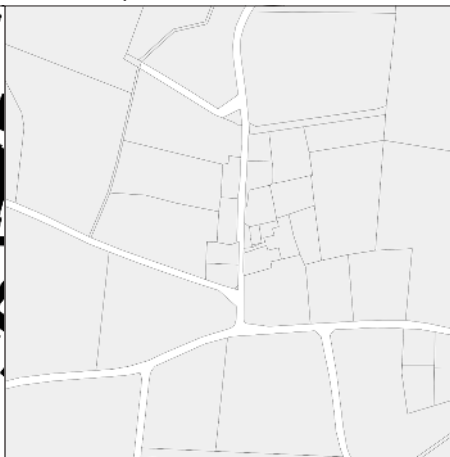
/Centre-bourg de Frossay
Source : Cittanova, septembre 2023

- Les places de l'Église sont souvent des espaces de respiration dans le centre bourg ancien, généralement minéraux (pavés ou revêtements goudronnés), malgré quelques sujets type marronniers isolés ou plantés en alignements.
- Les espaces publics sont encore très réservés à la voiture, pouvant aller à l'encontre des circulations piétonnes ou cyclables nécessaires pour les commerces et l'animation du bourg

/ Implantation du bâti du centre-bourg de Frossay



/ Forme parcellaire du centre-bourg de Frossay



/ Réseau viaire du centre-bourg de Frossay



/ Vue satellite du centre-bourg de Frossay



Accusé de réception - Ministère de l'Énergie

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DEL

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Sources : Geoportail, L'even Conseil, Cittanova, IGN (cadastre, BD Topo), Google earth



• Les bourgs historiques linéaires

- Implantés le long d'un axe structurant, ces bourgs possèdent souvent un tissu dense le long d'un seul axe
- Constructions mitoyennes ou très proches, parfois avec des typologies de faubourgs
- Constructions implantées sans profondeur le long de la route principale, sur laquelle elles viennent s'aligner
- Façades principales donnent directement sur un espace public « commun », souvent la voirie, parfois large et plantée

• Les bourgs historiques carrefours

- Bâti implanté le long des axes de circulation, avec bâtiments agencés en suivant les voies
- Façades principales s'ouvrent directement sur l'espace public
- Le croisement des voies est le centre bourg, souvent le parvis de l'église ou la place de la mairie. Le bourg se développe ensuite avec plus ou moins d'épaisseur, mais la densité la plus importante se situe le long des axes

• Les bourgs historiques groupés

- Tissu bâti développé autour d'un bâtiment central, souvent une église (c'est le cas de toutes les communes de la CCSE)
- Équipements publics (mairies, écoles) souvent implantés à proximité du noyau historique
- Bâtiments implantés autour d'une place centrale, où la densité est la plus importante
- Tendance à l'extension des bourgs groupés autour de noyaux secondaires (commerciaux, sportifs, scolaires, etc)



/Centre-bourg de St-Viaud
Source : BDTopo 2023

/Centre-bourg de St-Père-en-Retz
Source : BDTopo 2023

/Centre-bourg de Frossay
Source : BDTopo 2023



Des bourgs ruraux caractéristiques du Pays de Retz

- Architecture simple (ex : absence de modénature) prenant en compte les éléments locaux (absence de volets), hauteur basse, façades en pierres (encore visibles à la marge) mais ré-enduit sur la période contemporaine et toiture deux pans en tuiles
- Des interventions récentes (volets) hétéroclites
- Une dynamique de colorisation de façades observée



/Centre-bourg

Source : Cittanova décembre 2023

Encadrement de baies en
briques

/ St-Brevin-les-Pins

Source : PLU St-Brevin-les-Pins

Toiture à deux
pentes avec faîtage
parallèle à la rue

Couverture en
tuile

Couverture en
ardoise

Ouvertures symétriques et
percements plus hauts que
larges

Maison de
bourgMaison de
marchandMaison de
Maître

• Les Maisons de bourgs voire bourgeoises

L'architecture de l'habitat des centres-bourgs est composée de nombreuses bâtisses de caractères, témoins de l'époque marchande liée aux activités portuaires de l'estuaire.

• Formes

- La typologie des centres-bourgs présente une certaine homogénéité, l'ensemble bâti est continu avec un alignement de façades qui délimitent les espaces publics
- Le volume bâti coïncide avec la forme des îlots
- Les maisons marchandes possèdent le plus souvent des toits à deux pans, hormis dans les angles de rue
- Les portes, les fenêtres ou encore les cellules commerciales encore visibles témoignent des activités industrielles, artisanales et commerciales du XIXe et XXe. La répartition des ouvertures est simple et très systématique : les baies de l'étage étant axées sur celles du rez-de-chaussée.

• Matérialités

- Les matériaux des centres-bourgs sont assez variés, selon les différentes époques et styles.
- Si les formes sont relativement homogènes, c'est la diversité des détails et des ornementsations qui favorise la diversité de l'architecture.

• Strate végétale

- Les façades étant à l'alignement de la rue, l'espace public est majoritairement minéral.
- Des alignements d'arbres ou des places plantées apportent parfois une strate végétale.
- Les cœurs d'îlots sont occupées par des petits jardins, entourées par des maisons, créant ainsi des endroits de fraîcheurs coupés de la rue.

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

044-244400568-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié - Source : PLU St-Brevin-les-Pins

Réception par le préfet : 27/10/2025



Les logis ou maisons de maîtres sont plus rares que l'habitat typique des centre-bourgs. Ils sont issus de constructions de riches marchands, ou de la bourgeoisie du XXe. Dans d'autres cas, ce sont les capitaines qui se sont fait construire autour des hameaux des maisons bourgeoises afin de prendre la distance avec les maisons de pêcheurs et de marins.

• Formes

- Généralement situés sur un parcellaire plus large que les maisons de bourgs
- Facilement identifiables par leur volumétrie plus imposante et leur volonté de se démarquer de la trame urbaine. La volumétrie reste cependant simple, sur une base parallélépipédique
- Traités comme un bâtiment isolé (toiture à 4 pans)
- La disposition des percements suit des principes rigoureux de symétrie et superposition

• Matérialités

- Les maisons de maître se distinguent par l'usage de l'ardoise, en opposition aux toitures en tuile des maisons de bourg
- Un travail soigné est apporté aux traitements de façade : modénature, corniches, encadrements d'ouvertures en brique ou en pierres de taille

• Strate végétale

- Ces habitations sont souvent pourvues de jardins d'agrément plus ou moins plantés. Ils sont souvent caractérisés par la présence de plantes exotiques ramenées de lointains voyages, témoins de l'époque maritime de la région



LES LOTISSEMENTS PAVILLONNAIRES

• Caractéristiques principales

- Largement répartis sur l'ensemble de la CCSE
- Généralement implantés en périphérie des centres-villes, ils se sont diffusés au gré des opportunités foncières
- Cette forme s'est diffusée à partir des années 1950, mais certaines opérations sont contemporaines
- Parcellaire issu d'une division rationnelle avec des lots identiques
- Réseau viaire principalement interne (circulaire, en impasse, en raquette), avec quelques rues permettent de relier les axes de circulation plus importants
- Implantation du bâti «lâche» au centre des parcelles
- Clôtures principalement constituées de murs ou de plastique
- Cette implantation entraîne une diffusion des volumes dans l'espace, qui s'oppose à la typologie des centre-bourgs, avec des densités plus lâches et plus consommatrices d'espace

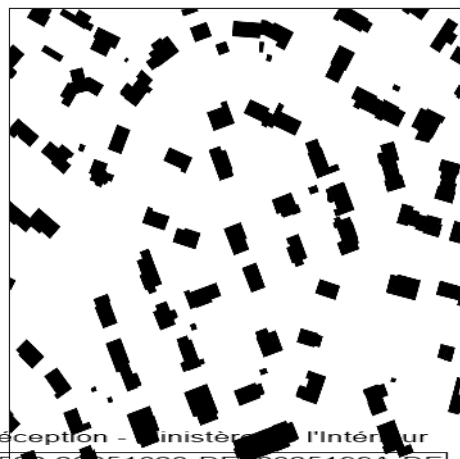


/Avenue de l'Ouche au Blé, lotissement de la Basse Prinais, St-Brevin-les-Pins

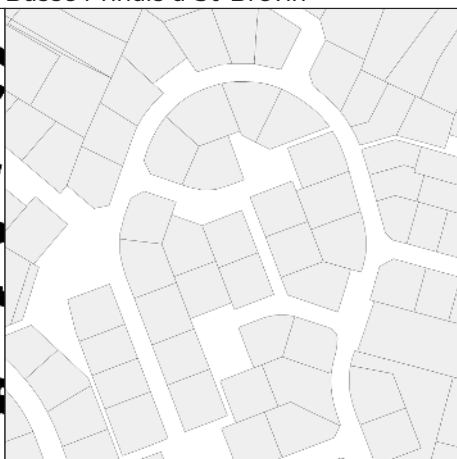
Source : Cittànova, janvier 2024

- Répétition des formes et matériaux architecturaux entraîne une certaine banalisation de l'espace urbain
- Espaces végétalisés ont tendance à disparaître de l'espace public au profit d'espaces imperméables plus faciles à entretenir
- Mais des jardins privés très fréquents et largement plantés, notamment de haies

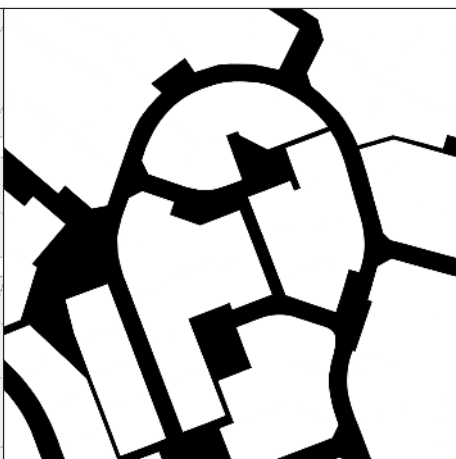
/ Implantation du bâti du lotissement la Basse Prinais à St-Brevin



/ Forme parcellaire du lotissement la Basse Prinais à St-Brevin



/ Réseau viaire du lotissement la Basse Prinais à St-Brevin



/ Vue satellite du lotissement la Basse Prinais à St-Brevin



• Individuel libre

- 8 logements par hectare
- Tissu urbain lâche avec peu de contraintes réglementaires car généralement situé en zone pavillonnaire



/Photographie et parcellaire Rue de la Cour, Corsept
Source : Cittànova, 10.01.2024 et BDTopo 2023

• Individuel dense

- 16 logements par hectare
- Tissu urbain dense avec des règles de recul et de stationnements, souvent en ZAC et en lotissement



/Photographie et parcellaire Rue des Millauds, St-Viaud
Source : Cittànova, novembre 2023 et BDTopo 2023

• Individuel dense

- 16 logements par hectare
- Tissu urbain dense avec des règles de recul et de stationnements, souvent en ZAC et en lotissement



/Photographie et parcellaire Rue des Roches, St-Viaud
Source : Cittànova, novembre 2023 et BDTopo 2023



Une étude du potentiel foncier en densification (dents creuses, divisions parcellaires) est en cours de réalisation par l'ADRN. Cette étude sera à prendre en compte dans les projections du PLUI !

Accusé de réception par le préfet de l'Intérieur

044-244-00006-2025-0023-01E-2025199A-DE

Accusé certifié

Réception par le préfet : 27/10/2025



L'HABITAT DES LOTISSEMENTS PAVILLONNAIRES

Les lotissements récents ont été construits principalement à l'est de la route Bleue à partir des années 70. Contrairement aux lotissements fin XIXe et début XXe de la ville balnéaire, ils sont repliés sur eux-mêmes. Leurs voies sont essentiellement internes (circulaires, en impasse, en raquette) et seules quelques rues permettent de relier les axes de circulation plus importants. Le bâti est implanté au centre de sa parcelle, mais contrairement aux lotissements balnéaires, les parcelles sont très peu végétalisées et les clôtures sont constituées principalement de murs. L'ambiance de ces nouveaux lotissements est donc très loin de celle des lotissements de la ville balnéaire.



/ Lotissement récent, St-Père-en-Retz
Source : Cittànova, 06.12.2023



/ Lotissement Rue des Sports, St-Père-en-Retz
Source : Cittànova, septembre 2023

Formes

- Habitat contemporain assez systématisé : base parallélépipédique, garage accolé, absence de détails architecturaux, couverture en tuiles sur deux pans
- Les pavillons récents (depuis les années 90) font preuve de plus de variété de volumes
- Les exemples de toitures recouvertes de panneaux solaires sont de plus en plus présents dans le paysage de la commune

Matérialités

- La construction rapide d'après-guerre, utilisant les dérivés du ciment, a fait disparaître l'exploitation des carrières
- Le bâti construit après guerre à St-Brevin-les-Pins est essentiellement constitué de parpaings de ciment, dont les performances énergétiques sont très faible
- Plus récemment, l'utilisation du bois a commencé à apparaître dans les constructions contemporaines

Strate végétale

- Haies domestiquées préservant le maintien des essences bocagères (taille basse et régulière)
- Clôtures sont faites de clôtures maçonnées basses, plaques de béton moulé, de grillage et de brandes souvent peu qualitatifs



LES HABITATIONS COLLECTIVES

• Caractéristiques principales

- Typologies d'habitats collectifs sont peu présentes sur le territoire.
- Densité importante avec près de 60 logements par hectare
- Constructions situées sur de larges parcelles, souvent entourées d'espaces verts ou largement plantées
- Hauteur avec généralement un rez-de-chaussée et 3 étages
- Formes très diverses (plots, barres, linéaires...)
- Matériaux de construction : enduits de couleur beige-rosé ou blanc cassé
- Sur le littoral, ajout de quelques grands balcons filants pour la vue, avec toitures terrasses à partir des années 1950

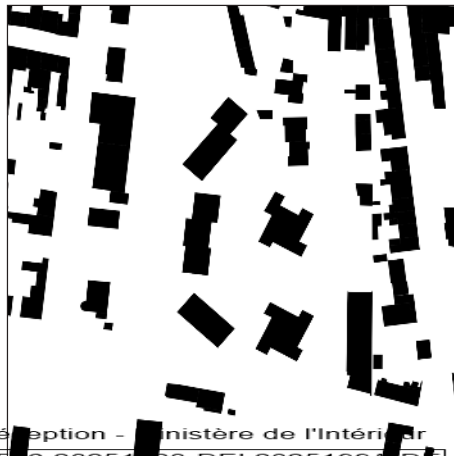


/Habitat collectif Bd Dumesnildot, Paimboeuf

Source : Cittànova, octobre 2023

- Typologie gourmande en terrain mais avec une densité plus importante
- Les grandes parcelles souvent peu appropriées de part leur statut public/privé : stationnements, espaces plantés en strate basse tondue et sujets hauts très rares, peu d'assises, etc

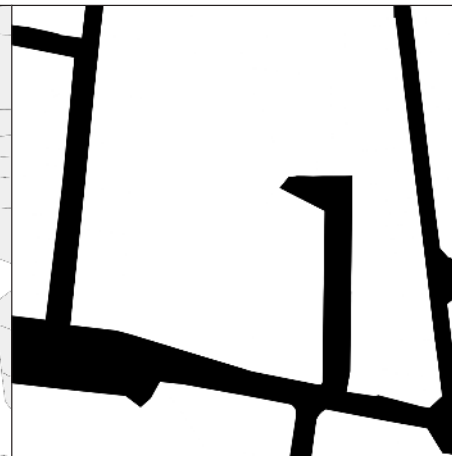
/ Implantation du bâti Bd Dumesnildot, Paimboeuf



/ Forme parcellaire Bd Dumesnildot, Paimboeuf



/ Réseau viaire Bd Dumesnildot, Paimboeuf



/ Vue satellite Bd Dumesnildot, Paimboeuf



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-24440056-20251023-DEL2025199A-DEL

Accusé certifié par le préfet

Réception par le préfet : 27/10/2025

Source : Geoportail, Even Conseil, Cittànova, IGN (cadastre, BD Topo), Google Earth



Collectif discontinu bas

- 42 logements par hectare
- Tissu urbain discontinu avec une hauteur type R+2/R+3



/Photographie et parcellaire du boulevard de l'Astrolabe, Paimboeuf
Source : Cittànova, 10.01.2024 et BDTopo 2023

Collectif continu haut

- 60 logements par hectare
- Tissu urbain continu avec une hauteur type R+4/R+5



/Photographie et parcellaire de l'Allée des Genêts, Paimboeuf
Source : Cittànova, 10.01.2024 et BDTopo 2023

Collectif continu haut

- 60 logements par hectare
- Tissu urbain continu avec une hauteur type R+4/R+5



/Photographie et parcellaire de la Rue René Moritz, Paimboeuf
Source : Cittànova, 10.01.2024 et BDTopo 2023



LES AUTRES TYPOLOGIES

• Caractéristiques principales des Zones d'Activités

- Des bâtiments à usage économique se sont implantés progressivement sur le territoire avec une imposante volumétrie, souvent de forme parallélépipédiques
- Matériaux préfabriqués ou structures métalliques : caractéristiques avant tout techniques, mais avec des textures souvent en rupture avec les matériaux traditionnels
- Signalétique très prégnante
- Impact très fort sur le paysage : peu de prise en compte de la géographie et de l'environnement autour
- Implantation au dépend de la faune/flore existantes



/Parc d'Activités de la Guerche, St-Brevin-les-Pins

Source : Cittànova, octobre 2023

- Espaces dédiés à la voiture et à la logistique des marchandises : circulations piétonnes/cyclables peu développées
- Minéralité et perméabilité des sols entraînent des problèmes d'îlots de chaleur en été et empêchent l'évacuation des eaux de pluie
- L'accompagnement végétal est souvent inadapté

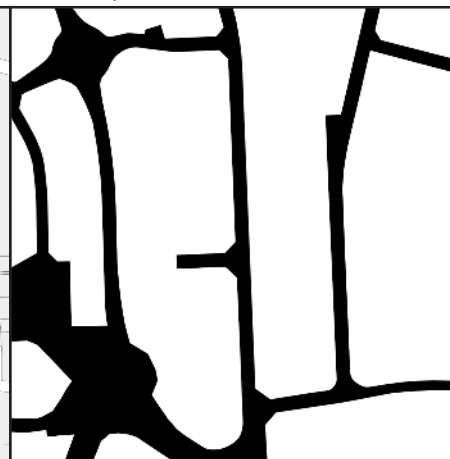
/ Implantation du bâti de la ZAE de la Guerche, St-Brevin



/ Forme parcellaire de la ZAE de la Guerche, St-Brevin



/ Réseau viaire de la ZAE de la Guerche, St-Brevin



/ Vue satellite de la ZAE de la Guerche, St-Brevin



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400506 2025-1023 DEL 2025199A DE

Accusé certifié par le préfet

Réception par le préfet : 27/10/2025

Sources : Géoportail, Even Conseil, Cittànova, IGN (cadastre, BD Topo), Google Earth



Caractéristiques principales de la façade ligérienne

- Centre-bourg de Paimboeuf : densité forte de 60 logements par hectare
- Bâti continu, avec des maisons mitoyennes implantées en retrait de l'espace public sur des parcelles en lanières
- Localisation liée au passé maritime de la commune
- Jardins privés aménagés sur l'arrière de la parcelle, dissimulés par les façades et de hauts murs qui assurent les continuités urbaines
- Le retrait de la façade sur la route permet le développement de plantations visibles depuis la rue, entraînant la végétalisation de l'espace public.

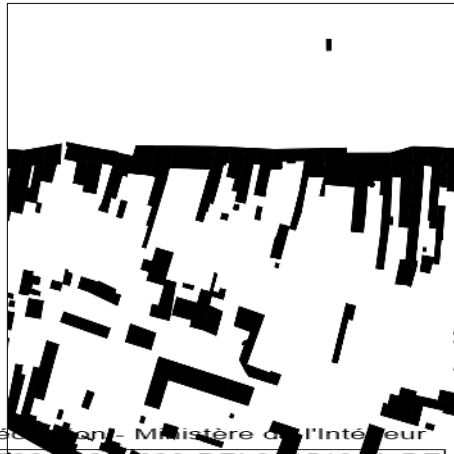


/Façade ligérienne, Quai Eole, Paimboeuf

Source : Cittànova, septembre 2023

- Espaces publics bénéficient d'une large ouverture vers le fleuve et sa rive
- Système de plantation dunaire (pins parasols et strate basse) et un alignement de marronniers
- La ripisylves, quand elle est naturelle, permet de dégager des vues lointaines sur le paysage

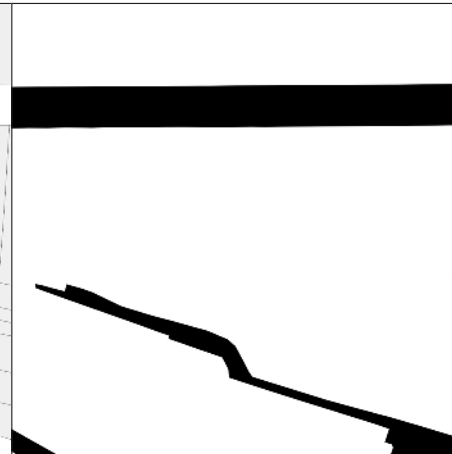
/ Implantation du bâti du Quai Eole, Paimboeuf



/ Forme parcellaire du Quai Eole, Paimboeuf



/ Réseau viaire du Quai Eole, Paimboeuf



/ Vue satellite du Quai Eole, Paimboeuf



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié

Sources : Rapportail, Even Conseil, Cittànova, IGN (cadastre, BD Topo), Google Earth

Réception par le préfet : 27/10/2025



Le bâti traditionnel de Paimboeuf situé sur le front de Loire constitue un ensemble d'intérêt majeur, témoin de l'activité du port à travers ses maisons de négociants et ses maisons de pêcheurs.

Formes

- Le tissu bâti est continu et est implanté sur des parcelles en lanières étroites
- Les maisons traditionnelles des pêcheurs, adaptées aux crues de la Loire, étaient généralement construites sur trois niveaux. Le premier, inondable, était occupé par le cellier, la pièce d'habitation étant au deuxième niveau. Le dernier niveau était occupé par un grenier qui pouvait parfois communiquer avec les greniers mitoyens, permettant ainsi aux voisins de se rencontrer sans avoir besoin d'utiliser des embarcations
- Les escaliers étaient en principe extérieurs pour accéder directement à la pièce d'habitation lors des inondations

Matérialités

- Le quartier des pêcheurs a la particularité d'avoir des maisons colorées aux façades originales et personnalisées

Strate végétale

- Les jardins d'agrément en front de parcelles permettent une mise à l'écart du bâti et favorisent la végétalisation de l'espace public
- Essences exotiques issues de voyages historiques
- L'arrière du bâti est aussi occupé par des jardins plantés plus intimes

Bâtiments étroits en R+1 et R+2



/ Quai Eole, Paimboeuf

Source : Cittanova, octobre 2023

Maisons d'inspirations balnéaires Couleurs originales Jardins ou espaces libres devant les maisons Clôtures ouvertes en acier



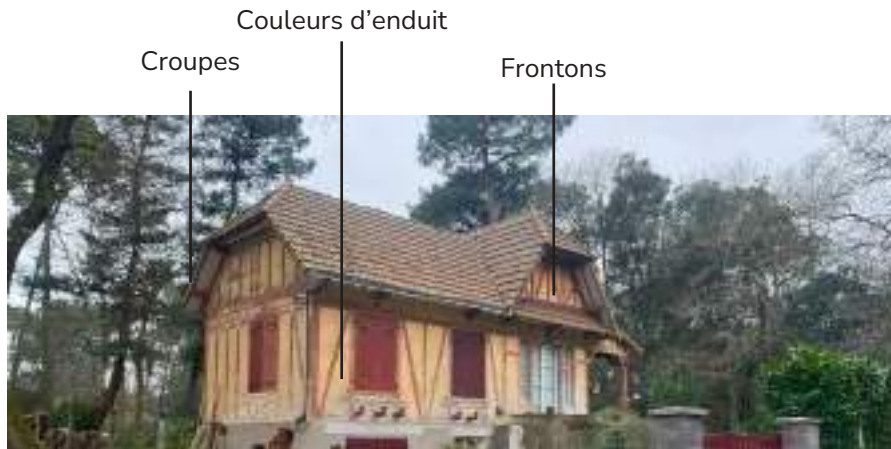
/ Quai Eole, Paimboeuf

Source : Cittanova, octobre 2023

Des multiples formes urbaines des architectures directement liées à la présence de l'eau



- 1/ Tissu estuarien à Paimboeuf
 - 2/ Maisons des capitaines au long cours à Paimboeuf
 - 3/ Villas balnéaires à St-Brevin
 - 4/ Immeubles avec balcons filants tournés vers l'Océan
- Source : Cittanova, 2023



/ Avenue St-Hubert, St-Brevin-les-Pins
Source : Cittanova, 10.01.2024



/ Mise en tourisme, avenue St-Hubert, St-Brevin-les-Pins
Source : Cittanova, 10.01.2024



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400586-2025-1023-DEL2025199A-DE
Accusé certifié
Réception par le préfet : 27/10/2025

/ Avenue du Président Boussy, St-Brevin-les-Pins
Source : Cittanova, 10.01.2024

Bien que le quartier développe une identité commune et forme un ensemble, la diversité des agencements architecturaux, des couleurs et des matériaux rendent chacune de ces maisons insolite et unique. Dans les années 1860, c'est l'essor des stations balnéaires, et les premiers baigneurs s'installent dans le bourg. Le quartier Nord se construit peu à peu, d'abord quelques villas isolées, puis des lotissements. Dans les années 1880, des financiers achètent 200 hectares de terrains et fondent la Société des terrains et bains de mer de St-Brevin l'Océan. Ils viabilisent, morcellent, lotissent le terrain qui deviendra le terrain d'implantation des villas balnéaires de tout style.

Formes

- Toits en débord, frontons et croupes, jeux de matériaux et de couleurs sur les enduits, les soubassements, les chaînes d'angle et les encadrements d'ouverture
- Chaque villa développe des caractéristiques propres
- Un rôle important de la clôture basse qui donne à voir la qualité architecturale de l'habitation depuis la rue (mur-bahut, muret, clôture tube, rustication en béton, etc.). Des changements de logique récents (se cacher depuis la rue) qui modifient fortement le paysage

Matérialités

- Le bâti balnéaire ancien, bien que de typologie différente, utilise les mêmes matériaux traditionnels locaux ou de provenance régionale (l'ardoise du val de Loire).
- En plus du schiste, le granit est également utilisé pour les façades à appareillage non enduit car cette pierre est non poreuse et imperméable



/ Clôtures
Source : Cittanova, 10.01.2024



Caractéristiques principales des villas balnéaires

- Très nombreuses à St Brevin les Pins
- Conçues à partir de lotissements créés dès la fin du XIXe siècle
- Réseau viaire en peignes ou en étoile pour accéder rapidement à l'Océan
- Parcelles régulières, assez petites au nord (les premiers lotissements) et plus grandes au sud
- Bâti implanté au centre de sa parcelle qui laisse une place importante à la végétation, dans le jardin et le long des clôtures
- Ambiance de couvert végétal dense



/Allée Marguerite, St-Brevin-les-Pins
Source : Cittanova, 10.01.2024

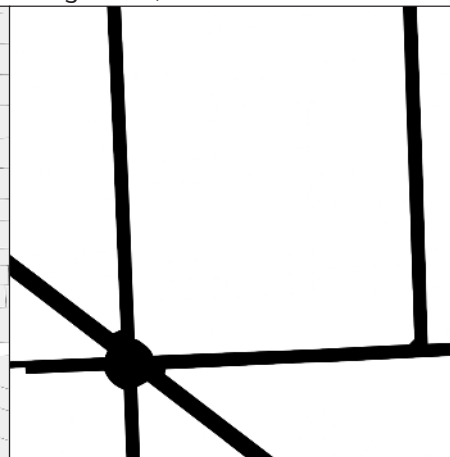
/Implantation du bâti de l'allée Marguerite, St-Brevin



/Forme parcellaire de l'allée Marguerite, St-Brevin



/Réseau viaire de l'allée Marguerite, St-Brevin



/Vue satellite de l'allée Marguerite, St-Brevin



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur.

044-244400586 - 20251023 - EL2025199A - DE

Accusé certifié par le portail, Even Conseil, Cittanova, IGN (cadastre, BD Topo), Google Earth

Réception par le préfet : 27/10/2025

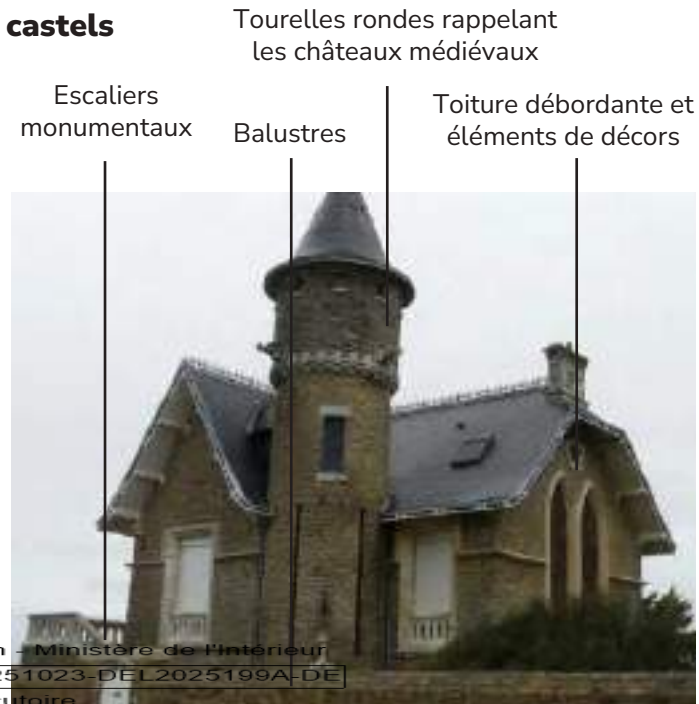


• **Les petits chalets**



/ St-Brevin-les-Pins Source : Cittànova, 10.01.2024

• **Les castels**



Source : Site Patrimonial Remarquable, St-Brevin

• **Les cottages**



/ St-Brevin-les-Pins Source : Cittànova, 10.01.2024

• **Les villas régionalistes**



/ St-Brevin-les-Pins Source : Cittànova, 10.01.2024



. Les villas post deuxième guerre mondiale



/ St-Brevin-les-Pins
Source : Cittanova, 10.01.2024

. Des maisons «régionalistes» récentes inspiration côte d'Azur

Un modèle de
tuile du sud

Une végétation
liée

Des teintes
orangées



/ St-Brevin-les-Pins
Source : Cittanova, 10.01.2024



Strate végétale

- Au début du XIXe, la commune alerte sur le danger de l'envahissement de la commune par les dunes
- En prenant exemple sur les plantations de pins maritimes effectués sur la côte de l'Aquitaine, les propriétaires plantent des pins, mais aussi des chênes verts, des tamaris et des genêts épineux
- 1859 : réalisation d'un plan de partage des sables organisant le tracé des voies parcourant la zone (qui deviendront les avenues). Les futurs acheteurs ont obligation d'établir des plantations pour fixer les dunes, l'opération débute en 1860

- C'est la présence importante de ces arbres résineux qui donne son nom à St-Brevin-les-Pins
- Aujourd'hui, le front végétal s'amenuise dans la partie nord, les propriétaires « en première ligne » ayant de plus en plus tendance à couper ces arbres et à faire disparaître ce patrimoine. La forte attractivité actuelle de la commune, liée à la proximité de St-Nazaire, et au prix du foncier relativement moins élevé, induit une dynamique de densification de la partie nord. Cette densification se fait par division parcellaire et implique qu'un nombre important d'arbres soient coupés.



/ Avenue d'Alsace à St-Brevin-les-Pins
Source : carte postale ancienne Geneanet



/ Avenue des Violettes, moins végétalisée au nord St-Brevin-les-Pins
Source : Cittanova, 10.01.2024



/ Avenue d'Alsace aujourd'hui, avec suppression du couvert végétal
Source : Cittanova, 10.01.2024



/ Allée des Vieux-Logis, plus végétalisée au sud St-Brevin-les-Pins
Source : Cittanova, 10.01.2024



UN MAILLAGE DENSE DU PATRIMOINE VERNACULAIRE "PETIT PATRIMOINE"

- Un patrimoine reconnu et protégé : 5 Monuments historiques, 1 Site Patrimoine Remarquable "SPR" à St-Brevin, 7 Périèmes Délimités des Abords "PDA" à Saint-Brevin et 1 à Paimboeuf et des sites classés et inscrits à Frossay
- Un patrimoine vernaculaire ("petit patrimoine") peu reconnu, peu relié et parfois peu valorisé (patrimoine hydraulique, monuments entourés de parkings, etc.)



/ Patrimoine classé en CCSE

Source : Atlas des patrimoines, Bing Aerial

Patrimoines classés/inscrits
 SPR



/ Patrimoine à préserver

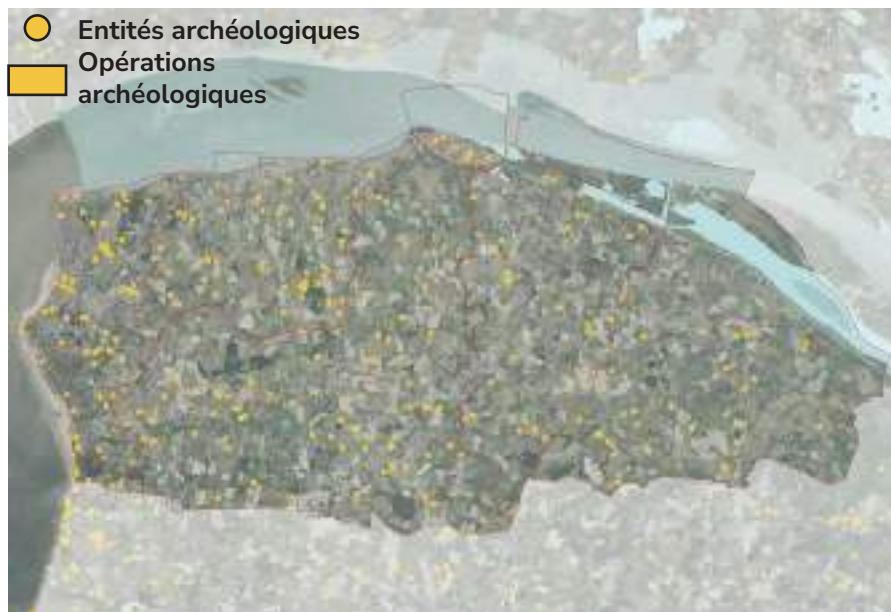
Source : PLU numériques des communes

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
 L'avis de Calvaire à Saint-Père
 Accusé certifié Source : Citanova 07.09.2023
 Réception par le préfet : 27/10/2025



LE PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

- Les premières traces de l'occupation humaine du territoire remontent au Paléolithique inférieur (antérieur à -100 000 ans avant J.C.), dont il ne reste aujourd'hui que très peu de traces. De nombreux mégalithes présents sur le territoire communal témoignent par contre de la présence humaine de l'époque Néolithique. Certains sont classés au titre des Monuments Historiques (8 sur le territoire de la CC), d'autres sont seulement inscrits sur l'inventaire
- Ce patrimoine n'a pas toujours été protégé : dès les premiers siècles, l'Église a combattu les pratiques magiques autour des pierres mégalithiques, entraînant la destruction de certaines (pierres couchées de l'Ermitage, blocs enterrés voisins de la Pierre attelée...) ou a ajouté des signes religieux sur les mégalithes existants.
- Aujourd'hui, ces vestiges sont situés principalement au milieu de terres agricoles, leur mise en valeur est souvent complexe, parfois inexistante. Certains se sont aussi retrouvés enserrés dans des tissus urbanisés étant donné leur étalement

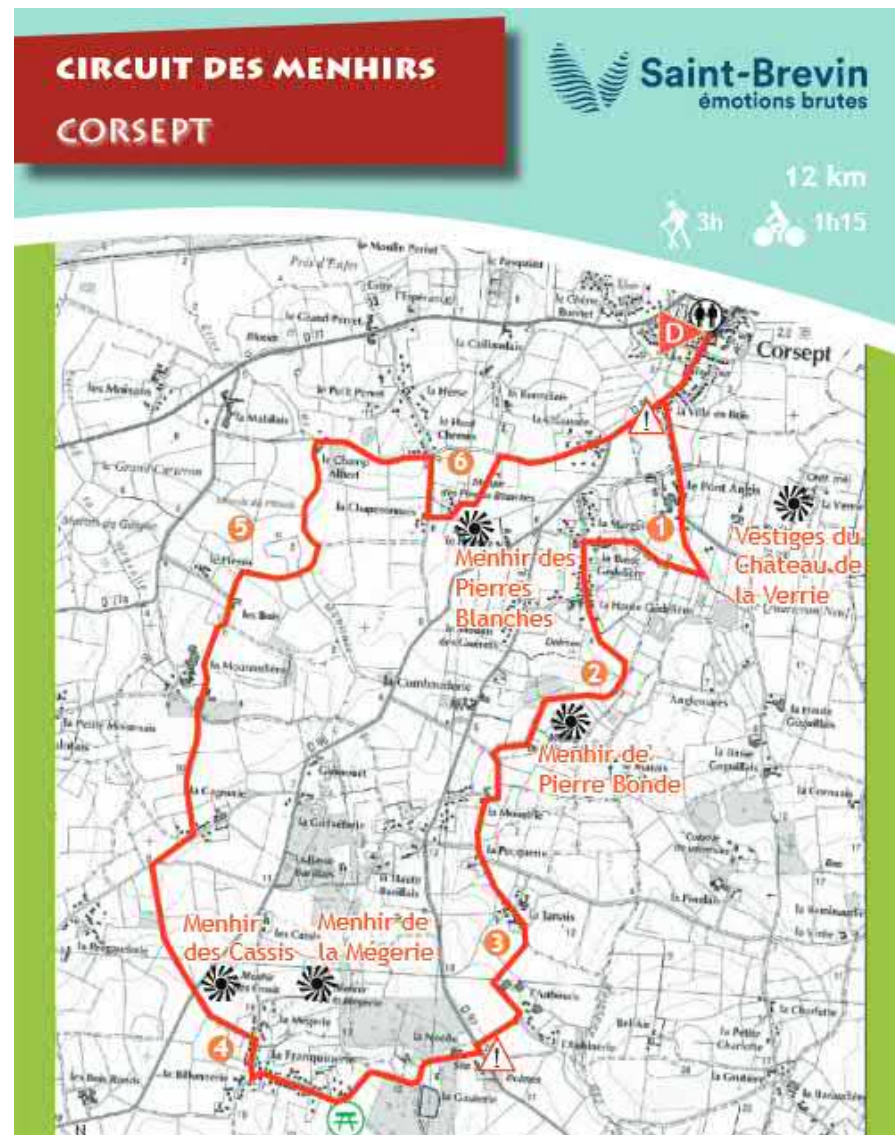


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400589 2025-10-23 15:02:19 EL 20251023

Accusé certifié Source Atlas des patrimoines, Bing Aerial

Réception par le préfet : 27/10/2025



/Parcours de randonnée ludique à la découverte des menhirs de Corsept

Source: Office du tourisme St-Brevin

- Un potentiel atout touristique à valoriser (parcours Natures, visites guidées...)
- Une manière insolite de découvrir le territoire de la CCSE
- Un patrimoine en lien direct avec un milieu naturel, les marais rétro-littoraux

« Le décret n° 2004-490 du 3 juillet 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour application du livre V, titre II du Code du patrimoine induit des dispositions importantes en termes d'aménagement du territoire. Le Service régional de l'archéologie est systématiquement investi, pour des créations de ZAC et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation. »

Source : Direction Régionale des Affaires Culturelles

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



/Panneau indiquant le Menhir des Cassis à Corsept
Source: Cittànova, octobre 2023



/Panneau indiquant le Dolmen de la Briordais à St-Brevin-les-Pins
Source: Cittànova, octobre 2023



/Menhir de la Riverais à St-Père-en-Retz
Source: Cittànova, 10.01.2024

LE PATRIMOINE RELIGIEUX

- Le développement des bourgs est longtemps resté confiné autour des places de l'église. Bien souvent, les communes se sont groupées autour de paroisses et donc de lieux de culte. Encore aujourd'hui, les commerces et services sont relativement regroupés entre la place de l'église et les rues autour de la mairie. La place de l'église constitue encore le noyau central des agglomérations
- Ces clochers sont aussi des points de repères dans le paysage, sur les plateaux agricoles dominant les vallées, avec de larges panoramas et des cônes de vue sur la vallée de la Loire. Le territoire est également parsemé de petits patrimoines religieux : chapelles, croix, etc. Ce petit patrimoine est souvent peu valorisé et subit des transformations urbaines
- Un patrimoine de bâti religieux riche et diversifié, en lien avec des espaces publics de centre-bourg à valoriser (végétalisation, réduction du stationnement)



/Eglise St Martin à Corsept

Source: Cittànova, septembre 2023



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
Eglises dans le centre bourg de chaque commune de la CCSE

044-244400589-20231023-DEL2625193A-DE
Accusé certifié par le Atlas des patrimoines, Bing Aerial

Réception par le préfet : 27/10/2025



/Eglise St Pierre aux Liens à Frossay

Source: Cittànova, septembre 2023



PATRIMOINE

Annexe 8



/Eglise St Louis à Paimboeuf
Source: Cittanova, novembre 2023



/Eglise St Nicolas à St-Brevin
Source: paroisse St Nicolas de l'Estuaire



/Eglise de St-Père-en-Retz
Source: Cittanova, 06.12.2023



/Eglise St Vital à St-Viaud
Source: Cittanova, novembre 2023

Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur
044-244400586-2025-01-05-00025-0001
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025



LE PATRIMOINE HYDRAULIQUE

. Le commerce fluvial

◦ La présence de l'estuaire de la Loire, axe commercial important, et l'exploitation des ressources de la mer ont permis l'émergence d'une économie fluviale florissante pour les communes de l'estuaire, principalement Paimboeuf. Son mouillage est signalé dès 1483 et prend de l'importance au XVII^{ème} siècle. A partir de 1650, la commune est un avant-port de Nantes, l'accès du port devenant de plus en plus difficile. L'activité du port croît avec l'essor du commerce de Nantes vers les Iles. Le hameau du Migron s'est également développé comme un port destiné à l'échange de matières premières réputées par leur qualité. L'exportation se faisait par "barges" qui pouvaient transporter jusqu'à cinq tonnes de produits. Le port du Migron constituait historiquement une zone d'échange incontournable de la région. Aujourd'hui, le commerce fluvial n'est que peu présent sur la CCSE, mais les vestiges de cette époque sont encore très présents : réseau de canaux, écluses et maisons éclusières, quais, etc.

◦ La proximité de l'eau a également permis un tourisme balnéaire et fluvial, c'est le cas des villas balnéaires de St-Brevin, mais aussi des nombreux manoirs et lieux de villégiatures liés à la proximité de la Loire.

◦ Un autre volet du patrimoine lié à l'océan est composé des vestiges de la Seconde Guerre mondiale : c'est l'un des sites les plus puissamment armé de tout le mur de l'Atlantique, notamment au niveau des points stratégiques que sont le Pointeau, Mindin et le fort Mindin. De nombreux blockhaus et casemates en témoignent.

. La casemate 105

◦ « Le Mur de l'Atlantique à St-Brevin, ce sont 227 bunkers de tout type, de toutes tailles, y compris sur son territoire rural. Une densité qui a peu d'équivalents en France et en Europe

◦ Ce blockhaus, construit par les Allemands en 1943, faisait partie d'un vaste dispositif défensif installé au Pointeau qui devait protéger la base sous-marine de St-Nazaire des attaques des alliés. Avec 2 m de béton armé pour les murs et la toiture et 80 cm pour les cloisons intérieures, il a été bâti selon les normes classiques des fortifications allemandes »

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



/Trait de côte historique de la CCSE (XIX^e)
Source: Bing Aerial, carte de l'état-major (1820-1866)



/Vestige de la casemate 105 à St-Brevin, reconvertie en aire de jeux
Source : Cittanova, octobre 2023

• Les pêcheries

◦ « La pêcherie, officiellement désignée par le nom de « pêcherie fixe sur estacade », fait partie intégrante du paysage de l'estuaire ligérien et du paysage côtier. Les premiers ouvrages de ce type apparaissent dans la région vers 1900 et sont souvent la propriété de cadres, commerçants ou entrepreneurs. À l'époque, le carrelet, filet de pêche suspendu à ces installations, et à ses accessoires sont démontables. En devenant fixe, la structure de pêche permet de faciliter les manœuvres. Le nombre de ces constructions se multiplie pendant l'entre deux guerres, et des cabanes, édifiées sur des plates-formes, viennent compléter l'ensemble. »



/Pêcherie de la Ligérienne, St-Brevin-les-Pins
Source : Office du tourisme St-Brevin

• Les écluses et installations sur le canal de la Martinière

◦ « La machinerie Champs Neufs : le bâtiment abrite à l'époque, la machine à vapeur qui entraîne trois pompes hydrauliques. Sous la machinerie et le canal passent deux siphons de 3 m de diamètre reliant à l'origine les canaux des marais de Vue, de la prairie de Tenu à la Loire. »

◦ « Barrage et écluse des Champs-Neufs : le barrage, qui comporte sept vannes, était destiné à réguler le niveau de l'eau du canal. Dans le barrage, long de 38,25 mètres, chaque vanne de fonte pèse près de 7 tonnes. Le barrage est aussi équipé d'une écluse de petite navigation pour permettre le trafic de batellerie entre les ports du pays de Retz et ceux de la Loire. »



/Canal maritime, écluse des Champs Neufs à Frossay
Source: Frossay Cparama

LE PATRIMOINE DE LA MÉMOIRE

◦ Parmi le patrimoine du territoire de la CCSE, les éléments de patrimoine liés à la Première et Seconde Guerre Mondiale sont particulièrement représentés. En effet, avec sa position géographique littorale et sa proximité avec le Port de St-Nazaire, le territoire a été témoin de nombreux faits de guerres et d'un XXème siècle historiquement chargé. A St-Brevin, le Mur de l'Atlantique représente 227 bunkers de tout type, de toutes tailles, y compris sur son territoire rural. Cette densité n'a que peu d'équivalents en France et en Europe.

◦ En témoignage de cette époque, un parcours commémoratif lié aux faits de la Guerre 39-45 est dispersé dans l'ensemble du Pays de Retz (avec 7 points d'intérêts majeurs sur les communes de Sud Estuaire). Ce chemin de la Mémoire est composé de panneaux qui retracent les faits marquants de la dernière guerre. Des panneaux de pierre portent le récit et les photos de chaque fait de guerre sont installés sur les lieux mêmes où ils se sont déroulés.

• St-Père-en-Retz

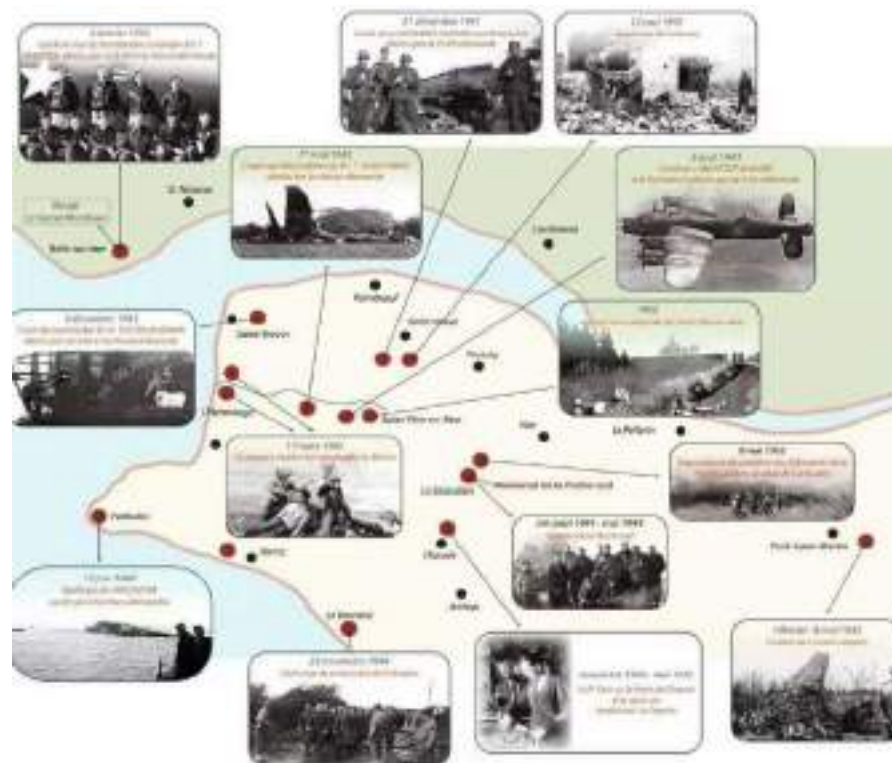
- Crash du Lancaster MKL W4257 DX, le 2 avril 1943, où 7 aviateurs alliés perdront la vie
- Crash du B-17F 42-5780 GN-N abattu par la chasse allemande le 1er mai 1943, causant la mort de 6 jeunes aviateurs américains
- Hommage aux résistants pérèziens déportés dans les camps

• St-Brevin-les-Pins

- Crash du B24 The Okloman, abattu par la FLAK allemande, où 9 des 10 aviateurs trouveront la mort
- Catastrophe du Boivre

• St-Viaud

- Crash du Lockheed Hudson, le 21 décembre 1941 où 4 jeunes aviateurs trouveront la mort
- Site de la Brosse



/Localisation des panneaux d'informations du parcours commémoratif
Source : Chemin de la mémoire 1939-45 en Pays de Retz



Le naufrage du paquebot anglais « Lancastria »

- Le RMS Lancastria est un paquebot transatlantique coulé le 17 juin 1940 par les Allemands. 2 477 rescapés furent repêchés mais le naufrage du Lancastria a fait probablement plus de 4 000 victimes : c'est l'un des naufrages les plus meurtriers de l'histoire.
- Le premier ministre du Royaume-Uni, Sir Winston Churchill, avait ordonné de rapatrier au plus vite le corps expéditionnaire (constitué de soldats Britanniques, Canadiens, Polonais, Français, Tchèques, Belges,...) vers l'Angleterre. Le Lancastria avait à son bord entre 6 000 et 9 000 hommes quand un avion bombardier Allemand lâcha 4 bombes. Le paquebot sombra au large de la Pointe St-Gildas.

La catastrophe du Boivre

- Ce fut une catastrophe de guerre résultant de l'explosion de mines entraînant la mort de quinze paysans du marais du Boivre, transformé en lac par les Allemands. Lors de travaux de relèvement des mines antichars, les paysans du marais ont commencé le creusement d'une tranchée qui permettait d'évacuer le trop-plein à la mer. Le 17 mars 1945, ils découvrent une mine oubliée au bord de la tranchée. Une « drôle de mine », jetée imprudemment sur le tas, et entraînant l'explosion en chaîne de plus de 200 mines antichars. Le bilan sera quinze morts et cinq blessés, la plupart âgés de moins de 30 ans.

Le site de la Brosse

- Ce site a été le théâtre du dernier fait militaire de la seconde guerre mondiale sur le territoire français. Le 12 mai 1945, au lendemain de la libération de St-Viaud (la commune faisait partie de ce que l'on appelle la poche de St-Nazaire, elle n'a été officiellement libérée que le 11 mai 1945), une section FFI se trouvait dans le village de la Brosse où avaient été rassemblés les prisonniers allemands des villages alentours. Il y avait là une grange où les soldats allemands avaient rassemblés leurs armes et leurs munitions. La plus grande partie de la section se trouvait encore à l'intérieur quand une explosion eu lieu, emportant avec elle les hommes encore à l'intérieur. Ce drame fit 5 morts militaires et 2 morts civils. Sûrement accidentelle, la tragédie de la Brosse marque la fin de la guerre et de ses malheurs pour le territoire.



Stèle commémorative sur la catastrophe du Boivre à St Brevin
Source: Office du tourisme St-Brevin



Panneau d'informations sur le parcours commémoratif
Source: Chemin de la mémoire 39-46 en Pays de Retz

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
 044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE
 Accusé certifié par le préfet de St-Brevin
 Réception par le préfet : 27/10/2025

Source: St-Brevin.com, association chemin de la mémoire 39-46 en Pays de Retz



Le sentier du Pointeau

◦ Le site de l'éperon rocheux du Pointeau, séparant la plage des Pins de celle de l'Océan, est une ancienne base militaire française au XIX^{ème} siècle qui a servi de point stratégique aux Allemands pendant la Seconde Guerre Mondiale. On y retrouve de très nombreux blockhaus. Aujourd'hui, sept panneaux illustrent les différentes utilisations des blockhaus et se succèdent sur un chemin complètement ouvert au public. Chaque panneau illustre un thème : le corps étranger, la maison du blockhaus, le bunker, la forteresse sous la dune, la garde de l'estuaire, la défense du trait de côte et le caillou sur la plage.



/Panneau d'information touristique sur le sentier du Pointeau
Source: Office du tourisme St-Brevin

La base Aéronavale de la Ville en Bois

◦ Construite en 1917 par la marine française pour contrecarrer la domination allemande, le premier dirigeable accueilli sur cette base fut le « Capitaine Caussin ». En avril 1917, les missions de la base consistent alors à protéger l'arrivée des convois américains au port de St-Nazaire. Pendant l'exploitation de la base, il fut totalisé 257 vols pour une durée totale de 1538 heures et 48630 miles parcourus à bord des 8 dirigeables. Le site a connu la visite de F.D.Roosevelt en 1918.

◦ Un mémorial est aujourd'hui visible sur le site, constitué des quelques plots d'amarrage, ultimes témoins de cette présence américaine. Autour du lac de St-Viaud, une exposition permanente est installée relatant l'histoire de la base aéronavale

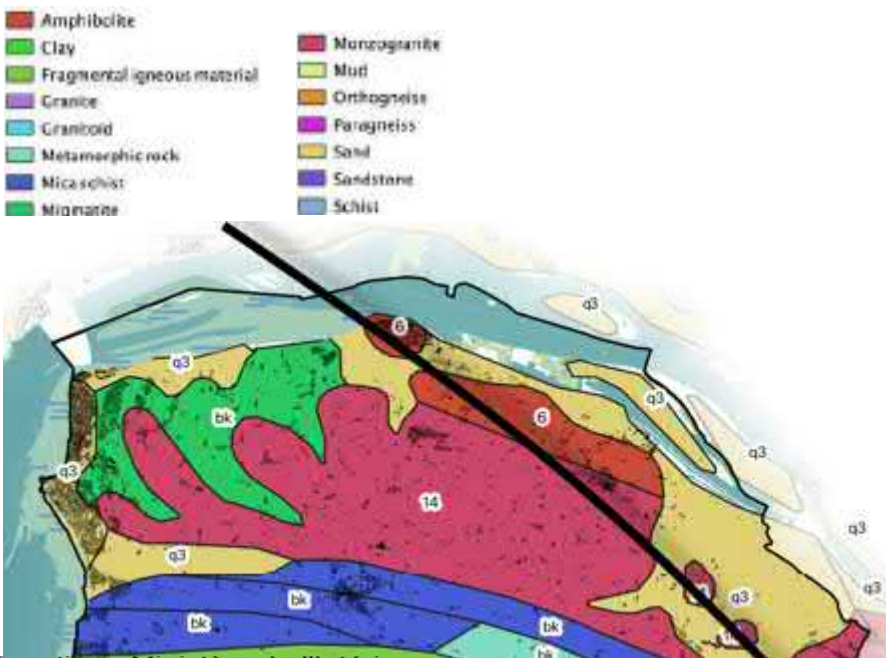


/Stèle commémorative sur la base de la Ville en Bois à St-Viaud
Source: Office du tourisme St-Brevin



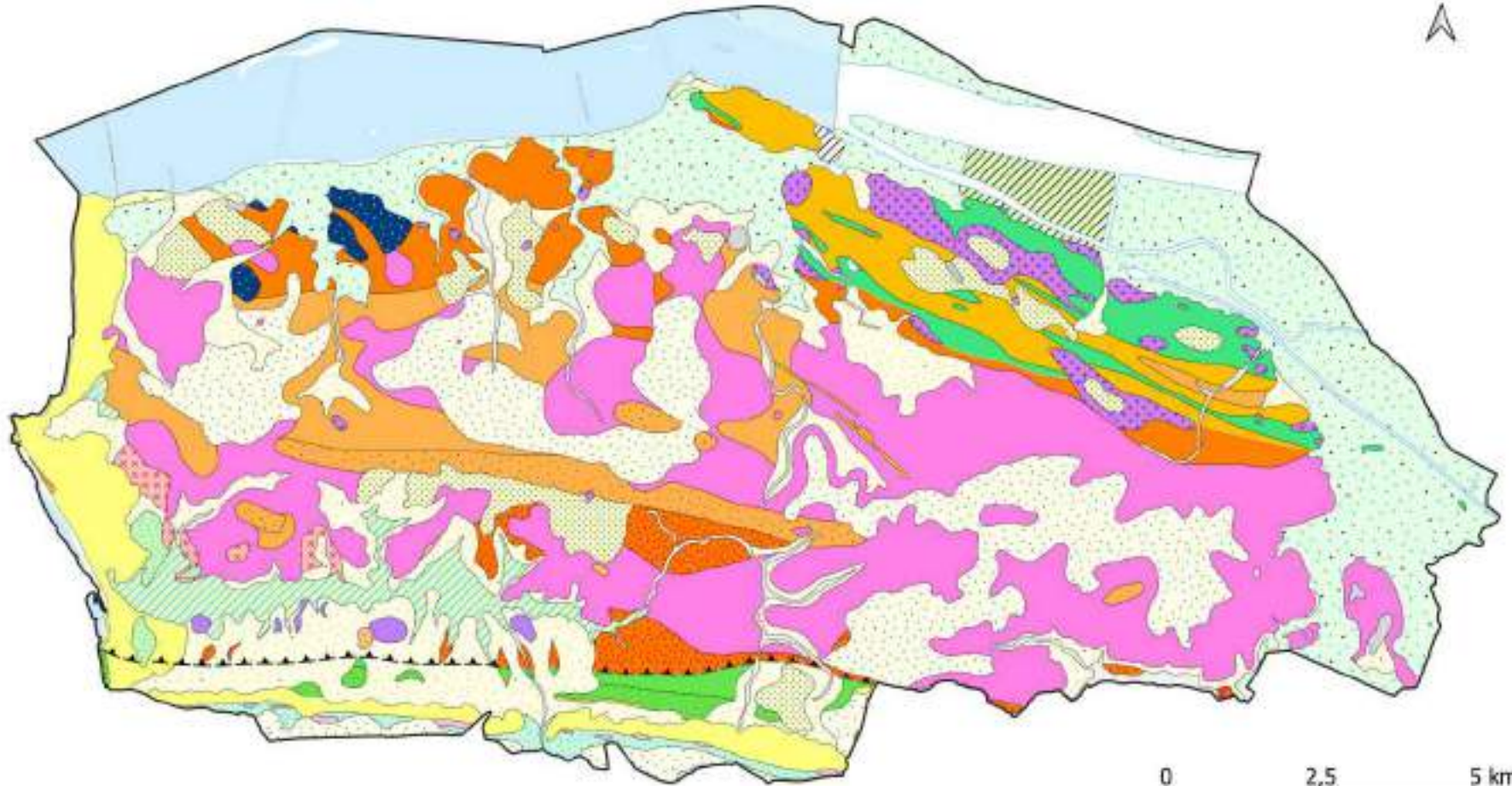
DES CARACTÉRISTIQUES PAYSAGÈRES QUI STRUCTURENT LE TERRITOIRE

◦ Le socle géologique de la CCSE appartient au Massif Armoricain mais se compose également de substrats géologiques plus superficiels de formations sédimentaires. Localement, la CCSE est principalement composée de formations de sables sur sa partie nord-est et de formations de schiste, paragneiss, d'orthogneiss et de fragments sur le reste de son territoire.



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur
044-244400585 du 20/10/2025 à 12:02:44
Accusé certifié Sources : BRGM, SCoT Pays de Retz
Réception par le préfet : 27/10/2025

/(carte sur page suivante)
Source : BRGM Géocatalogue 2004



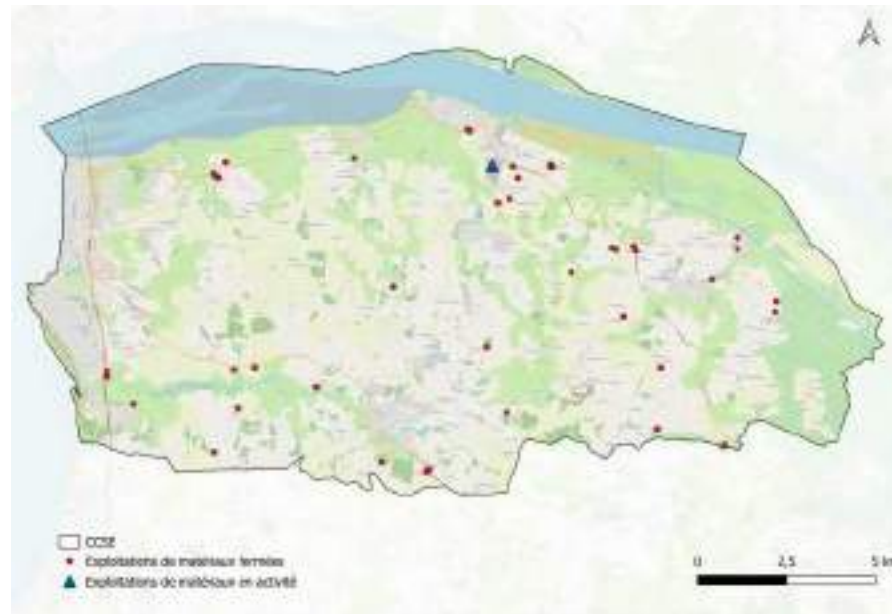
/Socle géologique du territoire (légende sur page précédente)

Source : BRGM Géocatalogue 2004





◦ La richesse géologique du sous-sol du territoire a mené au développement des carrières au fil des années pour l'exploitation des matériaux. Sur le territoire, sont recensées 42 exploitations de matériaux fermées et 1 encore en activité aujourd'hui.



/Localisation des exploitations de matériaux

Source: BRGM

Communes	Nom de l'exploitation	Matériaux exploités	Surface du site	Production annuelle totale
St-Viaud	Le Gros Buisson	Gisement de roches et minéraux industriels liés à des sédiments ou des roches métamorphiques - Gneiss	26 ha	400 000 t

. L'approvisionnement durable des territoires en matériaux est encadré par la Stratégie Nationale pour la Gestion Durable des granulats. La stratégie nationale a été établie en mars 2012 et se décline en plusieurs axes :

- Inscrire les activités extractives dans le développement durable afin de réduire les impacts au maximum ;
- Optimiser la gestion des ressources de façon économe et rationnelle, renforcer l'adéquation entre usage et qualité des matériaux et favoriser l'approvisionnement de proximité ;

◦ C'est dans cet objectif que la loi ALUR de 2014 a instauré la mise en place l'élaboration du Schéma Régional des Carrières (SRC) qui a pour vocation de décliner la stratégie nationale et remplacer les Schémas Départementaux des Carrières (SDC).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586 - Développement durable et emploi de matériaux recyclés.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025





- Le SRC de la région Pays de la Loire a été adopté par arrêté le 6 janvier 2021. Le SRC des Pays de la Loire met en avant 5 principaux enjeux environnementaux (déclinés en plusieurs axes dont les principaux sont listés ci-dessous) portés par la région en lien direct avec les carrières :
- Enjeu 1: Economie des ressources naturelles et changement climatique. Cet enjeu comprend 2 axes stratégiques importants :
 - Le profil environnemental précise qu'«il est aussi essentiel de conforter les filières permettant à certains «déchets» de redevenir des matières premières de qualité, en particulier pour tous les déchets inorganiques, notamment ceux issus du BTP» ;
 - Exploiter et gérer durablement les matériaux du sous-sol, plus particulièrement les granulats d'origine fluviale ou marine.
- Enjeu 2: La qualité urbaine et environnementale des espaces bâtis, facteur de qualité de vie et d'attractivité: une condition indispensable à l'arrêt du gaspillage des terres agricoles.
- Enjeu 3: L'intégrité spatiale et fonctionnelle des espaces naturels. Cet enjeu comprend 3 axes importants :
 - Restauration d'une qualité (eaux et morphologie) des cours d'eau compatibles avec leur fonction écologique, et la poursuite des (ré)aménagements pour la libre-circulation des poissons et des sédiments ;
 - Renforcer le rôle de l'espace agricole et des forêts dans la trame verte et bleue pour la préservation ou la reconquête de la biodiversité notamment par la préservation de l'espace agricole et des éléments de nature ordinaire (haies, bosquets, boisements...) dans la planification territoriale à toutes échelles ;
 - Préserver le capital écologique de l'espace littoral et maritime notamment par une exploitation raisonnée des ressources naturelles et respectueuse des usages (éolien, extraction des granulats, pêche...).

pérennité et la sécurité de l'alimentation en eau de la population.

- Enjeu 5: La sécurité des personnes et des biens dans un territoire particulièrement exposé et vulnérable aux risques inondation et industriel, et dans une certaine mesure au risque sismique. Cet enjeu comprend 1 axe important :
 - Limiter l'imperméabilisation des sols pour ne pas aggraver le ruissellement et les inondations.

SUPRACOMMUNAL

SCoT Pays de Retz

- *Prendre en compte et préserver la fonctionnalité des sols à travers ses fonctions écosystémiques*
- *Permettre l'extension des carrières existantes et la création de nouvelles installations sur les gisements favorables, sous réserve de prendre en compte les enjeux agricoles, environnementaux et sociaux. Prendre en considération les permis d'exploitations minières vis-à-vis de l'aménagement du territoire*
- *Prendre en compte le SRC*





UN TERRITOIRE AU RELIEF PEU MARQUÉ

. Peu de reliefs marqués

- Une légère topographie révélée par la forte présence de l'eau
- Une géographie délimitée par le Sillon de Bretagne au Nord et la voussure du Pays de Retz au Sud
- Une ligne de crête au sud du territoire, créant une « bascule » vers l'Estuaire, avec un côté maximum au alentour de 55m
- Le territoire de la CCSE est marqué par un réseau hydrographique dense et chevelu se jetant dans la Loire et/ou dans l'estuaire de la Loire. En effet, le territoire borde directement la Loire et l'embouchure de l'Estuaire et se compose également de différents cours d'eau dont de nombreux chenaux ou étiers formant ainsi des habitats de marais littoraux

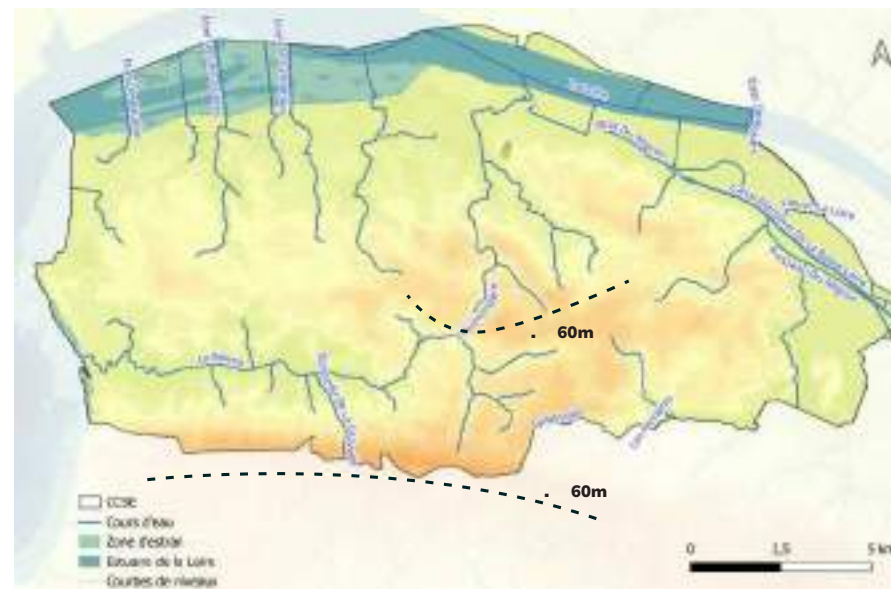
. Des perspectives visuelles

- Au Nord : des vues sur l'estuaire de la Loire avec un relief bas permettant un horizon lointain et marqué. Le fleuve et les marais à perte de vue, avec en arrière plan le port de St-Nazaire
- A l'Ouest : une vue sur l'Océan, entre la point Ste-Marguerite et la pointe St-Gildas
- Sur les plateaux au Sud : des ouvertures du champ visuel, en direction du bocage et l'estuaire, avec des éoliennes et des usines comme points de repères paysagers



Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur
044-24440054
Accusé certifié
Réception par le préfet : 27/10/2025

Le paysage horizontal de la Loire, depuis les marais de Frossay
Source : C. Litana, octobre 2023



/Un réseau hydrographique dense et chevelu dans un relief relativement plat

Sources : BD Alti, SANDRE



/ Perspectives paysagères

Source: Orthophotographie Géoportail 2023



UN PAYSAGE BOCAGER

. 4 fortes entités végétales caractéristiques :

- Le maillage boisé bocager du paysage rural
- Les boisements/ripisylves le long des vallons
- La végétation des marais
- La végétation et boisements du littoral

. Un contraste entre littoral et rétrolittoral :

- Un contraste important entre le paysage littoral (marqué par une vie urbaine et une fréquentation touristique importante), et les paysages intérieurs plus intimistes
- L'arrière-pays, est vécu en pratique comme un « avant », c'est le paysage que l'on rencontre avant d'arriver à la mer
- Le bocage des communes rétrolittoral est plutôt bien conservé par rapport à d'autres communes sur le littoral, car les communes rétrolittorales subissent moins la pression foncière
- Un certain jeu d'inversion s'opère entre paysages littoraux, souvent marqués par une vie urbaine ou une fréquentation touristique, et les paysages intérieurs plus intimistes
- La déstructuration du maillage bocager par l'ouverture des terres agricoles a entraîné la perte de la lecture de la trame verte (phénomène très limité sur le territoire)
- La progression des terres labourées pourrait induire à terme à une banalisation du paysage

. Un maillage bocager bien préservé à l'échelle du Pays de Retz mais un rôle écosystémique des haies à conforter



/ Maillage bocager
Source : BDTopo 2023



Un inventaire en cours des haies, zones humides et plans d'eau. Cet inventaire, fin et catégorisé, servira de base pour le recensement protecteur du PLUi en fonction des rôles de ces entités

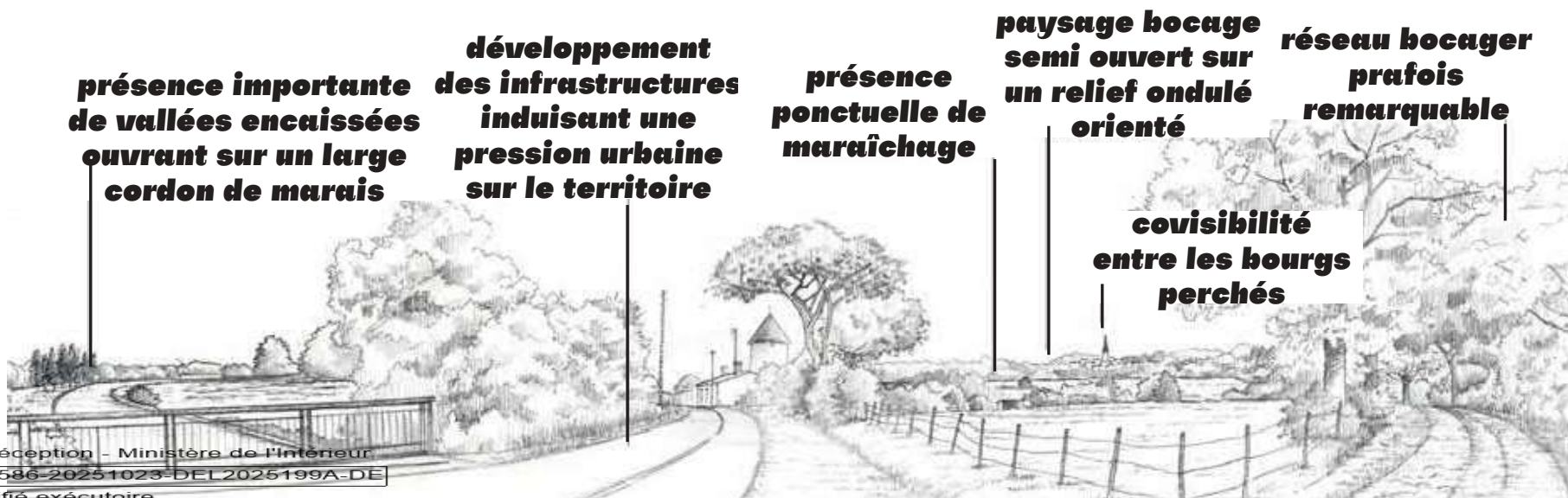


- **Le plateau bocager méridional du Pays de Retz**
- **Une trame bocagère dense**
 - Réseau très structuré qui referme l'espace dans les vallées et plus distendu sur le plateau ou les crêtes
 - Configuration ondulée du relief
 - Patrimoine boisé riche : pins parasols à l'ouest, chemins creux conservés dans les vallées
 - L'eau visible dans les vallées avec les étangs, les marais tournés vers l'océan, l'inondation de prairies l'hiver, l'irrigation de fonds de vallons secondaires
- **Des paysages en évolution**
 - Bocage évolue vers une ouverture sur les grandes cultures céréalières même si le maillage bocager de la CCSE reste un des mieux préservés à l'échelle du Pays de Retz
 - Paysage routier a évolué : trame viaire dense de petites routes entre les bourgs à grands axes départementaux



Source : Cittànova, octobre 2023

/Paysages du plateaux bocager méridional
Source : Atlas des paysages de Loire-Atlantique



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025





LE PLATEAU BOCAGER RÉTRO-LITTORAL

- Ces paysages recouvrent une grande partie de la communauté de commune, un plateau cultivé et habité, un paysage de semi-bocage. Les coteaux (orienté nord) s'ouvrent vers l'estuaire de la Loire. Des cours d'eau incisent le plateau et forment des vallons relativement évasés souvent accompagnés de formations végétales (alignements boisés le long des cours d'eau, haies bocagères, bosquets, ...) ouverts sur les prairies inondables et les marais, permettant des points d'observations vers le paysage. L'ensemble des bourgs s'étage sur les coteaux et crêtes de ces vallées et offrent des co-visibilités entre les clochers
- Si la trame viaire initiale était composée essentiellement d'un réseau dense de petites routes de campagne, elle est renforcée aujourd'hui d'axes de liaison des grandes agglomérations vers le littoral. Ces dernières imposées une nouvelle échelle routière qui se traduit surtout par une croissance du tissu pavillonnaire autour de certains bourgs et par la diffusion urbaine autour des hameaux en zone rurale

• Le paysage majoritaire de la CCSE

- Un plateau cultivé et habité, paysage de semi-bocage. Des champs marécageux bordés de haies bocagères
- Ces paysages recouvrent une grande partie majoritaire de la CCSE
- La limites avec les autres unités paysagères (plateau semi-bocage et marais) sont extrêmement nettes, soulignées par une végétation dense de qualité dans le début des coteaux du plateau bocager

• Une trame verte remarquable

- Un bocage particulièrement important : la palette végétale des haies traduit directement la proximité du littoral (pins, chêne vert ou chêne liège, chêne tauzin...)
- La présence de nombreux boisements referme ponctuellement le paysage et offre des ambiances forestières parfois marquantes.
- Des planches de maraîchages investissent parfois les franges urbaines et bocagères, permettant le développement d'une végétation



/Carte postale de 1932, St-Père-en-Retz

Source : Geneanet



/Des vallées orientées est-ouest marquées par un paysage de marais

Source : atlas des Paysages



/Chemin agricole dans l'arrière pays sur la commune de St-Brevin

Source : Cittanova, octobre 2023





• Un paysage sculpté par l'eau

◦ Des cours d'eau incisent le plateau et forment des vallons relativement évasés, accompagnés de formations végétales (alignements boisés le long des cours d'eau, haies bocagères, bosquets, ...). Des ouvertures sur les prairies inondables et les marais, permettent des points d'observations vers le paysage.

• Des perspectives ouvertes

◦ Les coteaux (orienté nord) sont largement ouverts vers l'estuaire de la Loire et l'Océan Atlantique.

◦ Le relief des plateaux est ondulé dans la direction est-ouest. Cette configuration se traduit, depuis les lignes de crête, par des perspectives avec plusieurs plans d'où émergent quelques châteaux et églises.

◦ Des bourgs sur les hauteurs se développent sur les coteaux, l'ensemble des bourgs s'étage sur les coteaux et crêtes de ces vallées et offrent des co-visibilités entre les clochers et bourgs.

◦ A l'inverse, depuis les fonds de vallées les vues sont canalisées par de véritables couloirs visuels.

• La pression urbaine sur le paysage agricole

◦ Si la trame viaire initiale était composée essentiellement d'un réseau dense de petites routes de campagne, elle est renforcée aujourd'hui d'axes de liaison des grandes agglomérations vers le littoral.

◦ Ces dernières imposées une nouvelle échelle routière qui se traduit surtout par une croissance du tissu pavillonnaire autour de certains bourgs et par la diffusion urbaine autour des hameaux en zone rurale.



/Vue plongeante sur le bourg de St Viaud depuis les coteaux

Source: Cittanova, octobre 2023



/Orthophotographie de l'évolution du bourg de St-Viaud, 1950-2023

Source: IGN, Remonterletemps





UNE DIVERSITÉ DE PAYSAGES OUVERTS

• Des paysages contrastés

- Des paysages naturels riches et variés, entre terre, mer et rivière en lien avec la situation géographique particulière de l'Estuaire.
- Un contraste entre des paysages «phare» (type carte postale) connaissant une renommée et donc une attractivité nationale et des paysages (principalement rétro-littoral) plus quotidiens en moins fréquenté.

• Largement influencés par l'eau

- Dans le Nord du Pays de Retz, le rapport à la Loire va au-delà de simples points de vue. Le fleuve structure largement le territoire, jusque dans sa profondeur.
- L'Estuaire est un élément majeur de ce territoire : par la variété des paysages et l'importance des usages dont il a été le support.
- Si les liens se sont distendus au fil du temps, la présence de l'eau reste déterminante dans le paysage et les pratiques de ses habitants.

• La présence de l'eau dans le paysage urbaine, de multiples percées visuelles



/Affiche publicitaire éditée par la SNCF à la gloire de st-Brevin
Source: Office du tourisme St-Brevin

/Percées visuelles sur l'eau omniprésentes dans les bourgs
Source Cittanova, 2023 (Paimboeuf puis Saint-Brevin)



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





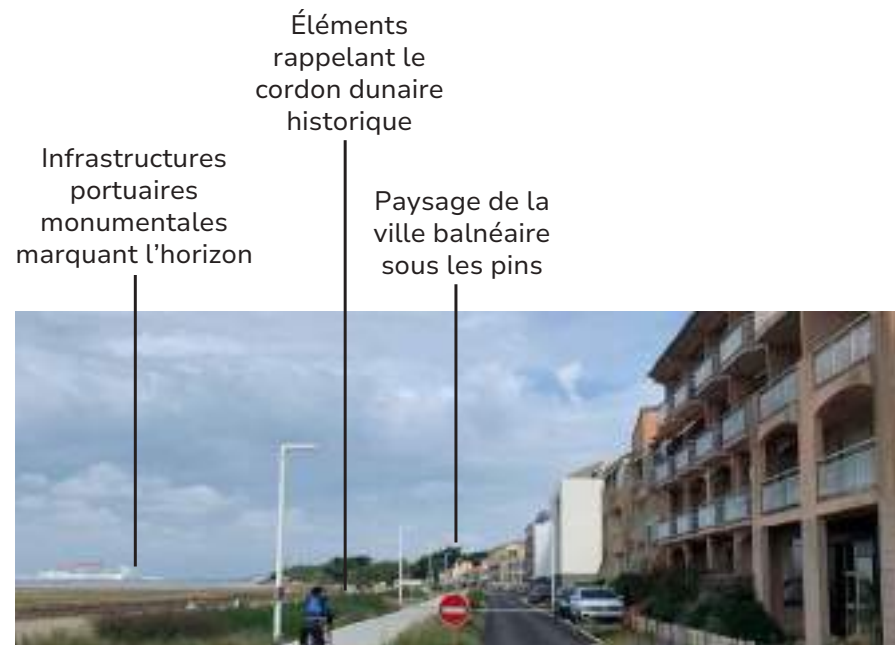
LA CÔTE URBANISÉE

- Cette séquence paysagère est surtout présente sur la commune de St-Brevin-les-Pins. Sur le front de mer comme en retrait, ce paysage est majoritairement urbanisé autour d'une trame viaire, large, avec une géométrie particulière implantée sur les dunes. L'identité de cette séquence est typique de la ville balnéaire, de longues plages bordées de cités balnéaires installées dans les boisements rétro-littoraux
- Cette sous-unité est également caractérisée par la présence de nombreux terrains de camping et de colonies de vacances qui renvoient à la forte économie touristique de ces secteurs. Dans ces ensembles urbanisés s'intercalent parfois les embouchures des marais rétro-littoraux comme l'estuaire du Boivre, qui subit la pression du développement urbain littoral (ce qui pourrait d'ailleurs provoquer à terme des inondations). On peut diviser la ville en deux secteurs : le quartier de L'Océan (au sud), et le quartier des Pins (au nord). Ces deux secteurs se différencie entre autre par un couvert végétal, de pins et de chênes verts, particulièrement marqué dans le quartier de L'Océan, et plus diffus sur Les Pins

. Cette unité Paysagère se termine sur la route bleue qui vient diviser la commune en deux sur l'axe Nord-sud, avec a l'Ouest l'habitat balnéaire typique et a l'Est les nouveaux quartiers résidentiels

La ville balnéaire

- Un paysage de longues plages bordées par la cité balnéaire installée dans des boisements littoraux
- Le front de mer occupé par une trame viaire large, avec une géométrie particulière implantée directement sur le cordon dunaire
- Dans ces ensembles urbanisés s'intercalent parfois les embouchures des marais rétro-littoraux comme l'estuaire du Boivre, qui subit la pression du développement urbain littoral



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
/Aménagements en cours du bd Padioleau, St-Brevin-les-Pins
044-244400586-20251023-DEL20251983-DE
Source : Cittanova, septembre 2023
Accusé certifié exécutoire

/Aménagements en cours du bd Padioleau, St-Brevin-les-Pins
Source : Cittanova, septembre 2023

Réception par le préfet : 27/10/2025





Une ville divisée en secteurs dans la perception et les pratiques

- Plus on s'éloigne de l'estuaire, plus l'océan se fait sentir, aussi bien dans la perception que l'on s'en fait que par les pratiques. En allant vers l'Ouest, la Loire s'élargit et devient océan, l'air se charge d'iode et l'eau se charge de sel
- La côte Brevenoise n'est pas perçue de la même manière sur la rive de Mindin. Celle des Pins, ou celle de l'Océan. Ces 3 séquences de rivage constituent des entités bien, et sont séparés par deux pointes, celle du fort Mindin et du Pointeau
- **Une urbanisation presque continue, la pression littoral**
 - Une attractivité croissante de la façade Atlantique, qui s'accélère encore ces dernières années
 - Une dualité encore existante entre les secteurs les Pins et l'Océan, lié à une pression urbaine plus importante au Nord de part la proximité de St-Nazaire. Mais les deux centres bourg historiques autrefois séparés par la pointe du Pointeau, sont aujourd'hui reliés avec l'étalement urbain
 - Les nouvelles implantations dans les terres viennent aussi en conflits avec le bocage rétro littoral, entraînant une déprise agricole face à la pression foncière



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur
Evolution des quartiers entre 1950 et 2023, St-Brevin-les-Pins
Source : Répondre le temps, Géoportail
Réception par le préfet : 27/10/2025



/Cartes postales de St-Brevin-les-Pins
Source : CPSM France 44 «St-Brevin l'Océan, la plage»



Source : CPSM FRANCE 44 «St Brevin, camping au bord de la plage»



/Cartes postales de St-Brevin-les-Pins
Source : CPSM France 44 «St-Brevin l'Océan, la plage»



• Une végétation littorale maritime

- La végétation est sculptée par le vent, et par les conditions climatiques difficiles
- Différentes strates végétales typique de la côte Atlantique
- Strate herbacée : épiaire maritime, roseau des sables, euphorbe maritime et luzerne maritime...
- Strate arbustive : prunelliers...
- Strate arborée : saules, chênes verts, pins et cyprès...



/Végétation littorale, Allée Yvonne, St-Brevin-les-Pins

Source : Cittànova, septembre 2023

• La Route Bleue comme césure Est/Ouest

- La Route bleue divise la commune entre : les habitats balnéaire traditionnels à l'Ouest et les nouveaux quartiers résidentiels à l'Est
- La frontière est franche entre les deux quartiers, avec un manque de liaison et de franchissements certains entre les deux parties
- La frontière plus à l'Est est aussi franche, il s'agit de la limite entre les derniers habitats et le début de l'agriculture



Coupure urbaine de la Route Bleue, St-Brevin-les-Pins

Source : Orthophotographie Géoportail, 2023



Route Bleue, St-Brevin-les-Pins (sens pont > st-Brevin)

Source : Cittànova, 10.01.2024





- . **Secteur Mindin** : Paysage de l'estuaire, encore lié à la Loire
 - Ancien village de pêcheurs. C'est aujourd'hui le lieu de plaisance et de promenade, où perdurent encore des pratiques de pêche
 - Historiquement lié au bac, c'est ici qu'arrivaient les navettes avant la construction du pont, un lieu de transaction et d'échange
 - A l'Est de la route bleue, se trouvaient autrefois un lieu de mise en quarantaine des bateaux contaminés. Aujourd'hui, Mindin Est est occupé par des établissements médico-sociaux (fréquentés par près 2000 personnes, soit 10% de la population de St-Brevin)
 - Le territoire est enclavé, entre la route bleue, la départementale, l'ancienne décharge à ciel ouvert, et la Loire

- . **Quartier des Pins** : secteur calme, fréquenté par la promenade.
 - La forte attractivité liée à la proximité du pont de St-Nazaire induit une dynamique de densification dans ce secteur
 - Cette densification implique parfois l'abatage de nombreux arbres, impliquant une diminution de la valeur patrimoniale et paysagère du secteur. (SPR St-Brevin)
 - Bien que la côte s'ouvre à l'Ouest et vers l'Océan, la vue sur le port renvoie encore à l'estuaire et ses industries
 - Pour les habitants, l'eau est « sale », donc les baigneurs sont rares. Cette plage est un lieu de calme, très fréquenté pour la promenade

- . **Quartier de L'Océan**
 - Un couvert végétal de pins et chênes verts très marqué
 - Grandes plages ouverte vers l'Océan avec dunes de sable fin
 - Lieu de villégiatures et d'activité de plage : Kite-surf, char à voile, jeux de ballon, raquette, baignade...
 - Au Sud du Pointeau, comence véritablement l'Océan, loin de Loire et de l'estuaire



/Pression touristique sur le littoral de St-Brevin-les-Pins
 Source : Delcampe St-Brevin-les-Pins





LE PAYSAGE DE LA LOIRE

- L'estuaire de la Loire est marqué par son échelle monumentale: par la largeur du fleuve à son embouchure (près de 2 km) mais aussi par les gigantesques infrastructures portuaires situées sur la rive Nord. L'imposant pont de St-Nazaire, qui marque une porte entre la Loire et l'océan Atlantique, est visible depuis les coteaux et les berges et révèle parfois entre ses piles des points de vue sur l'océan
- Du côté de la CCSE, la rive est constituée d'un tissu relativement horizontal avec des prairies inondables ou des marais. Le paysage est influencé par des ambiances terrestres de prairies et bocages, mais vers l'ouest, l'ambiance devient maritime. Les constructions sont basses, avec une série de pêcheries traditionnelles et des bateaux de plaisance au mouillage qui viennent révéler une ambiance dominante océanique. Le paysage est mouvant, et évolue selon l'influence de l'eau et le contraste qu'elle offre au rythme des marées

- Cette unité paysagère est révélée par le contraste saisissant entre la façade ligérienne patrimoniale et la monumentalité des terminaux portuaires techniques de St Nazaire.
- Une unité paysagère révélée par le contraste entre la façade ligérienne patrimoniale et la monumentalité des terminaux portuaires

• Un estuaire à échelle monumentale ...

- Par la largeur du fleuve à son embouchure, près de 2 km
- Par les gigantesques infrastructures portuaires situées sur la rive. L'imposant pont de St-Nazaire marque une porte entre la Loire et l'océan Atlantique. Il est visible depuis les berges et révèle parfois entre ses piles des points de vue sur l'océan
- Mis à part les ponts de Cheviré (à Nantes) et le pont de St-Nazaire, aucun moyen ne permet de s'y rendre



Éléments de l'activité maritime présente et passée

Infrastructures portuaires monumentales marquant l'horizon

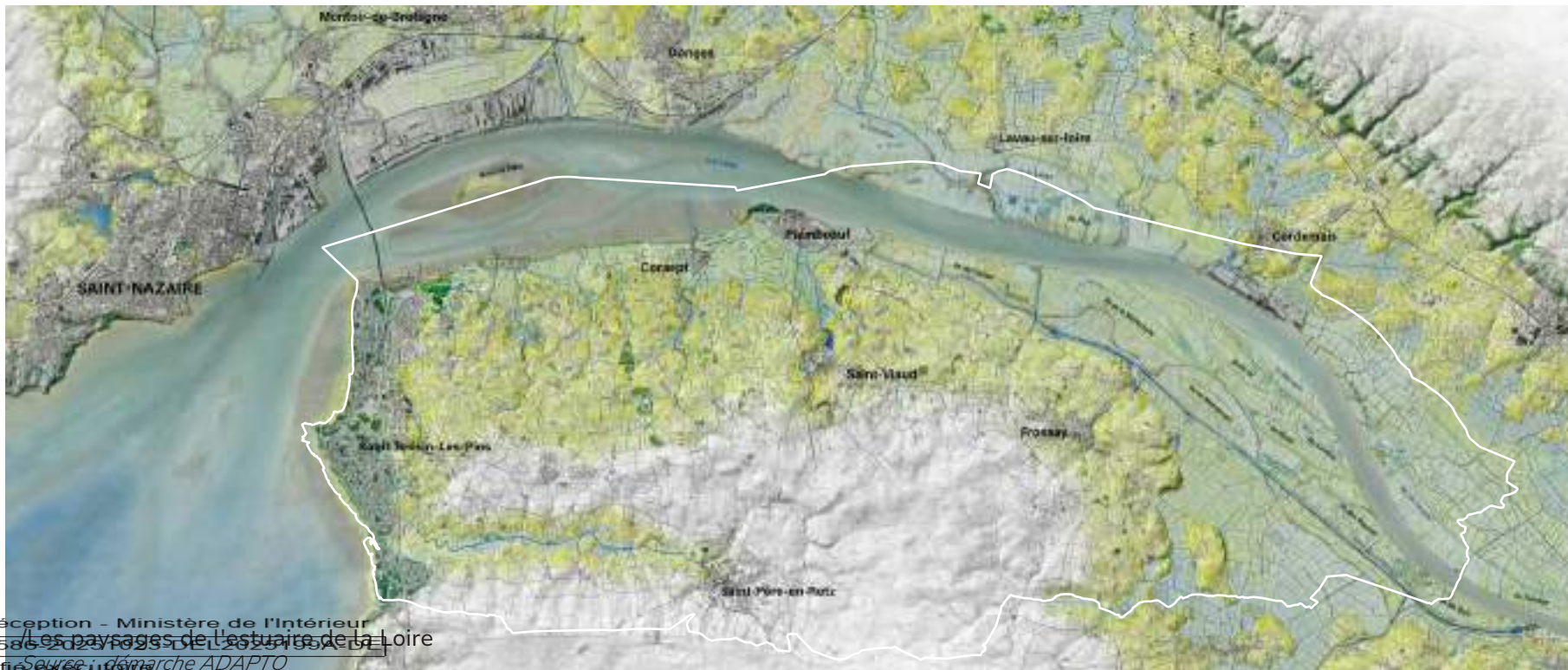
Pont de St-Nazaire, repère marquant de l'Estuaire

... en contraste avec l'échelle locale :

- Toute l'activité en face donne à cette partie du pays un caractère calme. Les marais et les hameaux sont paisibles face aux immenses cheminées et aux nuages de vapeur. Une rive érigée de grands hangars, l'autre est bâtie de petites demeures
- Omniprésence des chantiers, grandes grues, portiques, cargos, les cheminées, les lumières la nuit (« comme un petit Manhattan illuminé »). L'arrivée des bateaux dans l'estuaire sont des évènements pour les habitants
- Les habitants parlent de l'observation du spectacle chaotique de l'autre rive, tout en étant « au calme sous les pins »

FAMILLE DE PAYSAGES	MOTIFS PAYSAGERS
	Coteau boisé Ruisseau
PLATEAUX VALLONNÉS	Terres cultivées : céréales, maïs, foin, pâturage Haies bocagères Hameaux, villages, villes Voies ferrées Exploitations agricoles Chemins d'exploitations
MARAIS	Prairies pâturées ou fauchées Haies Etiers, douves, canaux, fossés Clapets, vannes, portes
PRAIRIES HUMIDES	Prés pâturés ou fauchés Haies Etiers, douves, canaux, fossés Clapets, vannes, portes Infrastructures industrialo-portuaires
PRÉS SALÉS	Prés pâturés Roselières Etiers Bourrelet de rive Fleuve/eau en mouvement
LOIRE	Vase Sable Lies

Des paysages estuariens multiples



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
 044-244400586 - 2023/1025 - DEL 2023/1934/DE
 Accusé certifié Source : démarche ADAPTO
 Réception par le préfet : 27/10/2025





• Un paysage technique portuaire en évolution

- Une industrie portuaires historiques désuète sur la rive sud, mais en pleine activité sur la rive de St Nazaire. La centrale thermique de Cordemais est omniprésente dans le paysage de la vallée
- Sur la rive de la CCSE, des vestiges d'anciennes usines sont encore visibles malgré l'absence d'activité



/Ancienne usine Kuhlmann sur les rives de Loire, Paimboeuf

Source : *gertrude.paysdelaloire.fr*

• Un panorama vers un paysage monumental

- Du coté de la CCSE, la rive est constitué d'un tissu relativement horizontal avec des prairies inondable ou des marais. Les constructions sont très basses, avec une série de pêcheries traditionnelles et des bateaux de plaisance au mouillage, une ambiance à dominante océanique.
- Les seules formes urbaines présentes sont les bourgs historiques relativement bas comme Paimboeuf avec des façades portuaires fluviales



/Embouchure de la Loire, St-Brevin-les-Pins

Source : *Cittànova, septembre 2023*

• Une végétation influencée par le maritime et le fluvial

- Une végétation riche influencée par des ambiances terrestres (prairies et bocages), et une ambiance maritime vers l'ouest
- Strate basse : type marais, prairies de pâtures, roseaux...
- Strate arbustive : Tamaris
- Strate boisée : moins développé ici malgré quelques Pins



/Port de la Maison Verte, Corsept

Source : *Cittànova, 29.11.2023*





LES MARAIS

- Le paysage de l'estuaire se caractérise par un large espace fluvial à la topographie rigoureusement plane. Le fond de la vallée est occupé de manière quasiment mono-spécifique par des prairies de fauche ou pâturages inondables. La végétation relativement basse et la quasi-absence de bâtiments entraînent des perspectives visuelles très profondes. L'omniprésence de l'eau est perceptible soit directement : vues sur les prairies inondables délimitées par des canaux ou fossés, soit indirectement via l'abondance de la végétation en lien direct avec les réseaux hydraulique
- Sur le plan paysager, l'intérêt de tels sites réside dans leur caractère naturel. Il tient à l'équilibre entre l'activité agricole « légère » (pâturage extensif et fauche), aux mouvements de l'eau sur

le territoire, cela permet à une large diversité de faune et flore de s'y développer. Les seuls formes urbaines présentes sont les bourg historiques comme Paimboeuf qui composent des formes urbaines quasiment iliennes offrant des façades portuaires fluviales. Sur l'autre rive, la centrale thermique de Cordemais est omniprésente dans le paysage de la vallée. Les limites entre les deux unités paysagères (plateau semi-bocage et marais) sont extrêmement nettes, et soulignées par une végétation dense de qualité dans le début des coteaux du plateau bocager

... ponctué par des objets de grandes échelles

- L'horizontalité de ce paysage est ponctué d'interventions humaines de grandes envergure : l'éolienne du Carnet, les cheminées et le pont de St Nazaire, les cheminées de Cordemais prolongées par la procession des lignes haute tension, les torchères de la raffinerie de Donges
- Tout cela constituent des repères industriels majeurs qui marquent la sous-unité paysagère

Réseaux de voies de mobilités douce
et touristiques

Omniprésence de l'eau

Vue sur Donges

Strate basse herbacée



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
Port de la Maison Verte, Corsept
044-244400589 / 0254 025 025 DE / 0254 1994 DE
Accusé certifié Source Citaneva, septembre 2023
Réception par le préfet : 27/10/2025





. Un paysage horizontal ponctué par des objets de grandes échelles

◦ Le fond de la vallée de la Loire est particulièrement plan et d'une amplitude importante, il est difficile lorsque l'on se promène dans la vallée de comprendre la géographie dans laquelle on se place. Les coteaux sur la rive Nord sont difficilement visible, et les plateaux du Pays de Retz sont relativement aplatis (+50m) L'horizontalité de ce grand paysage est ponctué d'interventions humaines de grandes envergure sur la rive sud : l'éolienne du Carnet, les cheminées et le pont de St Nazaire. Mais surtout sur la rive en face : Les cheminées de Cordemais prolongées par la procession des lignes haute tension, ainsi que les torchères de la raffinerie de Donges constituent des repères industriels majeurs qui marquent les limites de cette sous-unité paysagère entre les coteaux



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
 /Cheminées de Cordemais depuis Frossay
 044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE
 Accusé certifié par le préfet
 Réception par le préfet : 27/10/2025



. Un paysage d'eau : marine, fluviale et canalisée en perpétuel mouvement

- L'ampleur de la Loire encore influencée par les marées, lui donne ici un aspect maritime, les courants et les vents s'engouffrent depuis la large ouverture de l'estuaire. Le fleuve viens ensuite se ramifier et passer par toute la hiérarchie de l'eau : fossé humide, canal marchand, ruisseau...
- « Les tentacules de la la Loire » : le fleuve viens ensuite se ramifier et passer par toute la hierarchie de l'eau : fossé humide, canal, ruisseau...
- L'eau est perceptible soit directement (vues sur les prairies inondables délimitées par des canaux ou fossés), soit indirectement (abondance de la végétation en lien direct avec les réseaux hydraulique)
- L'influence de l'eau dans l'architecture, influencé par l'habitat insulaire historique, c'est le cas des maisons de pêcheurs, des façades maritimes et des pêcheries bricolées les pieds dans la vase ligérienne



/Prairie inondée dans la vallée du Boivre à St-Père-en-Retz

Source : Cittanova, 10.01.2024



Un estuaire plus large dans le passé

Source : Carte état-major (1820-1866), Remonter le temps, Géoportail

- La Loire est historiquement un fleuve mouvant, faisant et défaisant constamment ses rives, au fil de l'évolution de son débit et des apports sédimentaires
- La Loire est ici encore influencée par les marées, les courants et les vents qui s'engouffrent depuis la large ouverture de l'estuaire
- La Loire n'a pas une rive fixe, au rythme des inondation plus ou moins longue des parcelles. Les prés et les marais ont submergés lors des grandes marées d'hiver. La composition du paysage, lisible en période d'inondation, est beaucoup plus subtile en période d'étiage
- Les saisons marquent aussi leurs rythmes, réglant la disposition des troupeaux et la flore des marais
- Les mouvements de l'eau sur le territoire permettent à une large diversité de faune et flore de s'y développer, à cela s'ajoute un équilibre de l'activité agricole « légère » (pâturage extensif et fauche) par exemple la pâture des vaches sur les terres inondables

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié par le préfet

Réception par le préfet : 27/10/2025





. Un paysage modelé par l'homme

- Le fonctionnement du marais est aujourd'hui en grande partie contrôlé par l'homme : l'évacuation des eaux est régulée par des étiers et des digues, façonnés au XIIe siècle pour les besoins de l'agriculture. Ces aménagements sont indispensables à l'exploitation agricole et à la préservation du marais.
- La déprise agricole dans les marais a de multiples conséquences sur l'entretien de ceux-ci et le paysage
- On retrouve aujourd'hui quelques usages récréatifs tels que la pêche de loisir, l'aviron, le kayak....



/ Système d'irrigation et d'évacuation dans les marais

. Les canaux

- Des canaux se déploient parallèlement à la Loire, traversant la vaste étendue de marais de l'ancien lit du fleuve.
- Les communes qui le bordent sont établies en hauteur, sur d'anciennes Iles ou sur les côteaux, à l'abri des inondations.

. Un éloignement physique et culturel

- Les opérations successives de dragage et l'accélération du chenal principal ont conduit à la disparition des bras annexes. Les villages à proximité du fleuve sont aujourd'hui distants du chenal (parfois de près de trois kilomètres).
- L'éloignement culturel du fleuve s'incarne dans les nouvelles constructions. « *Là ils ont fait des maisons de plain-pied, mais autrefois c'étaient des caves, tout était en hauteur. Et demain, on va dire : c'est une catastrophe on a l'eau dans la maison !* »
- Les contraintes réglementaires liées à la présence des zones humides, sont la plupart du temps considérées par les élus et habitants comme un frein à leur développement.



/vue depuis les marais de Frossay, vers la centrale électrique de Cordemais
Source: Cittanova, octobre 2023





. Une palette végétale de milieux humides

- L'omniprésence des roselières qui s'enfoncent dans l'épaisseur du territoire est typique des milieux humides.
- Strate arbustive : saules et frênes, ligne de peupliers et platanes, chênes dans le bocage
- Strate herbacée : multitudes de plantes à fleurs (renoncules, grandes ombellifères, salicaires...) et invasive comme la Jussie (plante à grand développement qui empêche le développement d'autres plantes aquatiques)
- Ces espaces sont considérés comme des zones fragiles à préserver pour la riche biodiversité qu'ils accueillent.



/ « Le marais de St-Viaud est en train de crever », invasion de Jussie
Source : francebleu.fr



/ Fossé à Saint-Père-en-Retz
Source: Cittànova, 24.01.2024

. Un ancien paysage commercial

- Si la Loire n'est plus un axe économique principal, les vestiges d'un tissu économique du siècle dernier persiste : l'axe ferroviaire Pornic-Paimboeuf, les canaux et les infrastructures techniques liées à la canalisation de l'eau, les anciens moulins.



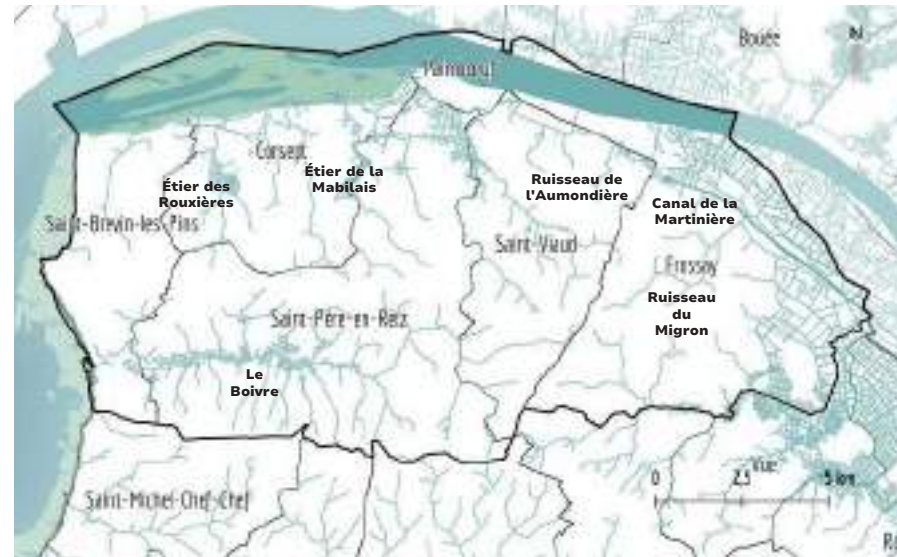
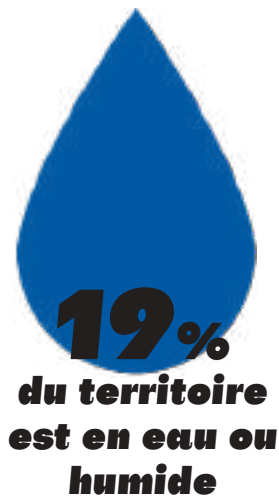
/Les voiliers au Canal Maritime de Frossay
Source : tresors-cap-horniers.blogspot.com





L'EAU, UNE RESSOURCE OMNIPRÉSENTE SUR LE TERRITOIRE

- Une prédominance du bleu : près de 20% du territoire en eau ou humide contre 7% à l'échelle de Loire-atlantique (BDMOS44 2020)



/ Une trame bleue omniprésente

Source : Cours d'Eau (RUCE) pour la Loi sur l'eau et les réglementations agricoles 01.08.2023



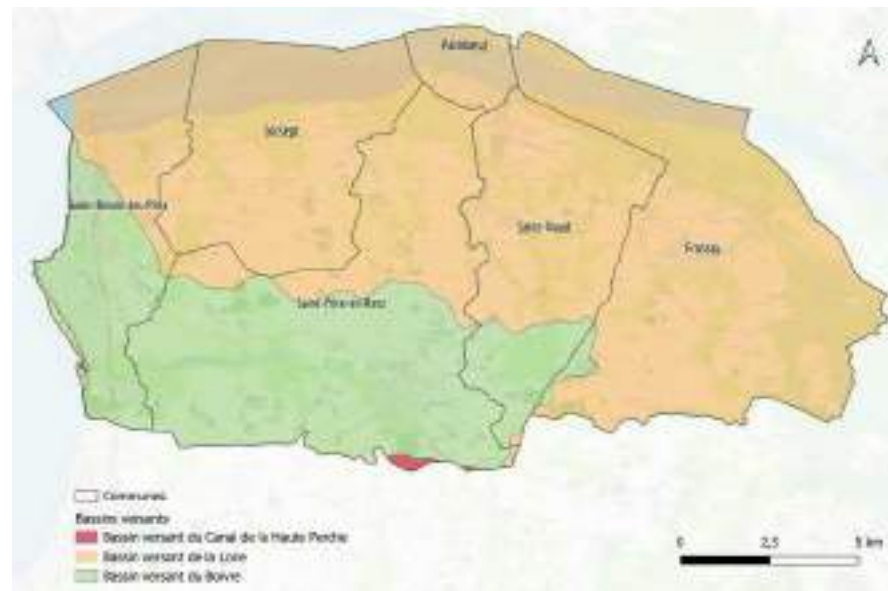
Accusé de réception - Ministère de l'intérieur
044-244400580 2025-10-26 17:23:10 EL 2025 199A-DE
Accusé certifié Source: Citaneva, 10.01.2024
Réception par le préfet : 27/10/2025





Les outils de planification et de gestion de l'eau

- La qualité de l'eau en France est encadrée par différentes mesures de protections avec principalement la **Directive Cadre sur l'Eau (DCE)** et le découpage du territoire en **Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE)**
- La DCE est une directive cadre européenne qui instaure des obligations de résultats concernant le bon état écologique et le bon état chimique des cours d'eau



/Délimitation des bassins versants sur le territoire

Source: BD TOPO

SUPRACOMMUNAL

Directive Cadre sur l'Eau et la Loi sur l'Eau

- La Directive Cadre sur l'eau (DCE) du 23 octobre 2000 vise à donner une cohérence à l'ensemble de la législation avec une politique communautaire globale de la gestion de la ressource eau. Elle définit sa réglementation, sa protection par grand bassin hydrographique dans une optique de développement durable. La DCE fixe en particulier l'objectif général d'atteindre le « bon état » des masses d'eau en 2015, avec des prolongations si l'échéance est trop courte, et établit une procédure de planification.
- Plusieurs lois sur l'eau régissent les principes de gestion de la ressource : ce sont les lois de 1964, 1984, 1992 et 2006. La loi de 1964 a organisé la gestion décentralisée de l'eau par bassin versant, la loi de 1984 la gestion des ressources piscicoles, la loi de 1992 a instauré les SDAGE et les SAGE, et la loi de 2006 donne des outils pour atteindre un bon état des eaux et milieux aquatiques, et a pour ambition l'accès à l'eau pour tous.
- Créé par la loi sur l'eau de 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, le SDAGE, « fixe pour chaque bassin les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau ». Les SDAGE sont les documents de planification de la Directive Cadre sur l'Eau, avec lequel le SCoT doit être compatible (puis les PLUi qui doivent être compatibles avec les SCoT). Les SDAGE sont relayés à l'échelle des bassins versants grâce à la mise en application des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), avec lequel le SCoT doit être compatible.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586_20251023_DEL2025199A_DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025





Le Schéma Directeur d'Aménagements et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027

◦ Le Schéma Directeur d'Aménagements et de Gestion des Eaux (**SDAGE**) Loire-Bretagne, adopté pour la période 2022-2027, est entré en vigueur le 4 avril 2022 et comprend la totalité du territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire. Le SDAGE planifie la politique de l'eau sur le territoire en un programme de protection accompagné de différentes mesures. Les orientations fondamentales du SDAGE Loire-Bretagne sont :

>> Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines par : l'encadrement de la création de nouvelles digues, l'information des CLE lors de l'identification de zones d'écoulements préférentiels des crues en lit majeur, la définition avec la CLE des ouvrages créant un obstacle à l'écoulement des eaux, la mise en place d'un SAGE à l'étude pour la création d'un ouvrage de protection contre les crues d'importance significative, la prise en compte de l'enjeu inondation en zone urbanisée pour l'entretien des cours d'eau

>> Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme : prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales, limiter les apports d'eau de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements

>> Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités au travers : des documents d'urbanisme, l'interdiction de destruction de certains types de zones humides et la limitation des prélèvements d'eau en zones humides

>> Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités par : la mise en oeuvre de la séquence « éviter-réduire-compenser » pour les projets impactant des zones humides

>> Améliorer la connaissance au travers : d'inventaires

>> Aménager le littoral en prenant en compte l'environnement par : Les recommandations concernant les travaux d'aménagements relatifs à la gestion du trait de côte

>> Renforcer la cohérence des politiques publiques avec : une meilleure association de la CLE à l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme, l'adéquation des prélèvements et des capacités d'assainissement à la ressource en eau

>> Structurer les maîtrises d'ouvrage territoriales dans le domaine de l'eau : organisation des maîtrises d'ouvrage pour assurer la compétence GEMAPI

DÉFINITION

Les SDAGE

- Créé par la loi sur l'eau de 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, le SDAGE, « fixe pour chaque bassin les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau ». Les SDAGE sont les documents de planification de la Directive Cadre sur l'Eau, avec lequel le SCoT doit être compatible (puis les PLUi qui doivent être compatibles avec les SCoT)
- Les SDAGE sont relayés à l'échelle des bassins versants grâce à la mise en application des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), avec lequel le SCoT doit également vérifier sa compatibilité.





- Afin de faciliter la traduction des éléments pertinents du SDAGE 2022-2027 dans les documents d'urbanisme et la compatibilité de ces documents avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux, le tableau suivant liste les dispositions qui concernent les documents d'urbanisme :

Chapitre 1: Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant	Dispositions
Orientation 1A : Préservation et restauration du bassin versant	1A-3 : aménagement des bassins versants pour réduire les transferts
Orientation 1D : Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau	1D-1 : justification de toute opération impactant la continuité longitudinale – Éventuelles compensations
Orientation 1I : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines	1I-1 : encadrement de la création de nouvelles digues 1I-2 : informer les CLE lors de l'identification de zones d'écoulements préférentiels des crues en lit majeur 1I-3 : définition avec la CLE des ouvrages créant un obstacle à l'écoulement des eaux 1I-4 : mettre un SAGE à l'étude pour la mise en place d'un ouvrage de protection contre les crues d'importance significative 1I-5 : prise en compte de l'enjeu inondation en zone urbanisée pour l'entretien des cours d'eau
Chapitre 3 : Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique	Dispositions
Orientation 3A : Poursuivre la réduction des rejets directs de polluants organiques et phosphorés	3A-1 : poursuivre la réduction des rejets ponctuels 3A-2 : renforcer l'autosurveillance des rejets des stations de traitement des eaux usées
Orientation 3C : Améliorer l'efficacité de la collecte des eaux usées	3C-1 : diagnostic et schéma directeur d'assainissement des eaux usées 3C-2 : réduire les rejets d'eaux usées par temps de pluie
Orientation 3D : Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée de l'urbanisme	3D-1 : prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales 3D-2 : limiter les apports d'eau de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements 3D-3 : traiter la pollution des rejets d'eaux pluviales





Chapitre 6 : Protéger la santé en protégeant la ressource en eau	Dispositions
Orientation 6F : Maintenir et/ou améliorer la qualité des eaux de baignade et autres usages sensibles en eaux continentales et littorales	6F-1 : actualisation régulière des profils de baignades et information du public 6F-2 : définition de mesures visant à accroître le nombre de sites de baignade de qualité « suffisante » vers une qualité « excellente » ou « bonne »
Chapitre 7 : Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable	Dispositions
Orientation 7A : Anticiper les effets du changements climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau	7A-5 : économiser l'eau dans les réseaux d'eau potable
Orientation 7B : Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins en période de basses eaux	7B-2 : bassins avec une augmentation possible des prélèvements en période de basses eaux
Chapitre 8 : Préserver et restaurer les zones humides	Dispositions
Orientation 8A : Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités	8A-1 : les documents d'urbanisme 8A-3 : interdiction de destruction de certains types de zones humides 8A-4 : limitation des prélèvements d'eau en zones humides
Orientation 8B : Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités	8B-1 : mise en œuvre de la séquence « éviter-réduire-compenser » pour les projets impactant les zones humides
Orientation 8E : Améliorer la connaissance	8E-1 : améliorer la connaissance
Chapitre 10 : Préserver le littoral	Dispositions
Orientation 10B : Limiter ou supprimer certains rejets en mer	10B-3 : rejets d'eaux usées en mer et dans les ports
Orientation 10F : Aménager le littoral en prenant en compte l'environnement	10F-1 : recommandations concernant les travaux d'aménagements relatifs à la gestion du trait de côte
Chapitre 12 : Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques	Dispositions
Orientation 12C : Renforcer la cohérence des politiques publiques	12C-1 : meilleure association de la CLE à l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme 12C-2 : adéquation des prélèvements et des capacités d'assainissement à la ressource en eau
Orientation 12E : Structurer les maîtrises d'ouvrages territoriales dans le domaine de l'eau	12E-1 : organisation des maîtrises d'ouvrage pour assurer la compétence GEMAPI

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025





◦ Un état des lieux des masses d'eau a été intégré à la réalisation du SDAGE. Cet état des lieux recense 5 masses d'eau superficielles sur le territoire et qui ont fait l'objet d'études sur leurs qualités écologiques et chimiques.

• Un état écologique moyen des masses d'eau superficielles

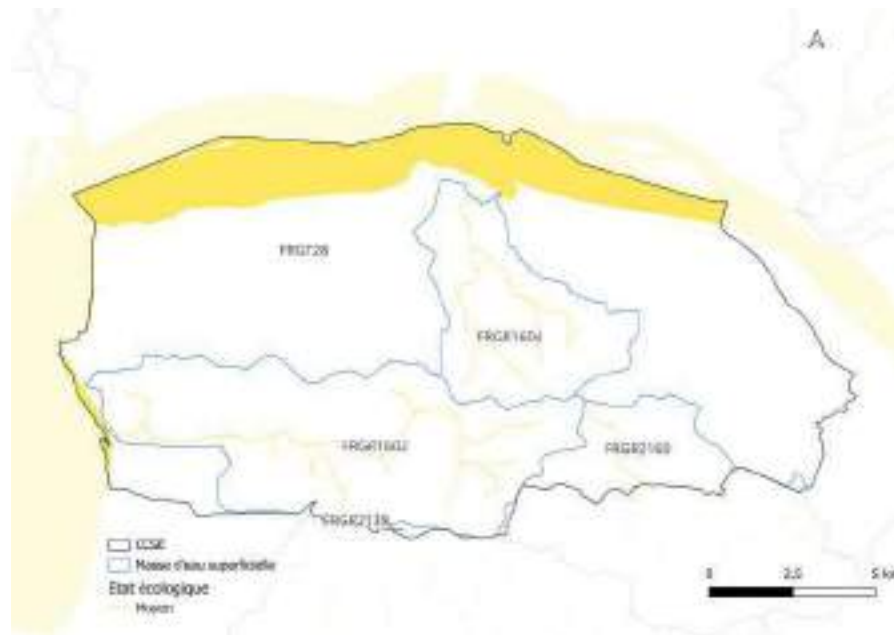
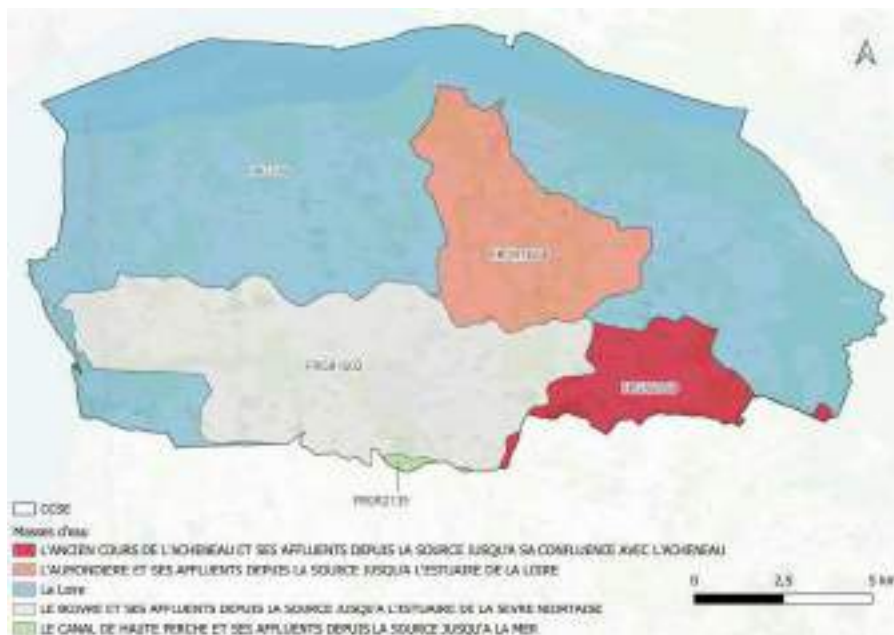
◦ L'ensemble des masses d'eau superficielles du territoire présentent un **état écologique «moyen»** (état des lieux 2019). La Loire, FRGT28, est catégorisée comme une masse d'eau de transition

◦ Ce état «moyen» est la conséquence de plusieurs pressions et pollutions :

>> Pressions hydrologiques

>> Pressions liées à la morphologie des cours d'eau

>> Pressions liées à la présence d'obstacles aux écoulements créant ainsi des discontinuités écologiques



Accusé de réception du Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

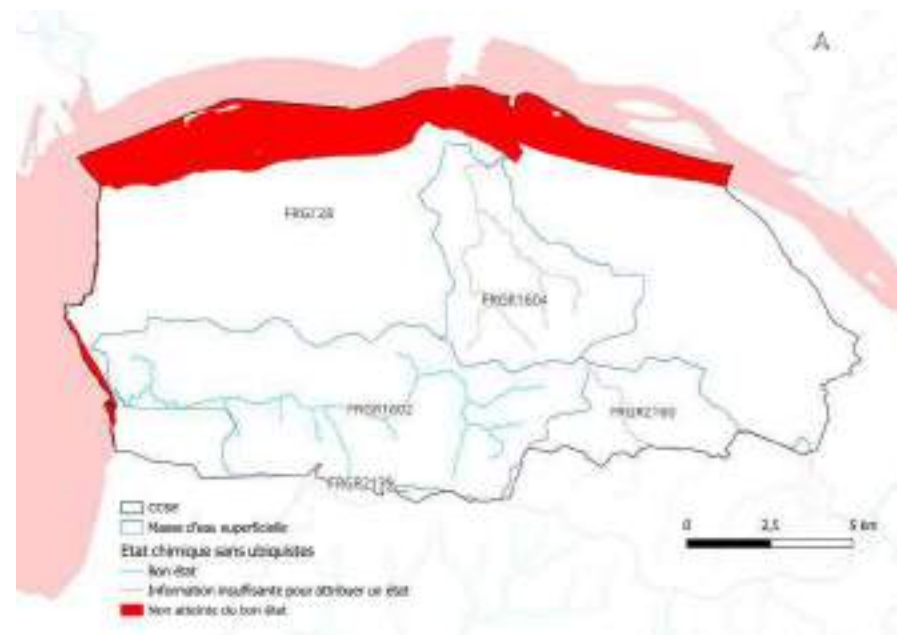
/Etat écologique des masses d'eau

Source: Agence de l'Eau Loire-Bretagne, état des lieux 2019



Un état chimique fragile

- Sur le territoire, les masses d'eau FRGR1602 et FRGR 2139 possèdent un **bon état chimique** sans ubiquistes. En revanche, la masse d'eau de transition de la Loire, FRGT28 possède un état chimique sans ubiquiste qualifié de «**médiocre**». Ce mauvais état chimique est le résultat de différents pollutions diffuses liées à la présence de pesticides et de nitrates
- En complément, les deux masses d'eau FRGR1604 et FRGR2160 n'ont pas fait l'objet d'analyses de la qualité chimique



/Etat chimique sans ubiquiste des masses d'eau

Source: Agence de l'Eau Loire-Bretagne, état des lieux 2019

Des masses d'eau souterraines en bon état

- Le territoire compte 3 masses d'eau souterraines :
 - >> Bassin versant de la baie de Bourgneuf - Marais Breton (FRGG025)
 - >> Bassin versant de l'estuaire de la Loire (FRGG022)
 - >> Alluvions de la Loire armoricaine (FRGG114)
- L'ensemble des masses d'eau souterraines possède un **bon état chimique** et un **bon état quantitatif**.

- Le projet d'aménagement du PLUi devra assurer le maintien de bon état quantitatif des masses d'eau souterraines. De plus, le zonage et la réglementation d'aménagement du document devront assurer le maintien et/ou l'amélioration des masses d'eau superficielles et souterraines du territoire afin de tendre vers les objectifs du SDAGE



/Localisation des masses d'eau souterraines

Source: Agence de l'Eau Loire-Bretagne



La vulnérabilité du territoire

◦ Dans le cadre de la directive 91/271/CEE, l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire est découpé en 3 zones définies comme **zones sensible à l'eutrophisation** du registre des zones protégées de la DCE. Il s'agit de :

>> Les eaux littorales bretonnes : l'ensemble des eaux estuariennes et littorales de la Loire du territoire est intégré à cette zone

>> Les fleuves côtiers vendéens, de la Loire (non comprise) au bassin Adour-Garonne (non compris)

>> La Loire, de l'estuaire à sa confluence avec l'Indre

◦ Les **rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances doivent être réduits** dans ces zones

◦ Le territoire est aussi entièrement concerné par une **zone vulnérable** où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole ou d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable.



/Zones sensibles

Source: SANDRE



Les Schémas d'Aménagements et de Gestion des Eaux (SAGE)

- Le territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire est couvert par la présence de 2 Schémas d'Aménagements et de Gestion des Eaux (**SAGE**) :
 - >> Le SAGE Estuaire de la Loire
 - >> Le SAGE Baie de Bourgneuf et Marais Breton (représente une faible surface du territoire de la CCSE)
- Le PLUi devra être rendu compatible avec les objectifs, les orientations et les documents cartographiques des PAGD des 2 SAGE couvrant son territoire

DÉFINITION

Les SAGE

- Ils constituent des documents de planification et de gestion de l'eau à une échelle adaptée pour les actions territoriales et correspondant à une unité hydrographique cohérente. Ces programmes d'actions doivent être en compatibilité avec le SDAGE.
- Le SAGE est un document élaboré par les acteurs locaux (élus, usagers, associations, représentants de l'Etat...) réunis au sein de la commission locale de l'eau (CLE).
- Ces acteurs locaux établissent un projet pour une gestion concertée et collective de l'eau et fixent des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.



/Localisation des SAGE sur le territoire

Source: SANDRE





SUPRACOMMUNAL

Le SAGE Estuaire de la Loire

- Le SAGE Estuaire de la Loire a été approuvé par arrêté le 9 septembre 2009. Suite à la mise en oeuvre du SDAGE Loire-Bretagne pour la période 2022-2027, le SAGE Estuaire de la Loire a entamé, depuis 2015, sa révision et est actuellement en cours d'instructions. Il comprend 158 communes sur une surface de 3 855km². Le SAGE Estuaire de la Loire recouvre la quasi-totalité de la superficie du territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire.
- Les objectifs du SAGE Estuaire de la Loire à destinations du PLUi sont :
- Intégrer la capacité de traitement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme (QE2-1);
- Privilégier les dispositifs de traitement par infiltration (QE2-9);
- Protéger les éléments du paysage dans les documents d'urbanisme (QE3-10);
- Intégrer les cours d'eau et leurs corridors riverains dans les documents d'urbanisme (M1-2);
- Intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme (M2-3);
- Prendre en compte les têtes de bassin versant dans les documents d'urbanisme (M4-1);
- Protéger des espaces de mobilités de l'estuaire (E2-4);
- Intégrer les risques d'inondation, de submersion marine et d'érosion du trait de côte dans les documents d'urbanisme (I2-1);
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme (I3-1);
- Intégrer les capacités de la ressource en eau et de production/distribution dans les projets de développement urbains (GQ2-3).

Le SAGE Baie de Bourgneuf et Marais Breton

- Le SAGE Baie de Bourgneuf et Marais Breton a été approuvé par arrêté inter-prefectoral le 16 mai 2014. Il s'étend sur une surface de 975km² et recouvre 36 communes.
- Plusieurs dispositions établies par le SAGE Baie de Bourgneuf et Marais Breton sont à destinations du PLUi. Il s'agit de :
- Améliorer la gestion des eaux pluviales en zone urbaine;
- Caractériser, inventorier et préserver les fonctions hydrauliques du bocage;
- Préserver les zones humides dans les documents d'urbanisme;
- Prendre en compte les cours d'eau de têtes de bassin versant dans les documents d'urbanisme;
- Limiter l'introduction de nouvelles espèces invasives;
- Préserver les zones de marais dans les documents d'urbanisme.





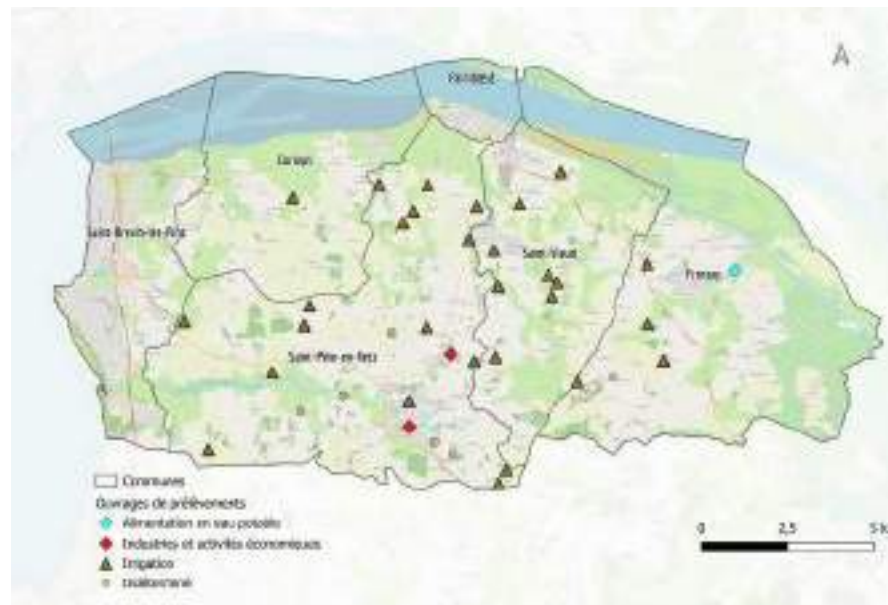
LES DIFFÉRENTS USAGES DE L'EAU

. Les captages du territoire

- Un total de 39 ouvrages de prélèvements d'eau sont présents sur le territoire dont 1 destiné à l'alimentation en eau potable, 2 destinés à un usage industriel et 30 destinés à l'irrigation pour l'agriculture. Certains sites d'ouvrages de prélèvements d'eau sont équipés de plusieurs forages notamment la laiterie sur la commune de St-Père-en-Retz. Aucun prélèvement d'eau n'est relevé pour 6 ouvrages dont l'usage est inconnu
- Parmi les 39 ouvrages de prélèvements : 17 ouvrages prélèvent l'eau dans les masses d'eau souterraines et 22 ouvrages prélèvent l'eau dans le milieu superficiel
- Le total des volumes prélevés (tout usage confondu) était de 415 092m³ en 2018 contre 214 964m³ en 2021, ce qui correspond à une **diminution de plus de 51% des volumes prélevés** sur cette période. Il est important de préciser que l'ouvrage de prélèvement d'eau potable sur la commune de Frossay ne prélève plus d'eau depuis 2017
- Part des prélèvements d'eau par usage par rapport au total des volumes prélevés en 2021 : 35% pour l'industrie et les activités économiques et 65% pour l'irrigation

. La distribution en eau potable

- La distribution de l'eau potable est assurée par le syndicat Atlantic'eau. Sur le territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire, Atlantic'eau a délégué à Veolia, l'exploitation de son réseau ainsi que l'ensemble de la relation client jusqu'à fin décembre 2024. Cependant, le syndicat Atlantic'eau réalise les opérations de sécurisation et de modernisation de ses infrastructures de distribution
- L'alimentation en eau potable sur le territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire se fait exclusivement par des apports extérieurs au territoire. Aucun captage ni d'aire d'alimentation de captage ne sont présents sur le territoire. La ressource provient d'export depuis l'usine de Basse-Goulaine (export bientôt secouru par une traversée de Loire et un approvisionnement possible via l'usine de La Roche de Nantes Métropole). En 2022, sur le territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire, ce sont 2 054 548m³ d'eau qui ont été introduits dont 1 836 477m³ à destination des consommateurs. La totalité des eaux distribuées sur le territoire est



/Localisation des sites des ouvrages de prélèvements selon leur usage
Source: SANDRE 2023

conforme d'un point de vue microbiologique et physico-chimique. Le réseau de distribution d'eau potable permet d'alimenter près de 31 440 habitants (pour 17 380 abonnés). En 2024, la totalité des eaux distribuées est conforme d'un point de vue microbiologique . 98,4% du territoire est conforme du point de vue physico-chimique.

- Entre 2021 et 2022, le nombre d'abonnés a augmenté de 182 nouveaux abonnés (+335 habitants) alors que les volumes introduits ont diminués de plus de 73 000m³ et les volumes à destination des consommateurs a diminué de plus de 8 400m³. En 2024, comparé à 2022, le nombre d'abonnés continue d'augmenter (17 539 abonnés) ainsi que les volumes introduits (1 765 000 m³) et les volumes à destination des consommateurs (1 765 000 m³).

- Le Schéma départemental de sécurisation de l'alimentation en eau potable en Loire-Atlantique comprend une évaluation des besoins futurs en eau. Selon les projections démographiques et celles du changement climatique, le territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire présente un véritable enjeu de besoins/ressource en eau, toute période confondue.

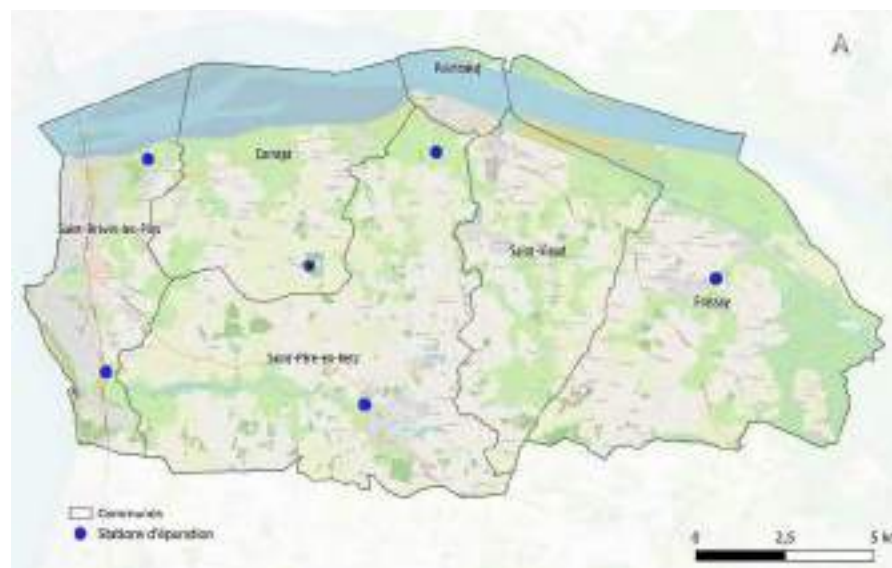


- Le schéma directeur en cours, piloté par le Département a fixé des hypothèses d'évolution de population et de consommation en prenant en compte la hausse de la population du territoire suivant les projections du modèle Omphale de l'INSSE, la baisse de consommation individuelle de 10% à échelle 2035 et la stabilisation des rendements de réseau. Sur cette base, le réseau AEP et la ressource supporteront l'accroissement de population sur la base des projections INSEE.
- Des stratégies sont déjà déployées et vont s'amplifier pour réduire la consommation d'eau et améliorer les réseaux. La baisse de consommation individuelle est une nécessité fixée par le schéma directeur départemental. L'AE et ses délégataires mènent déjà les actions suivantes :
 - Communication sur la préservation de la ressource et les gestes simples pour économiser l'eau
 - Contrat de DSP performancielle sur le rendement
 - Sectorisation du réseau et recherche active des fuites par nos délégataires
 - Renouvellement des réseaux fuyards par atlantic'eau.
- L'amélioration de la métrologie et l'instrumentation des réseaux dans les années à venir devraient encore améliorer les actions.

ASSAINISSEMENT

• L'assainissement collectif

- Le territoire dispose de 6 stations d'épurations des eaux usées assurant l'assainissement collectif.
- L'ensemble des STEU de la CCSE a une capacité nominale totale de 37 870 EH pour 31 126 habitants en 2022. La somme des charges entrantes ne dépassent pas la somme des capacités nominales des STEU et ce qui laisse une capacité résiduelle permettant une certaine marge au développement démographique.
- Les stations de Bodon, de la Franquinerie et de Frossay ne sont pas conformes en performances épuratoires en 2022. Une étude en cours suivie d'une opération permettra la mise aux normes de la station de Frossay à échéance 2027. La STEU des Rochelets à St-Brevin-les-Pins fait également l'objet d'études pour sa reconstruction, avec une échéance à 2029/2030.
- Les autres STEU sont conformes en équipements et en performances et aucunes d'entre elles ne présentent de saturation (données 2022)



/Localisation des stations d'épurations des eaux usées

Source: SANDRE

L'annexe sanitaire située au 5.3.4 du présent projet de PLUi apporte des précisions quant à l'adéquation entre ressource et scénario et la capacité d'évolution du territoire sous l'angle de la question de l'eau, des réseaux et des équipements.





Commune	Charge maximale en entrée	Capacité nominale	Taux de saturation (%)
Frossay (Route du Migron)	1283	1750	73
St-Père-en-Retz (Le Pont Neuf)	2503	3700	68
St-Brevin-les-Pins (Les Rochelets)	10141	21670	47
Corsept (La Franquinerie)	128	250	51
Paimboeuf (Les Remparts 2)	4252	6000	71
St-Brevin-les-Pins (Le Bodon)	3291	4500	73

/STEU présentes sur le territoire (données 2022)

Source: assainissement.developpement-durable.gouv.fr

• L'assainissement non-collectif

- Outre le système d'assainissement collectif, ce sont les systèmes d'assainissements non-collectifs (ANC) qui sont déployés sur le territoire. L'assainissement non-collectif est géré par la mise en place d'un service public d'assainissement non-collectif (SPANC).
- En décembre 2022, le **taux de conformité des systèmes d'assainissement non-collectif était de 58%** sur le territoire.
- En complément, le SCoT du Pays de Retz met en avant des enjeux de traitement des eaux usées liés au phénomène de cabanisation sur le littoral.

◦ Il existe un dispositif d'aide à la réhabilitation des ANC finançant les travaux des particuliers de 10% à 75% selon les revenus. Par ailleurs, l'incitation est aussi coercitive par la mise en place d'une pénalité de 400% de la redevance pour les installations non conformes.

◦ Le système paysager et écologique étant relié par l'eau, l'ensemble en dépend. L'image du territoire actuelle avec une nature préservée et des milieux humides forts et stables en lien avec le littoral bordant la Loire, n'est pas en adéquation avec l'état qualitatif dégradé de la ressource. Selon les prospectives, l'état qualitatif ne va pas s'améliorer significativement et les écosystèmes dépendants vont continuer à subir les conséquences de cette mauvaise qualité, même si pour l'instant ces conséquences sont peut-être peu visibles ou peu évaluées.

SUPRACOMMUNAL

SCoT Pays de Retz (2013)

- *Anticiper les effets du changement climatique à travers une nouvelle gestion de l'eau en connexion avec l'ensemble des acteurs du territoire: agriculture, gestionnaire des espaces naturels, assainissement, eau potable, industrie*
- *Améliorer le bon état qualitatif de la ressource en eau superficielle et souterraine sur l'ensemble du territoire*
- *Concilier besoin en eau potable ainsi que pour les usages agricoles et industriels et disponibilité de la ressource en eau au regard du changement climatique*
- *Garantir le bon traitement des eaux usées et être en cohérence avec les capacités de développement et le changement climatique. Anticiper la problématique des stations d'épurations sous capacitaire avec risque de déversement dans le milieu en as de débordement*
- *Garantir le cycle de l'eau par une gestion durable des eaux pluviales - Assurer une bonne gestion des eaux pluviales des nouveaux projets d'urbanisation et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle en milieu urbain*
- *Se servir de la Trame Bleue comme support d'attractivité, de vecteur de santé et d'adaptation au changement climatique*
- *Développer la culture de l'économie de l'eau - Sensibiliser la population et les élus pour l'économie de la ressource*
- *Coopérer avec les territoires voisins pour faire émerger des synergies dépassant les frontières: estuaire de la Loire, Marais Breton*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400586_20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025





UN TERRITOIRE SOUMIS À LA LOI LITTORAL

- Les communes concernées par la **Loi Littoral** sont les communes dites, littorales, riveraines des estuaires lorsqu'elles sont situées en aval de la limite de salure des eaux.
- **5 communes sur 6** sont soumises à la Loi Littoral : St-Brevin-les-Pins, Corsept, Paimboeuf, St-Viaud et Frossay
- **3 mesures** phares de la Loi Littoral :

1/ Adaptation aux spécificités de chaque littoral : traduction locale et en amont des projets de la Loi Littoral dans les documents de planification urbaine et rurale ;

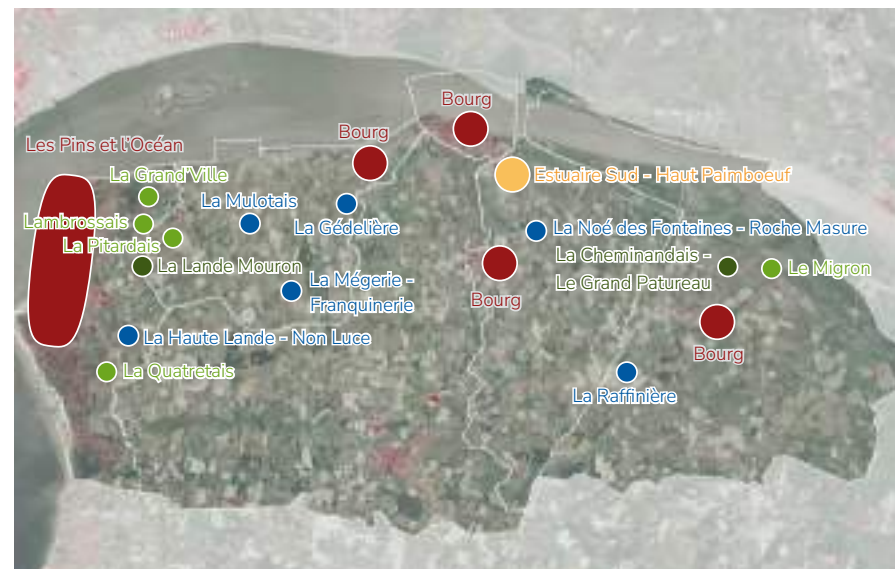
2/ Mise en compatibilité des documents d'urbanisme et le principe d'opposabilité : le PLUi doit être compatible avec les dispositions de la Loi Littoral. De plus, les principes d'opposabilité directe des dispositions de la Loi Littoral s'applique également aux autorisations individuelles d'occupation du sol (à l'exception des territoires où une directive territoriale d'aménagement existe) ;

3/ Graduation des règles d'urbanisme selon la proximité du rivage

- **Sur l'ensemble de la commune** : l'extension de l'urbanisation doit être réalisée en continuité de l'urbanisation existante (des zones densément urbanisées) ;
- **Dans les espaces proches du rivage** : l'extension d'urbanisation doit être limitée et prévue dans les documents d'urbanisme.
- **Dans une bande de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage** : interdiction de construire en dehors des espaces urbanisés, sauf pour les activités qui exigent la proximité immédiate de l'eau (comme une base de loisirs par exemple) mais ces secteurs d'urbanisation spécifique doivent

des espaces de respiration doivent être aménagés entre les espaces urbanisés afin d'éviter une urbanisation continue et linéaire. Pour finir, les espaces les plus remarquables et caractéristiques du littoral doivent être identifiés et préservés et seuls des aménagements très légers peuvent être autorisés.

Source : *écologie.gouv.fr*



Agglomérations	Villages	Autres
● Résidentielles	● Résidentiels	● Appel devant la Cour Administrative d'Appel pour le classer ou non en «Secteurs déjà urbanisés - SDU»
● Economiques	● Résidentiels sans extension	

/Armature urbaine au regard de la loi littoral

Source : DDO du SCoT arrêté 02/07/2025



6 Secteurs Déjà Urbanisés "SDU" soumis à des recours juridique



UN RÉSEAU DENSE DE ZONAGES DE PROTECTIONS RÉGLEMENTAIRES

• Réseau Natura 2000

- Le territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire présente **5 sites NATURA 2000**
- **3 zones spéciales de conservation (ZSC)**, classées au titre de la directive «habitats, faune, flore» :
 - Estuaire de la Loire (FR5200621)
 - Estuaire de la Loire Nord (FR5202011)
 - Estuaire de la Loire Sud - Baie de Bourgneuf (FR5202012)
- **2 zones de protections spéciales (ZPS)**, classées au titre de la directive «Oiseaux» :
 - Estuaire de la Loire - Baie de Bourgneuf (FR5212014)
 - Estuaire de la Loire (FR5210103)

DÉFINITION

Natura 2000

- *Le réseau Natura 2000 est destiné à assurer un ensemble cohérent d'espaces protégés, visant à assurer le maintien de la biodiversité des habitats naturels et des espèces sauvages sur le territoire européen. Il couvre ainsi un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales et de leurs habitats. Présent dans toute l'Europe, il concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques. Sa constitution repose sur deux directives européennes :*

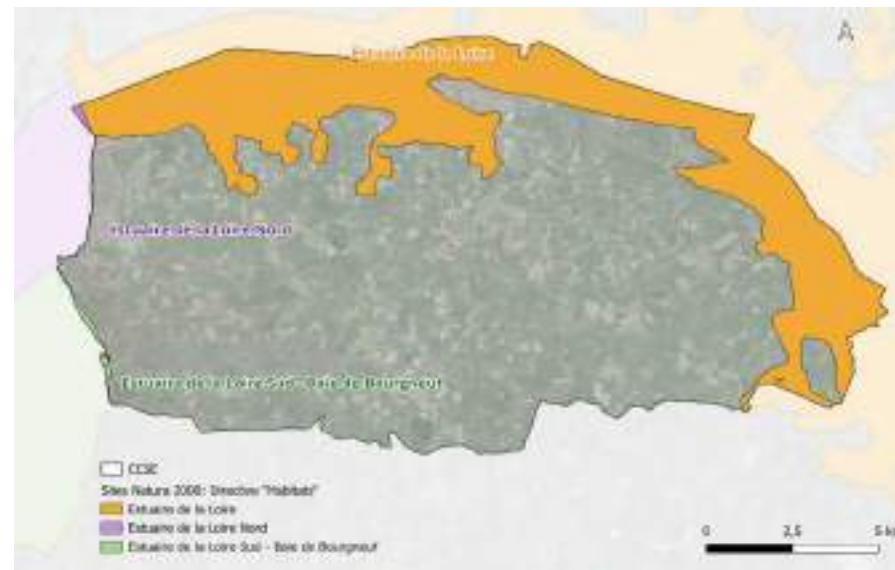
>> *La directive « oiseaux » (Zones de Protection Spéciale), vise la conservation à long terme de toutes les espèces d'oiseaux sauvages de l'Union européenne, en identifiant 181 espèces menacées qui nécessitent une attention particulière ;*

>> *La directive « habitats, faune, flore » (Sites d'Intérêt Communautaire), établit un cadre pour les actions communautaires de conservation de certaines espèces de faune (autre que les oiseaux) et de flore sauvages ainsi que d'habitats naturels présentant certaines caractéristiques. Cette directive répertorie 231 types d'habitats naturels et 900 espèces animales et végétales dits d'intérêt communautaire.*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400586 - 20251023 - DEL2025195A - DE

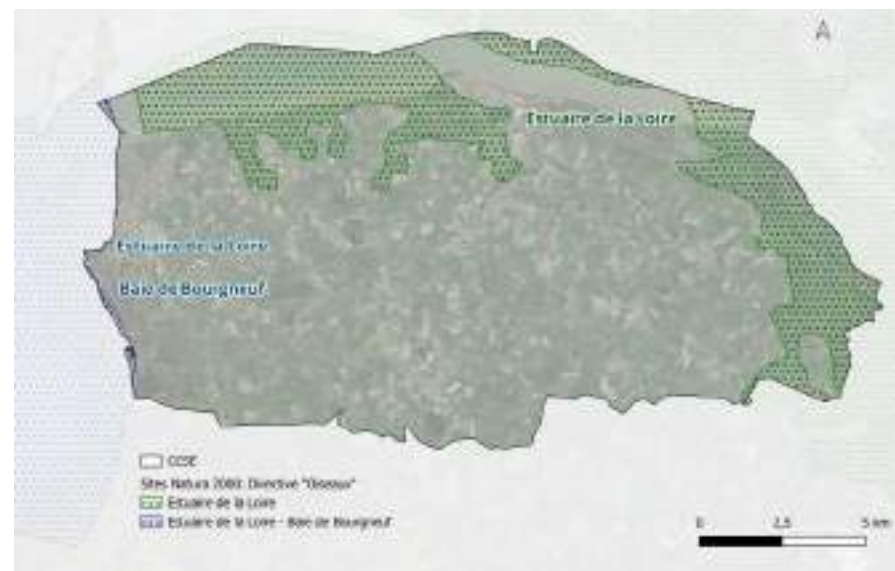
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



/Localisation des sites Natura 2000 ZSC

Source: INPN



/Localisation des sites Natura 2000 ZPS

Source: INPN



• Estuaire de la Loire (FR5200621) - ZSC

- Ce site a été classé Zone Spéciale de Conservation le 6 mai 2014 par arrêté.
- Ce site est recouvert par près de 40% de surface en eaux (eaux douces, estuaires, vasières et bancs de sables) et par près de 50% de sa surface en prairies humides, prairies mésophiles et zones de marais littoraux. Le fonctionnement et la configuration de ce site sont structurés par les activités et les aménagements humains en lien avec l'activité portuaire de Nantes - St-Nazaire. Le site se caractérise par la présence de nombreux chenaux de navigation d'origines naturelles ou humaines et dont certains possèdent des spécificités importantes d'un point de vue de la courantologie, de la bathymétrie ou encore de la turbidité.



/Fleur Angélique des estuaires et Loutre d'Europe

Source: INPN

Enjeux	Vulnérabilités
<ul style="list-style-type: none"> ◦ L'estuaire de la Loire est une zone humide importante et présente un intérêt écologique important sur la façade de l'Atlantique. Le site possède une grande diversité de milieux et d'espèces adaptés et spécifiques du fonctionnement des marées, du gradient de salinité et du contexte hydraulique. Le site se compose d'habitats estuariens (milieux aquatiques, roselières, prairies humides, bancs de sable, vasières...) dont certains sont classés en forme prioritaire de l'habitat avec: les forêts alluviales, les marais calcaires et les dunes grises. Plusieurs espèces floristiques d'intérêts communautaires, avec 4 espèces déterminantes ZNIEFF, sont présentes dont l'Angélique des estuaires (inscrite à l'annexe de la directive Habitats) ou la Gratiolle officinale, toute deux classée en préoccupation mineure à la liste rouge à l'échelle nationale, européenne et mondiale. ◦ Le site abrite de nombreuses espèces faunistiques d'intérêts patrimoniales et listées à l'annexe II de la directive Habitats avec 6 espèces de chiroptères (dont la Barbastelle d'Europe et le Rhinolophe euryale, classées «vulnérable» à la liste rouge Europe), 1 espèce d'amphibien (Triton crêté), 5 espèces d'invertébrés (dont le Grand Capricorne ou la Rosalie des Alpes, classées «vulnérable» à la liste rouge monde), 1 espèce de mammifère autre que les chiroptères avec la Loutre d'Europe et 6 espèces de poissons dont le Lampproie de rivière classée «vulnérable» à la liste rouge France ou la Grande Alose classée «en danger critique» à la liste rouge France). 	<p>1283Le site est soumis à plusieurs pressions dont l'envasement naturel de certains milieux (notamment les cours d'eau), l'artificialisation des berges, le remblaiement liées aux projets d'aménagements urbains ou portuaires, l'entretien insuffisant ou inadapté au réseau hydraulique, la pollution des eaux, la modification des pratiques agricoles prairiales au profit des cultures, la présence d'espèces exotiques envahissante ou les nuisances liées aux activités récréatives (sports nautiques, pêche...).</p>

Accusé de réception en préfecture de la Loire-Atlantique
044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025





• Estuaire de la Loire Sud - Baie de Bourgneuf (FR5202012) - ZSC

- Ce site a été classé Zone Spéciale de Conservation par arrêté le 31 décembre 2015.
- Ce site est recouvert en quasi-totalité par les eaux salées de la mer et de l'estuaire mais présente quelques îlots. Le fonctionnement et la configuration de ce site sont structurés par les activités et les aménagements humains en lien avec l'activité portuaire de Nantes - St-Nazaire. De fait, le site se caractérise par la présence de nombreux chenaux de navigation et est le lieu d'activités liées au transport maritime et aux activités portuaires et navales.



/Marsouin commun et Saumon d'Atlantique

Source: INPN

Enjeux	Vulnérabilités
<ul style="list-style-type: none"> ◦ L'importance patrimoniale du site se traduit par son influence de l'estuaire de la Loire et de la baie de Bourgneuf permettant d'abriter une diversité et une succession d'habitats et de substrats d'intérêt communautaire tels que les récifs, les fonds sableux et vaseux. ◦ Ce site dispose donc de conditions favorables pour accueillir des habitats d'intérêt communautaire particuliers tels que les herbiers à zostères, les récifs d'hermelles et maërl. Sur les fonds sableux et vaseux, le site accueille une grande diversité de faune benthique de mollusques, d'annélides et d'échinodermes. De plus, le site est un lieu jouant un rôle important de nurseries de certains poissons mais représente également un site de passage pour les espèces amphihalines avec la présence de 5 espèces inscrites à l'annexe II de la directive Habitats dont le Saumon de l'Atlantique (classé «vulnérable» à la liste rouge France) ou la Grande Alose (classée «en danger critique» à la liste rouge France). ◦ Pour finir, plusieurs mammifères marins sont recensés sur le site dont 2 espèces inscrites à l'annexe II de la directive Habitats: le Marsouin commun (classé «vulnérable» à la liste rouge France) et le Grand Dauphin (classé «préoccupation mineure» à la liste rouge France et Mondial). 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Le site est soumis à plusieurs pressions essentiellement liées aux activités maritimes notamment par la présence des activités portuaires avec le transport maritime ou la présence de site de zone de clapage ou de dragage, des activités touristiques, récréatives ou de plaisance (pêche, mouillages, sport nautique...), des pratiques liées à la pêche professionnelle. Ce site est également vulnérable aux pollutions (déchets plastiques, hydrocarbures, apports du bassin versant et de l'estuaire) et à la modification de la turbidité liée causée par l'estuaire en condition de fortes crues notamment. ◦ En complément, le site est vulnérable à la présence d'espèces invasives telles que la Crépidule ou de Crassostrea gigas.

Accusé de réception en liste rouge de l'Europe

044-244400586-20251023_DEL2025189A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025





• Estuaire de la Loire (FR5210103) - ZPS

- Ce site a été classé Zone de Protection Spéciale depuis l'arrêté du 31 mai 1996.
- Ce site est recouvert par près de 40% de surface en eaux (eaux douces, estuaires, vasières et bancs de sables) et par plus de 40% de sa surface en prairies humides, prairies mésophiles, zones de marais littoraux, dunes ou plages de sables. Le fonctionnement et la configuration de ce site sont structurés par les activités et les aménagements humains en lien avec l'activité portuaire de Nantes - St-Nazaire. Le site se caractérise par la présence de nombreux chenaux de navigation d'origines naturelles ou humaines et dont certains possèdent des spécificités importantes d'un point de vue de la courantologie, de la bathymétrie ou encore de la turbidité.



/Sterne pierre-garin et canard pilelet

Source: INPN

Enjeux	Vulnérabilités
<ul style="list-style-type: none"> ◦ L'estuaire de la Loire est une zone humide importante et présente un intérêt écologique important sur la façade de l'Atlantique. Le site possède une grande diversité de milieux favorables aux espèces avifaunistiques tels que les vasières, les prairies humides, le bocage ou les eaux libres. Cette diversité d'habitats et sa localisation géographique font de ce site, un lieu d'importance internationale pour les oiseaux migrateurs sur la façade atlantique. ◦ Le site abrite plus de 75 espèces listées à la directive Oiseaux dont plusieurs d'importances à l'échelle régionale, nationale, européenne et mondiale comme la Barge à queue noire ou le Courlis cendré (classés «quasi menacé» à la liste rouge Monde), le Vanneau huppé ou le Canard pilelet (classés «vulnérable» à la liste rouge Europe), ou encore le Pygargue à queue blanche classé «en danger critique» à la liste rouge des oiseaux nicheurs de France. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Le site est soumis à plusieurs pressions dont l'envasement naturel de certains milieux (notamment les cours d'eau), l'artificialisation des berges, le remblaiement liées aux projets d'aménagements urbains ou portuaires, l'entretien insuffisant ou inadapté au réseau hydraulique, la pollution des eaux, la modification des pratiques agricoles prairiales au profit des cultures, la présence d'espèces exotiques envahissante ou les nuisances liées aux activités récréatives (sports nautiques, pêche...).

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

Réception par le préfet : 27/10/2025





• Estuaire de la Loire - Baie de Bourgneuf (FR5212014) - ZPS

- Ce site a été classé Zone de Protection Spéciale depuis l'arrêté du 30 octobre 2008.
- Ce site est recouvert en quasi-totalité par les eaux marines mais présente quelques îlots (îlots de la Baie de la Baule et île du Pilier). Le fonctionnement et la configuration de ce site sont structurés par les activités et les aménagements humains en lien avec l'activité portuaire de Nantes - St-Nazaire. De fait, le site se caractérise par la présence de nombreux chenaux de navigation et est le lieu d'activités liées au transport maritime et aux activités portuaires et navales.



/Pingouin torda et mouette tridactyle

Source: INPN

Enjeux	Vulnérabilités
<ul style="list-style-type: none"> ◦ L'importance patrimoniale du site se traduit par son influence de l'estuaire de la Loire et de la baie de Bourgneuf permettant d'abriter une diversité et une succession d'habitats des secteurs côtiers, des zones d'estran, d'îlots rocheux ou de secteur de plus haute mer. Cette diversité d'habitats et sa localisation géographique font de ce site, un lieu d'importance internationale pour les oiseaux migrateurs sur la façade atlantique. ◦ Le site abrite 37 espèces listées à la directive Oiseaux dont plusieurs d'importances à l'échelle régionale, nationale, européenne et mondiale comme la Mouette tridactyle (classée «vulnérable» à la liste rouge Monde et Europe), le Puffin des Baléares (classé «en danger critique» à la liste rouge Monde et Europe), le Pingouin torda et la Sterne arctique (classés «en danger critique» à la liste rouge des oiseaux nicheurs de France) ou la Guillemette noire (classée «en danger» à la liste rouge des oiseaux nicheurs de France). 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Le site est soumis à plusieurs pressions essentiellement liées aux activités maritimes notamment par la présence des activités portuaires avec le transport maritime ou la présence de site de zone de clapage ou de dragage, des activités touristiques, récréatives ou de plaisance (pêche, mouillages, sport nautique...), des pratiques liées à la pêche professionnelle et à la conchyliculture. Ce site est également vulnérable aux pollutions (déchets plastiques, hydrocarbures, apports du bassin versant et de l'estuaire).

Accusé de réception par le préfet (classé «en danger critique» à la liste rouge des oiseaux nicheurs de France)

044-244400586-20251023-DEI_2025199A-DEI

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



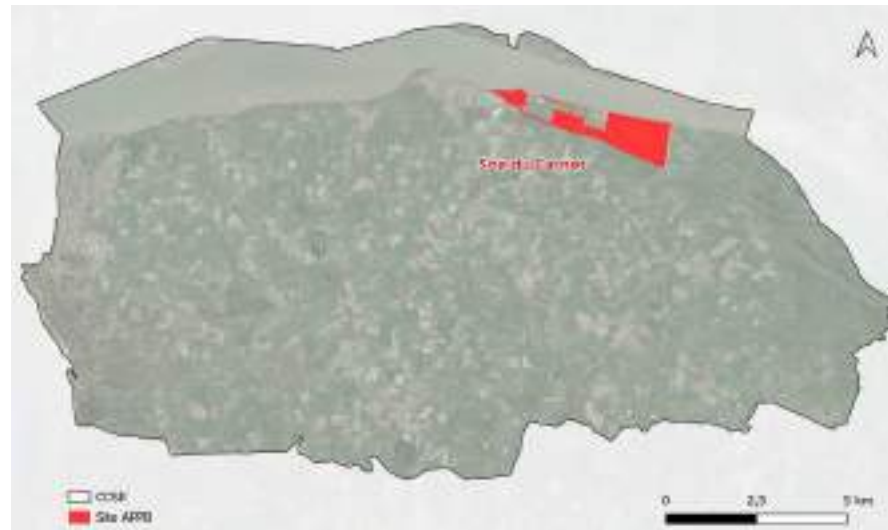
Les Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope

- Un site d'**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DE PROTECTION DE BIOTOPE (APPB)** est présent sur le territoire : Site du Carnet (FR3801002).

DÉFINITION

Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB)

- L'arrêté préfectoral de protection de biotope est un outil réglementaire en application de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il poursuit deux objectifs :
 - >> la préservation des biotopes ou toutes autres formations naturelles nécessaires à la survie (reproduction, alimentation, repos et survie) des espèces protégées inscrites sur la liste prévue au code de l'environnement.
 - >> la protection des milieux contre des activités pouvant porter atteinte à leur équilibre biologique.
- Afin de préserver les habitats, l'arrêté édicte des mesures spécifiques qui s'appliquent au biotope lui-même et non aux espèces. Il peut également interdire certaines activités ou pratiques pour maintenir l'équilibre biologique du milieu.



/Localisation du site APPB

Source: INPN

Enjeux	Vulnérabilités
<ul style="list-style-type: none"> ◦ Le site est situé en bordure de l'estuaire de la Loire se compose d'habitat d'intérêt tels que des prairies humides, des prés salés, des vasières, des forêts alluviales et des roselières. ◦ Ce site accueille de nombreuses espèces patrimoniales avec 5 espèces d'herpétofaune protégées à l'échelle nationale (dont l'Orvet fragile ou le Lézard vert), 8 espèces d'amphibiens protégées à l'échelle nationale (dont le Triton palmé ou la Salamandre tachetée), plusieurs espèces d'avifaune dont 13 espèces listées à la directive Oiseaux (comme l'Aigrette garzette ou la Spatule blanche), 11 espèces de mammifères protégées à l'échelle nationale dont 7 espèces de chiroptères (comme la Sérotine commune ou la Pipistrelle de Nathusius) ainsi que 20 espèces de flores à enjeux à l'échelle régionale ou nationale (comme le Catappa, le Diostide des marais ou le Trèfle incarnat). 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Le site est vulnérable aux pollutions des sols et des eaux, à la perte de quiétude pour certaines espèces liées aux activités humaines (sports nautiques, utilisation de drones...) ou à la destruction d'habitats ou prélèvement d'espèces animales ou végétales liées aux activités humaines (pratique de la chasse, engins motorisé...).

Accusé de réception en préfecture de la Loire-Atlantique

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025





Les sites du Conservatoire du Littoral

◦ Le territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire comprend plusieurs parcelles acquises par le **CONSERVATOIRE DU LITTORAL** regroupées en 2 sites

>> Estuaire de la Loire (FR1100357)

>> La Pierre Attelée (FR1100124)

◦ En complément, le Conservatoire du Littoral intervient également sur des terrains situés sur la commune de Corsept entre la digue et la route départementale 77. Des études sont actuellement en cours afin de mener un **projet Adapto** sur ces terrains. Le projet Adapto, porté par le Conservatoire du Littoral, est un projet qui vise à l'adaptation des territoires côtiers face aux enjeux du changement climatique par une gestion souple du trait de côte. Concrètement sur la commune de Corsept, ce projet s'interroge sur le devenir de son territoire face au changement climatique : Reconnexion partielle ou totale des terrains à la mer? Quel(s) paysage(s)? Quelles activités?

◦ Les **APPB** et les sites du **Conservatoire du Littoral** constituent des zones de protection réglementaire les plus stricts en termes de gestion et d'occupation/usage de ces milieux. Ces sites s'apparentent à des **zones sanctuarisées**.

DÉFINITION

Le Conservatoire du littoral

- *Le Conservatoire du littoral est un établissement public administratif de l'Etat placé sous la tutelle du ministre chargé de la protection de la nature. Il a pour mission la préservation du littoral ce en répond à 4 enjeux principaux :*
 - > la conservation d'espaces dont la valeur patrimoniale engage notre responsabilité à l'égard des générations futures ;
 - > la préservation d'un capital naturel et historique fondamental pour l'attractivité de notre territoire ;
 - > le bien-être social de tous par l'accueil équitable et partagé des populations ;
 - > la protection des biens et des personnes contre les phénomènes climatiques extrêmes en permettant un espace tampon entre l'océan et les enjeux humains.



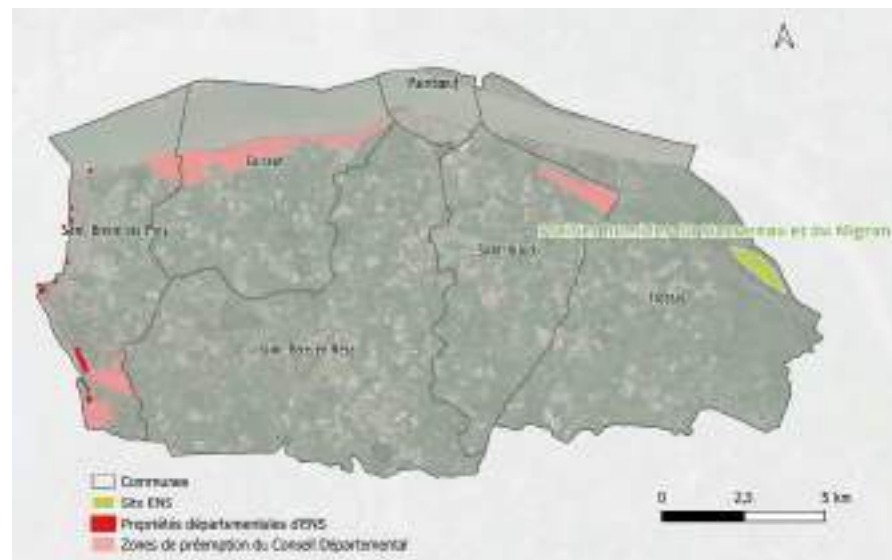
/Localisation des sites du Conservatoire du Littoral sur le territoire
Source: INPN





Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

- Sur les 100 sites d'**ESPACES NATURELS SENSIBLES (ENS)** gérés par le département de la Loire-Atlantique, le territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire présente 1 site ENS situé sur la commune de Frossay : Les **Prairies humides de Migron et Massereau**
- Ce site est classé en réserve de chasse et de faune sauvage dont une partie est propriété du Conservatoire du Littoral. Les prairies humides de Migron et de Massereau sont gérées par l'**Office Français de la Biodiversité (OFB)** et par le département de la Loire-Atlantique
- Ce site se caractérise par des habitats remarquables de prairies naturelles, de roselières et d'un maillage bocager. Les surfaces en eaux ou les prairies inondables du site abritent des espèces d'intérêt patrimonial notamment pour les espèces avifaunistiques
- Le département de la Loire-Atlantique est propriétaire de plusieurs terrains définis en ENS sur la commune de St-Brevin-les-Pins. En complément, plusieurs zones de préemption du conseil départemental de la Loire-Atlantique se situent sur les communes de Corsept, St-Viaud ainsi que St-Brevin-les-Pins



/Localisation des ENS et des zones de préemption

Source: data.gouv.fr

DÉFINITION

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

- Les *Espaces Naturels Sensibles (ENS)* définissent des sites naturels d'intérêt patrimonial menacés ou potentiellement menacés soit par les activités humaines (économiques ou de loisirs) et par l'expansion urbaine ou soit en fonction de la qualité du site ou des caractéristiques des espèces animales et/ou végétales présentes sur le site.
- Le Département peut acquérir des ENS afin de protéger ces espaces naturels et de sensibiliser le public.



/Réserve du massereau et du Migron

Source: Office de Tourisme de St-Brevin

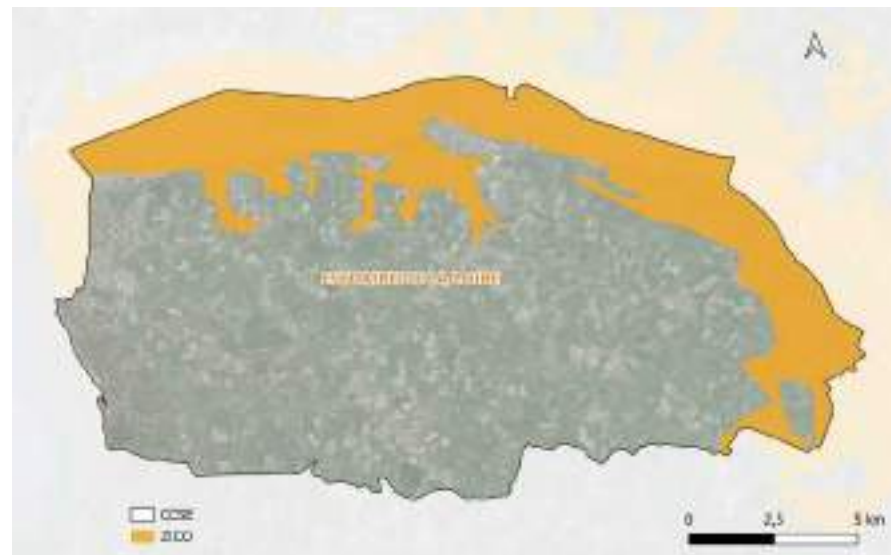
UN RÉSEAU DENSE DE ZONAGES D'INVENTAIRES

Les zones de protections réglementaires sont souvent issues de zonages préalables d'inventaires.



. Une Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)

- L'attrait avifaunistique du territoire se retrouve par la présence de une **ZONE IMPORTANTE POUR LA CONSERVATION DES OISEAUX (ZICO)** : L'Estuaire de la Loire (code national: 00089).



/Localisation du site ZICO

Source: INPN

DÉFINITION

Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)

- Les ZICO sont des inventaires sans portée juridique des biotopes et habitats des espèces d'oiseaux sauvages les plus vulnérables et menacés.
- Leur objectif est la protection des oiseaux vivant sur le territoire en question.
- Ils découlent de la directive européenne du 2 avril 1979, dite directive oiseaux.



Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

- Il existe **12 ZNIEFF dans la CCSE**
- **3 ZNIEFF de type II :**
 1. Vallée de la Loire à l'aval de Nantes (520616267);
 2. Marais de la Giguenais (520014714);
 3. Zone dunaire de St-Brevin (520007296).
- **9 ZNIEFF de type I :**
 4. Massif dunaire de l'Ermitage à St-Brevin-les-Pins (520620012);
 5. Marais de Vue (520006596);
 6. Prairies humides du Pont-Grignard (520616270);
 7. Partie du remblai de Lavau-Donges-Est (520015385);
 8. Vasières, îles et bordure du fleuve à l'aval de Paimboeuf (520006589);
 9. Prairies de Tenue (520006595);
 10. Zone entre Donges et Cordemais (520006590);
 11. Île du Massereau, Belle-Île, Île Nouvelle, Île marechale, Île Sardine, Île du Carnet (520006594);
 12. Zone tourbeuse au sud de la Polonaise (520616260).

DÉFINITION

Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

- Issus de l'article 23 de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 dite loi « Paysage », les inventaires des ZNIEFF constituent l'élément de référence du patrimoine naturel en France. Ils constituent des inventaires, aussi exhaustif que possible, des espaces naturels dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces végétales ou animales menacées. On distingue deux types de ZNIEFF :

>> Les ZNIEFF de type 1 : secteurs de superficie souvent limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable et rares

>> Les ZNIEFF de type 2 : grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

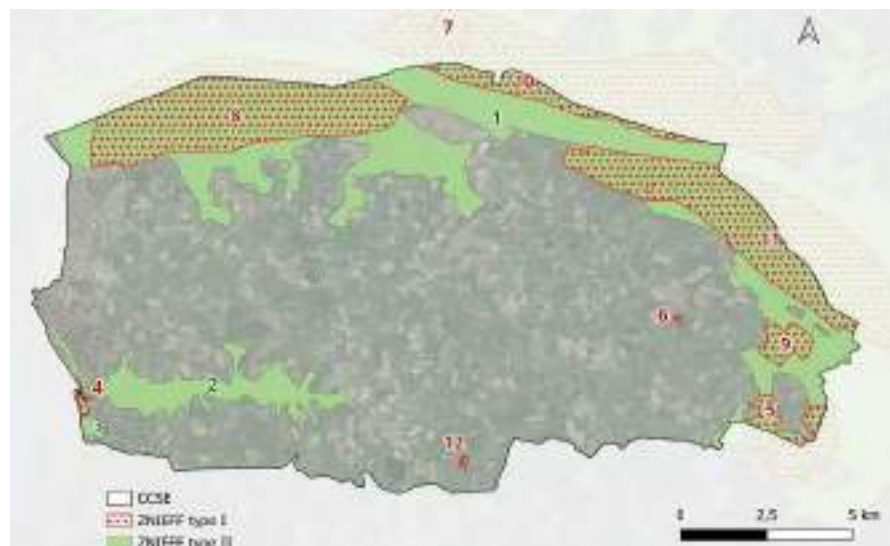
- Outil de connaissance, l'inventaire n'a pas, en lui-même de valeur juridique directe et ne constitue pas un instrument de protection réglementaire des espaces naturels. Mais ces inventaires sont largement destinés à étayer les décisions publiques ou privées.

◦ Des milieux sous influence de l'estuaire de la Loire constituent une **vaste zone humide estuarienne** : nombreuses espèces végétales hygrophiles à mésophiles dont plusieurs espèces sont rares ou menacées et/ou protégées à l'échelle régionale ou nationale et de nombreuses espèces animales avec des espèces avifaunistiques migratrices, hivernantes et nicheuses d'importances internationales dont plusieurs espèces sont déterminantes (Natura 2000, des espèces ichtyologiques sur les zones de vasières, milieux indispensables à leur croissance), des espèces amphihalines ainsi que de nombreuses espèces de mammifères, reptiles, amphibiens et insectes dont plusieurs d'entre elles sont classées comme rare à l'échelle régionale ;

◦ Des **espaces dunaires** : dans un bon état de conservation, avec des pelouses, des rochers littoraux et des zones de fourrés arrière-dunaire

◦ De **zones humides rétro-littorale** : prairies inondables et zones tourbeuses abritant une végétation spécifique, une diversité d'Odonates d'importance régionale et des mammifères dont la Loutre d'Europe

◦ Même si d'un point de vue juridique le zonage des ZNIEFF ne bénéficie d'aucune protection réglementaire, son intérêt se porte sur l'inventaire d'une **biodiversité souvent patrimoniale**



/Localisation des ZNIEFF sur le territoire

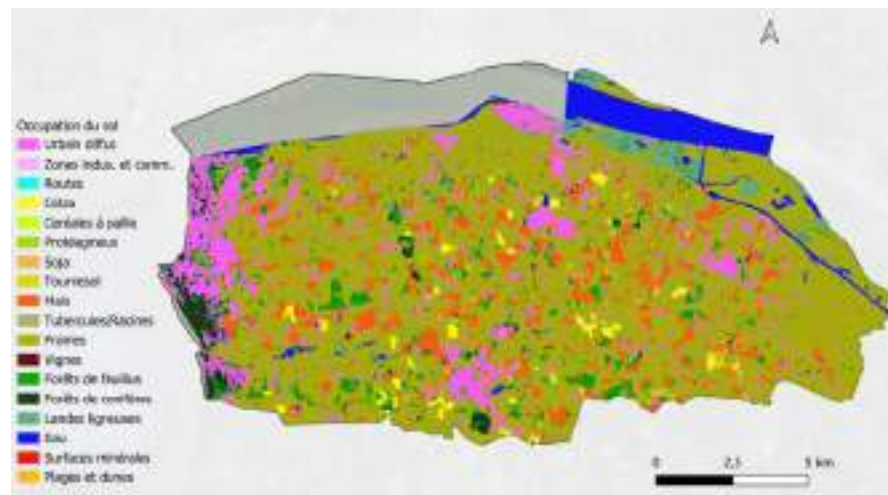
Source: INPN





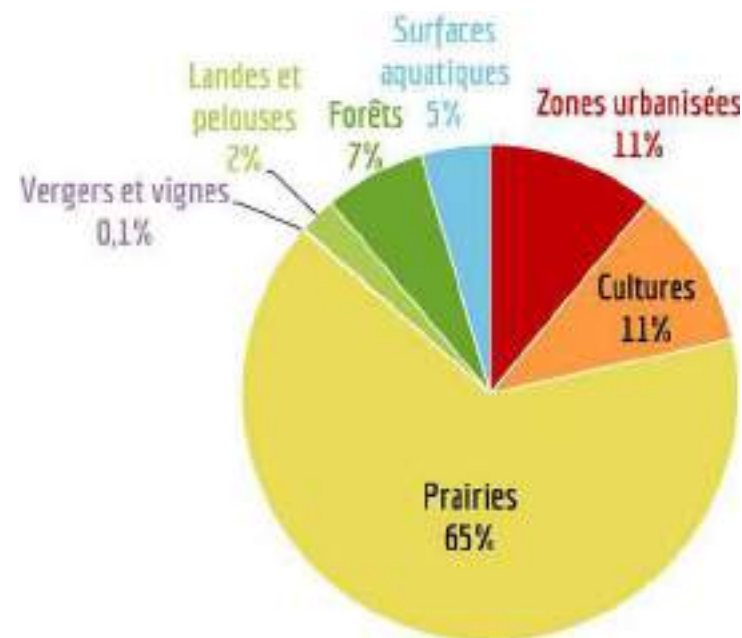
. Une biodiversité portée par une mosaïque de milieux complémentaires

- Le territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire est un territoire se caractérisant par un paysage littoral composé principalement par les milieux de cultures, les prairies, des milieux forestiers, les landes et les milieux humides et aquatiques
- Le territoire est également concerné par un important réseau routier sillonnant le territoire et par des zones urbanisées implantées préférentiellement sur le littoral notamment dans la partie Ouest du territoire
- Le territoire est dominé par les **milieux prairiaux** représentant près de **65% de sa surface** de recouvrement. Le territoire se distingue également par une **forte urbanisation avec 11% de sa superficie** qui est classée en zone urbanisée ce qui est caractéristique des zones littorales urbanisées. Même si les milieux des landes ligneuses, des forêts et des surfaces aquatiques représentent un faible pourcentage de recouvrement du territoire, il n'en demeure pas moins que ces milieux possèdent un intérêt patrimonial en abritant des habitats et des espèces à enjeux
- Cette diversité de milieux permet à chacun d'entre eux d'être support d'une biodiversité spécifique



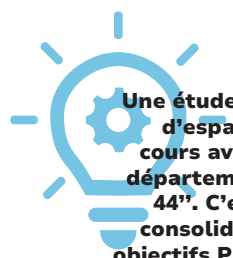
/Occupation du sol

Source : THEIA (collection OSO 2022)



/Surface de recouvrement des différents milieux sur le territoire (en %)

Source : THEIA (collection OSO 2022)



Une étude de la consommation d'espaces passée est en cours avec l'outil à l'échelle départementale "CONSO ZAN 44". C'est sur ces chiffres consolidés que reposera les objectifs PLUi de réduction de la consommation d'espaces pour les prochaines années

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

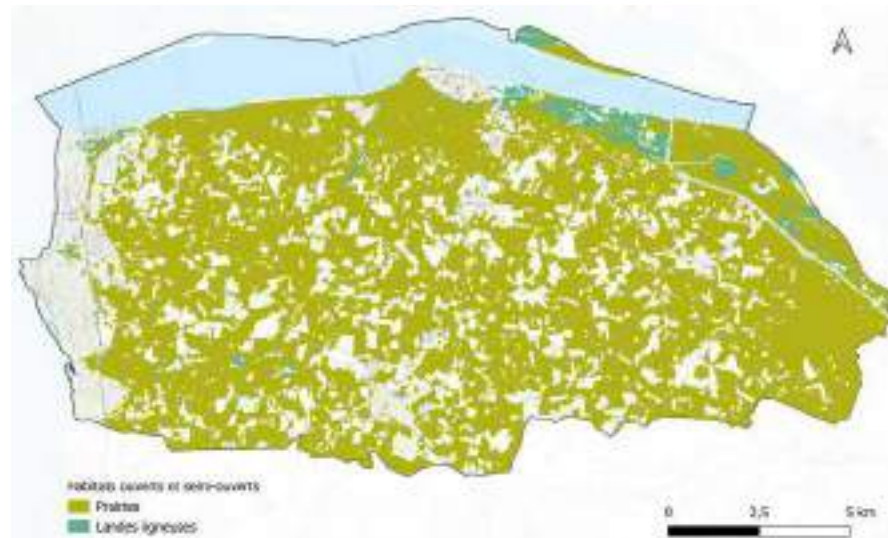


DES MILIEUX NATURELS CONNUS ET IDENTIFIÉS



. Les milieux ouverts et semi-ouverts et le maillage bocager

- Les milieux semi-ouverts et ouverts des landes, fourrés et prairies sont principalement dominés par une végétation herbacée et arbustive avec la présence parfois de quelques arbres. Ces milieux sont caractérisés par un fauchage extensif (fauche ou pâturage) indispensable au maintien de leur ouverture. Ces milieux accueillent de nombreuses espèces d'intérêt notamment déterminantes ZNIEFF et/ou Natura 2000
- Sur le territoire de la CCSE, les prairies et les landes (ainsi que potentiellement quelques pelouses) représentent 65% de la surface de recouvrement du territoire.
- Les milieux ouverts sont peuplés sur le territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire par de nombreux oiseaux comme la Rousserolle turdoïde ou le Butor étoilé, mais aussi d'insectes avec les odontates (dont l'Agrion de Mercure, espèce déterminante ZNIEFF), les orthoptères (comme l'Oedipode soufrée) et les lépidoptères (comme la Piéride des Biscutelles ou le Morio), d'amphibiens (dont le Crapaud calamite ou le Triton crêté) ou encore de mammifères comme la Loutre d'Europe ou le Loir gris.
- Ces milieux accueillent également de nombreuses espèces floristiques comme l'Osmonde royale ou la Stellaire des marais classée «vulnérable» sur la liste rouge France.



/Localisation des milieux ouverts et semi-ouverts sur le territoire
Source : THEIA (collection OSO 2022)



/Stellaire des marais
Source: INPN



/Rousserolle turdoïde
Source: INPN



/Agrion de Mercure
Source: INPN



Le maillage bocager

- De plus, le territoire est caractérisé par un maillage bocager très important (constat établi sur l'ensemble du Pays de Retz).
- Le bocage est un paysage rural structuré par un maillage de haies d'arbres et d'arbustes délimitant des parcelles de superficie et d'occupation des sols diverses et variées. Les haies constituent un important espace de biodiversité et réseau de perméabilité indispensable aux réseaux de corridors écologiques. Les haies protègent également les cultures et parfois le bâti et jouent un rôle fondamental dans la gestion de la ressource en eau.
- Les haies permettent de :
 - >> Lutter contre l'érosion des sols (dont les sols agricoles)
 - >> Diminuer les transferts de matières polluantes vers les cours d'eau et l'Estuaire
 - >> Soutenir l'étiage via la rétention des eaux pluviales
 - >> Écrêter les crues par un transfert ralenti des eaux de ruissellement vers les cours d'eau
 - >> Favoriser l'infiltration via le ralentissement des eaux de ruissellement
 - >> Décompacter le sol et augmenter sa perméabilité et sa capacité d'infiltration
 - >> Diminuer la saturation en eau des sols grâce aux prélèvements d'eau des végétaux



/Le maillage bocager sur le territoire

Source : BD Topo

SUPRACOMMUNAL

SCoT Pays de Retz (2013)

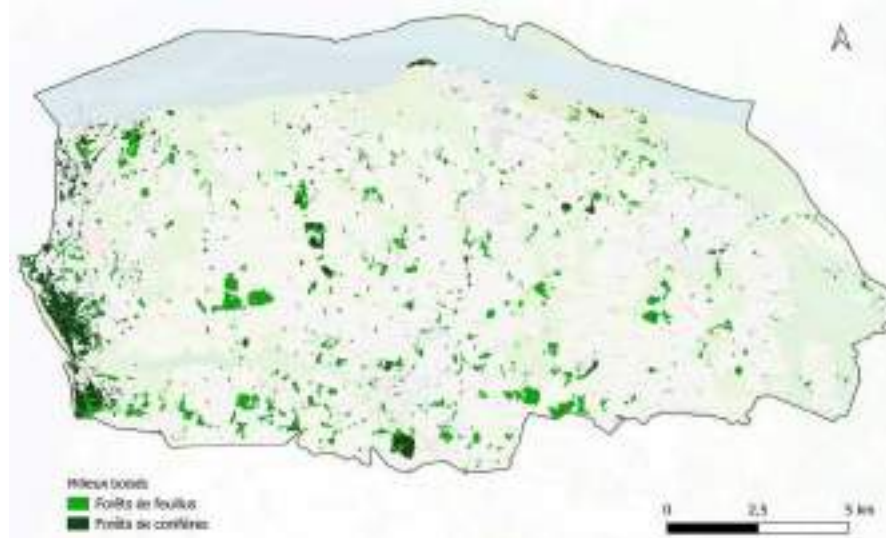
- *Le Pays de Retz est concerné par une vulnérabilité potentielle des sols à l'érosion considérée de moyenne. La présence et la préservation du bocage au sein du Pays de Retz est fondamentale pour les services rendus.*





Les milieux boisés

- Les milieux boisés de la Communauté de Communes Sud Estuaire sont composés essentiellement de feuillus (915ha) et de conifères (436ha)
- Les milieux boisés de feuillus se répartissent de manière éparse sur le territoire alors que les milieux boisés de conifères se retrouvent majoritairement le long de la côte ouest sur la commune de St-Brevin-les-Pins avec notamment la forêt de la Pierre Attelée.
- Les milieux boisés du territoire accueillent de nombreuses espèces floristiques comme l'Aubépine à un style classée en préoccupation mineure sur la liste rouge France, mais aussi des espèces animales avec la présence de mammifères comme des chiroptères comme le Grand Murin ou la Pipistrelle commune, d'amphibiens comme la Rainette verte ou de coléoptères dont le Barbot (espèce protégée)



/Localisation des milieux boisés sur le territoire

Source: THEIA (collection OSO 2022)



/Forêt de la Pierre Attelée

Source: Site Web de St-Brevin-les-Pins



/Aubépine à un style

Source: INPN



/Barbot

Source: INPN



/Rainette verte

Source: INPN

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



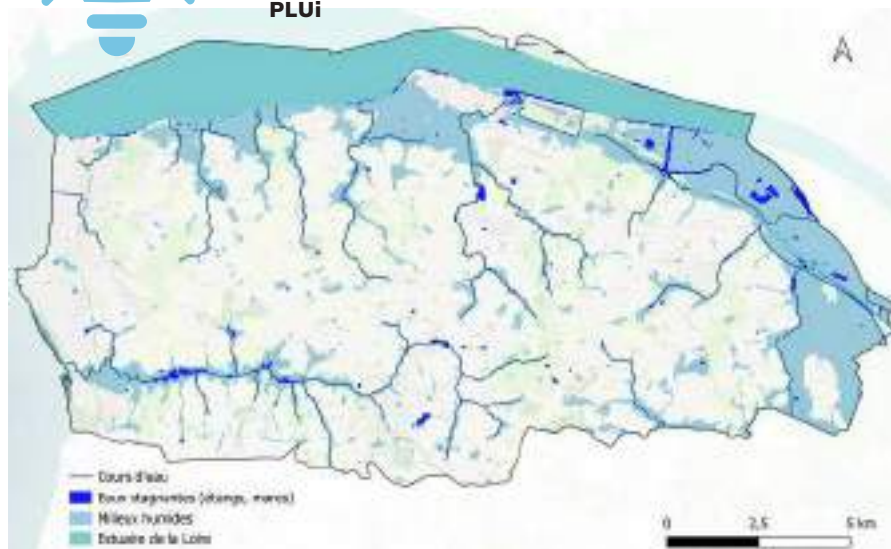


Les milieux aquatiques et humides

- Le territoire de la CCSE est marqué par un réseau hydrographique dense et chevelu. En effet, le territoire borde directement la Loire et l'embouchure de l'Estuaire et se compose également de différents cours d'eau dont de nombreux chenaux ou étiers formant ainsi des habitats de marais littoraux. De plus, le territoire est constitué de nombreuses surfaces en eaux stagnantes (étangs et mares) et d'importantes surfaces de zones humides.
- Ces habitats décrivent des lieux d'interfaces entre les systèmes terrestres et aquatiques d'autant plus que le territoire se situe dans un contexte littoral où les milieux dépendent soit de l'eau douce, soit de l'eau salée ou parfois des deux selon un gradient de salinité.
- Ce sont des espaces riches en biodiversité où mares, cours d'eau, étangs et zones humides regroupent un grand nombre d'espèces à enjeux. Ces milieux sont caractérisés notamment par la présence de différents habitats d'intérêts patrimoniaux.



Un inventaire en cours des zones humides et plans d'eau. Cet inventaire servira de base pour le recensement protecteur du PLUi



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400588-2025-10-23-DEL2025-99-PA-DE

Accusé certifié par le préfet (collection OSO 2022), SANDRE, INSEE

Réception par le préfet : 27/10/2025

- De nombreuses espèces faunistiques sont inféodées à ces milieux dont des espèces d'oiseaux comme le Hibou des marais, la Bernache cravant ou l'Echasse Blanche, d'odonates comme l'Aesche isocèle ou le Gomphe à pattes jaunes, d'amphibien avec la présence du Triton crêté ou encore de la Grenouille rousse, de poissons avec la présence de plusieurs espèces amphihalines comme l'Anguille européenne ou la Grande Alose et de mammifères avec la Loutre d'Europe.
- Ces habitats abritent également de nombreux habitats et espèces floristiques d'intérêt et protégées comme les forêts alluviales à Aulnes, les marais calcaires à Cladium marisque ou de cordons dunaires.
- Les enjeux de protection vis-à-vis de ces milieux sont d'**interdire la destruction** (assèchement et comblement) des mares et des zones humides afin d'**éviter la fermeture** de ces milieux et d'atteindre une **bonne qualité de l'eau**, **éviter toute pollution** des milieux et d'**éviter l'érosion des berges des cours d'eau** mais aussi d'éviter l'érosion côtière.



/Cladium marisque et grenouille rousse

Source: INPN



LA TRAME VERTE ET BLEUE “TVB”

La définition de la Trame Verte et Bleue (TVB)

Conformément à la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, les PLU doivent identifier la trame verte et bleue. La TVB repose sur des « corridors » reliant les espaces identifiés comme importants pour la préservation de la biodiversité. L'objectif de cette mesure est de préserver et de remettre en état les continuités écologiques afin de favoriser le maintien de la biodiversité.

La trame verte et bleue a pour objectif de :

>> Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces

>> Relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité

>> Maintenir la qualité des paysages

>> Préserver la biodiversité à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques

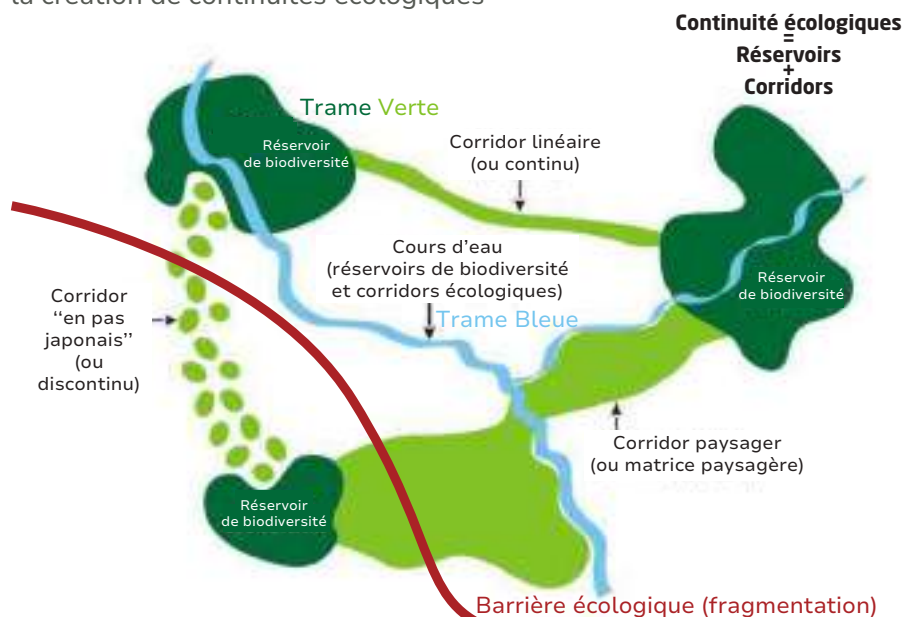


Schéma des interactions écologiques d'une Trame Verte et Bleue

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-2444005

Accusé certifié

Réception par le préfet : 27/10/2025

La Trame Verte et Bleue et sa réglementation

La TVB « a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural. » (Art. L.371-1 du Code de l'Environnement – Loi Grenelle 2).

Elle constitue un outil d'aménagement durable du territoire. Elle contribue au bon état de conservation des habitats naturels, des espèces mais aussi des eaux superficielles et souterraines. Ainsi, elle a pour objectif de contribuer à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques. La TVB est appréhendée à différentes échelles du territoire :

Au niveau national, l'État fixe le cadre de travail et veille à sa cohérence sur l'ensemble du territoire. Il a réalisé le document cadre «Orientations nationales », qui précise les grandes lignes directrices pour la mise en œuvre de la TVB et les enjeux nationaux. Il a élaboré différents guides TVB notamment sur les choix stratégiques à engager lors de l'élaboration d'une TVB locale.

Au niveau régional, l'État et chaque Région élaborent ensemble un document de planification, appelé **schéma régional de cohérence écologique (SRCE)**. Ce schéma, soumis à enquête publique, vise à prendre en compte les orientations nationales et identifie la Trame verte et bleue à l'échelle régionale.

Au niveau local, le code de l'environnement et celui de l'urbanisme prévoient la préservation des continuités écologiques dans les documents de planification et projets de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements. La mise en œuvre de la TVB s'appuie aussi sur de nombreux outils, notamment contractuels, permettant d'agir pour garantir la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, par le biais de la gestion des espaces constitutifs de la TVB.

Les collectivités doivent prendre en compte, au sens juridique du terme, le SRCE dans les décisions relatives aux documents de planification et à certains projets ou infrastructures linéaires susceptibles d'affecter les continuités écologiques.



La Trame Verte et Bleue, les continuités écologiques

- Les espèces animales et végétales ont besoin de se déplacer pour assurer leur survie dans les continuités écologiques qui permettent :
 - >> Aux individus de se rencontrer pour « échanger » leurs gènes. Il s'agit d'éviter la consanguinité en favorisant le brassage génétique des populations
 - >> Aux individus de se déplacer pour assurer l'ensemble de leurs besoins vitaux (se nourrir, accéder à des zones de repos, de nidification, etc.)
 - >> Aux populations animales et végétales de reconquérir un site à partir d'un autre en se dispersant via les corridors écologiques
 - Pour être fonctionnelles, les continuités écologiques doivent être composées de **RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ** et de **CORRIDORS ÉCOLOGIQUES**
 - Les continuités écologiques peuvent se distinguer en sous-trames qui forment le réseau écologique
 - Le PLUi joue un rôle majeur dans l'application de la trame verte et bleue. Il doit :
 - >> Prendre en compte les enjeux régionaux de continuités écologiques identifiés dans le schéma régional de cohérence écologique en les déclinant à l'échelle locale
 - >> Intégrer, le cas échéant, les enjeux de continuités écologiques propres au territoire concerné.
 - Concrètement, la préservation de la TVB implique une cartographie fine et sa traduction dans le document d'urbanisme : zonage et règlement, préservation d'éléments ponctuels des continuités écologiques... Ces règles doivent concilier l'aménagement du territoire et le maintien des fonctionnalités naturelles qui sont plus ou moins interrompues ou fragilisées par des éléments fragmentant (infrastructures, homogénéisation des milieux ou des pratiques...).

Source : Ministère de la Transition écologique et solidaire

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

DÉFINITION

Réservoirs de biodiversité

- Zones dans lesquelles les individus peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, migration et repos).

Corridors écologiques

- « Couloirs » de déplacement, utilisés par la faune et la flore, reliant les réservoirs de biodiversité. Ces liaisons fonctionnelles entre écosystèmes ou habitats d'une espèce permettent sa dispersion et sa migration.
- Généralement, ce sont des structures linéaires (haies, bords de chemin, ripisylve, etc.), en « pas japonais » (ponctuation d'espaces relais comme les mares ou les bosquets), ou en matrices paysagères (type de milieu paysager).
- Ces corridors ne sont pas nécessairement matérialisés mais peuvent être créés par des conditions physiques : couloirs d'obscurité, zone à hygrométrie suffisante, etc.





9. La Trame Verte et Bleue, la fragmentation des habitats naturels

- La fragmentation des milieux est l'une des causes majeures de l'érosion de la biodiversité. Si elle n'est pas un phénomène nouveau, son ampleur, son accélération et la pression des facteurs socio-économiques associés sont aujourd'hui préoccupantes.
- Elle se traduit par une diminution des surfaces des habitats et par l'augmentation des distances entre ces derniers. La conséquence directe est l'isolement des populations animales et végétales dans des fragments d'habitats naturels de plus en plus restreints qui ne suffisent plus à satisfaire leurs différents besoins.
- Plusieurs raisons sont à l'origine de ce phénomène :

>> Les réseaux de transport : les infrastructures linéaires (voies ferrées, routes, autoroutes, ...) forment des barrières souvent infranchissables pour de nombreuses espèces animales à déplacement terrestre

>> Les espaces artificialisés : si certaines entités peuvent être évitées et contournées, ce n'est pas le cas des surfaces trop importantes (zones industrielles et commerciales, résidentielles). L'impossibilité de franchissement de ces obstacles est augmentée avec une urbanisation qui se développe le long des infrastructures

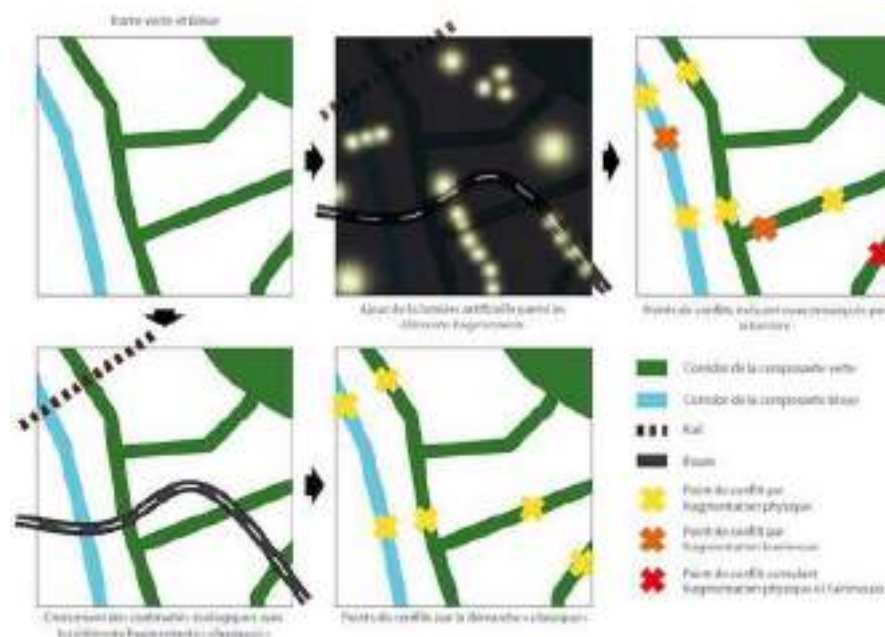
>> La gestion des espaces et l'activité humaine : de nombreux espaces sont une barrière pour la faune. Par exemple, l'agriculture intensive peut diminuer la fonctionnalité des continuités écologiques (absence de zones refuges, utilisation de produits phytosanitaires)

>> La pollution lumineuse : résultat des activités humaines, elle peut avoir des impacts forts sur les migrations nocturnes de certains oiseaux, insectes et chauves-souris, avec des phénomènes d'attraction ou de répulsion

>> Les aménagements ponctuels tels que les aménagements hydrauliques sur les cours d'eau : les barrages, seuils et les installations hydroélectriques compartimentent les cours d'eau et constituent souvent des barrières infranchissables pour les poissons migrateurs

>> Les obstacles aériens : les lignes à haute tension mais aussi les éoliennes peuvent représenter des obstacles pour l'avifaune migratrice et les chauves-souris. Au-delà du risque de mortalité par collision, ces ouvrages peuvent modifier les trajectoires des flux migratoires et des

- Toutes les espèces ne sont pas affectées de la même façon par la fragmentation des espaces naturels : impact fort pour les espèces qui ont besoin de vastes espaces naturels pour survivre, qui ont de faibles densités de population ou de faibles capacités de dispersion
- Toute occupation du sol peut concourir à fragmenter l'habitat d'une espèce dès lors qu'elle ne correspond pas à son milieu de vie. Ainsi, les corridors des uns peuvent constituer les barrières des autres. Par exemple, un cours d'eau correspond à un corridor écologique pour un poisson, mais peut représenter une barrière pour les espèces terrestres. De façon générale, c'est donc la mosaïque des différents types d'espaces naturels du paysage qui doit être recherchée pour permettre de maintenir les continuités écologiques exploitables par les diverses communautés animales et végétales du territoire.
- La réponse la mieux adaptée à ce phénomène est de favoriser les continuités écologiques et paysagères pour maintenir ou créer des liens entre les zones naturelles protégées et la nature « ordinaire ». Celle-ci contribue souvent à rendre plus fonctionnels les écosystèmes fragilisés en fournissant une « trame » écologique.



/Représentation de la fragmentation

Source: MNHN Sordello





La TVB régionale identifiée par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

◦ Le **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)** des Pays de la Loire a été adopté par arrêté préfectoral le 30 octobre 2015. Le SRCE présente les grandes orientations stratégiques du territoire régional en matière de continuités écologiques qui reposent sur :

- >> La façade Atlantique
- >> Des vastes zones humides, principalement gérées par les activités d'élevage ou de saliculture
- >> La vallée de la Loire et son estuaire, axe structurant de plusieurs continuités: oiseaux, espèces aquatiques, milieux ouverts singuliers ...
- >> Un réseau hydrographique dense et une multitude de petites zones humides associées
- >> Une occupation du sol formant une mosaïque d'espaces artificialisés ou naturels
- >> Une prépondérance du bocage de qualité variable
- >> Des milieux forestiers peu présents (concentrés essentiellement sur la partie Est de la région)

◦ Le SRCE des Pays de la Loire se décline en **9 objectifs** principaux :

- >> Améliorer et valoriser les connaissances et les savoir-faire
- >> Sensibiliser et favoriser l'appropriation autour des enjeux liés aux continuités écologiques
- >> **Intégrer la TVB dans les documents de planification et autres projets de territoire**
- >> Maintenir et développer des productions et des pratiques agricoles favorables à la biodiversité et à la qualité de l'eau
- >> Gérer durablement et de manière multifonctionnelle les espaces boisés (forêts et complexes bocagers)
- >> Restaurer et gérer une Trame Bleue fonctionnelle
- >> Préserver les continuités écologiques inféodées aux milieux littoraux et rétro-littoraux
- >> Préserver et restaurer les continuités écologiques au sein du tissu urbain et péri-urbain
- >> Améliorer la transparence des infrastructures linéaires

◦ Le SRCE des Pays de la Loire identifie **6 sous-trames** :

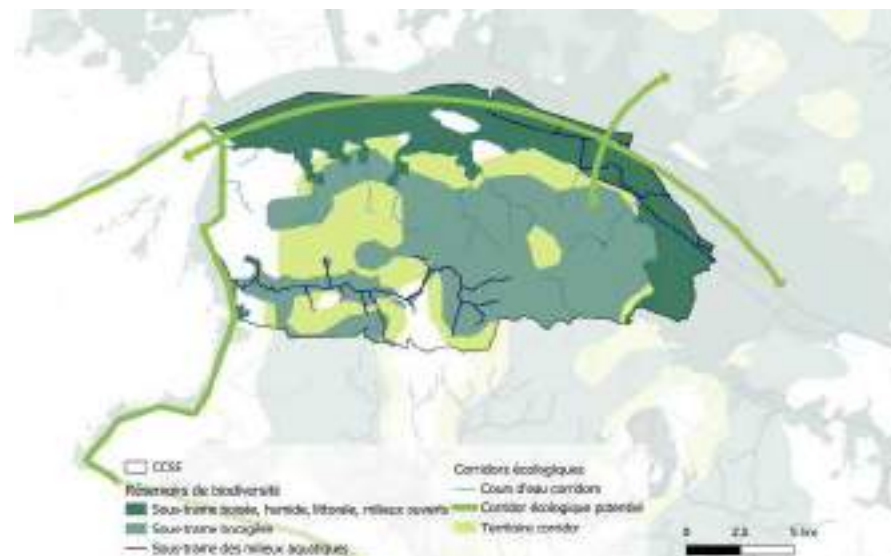
- >> Les milieux bocagers
- >> Les milieux boisés
- >> Les milieux littoraux
- >> Les milieux humides
- >> Les milieux aquatiques
- >> Les milieux ouverts particuliers secs (pelouses calcaires, landes ...)

◦ Le SRCE identifie plusieurs réservoirs de biodiversité : une sous-trame bocagère (le réservoir le plus important) et une sous-trame des milieux humides et aquatiques (Boivre et Loire)

◦ Le SRCE identifie un corridor écologique potentiel de part-et-d'autre de la Loire, au niveau de la sous-trame littorale parcourant l'ensemble du littoral du territoire et reliant les côtes de Loire-Atlantique et sur sous-trame littorale correspondant à l'estuaire de la Loire.

◦ Une sous-trame humide est présente sur le territoire : le marais de la Giguenais

◦ Le SRCE n'identifie pas de sous-trame boisée et de sous-trame des milieux ouverts secs sur le territoire



/Synthèse de la TVB du SRCE des Pays de la Loire
Sources: SRCE Pays de la Loire, SRADDET Pays de la Loire



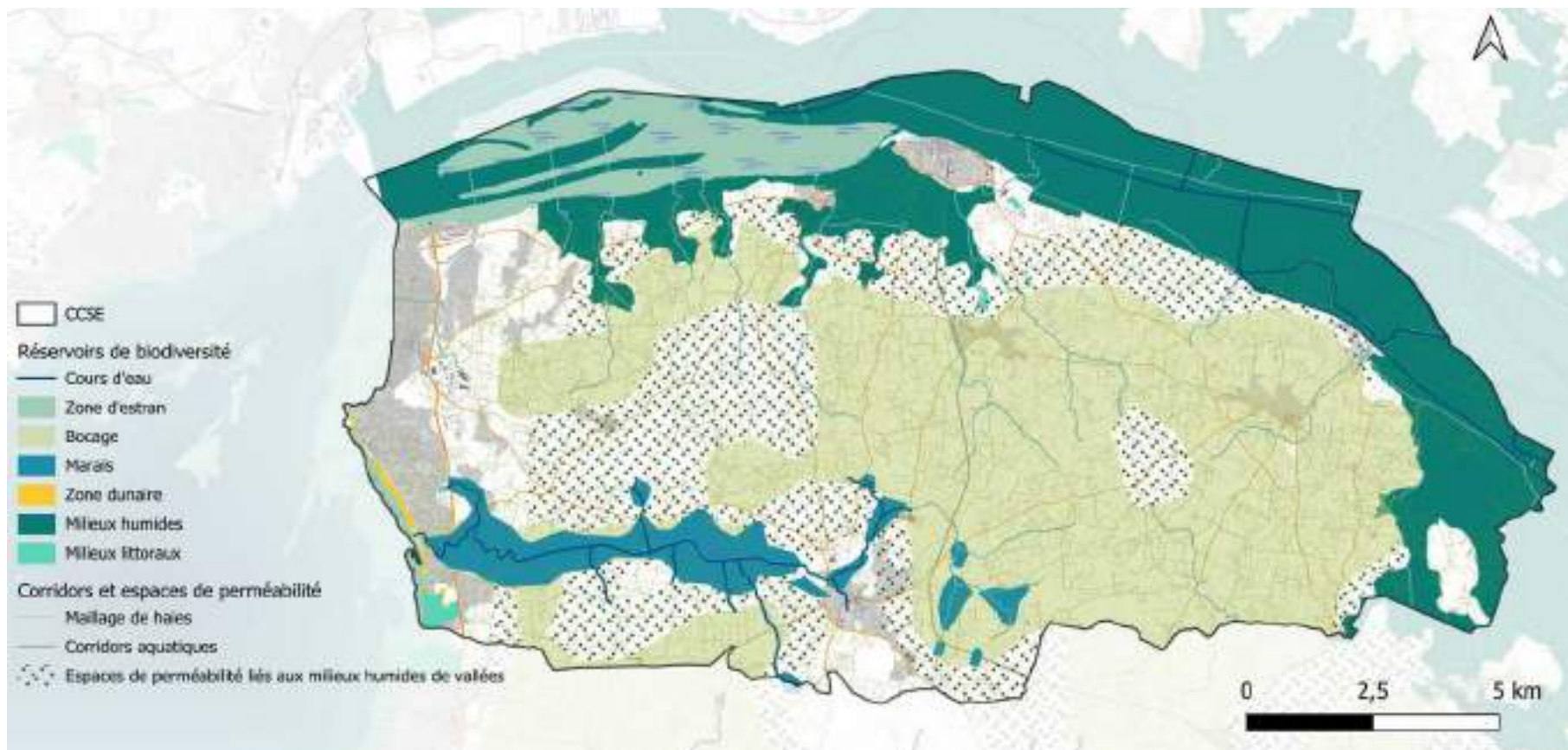


La Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Retz

- Le SCoT décrit les enjeux de la TVB issue du SRCE à l'échelle du territoire du Pays de Retz



Le SCoT du Pays de Retz est en cours de révision. L'EiE de ce nouveau SCoT a été réalisé en 2023 mais est susceptible d'évoluer à la marge jusqu'à l'approbation du SCoT. Le PLUi, dans sa phase de traduction réglementaire, intégrera les éléments la TVB la plus actualisée !



Accusé de réception en préfecture de la Mayenne le 27/10/2025 à 10h03. Synthèse de la TVB du SCoT du Pays de Retz

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025





La Trame Verte et Bleue de la Communauté de Communes Sud Estuaire

- La démarche de cartographie du réseau écologique du territoire se décompose en 4 étapes principales :

>> Une synthèse bibliographique des enjeux sur les espaces naturels, qui débouche sur la définition des sous trames à considérer

>> L'identification et la hiérarchisation des réservoirs de biodiversité sur la base d'une analyse de leur importance

>> L'identification des éléments de fragmentation du paysage

>> La hiérarchisation des réservoirs de biodiversité

. La définition des sous-trames et les apports cartographiques

- La première étape de construction de la trame verte et bleue consiste à identifier les sous-trames pertinentes à l'échelle de la Communauté de Communes Sud Estuaire. En d'autres termes, il s'agit de définir les grands types de milieux naturels pour lesquels seront identifiés des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques spécifiques. Ces grands types de milieux doivent tenir compte des enjeux écologiques du territoire et permettre par la suite de proposer des orientations de restauration et de gestion globalement favorables aux espèces et habitats naturels typiques du type de milieu considéré.
- A l'échelle de la Communauté de Communes Sud Estuaire, les 4 sous-trames sont retenues en adéquation avec le SRCE et le SCOT : milieux bocagers, milieux littoraux, les milieux aquatiques et humides.
- Elles sont détaillées dans le tableau suivant.

Trame	Sous-trame	Type de milieux
Trame verte	Sous-trame milieux bocagers	Haies, prairies (prairies maigres de fauche, prairies mésophiles, prairies humides), cultures, bois, mares, bandes enherbées, chemins, cours d'eau
	Sous-trame milieux littoraux	Estran, formations dunaires (dune grise, dune blanche et boisements associés)
Trame bleue	Sous-trame milieux humides	Mares, prairies humides, tourbières, forêts humides, plaines alluviales, etc.
	Sous-trame aquatique	Fils de l'eau, végétation de berges, plans d'eau, étangs, zone d'expansion des cours d'eau, etc.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié

Réception par le préfet : 27/10/2025

Détail des éléments constitutifs par sous-trame





- Une recueils des données disponibles a été effectué comprenant :
 - >> Le rassemblement des fonds cartographiques
 - >> Le rassemblement des données relatives à l'occupation du sol, aux habitats naturels, zones humides, prairies, cours d'eau
 - >> L'exploitation de données complémentaires (description des sites appartenant à des zonages institutionnels, stations d'espèces, informations qualitatives sur les milieux ...)
- Le tableau suivant liste les données qui ont été récoltées et utilisées dans le cadre de cette analyse.

Type de données	Source
Occupation du sol	OSO Theia - 2022, MOS Loire-Atlantique 2020
Zone humide	ZHU INSEE
Bocage	IGN (dispositif de suivi des bocages) 2023
Milieux aquatiques	Données SDAGE, SANDRE, BD Topo
Données naturalistes	Export SINP - Juin 2023
Mares	Surface hydro SCOT du Pays de Retz
Zonages institutionnels	INPN 2023
Éléments de fragmentation	ROE SDAGE, BD Topo
Analyse TVB	SDAGE

/Détail des éléments constitutifs par sous-trame

- La synthèse cartographique des données (données disponibles collectées et, le cas échéant, données complémentaires acquises pour les besoins de la démarche) permet de constituer la base de travail en tant que telle.
- Les données d'espèces apportent principalement des informations sur l'état ou la fonctionnalité d'un espace mais peuvent également intervenir pour confirmer ou renforcer l'identification des continuités

écologiques locales. Ces données d'espèces peuvent être utilisées :

- >> Lors du travail sur les milieux contributifs de la trame verte et bleue, pour l'identification de milieux particuliers (espèces associées aux habitats humides, aux bocages, etc.)
- >> Lors du travail sur les continuités écologiques, pour l'identification de réservoirs de biodiversité ou pour la validation de corridors écologiques (prise en compte d'espaces tampons autour de certains réservoirs de biodiversité, identification d'habitats relais exploités par une faune particulière, etc.)
- D'autre part, la prise en compte des enjeux spécifiques du territoire, révélés ou confirmés par les données d'espèces, peut orienter certains choix à opérer au fil de la démarche. En effet, les besoins et les capacités de déplacement des espèces sont susceptibles d'éclairer l'approche à dire d'expert, d'influencer les modalités de mise en oeuvre de l'approche géomatique, d'influencer les modalités de représentation des continuités écologiques.

. L'identification et la hiérarchisation des réseaux écologiques de biodiversité

- L'identification des réseaux écologiques consiste à analyser l'information existante sur le territoire concernant le patrimoine naturel.
- Dans un premier temps au regard des périmètres d'inventaires et réglementaires et, dans un second temps, au regard du SRCE et des données cartographique. Ces deux premières étapes aboutissent à la présélection de milieux à fort potentiel écologique.
- Les zonages du patrimoine naturel identifient et délimitent la plupart des espaces naturels reconnus pour leur biodiversité remarquable. Ainsi, ces zonages constituent un bon moyen pour prendre en compte indirectement de nombreuses espèces et habitats naturels rares et menacés au sein de l'aire d'étude, indépendamment des potentialités écologiques de l'espace naturel qui les abrite.
- Le tableau suivant liste les zonages institutionnels intégrés dans les réservoirs de biodiversité d'intérêt régional.





Zonages institutionnels	Source	
	Tous les sites ?	En intégralité ?
APPB	Oui	Oui
ZNIEFF de type 1	Oui	Oui
ZNIEFF de type 2	Oui	Oui
Natura 2000	Oui	Oui
Sites ENS	Oui	Oui
Terrains du Conservatoire du littoral	Oui	Oui

/Prise en compte des zonages

◦ Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques d'intérêt local correspondent aux réseaux écologiques d'intérêt local. Ces réservoirs d'intérêt local ont été identifiés par interprétation visuelle de l'occupation du sol et de l'orthophotographie, considérant que leur tracé respecte les règles suivantes :

>> Il s'agit du chemin le plus direct entre les réservoirs de biodiversité les plus proches

>> Les éléments fragmentant sont évités dans la mesure du possible

Groupe spécifique	Taxon indicateur	Sous-trame	Taille minimale du réservoir	Distance de dispersion moyenne	Référence bibliographique
Oiseaux du bocage	Pie grièche écorcheur	Bocage		6 000 m	Flamant, N., 2006
Mammifères	Loutre d'Europe	Aquatique			
Chiroptères	Ensemble des chiroptères	Bocage	250 ha	< 1 000 m	Tillon, L., 2015
Odonates des eaux courantes	Agrion de Mercure	Cours d'eau		< 2 000 m	Keller et al. (2012)
Anoures	Triton marbré	Zones humides		< 1 000 m	Joly & Grolet, 1996
Reptiles d'écotones	Couleuvres, lézards	Bocage		< 200 m	Saint Girons, H., 1981

/Détail des éléments constitutifs par sous-trame

>> Les corridors traversent un maximum d'espaces naturels relais et d'autres espaces naturels de la sous-trame considérée (ex : réseau de haies bocagères pour la sous-trame boisée et la sous-trame prairiale)

◦ Plusieurs étapes sont nécessaires pour la modélisation des corridors d'intérêt local :

>> Choix des espèces cibles par sous-trame : Une synthèse de la littérature existante a permis d'identifier les distances moyennes de dispersion pouvant être appliquées, ou à défaut la distance maximale de dispersion des espèces. Il est proposé d'appliquer cette distance de dispersion moyenne comme tampon autour des réservoirs de biodiversité et des milieux pouvant servir d'espaces relais, en tant que proxy de la capacité des espèces à s'éloigner de ces milieux. Celles-ci sont rappelées dans le tableau ci-dessous

>> Création d'une carte de friction pour chaque sous-trame : Le principe du modèle repose sur la construction d'une carte de friction en assignant une valeur de résistance (de coût) au mouvement à chaque cellule (résolution de 5 m) composant la carte selon le type d'occupation du sol, le coefficient 1 correspondant à l'habitat optimal pour l'espèce cible et le coefficient 100 correspondant à un habitat représentant une barrière pour l'espèce cible





Les éléments de fragmentation

- A l'échelle de la Communauté de Communes Sud Estuaire, de nombreuses voies de communication importantes fragmentent le territoire. Celles-ci sont principalement des routes. Néanmoins certains cours d'eau et les voies ferrées représentent également des éléments de fragmentation non négligeables. En l'absence d'informations précises sur le trafic et l'intensité des nuisances associées aux axes routiers, les routes de l'aire d'étude ont été réparties en quatre niveaux de fragmentation selon la classe administrative, le nombre de voies et la connaissance des axes routiers du territoire.
- Le tableau ci-dessous détaille les principaux éléments de fragmentation de l'aire d'étude et les répartit par niveaux de fragmentation selon l'importance relative de la barrière qu'ils opposent au déplacement des espèces.
- Les infrastructures de transport linéaires, catégorisées à fragmentation majeure, sont :

>> La D213, D5, D277, D77, D723 et la D86

- Au-delà des fragmentations physiques du territoire décrites précédemment, un certain nombre de barrières immatérielles aggrave encore davantage la fragmentation des espaces naturels. Il est important d'avoir à l'esprit que les pollutions chimiques, sonores et lumineuses ainsi que le dérangement induit par la fréquentation humaine fragmentent également les espaces naturels. Les ouvrages sur cours d'eau seront aussi considérés.
- 59 ouvrages sont recensés comme obstacle à l'écoulement des eaux, parmi eux, 44 ouvrages sont identifiés en «vannes» et 10 en «barrage» et aucune information de la présence de passe à poissons n'est renseignée pour l'ensemble des ouvrages du territoire.

Niveau	Routes	Voies ferrées	Occupation du sol
Fragmentation majeure	Routes à deux chaussées et routes primaires à une chaussée	Voies ferrées contenant au moins deux voies de circulation	Zones urbanisées
Fragmentation secondaire	Autres routes à une chaussée		

Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur

044-2444005/Éléments de fragmentation 9A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025





Les composantes de la Trame Verte et Bleue

Les composantes de la Trame Bleue

- Les milieux et formations végétales contributives associées sont :
 - >> Les plans d'eau, cours d'eau, étiers, mares et végétations associées
 - >> Les forêts et fourrés humides
 - >> Les prairies, pelouses humides et roselières
 - >> Les landes humides
 - >> Les zones inondables
 - >> Les zones humides inventoriées
- La hiérarchisation des milieux constitutifs :
 - >> Forte perméabilité : cours d'eau (fil de l'eau et végétation des berges), étangs, marais, forêts et fourrés humides, landes humides, prairies et pelouses humides, roselières, mégaphorbiaies
 - >> Perméabilité intermédiaire : fourrés humides, secs et mésophiles, les plantations d'arbres à feuilles caduques ou persistantes
 - Les réservoirs de biodiversité principaux identifiés à l'échelle du SRCE sont repris en tant que réservoirs principaux à l'échelle intercommunale :
 - >> Les cours d'eau ou canaux de la Liste 1 et de la Liste 2 du L.214-17 du Code de l'Environnement
 - >> Les sites Natura 2000 : Estuaire de la Loire, Estuaire de la Loire Nord et Estuaire de la Loire Sud - Baie de Bourgneuf
 - >> Les ZNIEFF de type 1 : Marais de Vue, Zone tourbeuse au sud de la Polonaise, Prairie de Tenue, Ile du Massereau, Belle-Ile, Ile Nouvelle, Ile Marechale, Ile Sardine, Ile du Carnet, Zone entre Donges et Cordemais, Partie du remblai de Lavau-Donges-Est, Vasières, îles et bordure du

fleuve à l'aval de Plaimboeuf, Massif dunaire de l'Ermitage à Saint-Brévin-les-Pins

>> Les ZNIEFF de type 2 : Vallée de la Loire à l'aval de Nantes, Marais de la Giguenais et Zone dunaire de Saint-Brévin

>> Le site APPB : Site du Carnet

>> Le site ENS : Prairies humides du Massereau et du Mignon

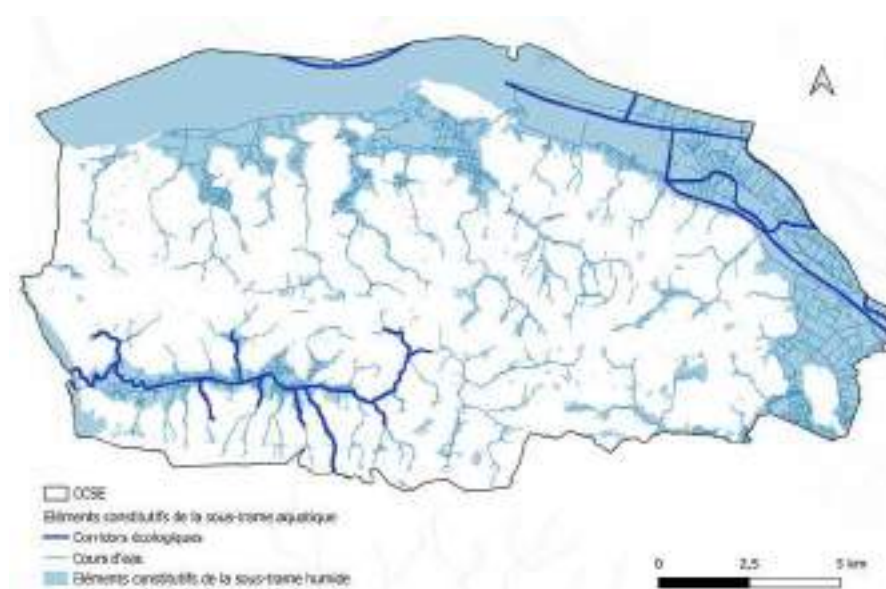
>> Les terrains du Conservatoire du Littoral : Estuaire de la Loire et la Pierre Attelée

>> Les autres cours d'eau ne figurant pas sur les listes 1 et 2 et leurs abords humides

>> Les plans d'eau, mares et milieux humides, principalement les prairies et les pelouses humides

- Sont classés en tant que corridors écologiques principaux :

>> Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux de la Liste 1 et de la Liste 2 du L.214-17 du Code de l'Environnement et leurs vallées humides



/Éléments constitutifs de la Trame Bleue

Sources: SANDRE, SCoT du Pays de Retz, INPN, BD Topo





Les éléments constitutifs de la Trame Verte

- Les milieux et formations végétales contributives associées à la sous-trame Bocage sont :

>> Les haies et alignements d'arbres

>> Les talus et fossés

>> Les habitats agro-naturels en mosaïque (prairies, cultures, fourrés, plan d'eau, vergers, ...)

- Pour former une sous-trame Bocage fonctionnelle, les haies doivent être associées à des milieux prairiaux, des zones humides et au réseau hydrographique (mares, fossés, cours d'eau).

- Ces différents éléments associés permettent l'utilisation des milieux pour le cycle biologique des espèces inféodées et la dispersion des individus au sein des corridors écologiques.

- La hiérarchisation des milieux constitutifs :

>> Forte perméabilité : forêts humides, sèches et mésophiles, haies et linéaires boisés

>> Perméabilité intermédiaire : fourrés humides, secs et mésophiles, les plantations d'arbres à feuilles caduques ou persistantes

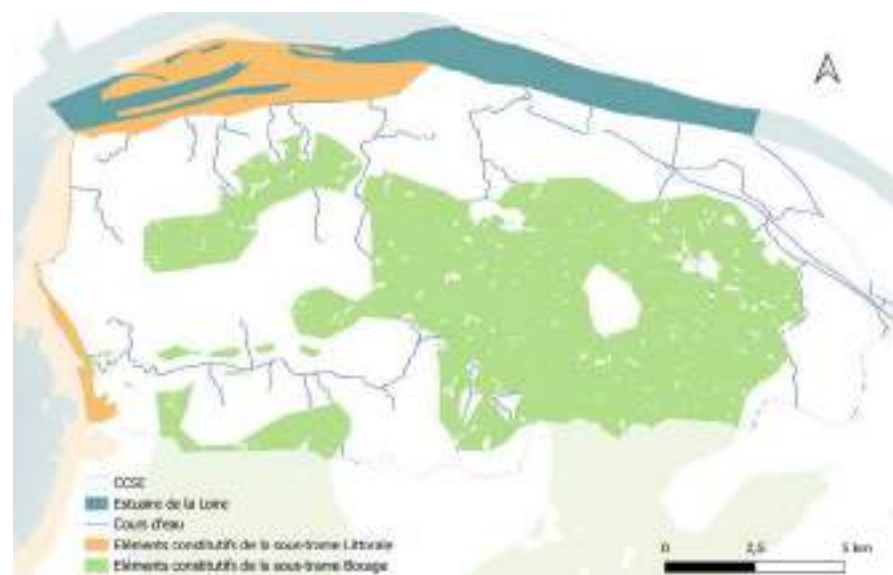
- Les réservoirs de biodiversité principaux identifiés à l'échelle du SRCE sont repris en tant que réservoirs principaux à l'échelle intercommunale :

>> La ZNIEFF de type 1 : Massif dunaire de l'Ermitage à Saint-Brévin-les-Pins

>> Les sites Natura 2000 : Estuaire de la Loire Nord et Estuaire de la Loire Sud - Baie de Bourgneuf

>> Le site du Conservatoire du Littoral : La Pierre Attelée

>> La densité bocagère (boisements + haies) ont été analysées, permettant de dégager plusieurs réservoirs complémentaires bocagers, secteurs où la densité bocagère est la plus élevée



/Éléments constitutifs de la Trame Verte

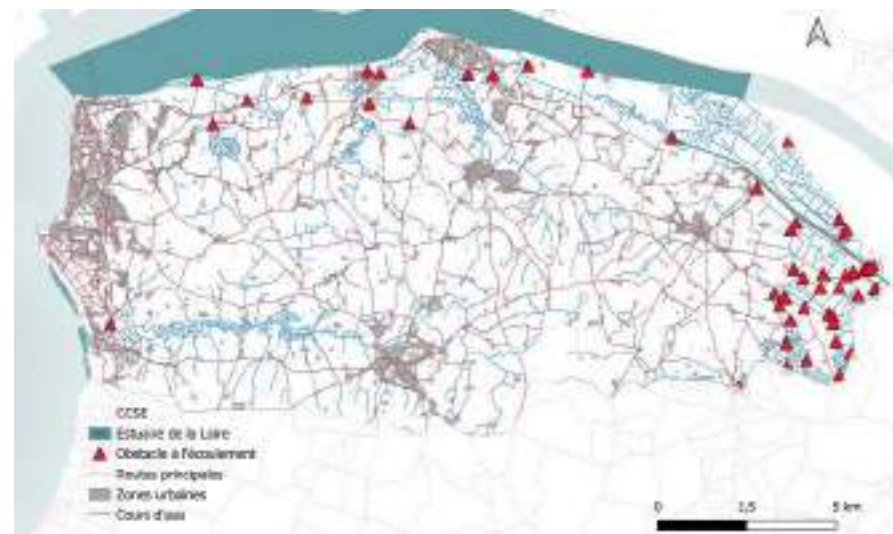
Sources: SANDRE, SRCE, SCoT du Pays de Retz, INPN, BD Topo, OSO Théia





Les éléments fragmentant

- Des éléments fragmentant peuvent fragiliser la fonctionnalité des corridors écologiques ou même voir empêcher totalement tout franchissement pour certaines espèces. Sur le territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire, les éléments fragmentants retenus sont les zones urbanisées, les infrastructures de transport routières (notamment la D213, D5, D277, D77, D723, D86) et les obstacles à l'écoulement de l'eau (seuil, barrages et vannes).
- En complément, il existe d'autres éléments de fragmentation comme les grillages ou les clôtures difficilement modélisable sur une cartographie à l'échelle du territoire mais dont les enjeux peuvent figurer dans le PLUi.



/Éléments fragmentants

Sources: SANDRE, OSO Théia, BD Topo





LE RISQUE INONDATION

◦ Pour rappel, le réseau hydrographique du territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire se caractérise essentiellement par la Loire et son estuaire ainsi que par les nombreux chenaux qui y sont connectés. Le risque d'inondation est donc présent sur le territoire, et peut être causé par plusieurs phénomènes :

>> Les inondations par **débordement des cours d'eau** (quand le cours d'eau déborde de son lit habituel)

>> Les inondations par **remontée de nappe phréatique**

>> Les inondations par **ruissellement**. En effet, lorsque le sol est saturé en eau, une partie des précipitations ne s'infiltré plus et ruisselle. Ce phénomène est accentué par l'imperméabilisation des sols et touche aussi bien les zones urbaines que rurales

>> Les inondations causées par **submersion marine**

SUPRACOMMUNAL

SCoT Pays de Retz (2013)

- Réduire la vulnérabilité de la population au risque global d'inondation; prendre en compte à minima le PPRi en cours;
- Étudier la cohérence de l'usage des sols avec les mouvements de terrain dans un contexte de changement climatique;
- Valoriser les périmètres exposés par des activités et usages compatibles, par exemple par des espaces naturels contribuant à la trame verte du territoire et à la qualité du cadre de vie;
- Prévenir de l'aggravation du risque de retrait-gonflement des argiles par les phénomènes de sécheresse par la mise en oeuvre d'aménagement vertueux en matière de gestion des eaux de ruissellement mais également à travers le maintien d'un couvert végétal bocagers en milieu rural et urbain;
- Prendre en compte les évolutions liées au changement climatique;
- Intégrer l'existence du risque comme élément de la planification et des projets urbains, et développer la culture du risque au sein de la population et des collectivités locales;
- Réduire la vulnérabilité de la population face à l'exposition au risque lié au transport de matières dangereuses.



SUPRACOMMUNAL

Directive Inondation

- Suite à la Directive Européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, dite «Directive Inondation», la France a transposé cette directive par l'intermédiaire de la loi du 12 juillet 2010 (LENE). Cette transposition a notamment conduit à mettre en place la Stratégie Nationale des Risques d'Inondation (SNGRI) par arrêté du 7 octobre 2014. La SNGRI se décompose en 3 objectifs principaux :

>> Augmenter la sécurité des populations exposées

>> Stabiliser à court terme, et réduire à moyen terme, le coût des dommages liés à l'inondation

>> Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés

Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

- Le PLUi devra être compatible avec les dispositions du PGRI 2022-2027 Loire-Bretagne.
- A l'échelle territoriale, la SNGRI se décline au travers du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI). A l'échelle du territoire de la CCSE, c'est le PGRI 2022-2027 Loire-Bretagne qui constitue le document de référence définissant les objectifs et dispositions en matière de politique de gestion des risques d'inondation. Le PGRI 2022-2027 Loire-Bretagne suit les objectifs suivants:

>> Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines

>> Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque

>> Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable

>> Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale

>> Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation

>> Se préparer à la crise et favoriser le retour à une situation normale



• Inondation par débordement de cours d'eau

- En 2022, l'ensemble des 6 communes du territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire a été concerné par des risques d'inondation par débordement de cours d'eau
- Néanmoins, aucune commune ne fait l'objet de Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondations (PPRI)

• Inondation par remontée de nappe

- L'ensemble du territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire est également concerné par le risque d'inondations par remontée de nappes. Une grande majorité des zones potentiellement sujettes aux remontées de nappes est localisée aux abords du réseau hydrographique du territoire
- Ce phénomène d'inondations est la conséquence de la saturation des nappes phréatiques qui sont alimentées par les précipitations. ces inondations peuvent avoir des conséquences sur le bâti et le réseau routier ou encore sur la pollution

SUPRACOMMUNAL

SCoT Pays de Retz (2013)

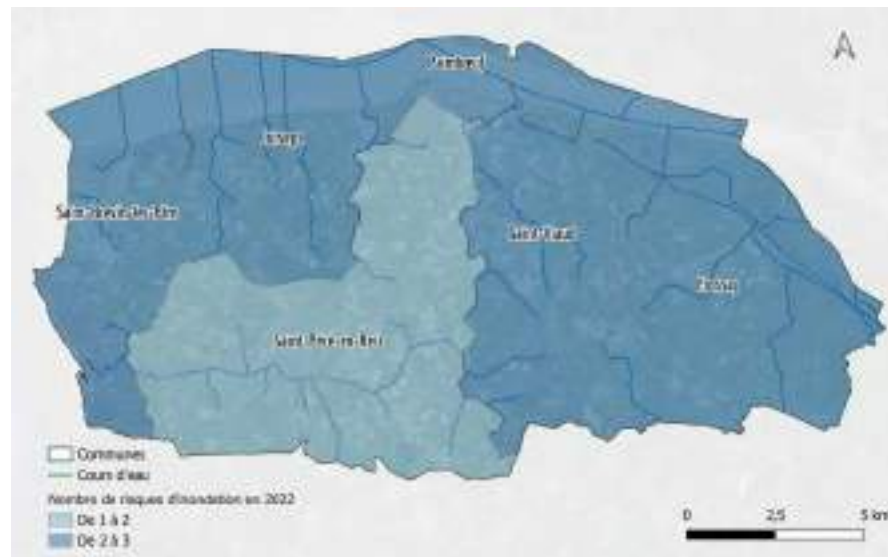
- Les travaux et constructions peuvent être soumis à des prescriptions ou préconisations au regard de l'aléa inondation telles que:
 - >> Des autorisations des seules constructions et installations sans sous-sol ou directement liées et indispensables aux activités agricoles;
 - >> Des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité;
 - >> Des dispositions techniques adaptées à la nature des terrains pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586_20251023-DEL2025199A-DE

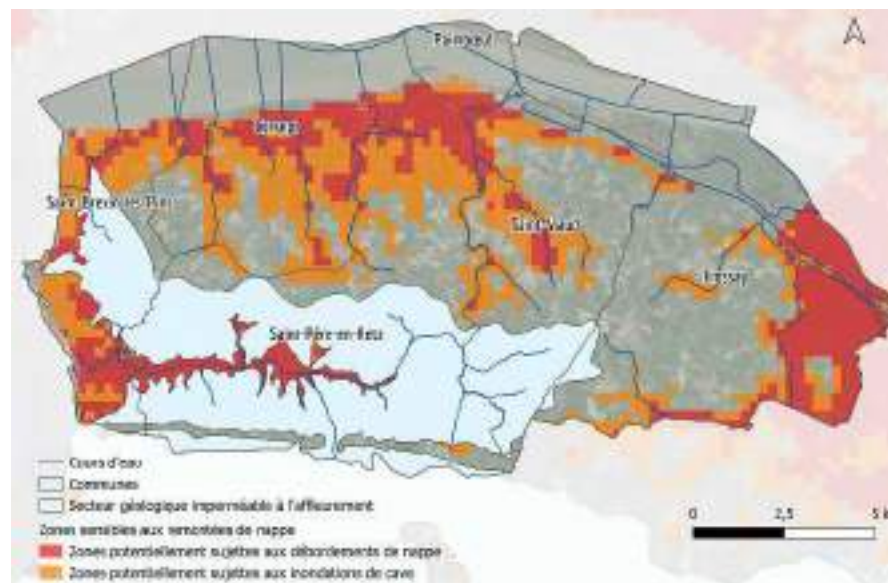
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



/Nombre de risques d'inondation en 2022 par communes

Source: SCoT du Pays de Retz



/Risque d'inondation par remontée de nappes

Source: BRGM



Risque de submersion marine

- La submersion marine est une inondation temporaire des zones côtières par la mer dans des conditions météorologiques et marégraphiques particulières. En effet, ce sont différents facteurs qui entraînent le phénomène de submersion marine dont la marée, le vent, les vagues ainsi que la «surcote» du niveau de la mer. Le risque de submersion marine concerne les zones situées en dessous du niveau de la mer ou les zones exposées aux eaux marines suites au franchissement des ouvrages de protection et/ou des cordons littoraux.
- Sur le territoire, toutes les communes, sauf celle de St-Père-en-Retz, sont concernées par le risque de submersion marine.
- Cependant, seule la commune de St-Brevin-les-Pins dispose d'un **Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL)**. En effet, cette commune est concernée par le **PPRL de la Côte de Jade** qui a été approuvé le 12 février 2019 par arrêté préfectoral. C'est une Servitude d'Utilité Publique "SUP" qui s'impose au PLUi. Il sera compatible avec ce dernier et annexé au PLUi.
- Le décret n° 2024-531 du 10 juin 2024 (modifiant le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022) établit la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux **phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral**. La commune de **Saint-Brevin-les-Pins** est concernée par ce décret. Etant donné l'existence d'un volet érosion dans le PPRL Côte de Jade, elle n'est pas obligée d'élaborer la «carte locale d'exposition au recul de trait de côte» exigée par le décret.

SUPRACOMMUNAL

Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Côte de Jade (2019)

Il a pour vocation de cartographier les aléas de submersion marine et d'érosion côtière et de les traduire en différents objectifs :

>> Maîtriser l'urbanisation future, c'est-à-dire interdire les implantations humaines nouvelles dans les zones les plus dangereuses et les limiter dans les autres zones soumises aux risques;

>> Réduire la vulnérabilité aux risques des bâtiments existants à la date d'approbation du PPRL et des projets admis par celui-ci;

>> Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des submersions;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586_20251023_DEL2025199A_DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



/Communes concernées par le risque de submersion marine

Sources : SCoT du Pays de Retz, BRGM



Étude **Adapto** en cours sur des terrains situés entre la digue et la route départementale 77 à Corsept. Cette étude, portée par le Conservatoire du Littoral, est un projet qui vise à l'adaptation des territoires côtiers face aux enjeux du réchauffement climatique par une gestion souple du trait de côte : reconexion partielle ou totale des terrains à la mer ? Quel(s) paysage(s) ? Quelles activités ?

Étude **Aléa Estuaire** réalisée en 2025 par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer 44 visant à cartographier le risque de submersion marine sur l'ensemble de la CCSE à partir du référentiel Xynthia. Certaines communes sont davantage exposées au risque, impliquant ainsi une adaptation de la stratégie foncière et d'aménagement au contexte ultra-local. Ces cartes seront prises en compte dans la réflexion et l'élaboration du PLUi, notamment en phase réglementaire (zonage, règlement écrit, OAP).





/Habitation sur-élevée au Port de la Maison Verte, Corsept

Source : Cittanova, 29.11.2023

• Fortes pluies et inondations par ruissellement

- Le risque d'inondation par ruissellement est souvent concomitant avec le phénomène de remontée de nappes. En effet, lors des périodes de fortes pluies, les terrains se gorgent d'eau et leur saturation entraîne une remontée des nappes par manque d'infiltration ou d'évacuation de l'eau. De manière générale, les précipitations s'accumulent en pied de versant au niveau des points bas naturels ou artificiels (remblais, digue). L'artificialisation des sols exacerbe ce phénomène.
- D'après le SCoT du Pays de Retz, même s'il est mis en évidence une légère augmentation du nombre d'épisodes fortement pluvieux difficilement interprétable, il apparaît cependant que les épisodes des de fortes pluies tendent à augmenter et de ruissellement urbain ne devraient pas reculer au cours des prochaines années.

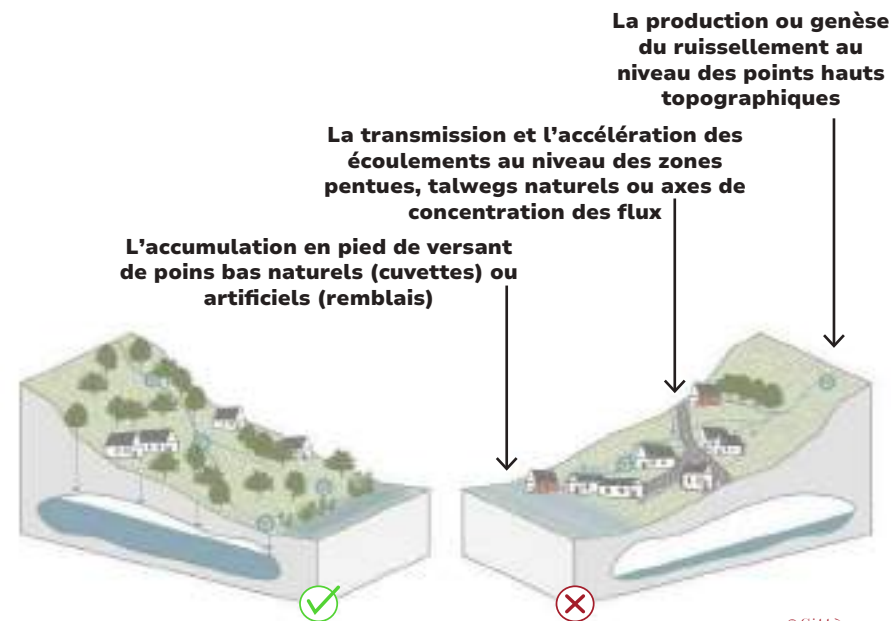
• L'aggravation des dégâts des inondations est-il lié aux effets du changement climatique?

- En France, l'effet du changement climatique sur les inondations n'est pas encore perceptible statistiquement.
- L'aggravation des dégâts des inondations observée depuis quelques décennies a pour principale cause l'action de l'homme : imperméabilisation des sols, construction sur des terrains en

bordure de cours d'eau et non-respect des principes de précaution (zones inondables en principe non constructibles, zones rouges du plan de prévention des risques d'inondation).

- En revanche, le changement climatique va accentuer les extrêmes météorologiques, avec des pluies plus importantes sur un plus faible nombre de jours. Cette augmentation de l'intensité des précipitations amplifiera les phénomènes d'inondation et risque d'accroître les dégâts observés en zones vulnérables

Source OFB



©Cittanova

/ Schémas illustrant les bons et mauvais principes de gestion du ruissellement des eaux pluviales





LES RISQUES LIÉS AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN

- Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique (causée par l'homme). Les mouvements, plus ou moins rapides, interviennent sous l'effet de facteurs naturels divers comme de fortes précipitations, une alternance de gel et dégel, des températures très élevées ou sous l'effet d'activités humaines touchant aux terrains comme le déboisement, l'exploitation de matériaux ou les travaux de terrassement.
- Il existe différentes typologies de mouvements de terrain : le retrait-gonflement des argiles, les glissements de terrain, les effondrements de cavités souterraines, les tassements, les affaissements, les écroulements, les chutes de blocs, les coulées boueuses et les laves torrentielles.

. Les cavités souterraines

- Les affaissements et les effondrements sont liés à la présence de cavités souterraines d'origine naturelle ou humaine.
- L'évolution des cavités souterraines naturelles ou artificielles peut entraîner l'effondrement du toit de la cavité et provoquer en surface une dépression généralement de forme circulaire. Certains sols compressibles peuvent se tasser sous l'effet de surcharges (constructions, remblais) ou en cas d'assèchement (drainage, pompage).
- Le territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire est concerné par une seule cavité sur la commune de St-Brevin-les-Pins qui correspond à un ancien ouvrage militaire, situé aujourd'hui, au niveau de la place du marché.
- Cette cavité constitue un risque localisé à prendre en compte dans le PLUi.

Les glissements de terrain

- Ils se produisent en général lorsque les sols sont saturés en eau et correspondent à des déplacements de volumes de terrains le long du pente. Sur le territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire, aucun glissement de terrain n'est recensé.
- En complément, l'érosion des berges est peu observable sur le littoral en bord de mer et de la Loire.



/Localisation des cavités souterraines sur le territoire

Source: BRGM





Le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles

- Le phénomène de retrait-gonflement des argiles est produit par les variations des conditions hydriques dans les sols entre l'alternance des périodes sèches et des périodes humides. Ce phénomène entraîne une déformation des sous-sols ce qui peut engendrer des déformations en surfaces, notamment sur le bâti et les voiries
- De manière général, le phénomène de retrait-gonflement des argiles est présent sur les 6 communes du territoire et impact environ 76% de la surface du territoire de la CCSE, dont 62,9% de la surface avec une exposition faible et 13,4% de la surface avec une exposition moyenne
- Les enjeux du PLUi seront d'intégrer une **politique d'amélioration du bâti** sous forme de **prescriptions** pour les **nouvelles constructions de maisons individuelles**.
- En tant que risque naturel d'origine climatique, le phénomène de retrait-gonflement des argiles est directement influencé par les effets du changement climatique en particulier à la fréquence et l'intensité des vagues de chaleur et de sécheresses qui vont inévitablement augmenter. Les simulations du projet ClimSec mené par Météo France pour caractériser l'impact du changement climatique sur la ressource en eau et l'humidité des sols, mettent ainsi en évidence :

>> Un accroissement des sécheresses agricoles;

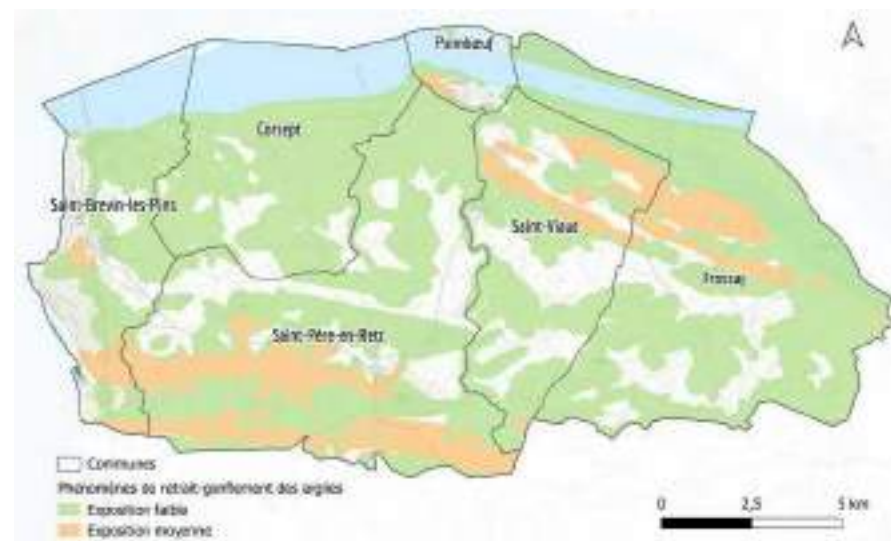
>> L'apparition de sécheresses inhabituelles en termes d'intensité ou d'expansion spatiale;

>> L'apparition de sécheresses du sol extrêmes.

- Pour ce qui concerne le phénomène de retrait-gonflement des argiles, l'adaptation au changement climatique passera par une politique d'amélioration du bâti s'appliquant sous forme de prescriptions pour les nouvelles constructions de maisons individuelles, afin de réduire les taux de sinistralité sur les constructions neuves

Le risque sismique

- Un séisme peut provoquer des dégradations partielles ou totales des bâtiments et infrastructures de transport, des décalages de la surface du sol de part et d'autre des failles ou provoquer des glissements de terrain ou des chutes de blocs entre autre.
- L'ensemble du territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire est situé en **zone sismique** correspondant à un niveau de risque «modéré» (zone 3).



/Exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Source: Géorisques





LE RISQUE RADON

- La quasi-totalité des communes du territoire de la CCSE appartient à la **catégorie 3** du risque **RADON** sauf pour la commune de Paimboeuf et une faible surface au sud de la commune de St-Père-en-Retz classées en catégorie 1.
- Les communes à potentiel radon de catégorie 1 sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles (formations calcaires et sableuses)
- En revanche, les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les **teneurs en uranium** sont estimées **plus élevées** (massifs granitiques comme le massif armoricain)

LE RISQUE INCENDIE

- Avec un territoire faiblement boisé (moins de 7% de recouvrement surfacique), le territoire possède une vulnérabilité moyenne face au risque de feux de forêts
 - Sauf St-Brevin-les-Pins qui a été recensé dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) avec son massif de conifères (essences d'arbres présentant un potentiel de combustion élevé) est présent sur cette commune.
 - Le changement climatique accentue le phénomène de déficit hydrique et les épisodes de sécheresses
- **Contribution des feux de forêts à l'effet de serre**
- Lors de leur combustion, les végétaux libèrent le CO₂ accumulé au cours de leur croissance, du méthane et du protoxyde d'azote, qui sont tous des gaz à effet de serre. Les sols relâchent le dioxyde de carbone stocké sous terre
 - Les végétaux disparus ne peuvent plus jouer leur rôle de « puits de carbone ». Les forêts brûlées peuvent mettre trente ans à absorber de nouveau le carbone relâché lors de l'incendie
 - Avec la chaleur et la sécheresse croissantes, les arbres grandissent

Accusé de réception en préfecture de Maine-et-Loire le 27/10/2025

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

DÉFINITION

Le Radon

- Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle présent dans la croûte terrestre, particulièrement dans les sous-sols granitiques et volcaniques. Il est indolore et incolore, et se diffuse dans l'air à très faible concentration.
- Depuis 1987, le Centre international de recherche sur le cancer de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) reconnaît le radon comme cancérigène pulmonaire pour l'Homme. En France, il constitue la principale source d'exposition aux rayonnements ionisants et le second facteur de risque de cancer du poumon après le tabagisme.
- Le radon est produit par la désintégration de l'uranium et du plutonium présents dans les roches et les sols. A l'air libre, il se disperse et se dilue rapidement. En revanche, il peut s'accumuler et se concentrer dans les bâtiments. Son niveau de concentration dépend de nombreux paramètres, en particulier : des caractéristiques du sol, des caractéristiques du bâtiment, du mode de vie des occupants, notamment vis-à-vis des habitudes d'aération des locaux.



/Exposition au risque radon sur le territoire

Sources: IRSN, data.gouv.fr

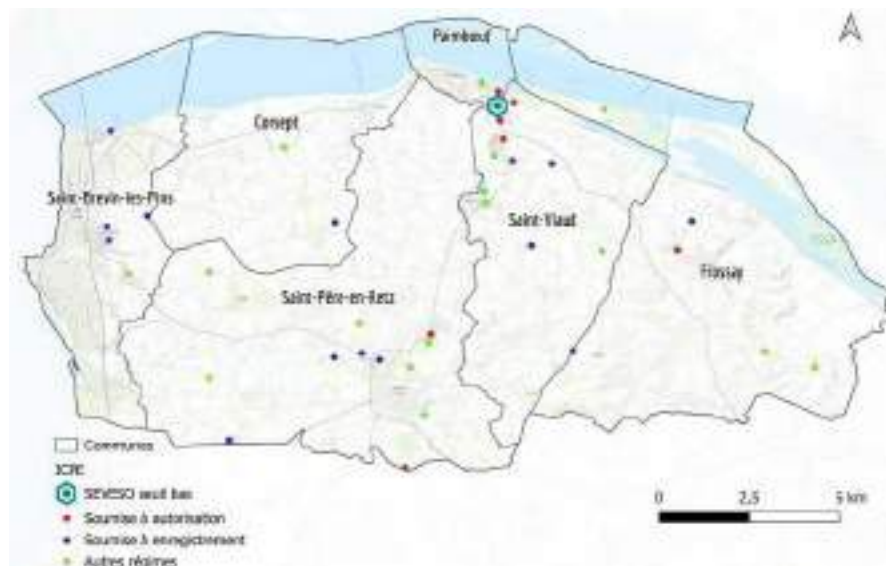


LE RISQUE INDUSTRIEL

- Le risque industriel est défini par un événement accidentel localisé sur un site industriel ou durant le transport de produits susceptibles d'engendrer des conséquences notables et direct sur les populations, l'environnement et les biens.
- 39 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont recensées sur le territoire.
- Un de ces sites ICPE est classé SEVESO seuil bas : l'entreprise Framatome.

LE RISQUE DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES (TMD)

- Le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) «est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, fluviale ou canalisation» (Dossier Départemental des Risques Majeurs du Département (DDRM) de la Loire-Atlantique)
- Le Dossier Départemental des Risques Majeurs de la Loire Atlantique précise que pour les ouvrages de canalisations de TMD, les exploitants doivent réaliser une étude de danger (avec zones de danger annexées aux plans locaux d'urbanisme)
- **L'ensemble des communes est concerné par le risque de TMD par l'existence de différentes voies de transports:**
 - Au réseau routier développé sur le territoire, avec notamment la route départementale D213
 - La présence d'un réseau de canalisation de transport de gaz
 - La proximité du territoire avec la Loire et son estuaire générant ainsi un risque TMD lié au transport par voie fluviale



/Localisation des sites ICPE
Source: Géorisques



/Localisation des voies concernées par le risque TMD
Sources: Géorisques, BD Topo





NUISANCES SONORES

- Les axes de transports peuvent générer des nuisances sonores plus ou moins importantes.
- Les Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) tendent à prévenir les effets du bruit, à réduire, si nécessaire, les niveaux de bruit ainsi qu'à protéger les zones calmes. Le PPBE de l'Etat en Loire-Atlantique a été approuvé par arrêté préfectoral le 17 décembre 2020.
- Le PPBE Loire-Atlantique a mis en place un programme d'actions de réduction des nuisances, avec plus particulièrement, le développement de mesures en matière d'urbanisme.
- Les nuisances sonores du territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire sont globalement faibles à l'exception de la départementale D213 qui traverse le territoire sur la commune de St-Brevin-les-Pins. En effet, la D213 permet la jonction de Pornic à St-Nazaire. La D213 est concernée par des enjeux de réductions d'exposition au bruit.

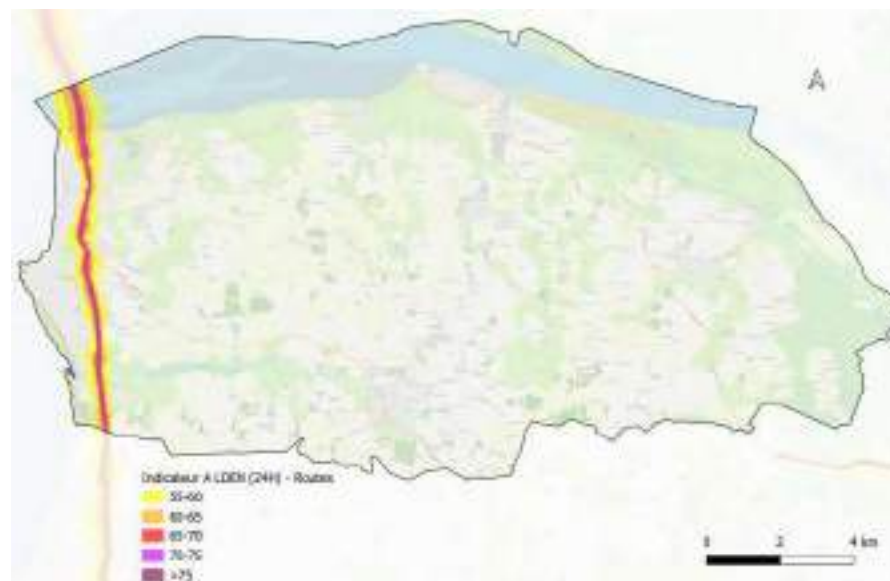


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
/Classement sonore routier sur le territoire (2020)

044-244400586-2023105-DE-213-5199A-DE

Accusé certifié par Géo-IDE, DDTM44

Réception par le préfet : 27/10/2025



/Carte d'exposition aux bruits: Indicateur A LDEN

Sources: Géo-IDE, DDTM44





SUPRACOMMUNAL

PPBE, échéance 3, 2018-2023, Loire-Atlantique

- Les démarches nationales et européennes qui sont menées sur le département de la Loire-Atlantique permettent d'informer le public, et aux maîtres d'ouvrages, une mise en cohérence des plans d'actions de chacun. Ces diagnostics n'auront que peu d'influence sur les projets d'aménagement des collectivités territoriales, s'ils ne sont pas mis en perspective avec les autres problématiques de l'aménagement, dans les diagnostics territoriaux, dans les plans locaux d'urbanisme et dans les schémas de cohérence territoriaux, ceci dans le cadre d'une analyse systémique qui intègre toutes les données du développement urbain.
- Un des objectifs est de prendre en compte notamment le bruit à chaque étape de l'élaboration du PLU et d'avoir une réflexion globale et prospective sur la commune au même titre que les autres thématiques de l'aménagement, d'examiner leurs interactions et de sortir ainsi des méthodes d'analyse cloisonnées.

Amélioration du volet « bruit » dans les documents d'urbanisme

- La loi définit le rôle de l'État et les modalités de son intervention dans l'élaboration des documents d'urbanisme des collectivités territoriales (PLU, SCOT). Il lui appartient de veiller au respect des principes fondamentaux (à savoir équilibre, diversité des fonctions urbaines et mixité sociale, respect de l'environnement et des ressources naturelles, maîtrise des déplacements et de la circulation automobile, préservation de la qualité de l'air, de l'eau et des écosystèmes...) dans le respect des objectifs du développement durable, tels que définis à l'article L. 101-2 du Code l'Urbanisme.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025





POLLUTIONS DE L'AIR

• Une qualité de l'air moyenne

- Air Pays de la Loire assure la surveillance et l'information sur la qualité de l'air dans les Pays de la Loire. Les données disponibles permettent, entre autres, de décrire la qualité de l'air à l'échelle des EPCI.
- Sur le territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire en 2023, la qualité de l'air était considérée, en pourcentage des jours de l'année, comme :

>> Bonne à 1%

>> Moyenne à 80%

>> Dégradée à 15%

>> Mauvaise à 5%

• Polluants atmosphériques

- Air Pays de la Loire permet également d'analyser l'étude de 6 polluants atmosphériques sur le territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire
- Les émissions des **6 polluants étudiés sont en diminution** sur l'ensemble du territoire sur la période 2008-2021.
- A l'échelle européenne, la directive 2016/2284 du 16 décembre 2016 fixe des objectifs de réduction des émissions de polluants par rapport aux émissions de 2005 à l'horizon 2020 et à l'horizon 2030. Ces objectifs sont déclinés à l'échelle nationale au travers du plan d'action national de réduction des émissions de polluants atmosphériques dont les objectifs de réduction figurent dans le tableau ci-dessus.
- Sur le territoire, les objectifs de réductions sont atteints pour le NH3 et les PM_{2,5} alors que les objectifs de réductions ne sont pas atteints pour les NOx, le SO2 et les COVNM.

Polluants	Valeurs (en t)	Évolution 2008-2021	Objectifs de réductions (par rapport à 2005)	
			A l'horizon 2020	A l'horizon 2030
PM10	64	-39%	-	-
PM2.5	44	-34%	-27%	-57%
COVNM	209	-27%	-43%	-52%
NH3	337	-10%	-4%	-13%
NOx	200	-35%	-50%	-69%
SO2	11	-27%	-55%	-77%

Accusé de réception, Ministère de l'Énergie
Valeurs des émissions de polluants en 2021 et objectifs nationaux de réductions

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE
Sources: Air Pays de la Loire, ecologie.gouv.fr

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025





POLLUTION DU SOL ET DES MILIEUX

Le Registre des Rejets et des Transferts de Polluants (RRTP) est un inventaire national

- Des substances chimiques et/ou des polluants potentiellement dangereux rejetés dans l'air, l'eau et le sol
- De la production et du traitement des déchets dangereux et non dangereux

Sur le territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire, ce sont 3 établissements qui sont répertoriés au RRTP

- Laiterie St-Père sur la commune de St-Père-en-Retz (émission dans l'eau de manière directe de phosphore total en 2019 et de demande chimique en oxygène, DCO, en 2022)
- SOREDI sur la commune de St-Viaud (activité de collecte de déchets dangereux)
- ARETZIA sur la commune de Paimboeuf (activité de dépollution et de gestion des déchets)

SUPRACOMMUNAL

SCoT Pays de Retz (2013)

- Améliorer la qualité de l'air : agir sur les mobilités, travailler sur l'habitat, accompagner le secteur industriel, s'appuyer sur les solutions fondées sur la nature, les espaces naturels et agricoles comme support de préservation de la qualité de l'air et des milieux aquatiques;
- Maîtriser l'urbanisation à la périphérie d'une source de nuisances air/bruit;
- Participer à la réduction de la pollution lumineuse, notamment en limite d'espaces naturels sensibles et le long de la côte;
- Valoriser les espaces pollués lorsque cela est possible par des projets alternatifs et durables ou de la renaturation au regard des intérêts écologiques potentiels;
- Limiter l'exposition de la population aux établissements aux émissions polluantes;
- Préserver les territoires actuellement peu concernés par les nuisances et pollutions

Accusé de réception Ministère de l'Intérieur
044-244400586_20251023-DEL2025199A-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025



/Localisation des établissements du RRTP sur le territoire (2022)

Source: Géorisques



/Sites industriels ou activités de services

Source: Géorisques





La base de données CASIAS

- Elle localise 70 sites industriels ou activités de services, toujours en activité ou non, qui peuvent potentiellement être source de pollution pour l'environnement
- La base CASIAS permet également de répertorier **8 sites BASOL** (sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et **4 Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)** en 2022.
- « Les SIS comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement (Source : Géorisques.gouv.fr)
- Les secteurs d'aménagement du PLUi devront prendre en compte la localisation des sites industriels



/Localisation des sites BASOL et SIS sur le territoire

Source: Géorisques

DÉFINITION

Données BASIAS et CASIAS

- La réalisation d'inventaires historiques régionaux (IHR) des sites industriels et activités de service, en activité ou non, s'est accompagnée de la création de la base de données nationale BASIAS en 1998 pour récolter, conserver, inventorier les « anciens sites industriels et activités de services, abandonnés ou non, et susceptibles d'avoir utilisé des substances potentiellement polluantes. Cette liste ne préjuge pas d'une pollution du sol effective, mais vise à répertorier les menaces potentielles.
- En octobre 2021, la Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS) a intégré les sites répertoriés dans BASIAS.

Identifiant	Nom usuel	SIS
SSP000642701	Station ELF - Relais Caltex	Oui
SSP000695601	Ancienne usine à gaz de St-Brevin	Oui
SSP57806001	LEMAITRE station service	Oui
SSP001279201	Le HESRAN	Oui
SSP001288101	BOA (anciennement VRAI)	
SSP000844501	Ancienne usine chimique OC-TEL-FRANCE	
SSP57500901	Ferme éolienne du Carnet	
SSP001199801	HALGAND	

/Liste des sites BASOL et SIS sur le territoire

Source: Géorisques





DESCRIPTIONS

Définitions

◦ Selon les Nations Unies : «Les changements climatiques désignent les variations à long terme de la température et des modèles météorologiques. Il peut s'agir de variations naturelles, dues par exemple à celles du cycle solaire ou à des éruptions volcaniques massives. Cependant, depuis les années 1800, les activités humaines constituent la cause principale des changements climatiques, essentiellement en raison de la combustion de combustibles fossiles comme le charbon, le pétrole et le gaz. La combustion de combustibles fossiles génère des émissions de gaz à effet de serre qui agissent comme une couverture autour de la Terre, emprisonnant la chaleur du soleil et entraînant une hausse des températures. Les émissions de dioxyde de carbone et de méthane, notamment, sont à l'origine des changements climatiques. Elles résultent par exemple de l'utilisation de carburants pour alimenter les véhicules ou du charbon pour chauffer un bâtiment. Le défrichage des terres et des forêts peut également entraîner la libération de dioxyde de carbone. L'agriculture et les moteurs à combustion constituent une source importante d'émissions de méthane. Les secteurs de l'énergie, de l'industrie, des transports et de la construction ainsi que de l'agriculture et d'autres utilisations des terres figurent parmi les principaux émetteurs.»

La synthèse du 6^{ème} rapport du GIEC

- 20 mars 2023: le **GIEC** rappelle que les émissions de gaz à effet de serre dues aux activités humaines ont réchauffé le climat à un rythme sans précédent : la température de la surface du globe s'est élevée d' 1,1 °C par rapport à la période pré-industrielle.
- Quels que soient les scénarios d'émission, le GIEC estime que le réchauffement de la planète atteindra 1,5 °C dès le début des années 2030.
- Limiter ce réchauffement à 1,5°C et 2 °C ne sera possible qu'en accélérant et en approfondissant dès maintenant la baisse des émissions pour ramener les émissions mondiales nettes de CO₂ à zéro et réduire fortement les autres émissions de gaz à effet de serre. Les risques climatiques et non climatiques vont s'aggraver et se multiplier, ce qui rendra leur gestion plus complexe et difficile

DÉFINITION

Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat (GIEC)

- Le GIEC est un organisme intergouvernemental chargé d'évaluer la réalité, les causes et les conséquences du changement climatique en cours.
- Créé en 1988 sous l'égide de l'Organisation météorologique mondiale et du Programme des Nations unies pour l'environnement à la suite d'une initiative politique internationale, le GIEC est ouvert à tous les pays membres de l'Organisation des Nations unies. En 2021, il regroupe 195 États. Les évaluations du GIEC sont principalement fondées sur les publications scientifiques et techniques. Elles sont publiées sous la forme de rapports synthétiques ou dédiés à un aspect particulier du changement climatique.



/Synthèse du GIEC

Source: Ministère de la transition écologique

Accusé de réception n° 2025-1023-DEL 2025-1094-DE

044-244400586-2025-1023-DEL 2025-1094-DE

Accusé certifié exécutoire

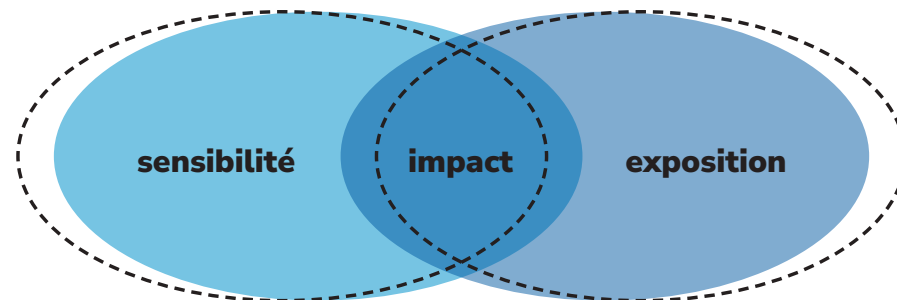
Réception par le préfet : 27/10/2025





Besoin de développer un aménagement résilient

- Besoin d'assurer le bien être et la sécurité des habitants, de prendre en compte la vulnérabilité du territoire. La vulnérabilité est définie par la prise en compte de l'exposition et de la sensibilité.
- L'analyse de l'exposition évalue comment le climat se manifeste « physiquement » sur un espace géographique. L'exposition correspond à la nature et au degré auxquels un système est exposé à des variations climatiques significatives (événements extrêmes, modification des moyennes climatiques...).
- L'analyse de la sensibilité du territoire au climat qualifie la proportion dans laquelle le territoire exposé est susceptible d'être affecté, favorablement ou défavorablement, par la manifestation d'un aléa.
- Les impacts (parfois nommées « effets » ou « conséquences ») d'un aléa peuvent être directs (cas d'un aléa climatique, par exemple une modification des rendements agricoles liée à un changement de la valeur moyenne, de l'amplitude ou de la variabilité de la température) ou indirects (cas d'un aléa induit, par exemple des dommages causés par la fréquence accrue des inondations de zones côtières dues à l'élévation du niveau de la mer).



/Diagramme de Vernn de l'analyse des impacts du changement climatique





LES ÉVOLUTIONS CLIMATIQUES

Un climat océanique

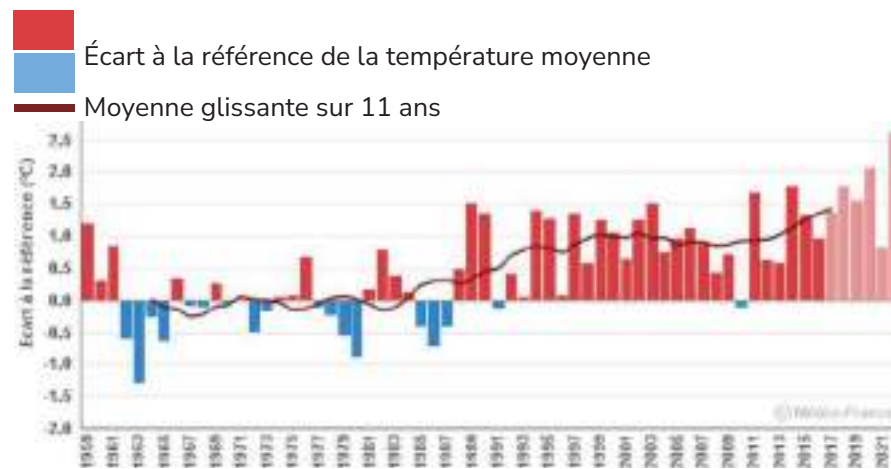
◦ La façade ouest de la France Métropolitaine est de type océanique selon la classification établis par Météo France. Ce climat se caractérise par des températures douces et une pluviométrie relativement abondante (en lien avec les perturbations venant de l'Atlantique), répartie tout au long de l'année avec un léger maximum entre les mois d'Octobre à Février. Sur le territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire, ce climat océanique peut se caractériser par des pluviométrie plus faible que que sur les côtes de Bretagne et de Basse Normandie

◦ Concernant l'humidité et la sécheresse des sols, les données issues de Météo France ne montrent pas d'augmentation significatives des surfaces touchées par la sécheresse, ni de fluctuation du cycle annuel de l'humidité des sols au cours des dernières années

Les évolutions passées

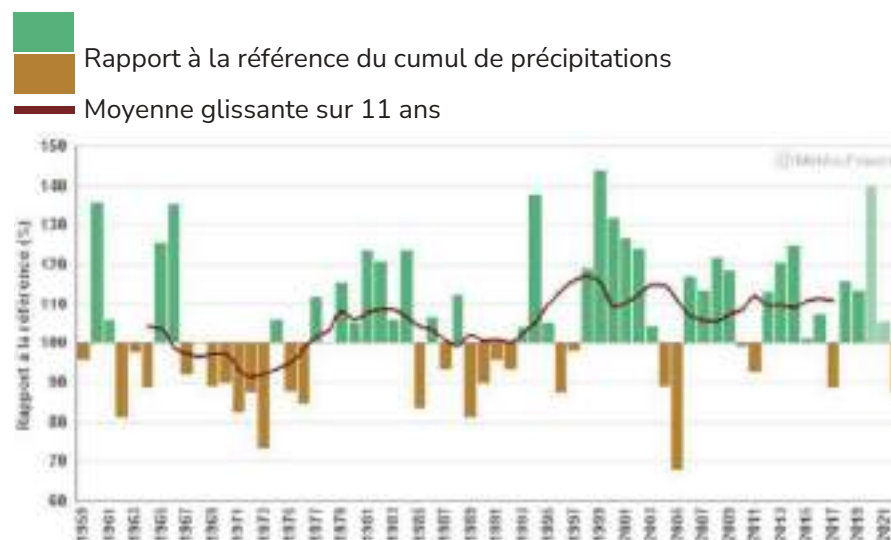
◦ La station météorologique montre une augmentation de la température moyenne annuelle de près de +1,6°C entre 1961 et 2019

◦ Selon les données Météo France, le cumul des précipitations en 2023 était de 858,5mm (station de Nantes-Bouguenais). Depuis 1961, les cumul des précipitations annuelles présentent une augmentation caractérisées par une variabilité inter-annuelle



/ Température moyenne annuelle à Nantes-Bouguenais : écart à la référence 1961-1990

Source: Climat HD Météo France



/ Cumul annuel des précipitations à la station de St-Philbert-de-Grand-Lieu : écart à la référence 1961-1990

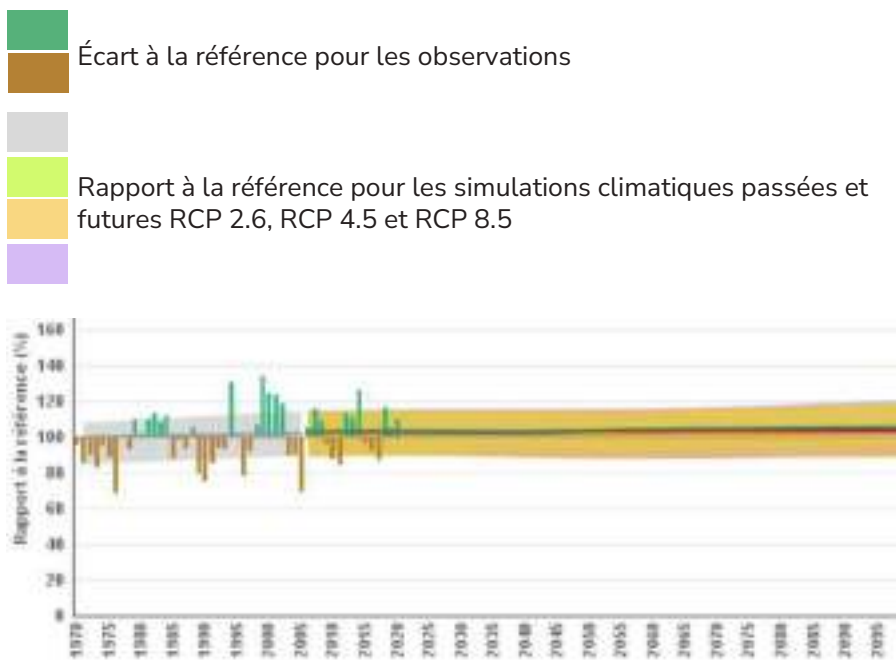
Source: Climat HD Météo France





Les répercussions du réchauffement climatique

- Quel que soit le scénario, la tendance en Pays de la Loire suit les prévisions du GIEC, à savoir, une augmentation des températures au cours des prochaines années. Cette augmentation varie selon les scénarios entre +0,9 à +1,0 °C (selon le scénario le plus optimiste) et +4,5°C (selon le scénario le plus pessimiste) à la fin du siècle
- D'ici la fin du siècle, la variabilité interannuelle du cumul des précipitations en Pays de la Loire persistera avec une intensification de la saisonnalité : augmentation des précipitations hivernales et diminution des précipitations estivales. En revanche, les projections climatiques indiquent peu d'évolutions des cumuls annuels

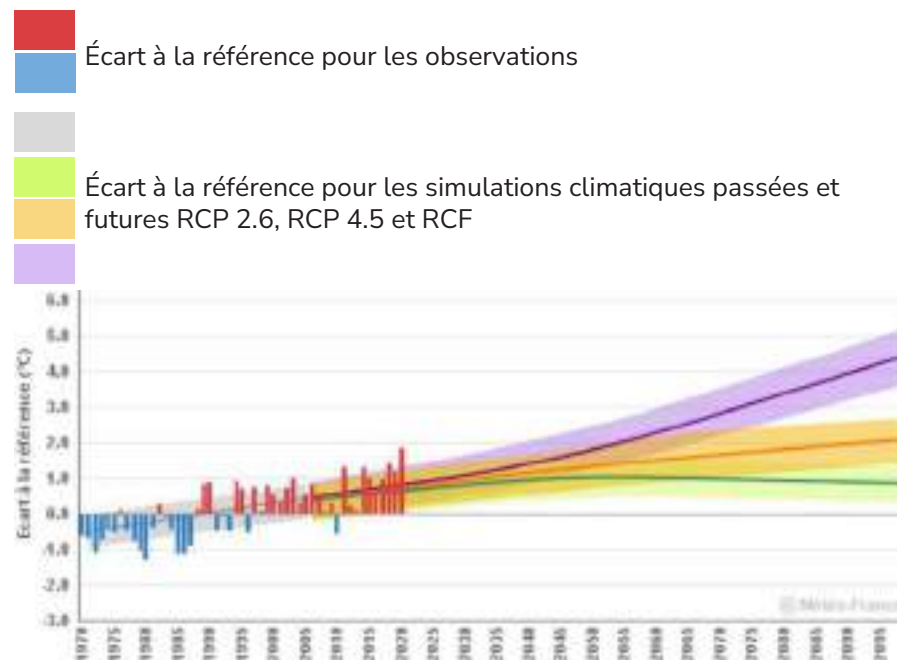


/Évolutions du cumul annuel des précipitations en Pays de la Loire selon trois scénarios d'évolutions (RCP2.6 étant le scénario le plus optimiste et RCP8.5 le plus pessimiste) : écart à la référence 1976-2005



/Pourcentage annuel de la surface touchée par la sécheresse en Pays de la Loire

Source: Climat HD Météo France



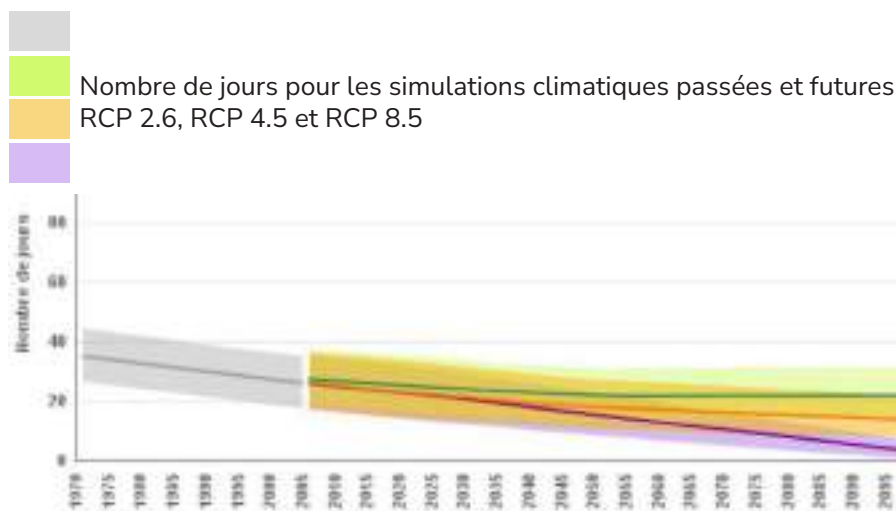
/Évolutions de la température moyenne annuelle en Pays de la Loire selon trois scénarios d'évolutions (RCP2.6 étant le scénario le plus optimiste et RCP8.5 le plus pessimiste) : écart à la référence 1976-2005

Source: Climat HD Météo France



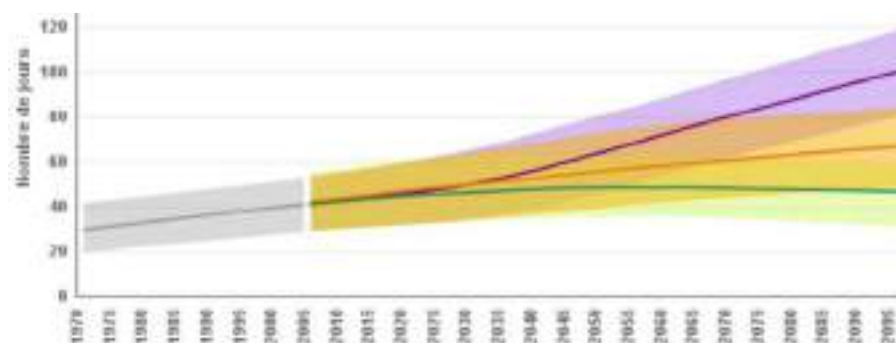


- De plus, le réchauffement climatique modifiera certains évènements météorologiques extrêmes en Pays de la Loire. Les vagues de froids seront moins fréquentes et de moindre intensité tandis que, les vagues de chaleur seront plus fréquentes et d'intensité plus importante



/Évolutions du nombre de jours de gel en Pays de la Loire selon trois scénarios d'évolutions (RCP2.6 étant le scénario le plus optimiste et RCP8.5 le plus pessimiste)

Source: Climat HD Météo France



/Évolutions du nombre de journées chaudes en Pays de la Loire selon trois scénarios d'évolutions (RCP2.6 étant le scénario le plus optimiste et RCP8.5 le plus pessimiste)

Source: Climat HD Météo France

Des répercussions sur les milieux

- L'augmentation des températures moyennes et des journées de fortes chaleurs augmenteront le phénomène de sécheresse, Cela impactera directement les milieux en diminuant les besoins en eau des végétaux qui provoquera un stress hydrique. Mais cela pourrait conduire à une augmentation des besoins en eau des cultures ce qui entrainera l'augmentation des compétitions des besoins en eau entre différents secteurs : les besoins en eau potables pour la population, les besoins en eau pour l'agriculture, le tourisme, les activités économiques et industrielles entre autres.

- L'augmentation des températures exacerbera le phénomène d'évapotranspiration diminuant ainsi le débit des cours d'eau. Cela pourrait conduire également à une baisse de la recharge en eaux des nappes souterraines.

- Les zones humides seront également impactées par le manque d'eau et l'augmentation des températures ce qui amènera ces milieux à diminuer voir perdre certaines fonctions écologiques.

- Les milieux naturels subissent de nombreuses pressions anthropiques qui les rendent fragiles : urbanisation, pollutions diverses, prélèvements importants en eau, intensification agricole... Les dérèglements climatiques s'ajoutent à cette liste et renforceront les dégradations des écosystèmes remarquables :

- Fragilisation / risques de disparition de certains milieux ;

- Adaptation ou disparition de certaines espèces animales et végétales ;

- Prolifération d'espèces envahissantes ;

- Migration des espèces.



- Les zones humides, notamment les vallées alluviales et les milieux associés sont particulièrement sensibles à l'assèchement et la concentration des polluants liées à la baisse du volume d'eau disponible. Ces milieux rendent de nombreux services écosystémiques pouvant être déséquilibrés : libération de gaz carbonique et méthane, régulation des crues assainissement naturel des eaux de surface...
- Les écosystèmes forestiers sont aussi particulièrement sensibles en raison du stress hydrique et thermique et de la prolifération de risques phytosanitaires ou physiques. En prenant en compte une augmentation de 2 à 3 °C :
 - Une diminution de 20 à 30% de la diversité spécifique est attendue ;
 - La saturation de l'océan en CO₂ provoque une augmentation de son acidité, ce qui menace des pans entiers de la faune aquatique ;
 - Une modification des aires de répartition des espèces conduisant à la disparition de certaines ;
 - Une augmentation du risque incendie aura d'importantes conséquences sur la biodiversité et les écosystèmes
- La préservation de la biodiversité est une solution majeure pour lutter contre le changement climatique. Cela favorise l'absorption des émissions de gaz à effet de serre, mais offre aussi de nombreux avantages comme la résilience face aux événements météorologiques extrêmes (vagues de chaleur, inondations...) la protection des côtes, l'amélioration de la qualité de l'eau, la réduction de l'érosion des sols...



/Indicateur de biodiversité suivant les scénarii

Source : AFP

Des répercussions sur l'agriculture

- De plus, l'ensemble des activités agricoles seront affectées par le réchauffement climatique et se traduiront de différentes manières :
 - Diminution de la production laitière ;
 - Alimentation en fourrage plus difficile (sécheresse des prairies de fauches et pâturées) ;
 - Modification des caractéristiques des vins ;
 - Impact sur la qualité et les rendements de certaines cultures (notamment celles les plus dépendantes en eau)

Des répercussions sur la santé humaine

- Le changement climatique sera vecteur d'événements climatiques extrêmes plus fréquents et plus intenses avec notamment des périodes caniculaires plus fréquentes. La population urbaine est particulièrement exposée aux effets directs et indirects au sein des espaces urbains dense avec le renforcement du phénomène d'îlots de chaleur et la dégradation de la qualité de l'air
 - La température observée dans le centre urbain d'un secteur bâti est généralement plus élevée, que dans les zones rurales environnantes, notamment de nuit. En effet, certains matériaux davantage présents dans les villes (béton, bitume) stockent l'énergie solaire qu'ils reçoivent pendant la journée et la restituent la nuit. L'air se refroidit ainsi moins vite qu'en secteur moins densément peuplé, où la végétation, la diversité des zones humides et les sols naturels permettent une meilleure régulation thermique. Ce phénomène est également amplifié par les sources de chaleur anthropiques (industrie, circulation automobile, chauffage, climatisation, etc.) et la modification du régime des vents (la forme urbaine dense pouvant empêcher les vents de circuler)
 - Les conditions météorologiques en temps de canicule (vents faibles, températures nocturnes élevées et fort ensoleillement) sont favorables à la formation d'ozone au sol et d'autres polluants atmosphériques. Au sein des habitations, celles-ci peuvent favoriser la multiplication des acariens, des moisissures, des bactéries et de l'émanation de produits toxiques

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586_20251023-DEL2025199A-DE

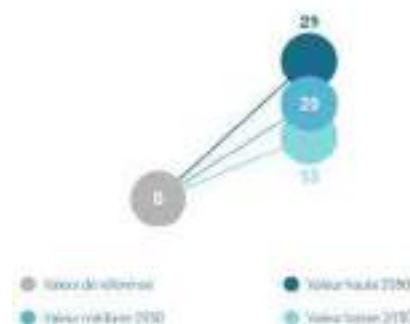
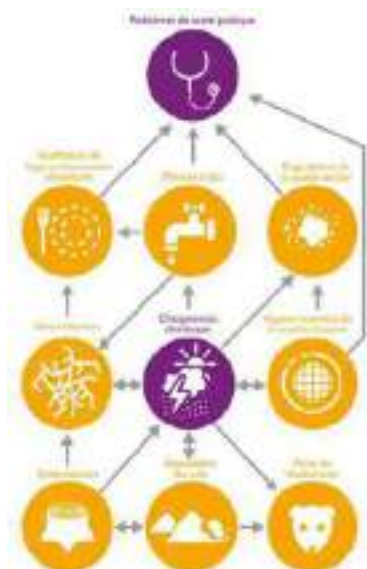
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025





- Les habitants peuvent ainsi souffrir d'irritations oculaires, d'insuffisances respiratoires, de pathologies asthmatiques et d'incidents cardio-vasculaires. La sensibilité des personnes aux canicules dépend essentiellement de leur fragilité sociodémographique (âge, conditions de santé, niveau de ressource, etc.) et des caractéristiques de leur lieu de vie (isolation et ventilation du logement, proximité d'un espace vert, accès aux soins et proximité à un hôpital, etc.). Les populations les plus vulnérables aux fortes chaleurs sont notamment les jeunes enfants, les personnes âgées ou malades, ainsi que les personnes isolées et précaires. Ces canicules se traduisent par des situations d'inconfort, de malaises pouvant aller jusqu'au décès
- D'autres effets sanitaires indirects sont à noter comme l'accroissement de l'exposition aux allergènes et la propagation de maladies via l'élargissement de l'aire de répartition de certaines espèces
- L'intégration de ces risques pour la santé publique au sein des aménagements à venir est primordial que ce soit à travers : des bâtiments avec isolation thermique adaptée, la création et la préservation des espaces verts, le renforcement de la trame brune (désimperméabilisation, plantation en pleine terre...)



/Évolution du niveau marin (en cm)

Source: Météo France

Des répercussions sur les risques naturels

- Pour finir, le réchauffement climatique accentuera la vulnérabilité des milieux et augmentera ainsi les risques naturels
- Comme énoncé précédemment, le territoire sera sujet à des phénomènes pluvieux plus important en période hivernal et des événements de sécheresse plus important en périodes estivales. Le phénomène de retrait-gonflement des argiles sera accentué alors que le territoire y est particulièrement sensible. Les incidences sur le bâti seront plus importantes. L'augmentation des périodes de sécheresses provoquera une accentuation du risque d'incendies
- De plus, le changement climatique entrainera l'élévation du niveau de la mer. Cette élévation accentuera les risques de submersion marine et d'érosion côtière
- **Une attention particulière devra être apportée pour la prise en compte du changement climatique dans l'aménagement du territoire, l'adaptation du bâti et la mise en place d'ilots de fraîcheur en zones urbanisées**





Les installations et les outils de la gestion des déchets

◦ La Communauté de Communes Sud Estuaire assure la collecte et le traitement des déchets ménagers, que ce soit pour les collectes en porte à porte ou les déchets des corbeilles publiques sur la côte, ainsi que la gestion des déchetteries

◦ Le territoire compte 4 déchetteries sur les communes de St-Viaud, Frossay, St-Brevin-les-Pins et St-Père-en-Retz

◦ A l'échelle européenne, la directive n°2008/98/CE du 19 novembre 2008, impose aux Etats membres de mettre en place des programmes de prévention des déchets

◦ Cette directive cadre européenne se décline notamment à l'échelle nationale par la mise en place de la **loi Grenelle 2 (2010)** qui prévoit la définition d'un **Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA)** par les collectivités territoriales responsables de la collecte et du traitement des déchets ménagers et assimilés. Ce document doit détailler l'ensemble des actions coordonnées, les moyens humains et financiers afin d'atteindre des objectifs de réductions des déchets ménagers et assimilés. En complément, la loi du 17 août 2015 relative à la **Transition Energétique Pour la Croissance Verte (TEPCV)** fixe plusieurs objectifs de réduction et de prévention des déchets ménagers dont :

◦ Réduire de 10% les quantités de **Déchets Ménagers et Assimilés (DMA)** par habitant en 2020 par rapport à 2010 ;

◦ Développer le réemploi et augmenter la quantité de déchets faisant l'objet de préparation à la réutilisation ;

◦ Atteindre 65% de déchets valorisés en 2025.

◦ Suite à la loi NOTRe du 7 août 2015, c'est le **Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD)** de la région Pays de la Loire qui encadre la prévention des déchets à l'échelle locale. Le PRPGD fixe les objectifs du territoire en matière de réduction des déchets pour 2025 et 2031, lui-même en compatibilité avec le **Plan**

National de Prévention Déchets (PNPD).

Accusé de réception N° des Prévisions Déchets (PNPD).
044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

◦ Le PRPGD Pays de la Loire planifie notamment un projet de prévention des déchets non dangereux non inertes (DMA et DAE) préconisant les actions suivantes :

◦ Administrations publiques exemplaires ;

◦ Sensibilisation des acteurs et mise en valeur des efforts en faveur de la prévention ;

◦ Outils économiques pour favoriser la prévention : tarification incitative ou redevance spéciale ;

◦ Allongement de la durée de vie des produits ;

◦ Actions de réduction des déchets d'activité économique ;

◦ Prévention des déchets dangereux et des déchets du BTP ;

◦ Évolution des modes de consommation ;

◦ Planification spécifique « biodéchets » :

◦ Lutter contre le gaspillage alimentaire ;

◦ Réduire la production de déchets verts ;

◦ Prioriser la gestion de proximité des biodéchets.

◦ Le PRPGD Pays de la Loire fixe comme objectif une diminution de 10% des DMA en 2025 par rapport à 2010 et une diminution de 15% des DMA en 2031 par rapport à 2010

◦ Le PLPDMA doit être compatible avec l'ensemble des réglementations nationales et régionales.

◦ Le PLPDMA de la Communauté de Communes Sud Estuaire a été délibéré le 20 février 2020. En cohérence avec le PRPGD, le PLPDMA fixe comme objectif une réduction de 10% des DMA en 2025 par rapport à 2010.

◦ Afin d'atteindre cet objectif, la Communauté de Communes Sud Estuaire se donne comme priorités d'actions :

◦ L'éco-exemplarité de ses services et des communes adhérentes ;

◦ La gestion de proximité des biodéchets ainsi que la réduction de la production de déchets verts ;

◦ La lutte contre le gaspillage alimentaire.



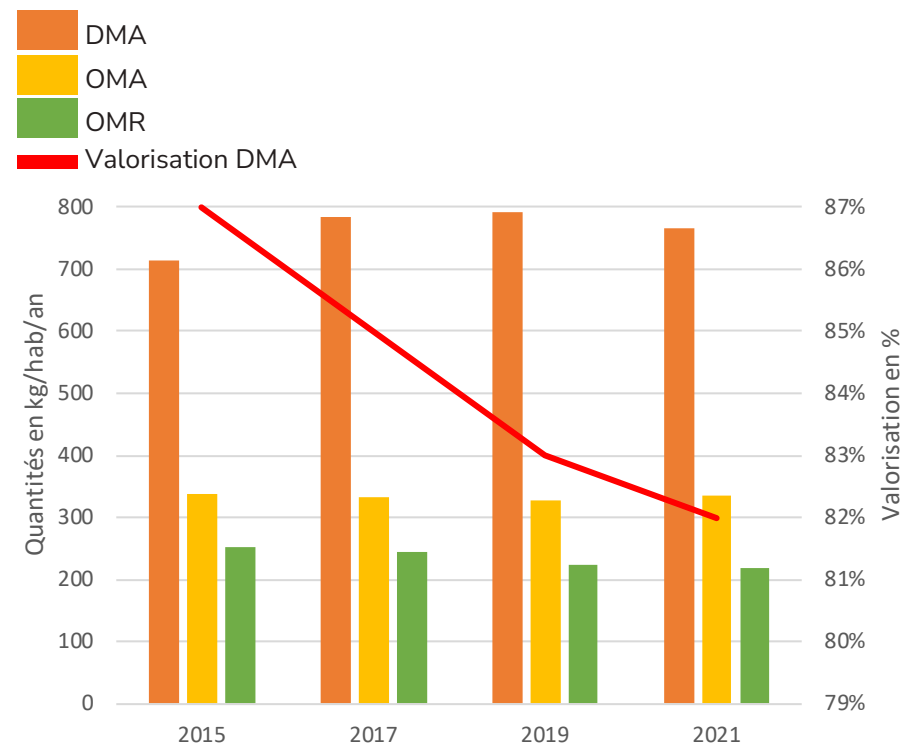


L'évolution de la typologie des déchets sur le territoire

- Selon le SCoT du Pays de Retz, ce sont 3 catégories de déchets qui sont différenciées :
- Les déchets ménagers et assimilés (DMA) correspondent aux OMA et aux déchets occasionnels essentiellement collectés en déchèterie (encombrants, déchets verts, déblais et gravats...).
- Les ordures ménagères assimilées (OMA) correspondent à la collecte sélective et aux résidus des tris effectués
- Les ordures ménagères résiduelles (OMR) correspondent aux déchets collectés en mélange (poubelles ordinaires)
- Entre 2015 et 2021 sur le territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire, les OMR ont diminué passant de 251kg/hab/an en 2015 à 219kg/hab/an en 2021. Cette diminution se traduit par une meilleure gestion des déchets, notamment par une augmentation du tri sélectif. Cette tendance se constate pour les DMA qui sont passés de 714kg/hab/an en 2015 à 766kg/hab/an en 2021 dont la quantité de déchets recyclables a suivi cette tendance évolutive avec une augmentation :
- Des déchets recyclables secs passant de 42kg/hab/an en 2015 à 60kg/hab/an en 2021 ;
- Des quantités de verre collectées passant de 44kg/hab/an en 2015 à 57kg/hab/an en 2021
- La part des DMA tournés vers la valorisation matière et organique a diminué entre 2015 et 2021 passant de 87% à 82% ce qui reste largement supérieur aux objectifs de la loi TEPCV des 65% des déchets valorisés d'ici 2025

	2015	2017	2019	2021
DMA (en kg/hab/an)	714	784	792	766
OMA (en kg/hab/an)	338	333	327	336
OMR (en kg/hab/an)	251	244	224	219

/Quantités de déchets par catégorie entre 2015 et 2021 sur le territoire
Source: SINOE



/Évolution des quantités de déchets ménagers et assimilés collectés sur le territoire entre 2015 et 2021

Source: SINOE

SUPRACOMMUNAL

SCoT Pays de Retz (2013)

- Réduire la production de déchets et augmenter sa valorisation





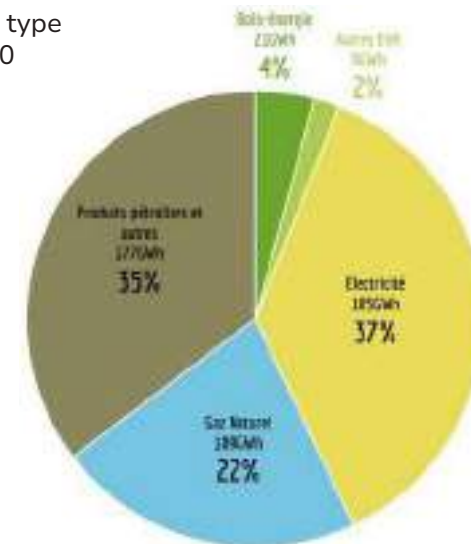
Le profil énergétique du territoire

La consommation d'énergie

- D'après les données fournies par la plateforme Teo-Pays de la Loire, la consommation énergétique totale du territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire était de 501 GWh en 2020
- L'énergie consommée sur le territoire provient à plus de 56% d'énergies fossiles dont plus de 21% de Gaz naturel et plus de 35% de produits pétroliers et autres
- Les secteurs les plus consommateurs d'énergies sur le territoire sont le secteur résidentiel (représentant 35% de la consommation de l'énergie du territoire), puis le transport routier (avec 25% de la consommation d'énergie du territoire) et enfin l'industrie (avec 23% de la consommation du territoire)
- L'importante utilisation des énergies fossiles sur le territoire provient à plus de 40% des transports routiers, plus de 21% du secteur industriel et à plus de 22% du secteur résidentiel
- Pour finir, les énergies renouvelables (EnR) représentaient 6% de la consommation énergétique du territoire dont 70% pour le secteur résidentiel (bois-énergie) et 30% pour le transports routiers (autres EnR)

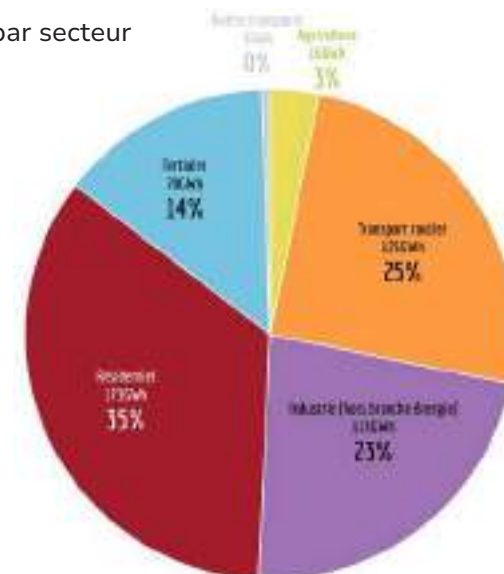
/Consommation énergétique par type d'énergie sur le territoire en 2020

Source: TEO Pays de la Loire



/Consommation énergétique par secteur sur le territoire en 2020

Source: TEO Pays de la Loire





Les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

◦ D'après les données TEO Pays de la Loire, les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) sont de 129ktCO₂ équivalent habitant en 2020. D'après les données du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de Communes Sud Estuaire, les émissions de GES étaient de 154ktCO₂ équivalent habitant en 20

◦ L'émission des GES a donc diminué de plus de 16% entre 2016 et 2020

◦ L'agriculture, le transport routier et le résidentiel représentent les secteurs les plus émetteurs de GES et sont responsables de près de 80% des émissions du territoire en 2020

• (cf. chapitre «Pollution de l'air»)

◦ En complément, les 3 polluants atmosphériques sur le territoire en 2021 sont :

◦ 1- Le NH₃ : dont les émissions sont principalement d'origine agricole ;

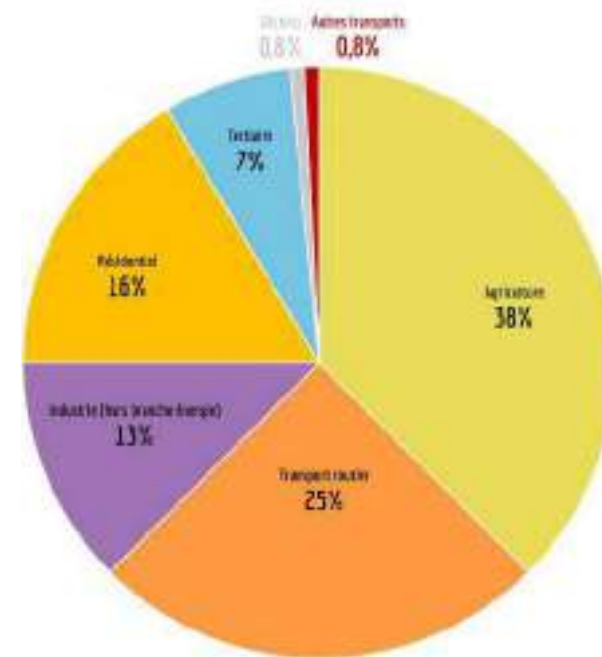
◦ 2- Les COVNM, dont la source des émissions provient de l'activité industrielle et du secteur résidentiel ;

◦ 3- les NO_x, principalement émis par le secteur du transport routier.



Focus sur les Gaz à Effet de Serre "GES"

- Un gaz à effet de serre est un gaz présent dans l'atmosphère qui absorbe une partie de l'énergie solaire. Il existe des GES d'origine naturelle (CO₂, vapeur d'eau...) mais également d'origine anthropique
- L'augmentation des GES dans l'atmosphère entraîne une hausse des températures. (Source : notre-environnement.gouv.fr)



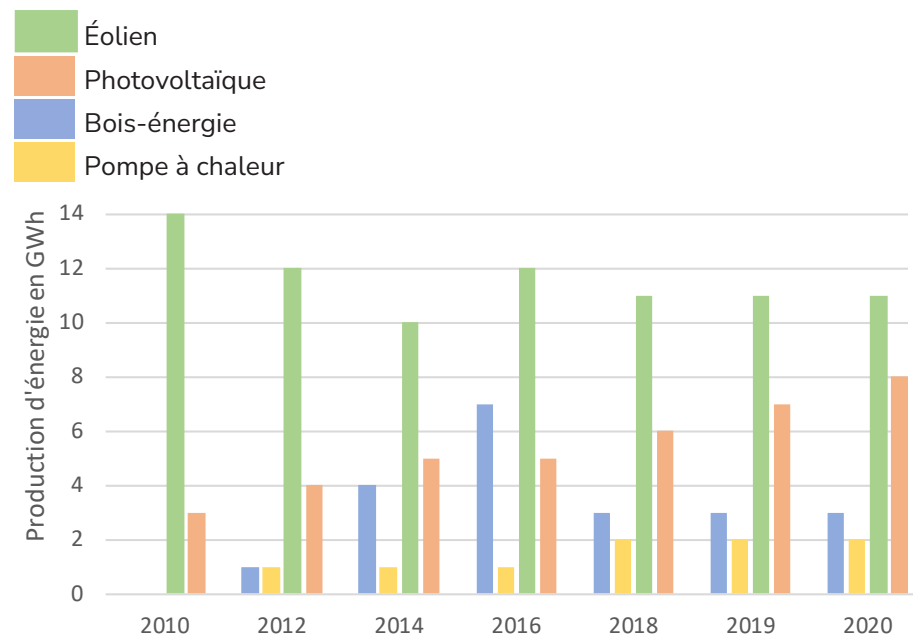
/Émission des GES par secteur sur le territoire en 2020
Source: TEO Pays de la Loire





Une transition énergétique

- Les **énergies renouvelables (ENR)** sont considérées comme les énergies issues de processus à faibles émissions de polluants et produisant très peu de déchets. A travers ces ENR, on retrouve l'énergie solaire, l'énergie éolienne, l'énergie hydraulique, la géothermie, le biogaz, et le bois-énergie
- Les ENR sont des énergies dites « vertes » car elles participent à la lutte contre le réchauffement climatique et la protection de la biodiversité
- Le territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire est un territoire qui a engagé sa transition énergétique. En effet, le total des ENR produites en 2010 était de 22 GWh, ce qui représentait environ 3,4% de la consommation d'énergie du territoire, alors qu'en 2020, le total des ENR produites était de 24 GWh représentant une part de 4,8% de la consommation d'énergie du territoire.
- Cette augmentation de la part des EnR s'explique principalement par une diminution de la consommation d'énergie sur le territoire et par un faible développement des EnR sur le territoire ces 10 dernières années
- Le **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)** de la région des Pays de la Loire de 2022, vise comme objectif ambitieux de couvrir 100% de la consommation finale d'énergie par des EnR et de récupération d'ici 2050. En 2020 sur le territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire, la part des EnR dans la consommation d'énergie finale est de 9%
- Différentes ENR sont déjà mobilisées sur le territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire avec notamment l'utilisation de la biomasse pour la production thermique et de l'éolien pour la production électrique



/Évolution de la production d'EnR par énergie et par an (en GWh)

Source: TEO Pays de la Loire





Le potentiel solaire

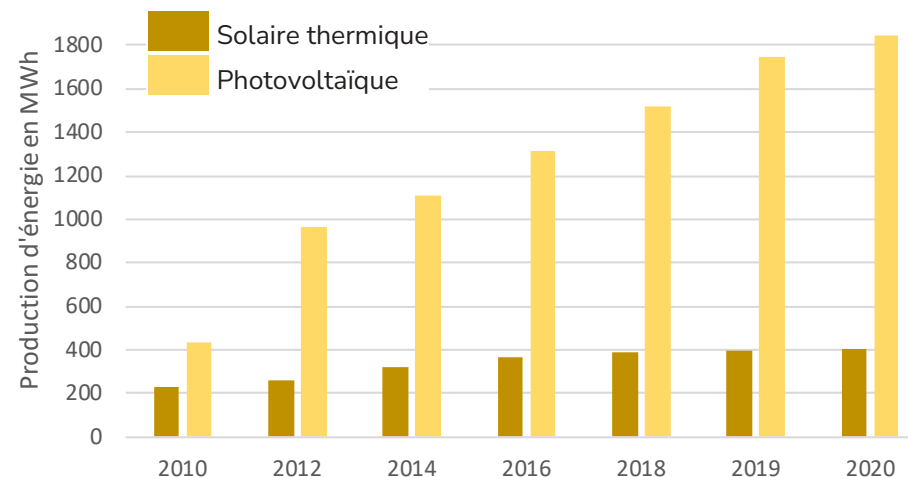
- Parmi les EnR exploitées sur le territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire, c'est l'énergie solaire qui a la plus faible production
- Cependant, la production d'énergie solaire (photovoltaïque et thermique) s'est développée sur le territoire passant de 664MWh en 2010 à 2248MWh en 2020
- Le développement du photovoltaïque est plus important que le solaire thermique

Le solaire thermique

- La production d'énergie du solaire thermique a presque doublé entre 2010 et 2020 passant de 229MWh en 2010 à 406MWh en 2020
- Par ailleurs, le PCAET Sud Estuaire a estimé le **potentiel solaire thermique à 12 560MWh/an**. Le potentiel thermique a été estimé en fonction des besoins en eau chaude sanitaire du territoire

Le solaire photovoltaïque

- La production d'énergie photovoltaïque a considérablement augmenté au cours des dernières années passant d'une production annuelle en 2010 de 435MWh à 1842MWh d'énergie photovoltaïque produite en 2020
- Le **potentiel total de production d'électricité photovoltaïque est estimé à 438 729MWh/an**. En effet, les données du PCAET Sud Estuaire met en évidence un potentiel de production photovoltaïque en toiture du bâti s'élevant à 119 500MWh/an auquel s'additionne le potentiel en ombrières de parking et le potentiel au sol qui s'élèvent à plus de 319 000MWh/an
- Le PLUi devra intégrer dans ses zonages et sa réglementation d'aménagement les enjeux du développement des panneaux solaires individuelles afin de concilier la transition énergétique du territoire avec la protection et la valorisation du patrimoine paysager et culturel



/Évolution de la production d'énergie solaire sur le territoire entre 2010 et 2020

Source : TOE Pays de la Loire

SUPRACOMMUNAL

Loi APER (Accélération de la production d'énergies renouvelables) du 10 mars 2023

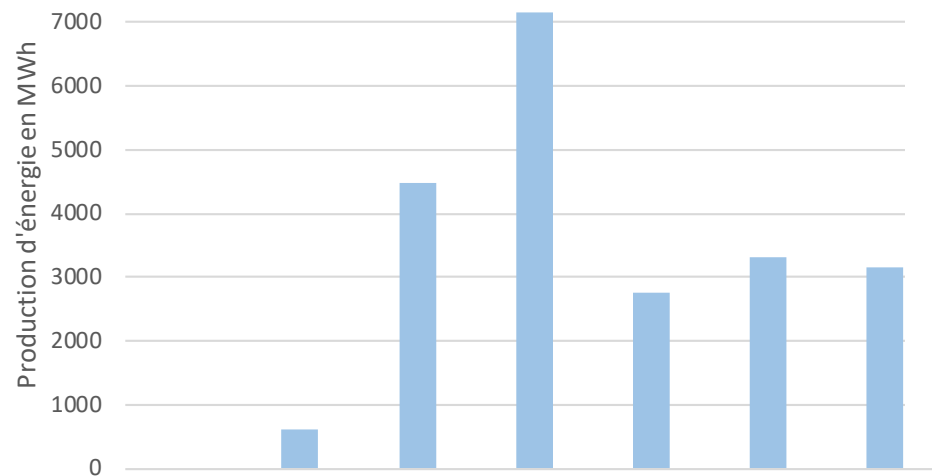
- Pour rattraper le retard de la France en matière d'énergies renouvelables, la loi APER porte diverses mesures de simplification administrative visant à faciliter le développement des ENR, et institue notamment une nouvelle planification locale, reposant sur l'identification de zones d'accélération pour l'installation d'EnR (ZAENR)
- Les énergies renouvelables concernées sont l'éolien terrestre, le photovoltaïque, la géothermie, la chaleur renouvelable (bois-énergie principalement), la production et la valorisation de biogaz et l'hydroélectricité.
- La cartographie des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAENR), telles que délibérées par les collectivités territoriales, a été arrêtée le Préfet de la Loire-Atlantique. La liste des ZAENR sera annexée au PLUi.





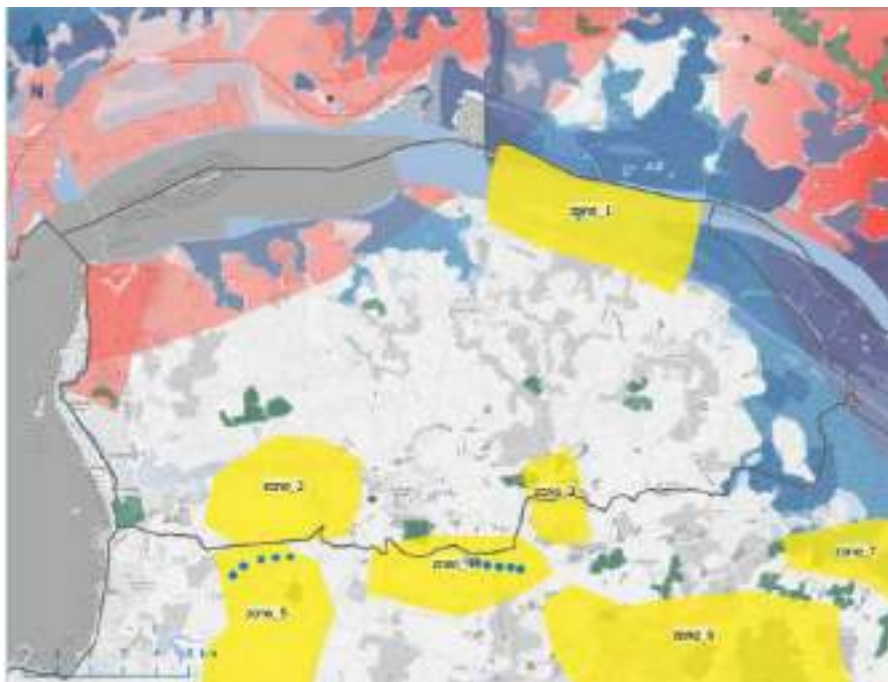
Le potentiel éolien

- La production d'énergie éolienne a débuté en 2012 suite à la mise en fonctionnement du mat éolien sur le site du Carnet
- La production d'énergie éolienne est passée de 607MWh en 2012 à 3155MWh en 2020. Néanmoins, la production d'énergie éolienne est très variable d'une année à l'autre entre 2012 et 2020
- De plus, le PCAET Sud Estuaire met en évidence un **potentiel éolien maximal sur le territoire de 124 000MWh/an**
- Ce potentiel éolien est considéré comme «maximal» car l'ensemble des zones des surfaces d'intérêt potentiel peuvent présenter des contraintes locales non évaluées à cette échelle



/Évolution de la production d'énergie éolienne sur le territoire entre 2010 et 2020

Source : TOE Pays de la Loire



- ZIP : Zones d'Intérêt Potentiel
- Parcs éoliens en fonctionnement
- ◆ Postes source RTE

Sensibilités

- 1 contrainte
- 2 contraintes
- 3 contraintes
- 4 contraintes
- 5 contraintes
- 6 contraintes
- 7 contraintes

Sécuritaires

- Radars, balises, cônes aéroportuaires

Occupation du sol

- Forêts (+50m tampon)
- Vignes

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400589 19/25/1025 C19L2025 1004 DE
Zones d'intérêt potentiel à l'implantation d'éoliennes sur le territoire

Accusé certifié Source : Sydata

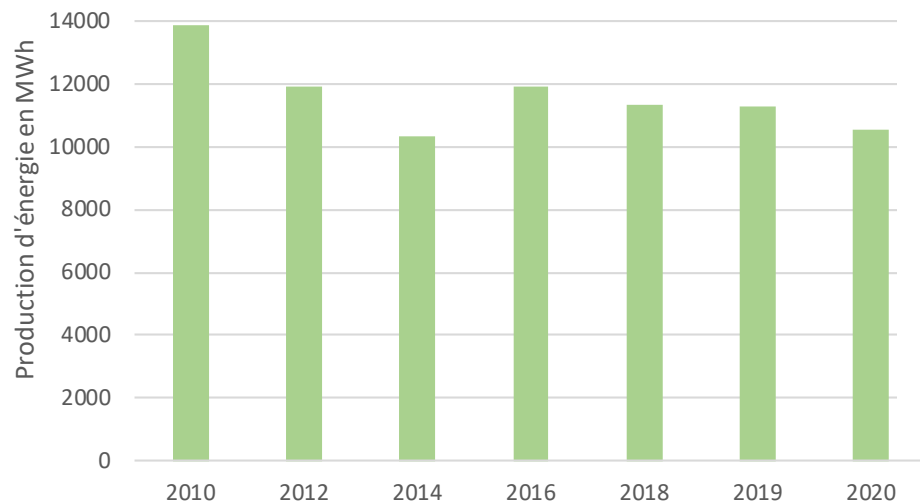
Réception par le préfet : 27/10/2025





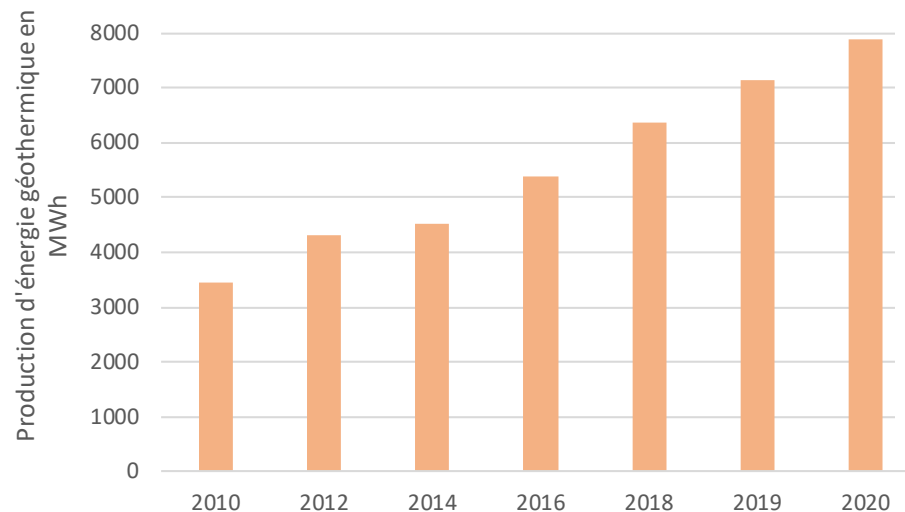
Le potentiel géothermique

- La géothermie est l'énergie thermique contenue dans les sous-sol
- Le contexte géologique du territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire (et du Pays de Retz en général) est peu favorable à ce type d'énergie. En effet, les sous-sols du territoire ne renferment pas d'aquifères profonds limitant ainsi la valorisation de la ressource géothermique aux aquifères peu profonds ou dans le sol via l'utilisation de dispositif de pompe à chaleur
- Le déploiement des pompes à chaleur sur le territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire est en constante augmentation. En effet, la production d'énergie géothermique a presque doublé en 10 ans et est passée de 3463MWh en 2010 à 7886MWh en 2020
- De plus, le PCAET Sud Estuaire prend un compte un **potentiel géothermique superficielle net de production de 100 100 MWh/an**



/Évolution de la production d'énergie issue de la filière bois-énergie sur le territoire

Source : TEO Pays de la Loire



/Évolution de la production d'énergie issue de la géothermie sur le territoire

Source : TEO Pays de la Loire

Le potentiel bois-énergie

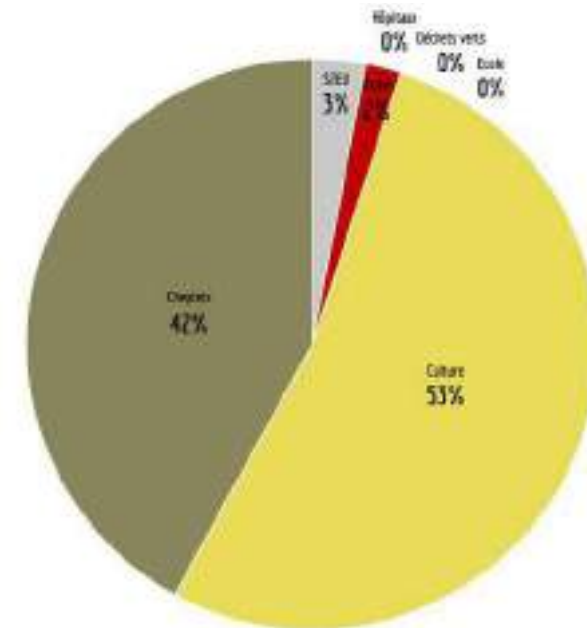
- Le territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire est recouvert à 9% de sa surface par des espaces forestiers et semi-naturels. Du fait de ce faible couvert d'espaces naturels et semi-naturels favorable, le potentiel de la filière bois-énergie est «limité» sur le territoire mais la production énergétique de la **filière bois-énergie** représente la **principale filière de production énergétique** sur le territoire
- En effet, près de 45% de l'énergie totale produite en 2020 est issue de la filière bois-énergie
- La production d'énergie de la filière bois-énergie est relativement constante au fil des années avec une production annuelle moyenne de 11MWh
- Pour finir, le PCAET Sud Estuaire estime le **potentiel total de production de bois-énergie à 28 483MWh/an**. Ce potentiel prend un compte le potentiel de production de **bois-énergie des forêts de 3 249MWh/an** auquel s'additionne le **potentiel de production bois-énergie par les haies de 25 235MWh/an**





Le biogaz, une filière inexploitée

- Le biogaz peut être produit à partir de :
 - La méthanisation des déchets ménagers biodégradables ;
 - La méthanisation de matières végétales issues des déchets verts ou des déchets agricoles, et même de certains produits agricoles ;
 - La méthanisation des boues et graisses des stations d'épurations des eaux usées ;
 - La captation du biogaz produit dans les installations de stockage de déchets non dangereux
- Le biogaz permet ainsi de valoriser différents types de déchets.
- En effet, le PCAET estime le **ptentiel de production d'énergie à partir du biogaz à 110 100MWh/an**
 - Le potentiel de production de biogaz provient principalement des effluents d'élevage (53% du potentiel de production) et des cultures (42% du potentiel de production)
 - Malgré le potentiel de développement de production de biogaz, aucune installation de méthanisation n'est présente sur le territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire
 - En complément, l'Observatoire du Département de Loire-Atlantique a identifié des zones propices au développement d'unités de méthanisation autour de la commune de St-Père-en-Retz et au nord de St-Brevin-les-Pins



/Répartition du potentiel de production de biogaz par type de déchet

Source : PCAET Sud Estuaire

Le potentiel hydraulique

- D'après une étude de l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne, le territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire se situe dans une zone très peu favorable au déploiement du potentiel hydro-électrique. En effet, le réseau hydrographique du territoire est peu porteur pour ce type d'installations
- Le **potentiel de production d'hydroélectricité est donc estimé à 0MWh/an** selon le PCAET Sud Estuaire.
- Pour finir, depuis la Loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, l'Etat a mis en place un portail mettant à disposition des collectivités un ensemble de données relatives aux EnR sur leur territoire et permettant également aux communes de définir leurs zones d'accélération. Ces zones d'accélération ont pour vocation d'identifier et de prioriser des projets d'implantation d'EnR sur un territoire notamment par un travail de concertation entre les élus et leurs administrés (source : ecologie.gouv.fr)





L'élaboration du Plan Climat Air Energie Territoriale (PCAET)

Un outil stratégique et opérationnel pour le territoire

- Le PCAET constitue la concrétisation au niveau local des engagements environnementaux pris à des échelles supérieures (internationale, européenne, nationale, régionale). Stratégique et opérationnel, il vise à structurer un projet de développement durable communautaire ayant pour finalité la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire
- La Communauté de Communes Sud Estuaire dispose d'un PCAET qui a été approuvé en Conseil Communautaire le 20 février 2020

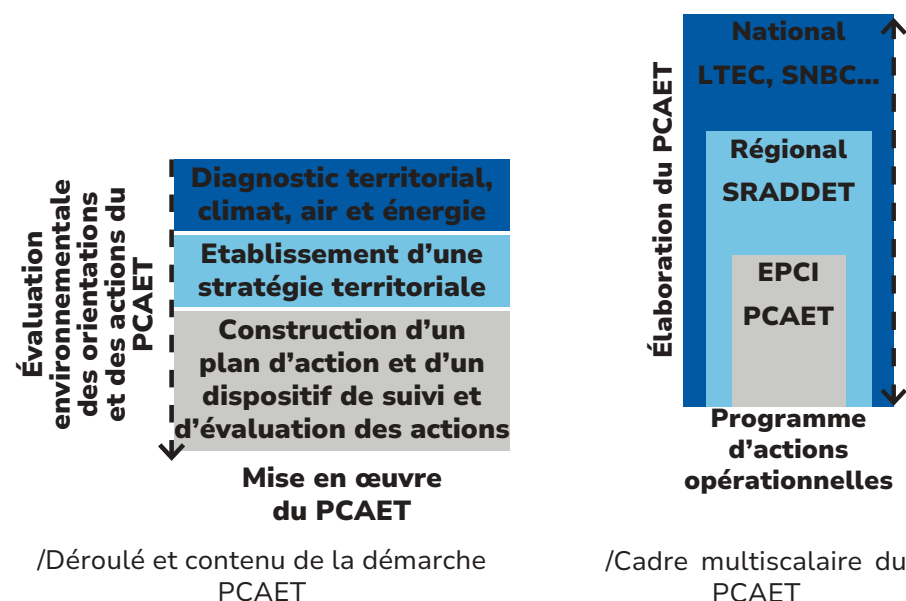
Le cadre réglementaire

- Les PCAET s'inscrivent dans le cadre réglementaire défini par la **Loi Grenelle II (2010)** et renforcé par la Loi Transition Energétique pour la Croissance Verte (LTECV) de 2015
- Celle-ci rend obligatoire l'élaboration et l'adoption d'un PCAET pour les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) :
 - de plus de 50 000 habitants avant le 31/12/2016 ;
 - de plus de 20 000 habitants avant le 31/12/2018.
- La LTECV renforce de cette manière la cohésion et la densité du maillage territorial en généralisant les plans de développement durable locaux, et augmente la portée desdits plans par l'ajout de la thématique «Air»
- L'instauration des PCAET renforce le rôle des intercommunalités, qui deviennent coordinatrices de la transition écologique sur leur territoire et cadres de référence de l'action environnementale

La construction de leur stratégie s'inscrit tout de même dans une démarche multi-scalaire qui impose une cohérence avec les documents de planification nationaux et régionaux, ainsi qu'avec les politiques d'urbanisme déjà en place

La démarche PCAET

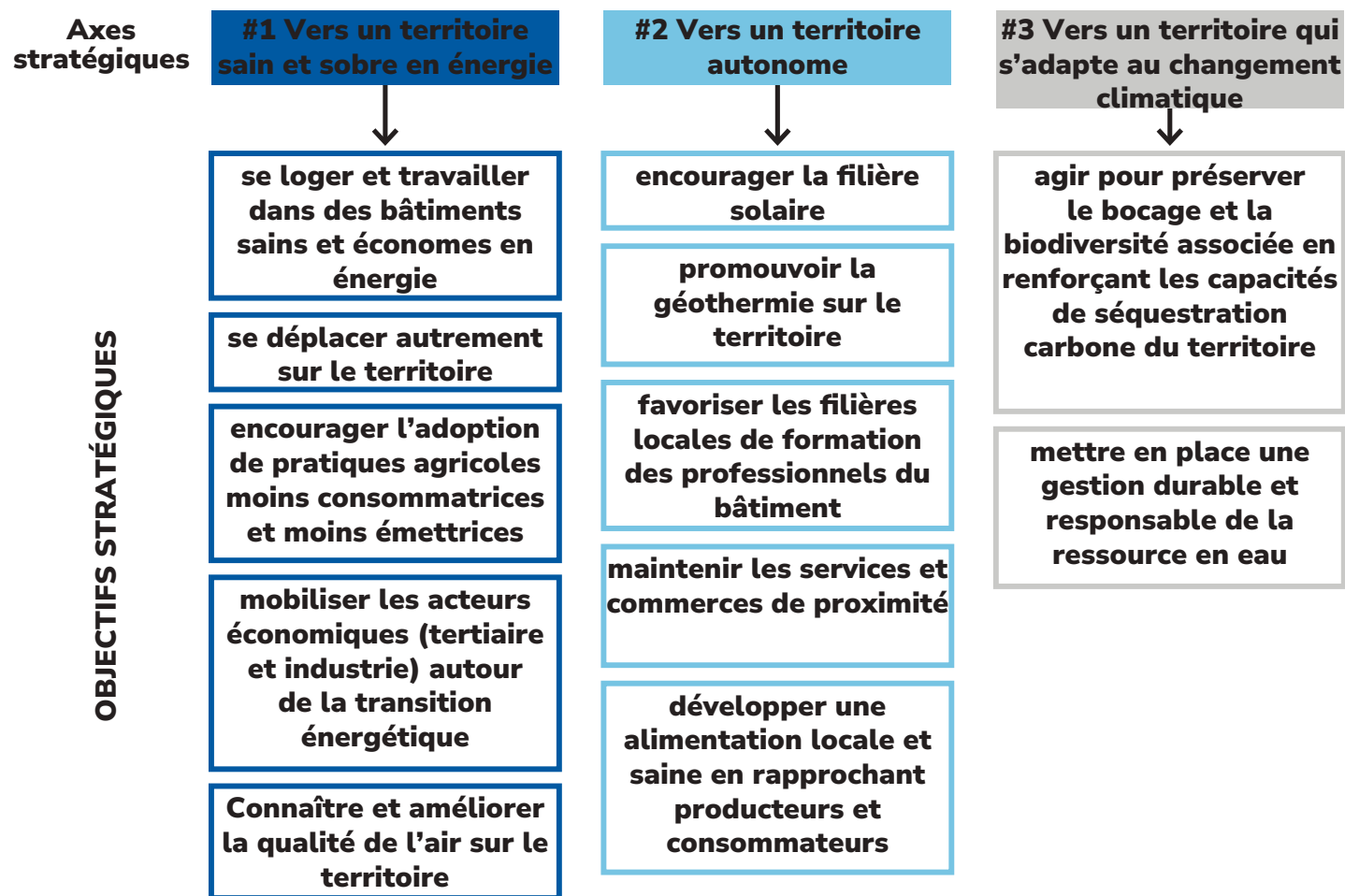
- Les EPCI à fiscalité propre traduisent alors les orientations régionales sur leur territoire par la définition de Plan Climat Air Énergie Territoriaux (PCAET) basé sur 5 axes forts :
 - La réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES);
 - L'adaptation au changement climatique ;
 - La sobriété énergétique ;
 - La qualité de l'air ;
 - Le développement des énergies renouvelables.
- Le PCAET est mis en place pour une durée de 6 ans.





La stratégie territoriale et le plan d'actions

- La Communauté de Communes Sud Estuaire dispose d'un PCAET qui a été approuvé en Conseil Communautaire le 20 février 2020
- Le PCAET Sud Estuaire se base sur une prévision d'augmentation forte de la population sur son territoire de +21% d'ici 2030 et de +49% d'ici 2050
- Le PCAET Sud Estuaire détail sa stratégie en 3 axes, chacun disposant de plusieurs objectifs :





- De plus, le PCAET Sud Estuaire décline sa stratégie territoriale en suivant plusieurs trajectoires de baisse de consommation d'énergies, de production d'EnR, entre autres, selon un scénario intermédiaire entre le scénario «laisser faire» et le scénario «très ambitieux». Le PCAET projète :
 - Une **baisse de la consommation d'énergie totale de -7% d'ici 2030 et de -22% d'ici 2050** avec une diminution de la consommation par secteur de :
 - -21% pour l'agriculture (amélioration des moteurs, changement de pratiques, amélioration des serres) ;
 - -12% pour le tertiaire (dont 50% des surfaces rénovées au niveau BBC en 2050) ;
 - -26% pour le transport (amélioration des moteurs, diminution des déplacements ...) ;
 - -14% pour le résidentiel (dont 50% des logements rénovés au niveau BBC en 2050) ;
 - -40% pour l'industrie (notamment par l'efficacité énergétique).
 - Une augmentation de la production d'EnR avec une **part des EnR dans la consommation d'énergie finale de 30% d'ici 2030 et de 79% d'ici 2050**. Cette augmentation de production d'EnR se traduit par :
 - Un maintien de la filière bois-énergie ;
 - Le déploiement de 5 éoliennes supplémentaires d'ici à 2050 ;
 - Le développement du solaire thermique (dont 35% de maisons individuelles et 50% des gros consommateurs équipés d'installations) ;
 - Le développement de la géothermie (30% des logements et 40% du bâti tertiaire équipés de pompes à chaleur) ;
 - Le déploiement d'installations de méthanisation ;
 - Le développement du photovoltaïque avec des installations recouvrant 55% des toitures, la création de **parking** et le développement d'embrières de
- Une **diminution des émissions totales de GES de -10% d'ici 2030 et de -31% d'ici 2050**. Cette diminution se traduit par :
 - L'amélioration des pratiques agricoles ;
 - La réduction des consommations d'énergies (notamment pour les énergies fossiles).
- Une **diminution des émissions de polluants atmosphériques dans le respect des objectifs réglementaires à l'échelle nationale** de (par rapport aux données de 2016) :
 - -88% d'ici 2030 et -90% d'ici 2050 pour le SO₂ ;
 - -63% d'ici 2030 et -70% d'ici 2050 pour les NOX ;
 - -45% d'ici 2030 et -56% d'ici 2050 pour les PM_{2,5} ;
 - -31% d'ici 2030 et -42% d'ici 2050 pour les PM₁₀ ;
 - -37% d'ici 2030 et -49% d'ici 2050 pour les COV ;
 - -18% d'ici 2030 et -27% d'ici 2050 pour les NH₃.
- Du point de vue du plan d'actions du PCAET Sud Estuaire, ce sont **44 actions dont 18 prioritaires** qui sont portées par ce document stratégique dont plusieurs actions prioritaires sont à intégrer dans le PLUi, à savoir :
 - Etudier le potentiel de développement solaire du territoire grâce au cadastre solaire ;
 - Accompagner les entreprises dans la mobilisation des surfaces de leur toiture et de leur parking pour le photovoltaïque ;
 - Structurer et accompagner les porteurs de projets pour développer l'offre commerciale locale ;
 - Réaliser un plan global de déplacements, incluant transports en commun, transport à la demande, covoiturage et modes doux



SUPRACOMMUNAL

SCoT Pays de Retz (2013)

- Agir pour le secteur agricole et industriel de demain face à la vulnérabilité climatique ;
- Définir une armature de mobilité en cohérence avec la lutte contre le réchauffement climatique (transports collectifs, modes doux...) ;
- Se servir de la TVB comme support d'adaptation au changement climatique et de réduction de ses impacts et s'appuyer sur les solutions fondées sur la nature comme outils d'adaptation (dans les villes comme dans les villages) ;
- Définir une offre de logement en cohérence avec l'adaptation au changement climatique (performances énergétiques, bioclimatisme...) ;
- Poursuivre le développement du mix énergétique et des EnR dans le respect de la préservation des espaces naturels, agricoles et paysagers ;
- Agir sur la mutualisation et la coopération entre les différentes EPCI.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025





SOMMAIRE

Objets de l'étude

- La commande
- La méthode

L'agriculture

- Le territoire agricole
- Les exploitations et les exploitants
- Les productions
- L'utilisation du foncier

AFOM

- Atouts/Faiblesses
- Opportunités/Menaces

Les enjeux agricoles

- L'accompagnement de la transmission et le maintien de l'élevage
- La préservation des ressources territoriales et l'adaptation au changement climatique
- La préservation des espaces agricoles

Synthèse et conclusion

- L'ébauche d'un plan d'action

CAPDL - IR - 18 avril 2023













Objets de l'étude

La commande et la méthode



◀ LA COMMANDE ET LA MÉTHODE

- Un projet agricole de territoire 
- La construction d'une stratégie agricole partagée avec les exploitants  
- L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal 
- L'intégration d'un travail réalisé sur le projet ADAPTO 

- Un questionnaire co-construit 
- Des rendez-vous individuels physiques ou téléphoniques 
- Une synthèse actualisée avec les diagnostics déjà réalisés à St Viaud et Frossay 





L'AGRICULTURE DE CCSE

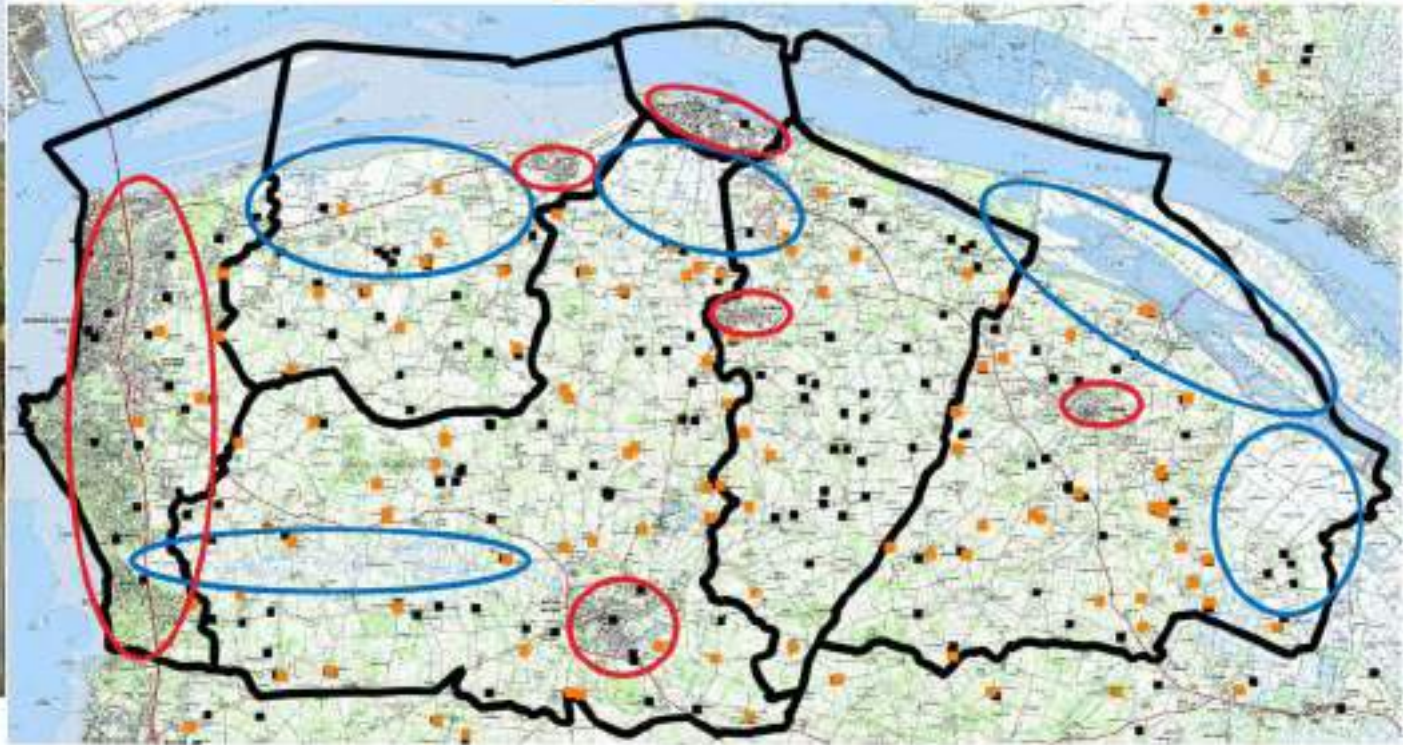
- Le territoire
- Les exploitations
- Les exploitants
- Les productions
- Le foncier



UN TERRITOIRE AGRICOLE ET DE MARAIS



○ Zones urbaines ○ Zones de marais



UNE FILIÈRE AGRICOLE AMONT ET AVAL TRÈS DYNAMIQUE

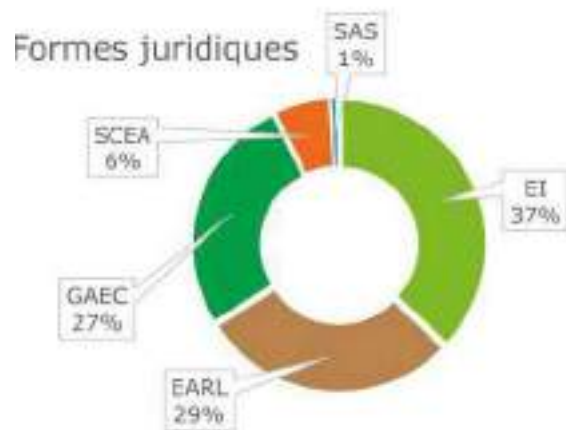


LES EXPLOITATIONS DE CCSE EN JANVIER 2023

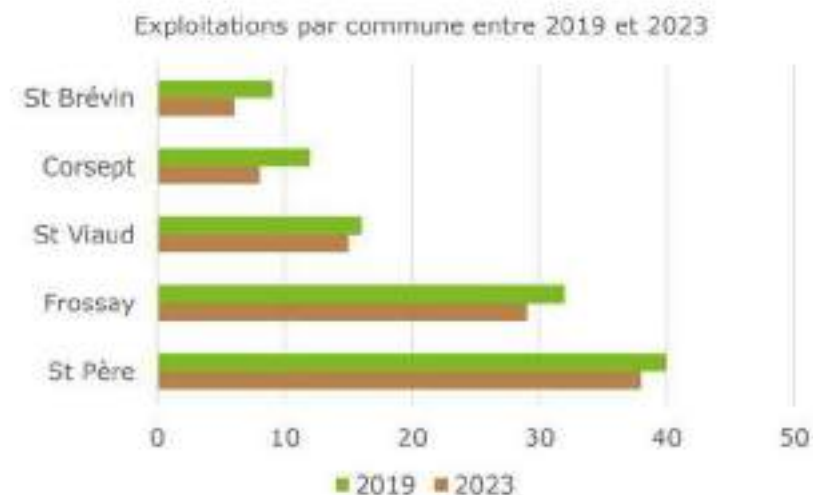


97 entreprises professionnelles agricoles
(hors métiers de la mer et de la forêt)
dont 6 doubles actifs

Repérage 2013 : 112



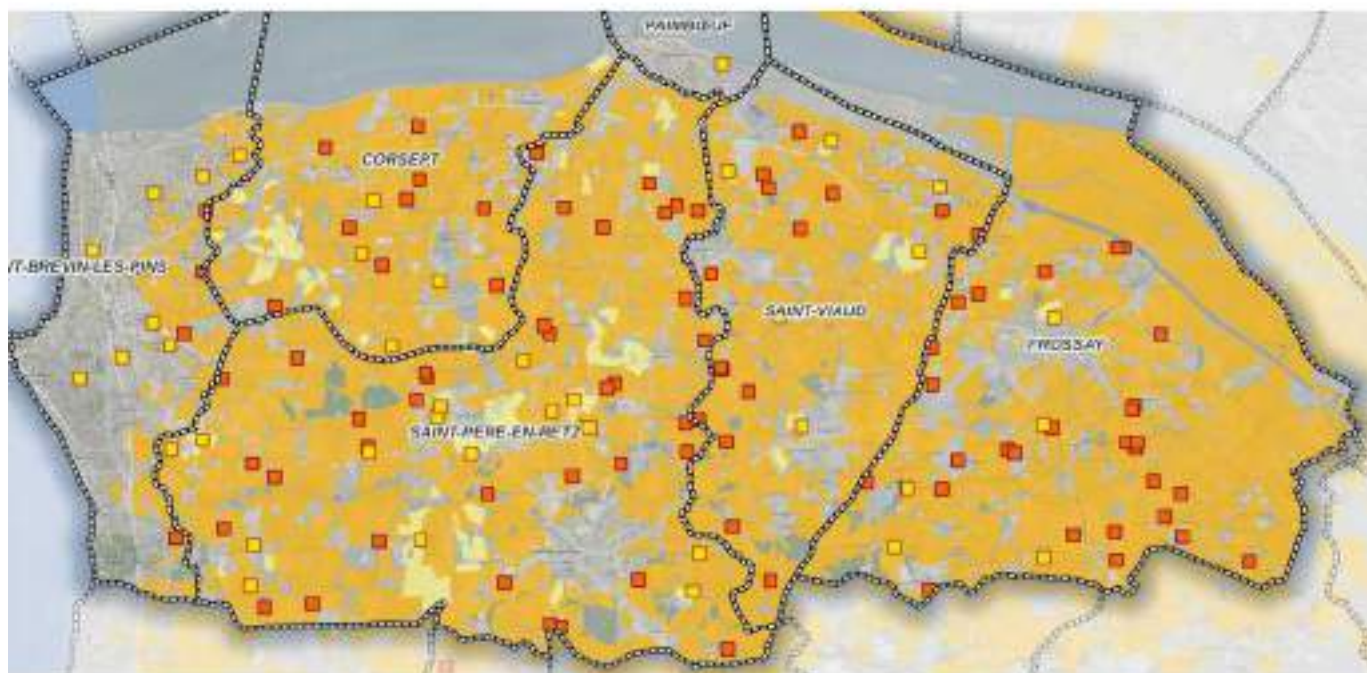
16 GAEC en 2023 contre 33 en 2019
50 % GAEC en 2019



LES ENTREPRISES AGRICOLES

**Exploitations non professionnelles :
Forte concentration à l'ouest du territoire**

Non pro :
activité agricole minoritaire
en temps de travail
et en revenu



LES EXPLOITANTS DE CCSE EN JANVIER 2023



137 exploitant(e)s agricoles professionnel(le)s
(hors métiers de la mer et de la forêt)
177 en 2013



Dont 6 doubles actifs professionnels + 3 conjoints collaborateurs



42 femmes

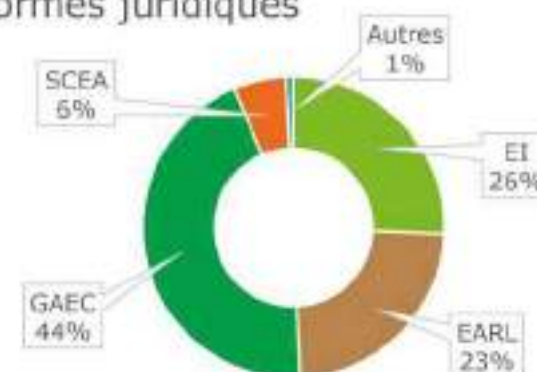


45 ETP
salariés permanents
34 en 2019



+ apprentis, bénévoles
Et délégation travaux

Formes juridiques



LES INSTALLATIONS AGRICOLES



Installations aidées
entre 1 et 3 installations/an
13 entre 2016 et 2021

=> Majoritairement en élevage
et familial



5 EI dont 3 HCF



8 Asso GAEC dont 1 HCF



4 Réinstallations
en élevage - 1 GAEC, 3 EI - 2 Bio

Installations aidées CCSE



3 femmes

4



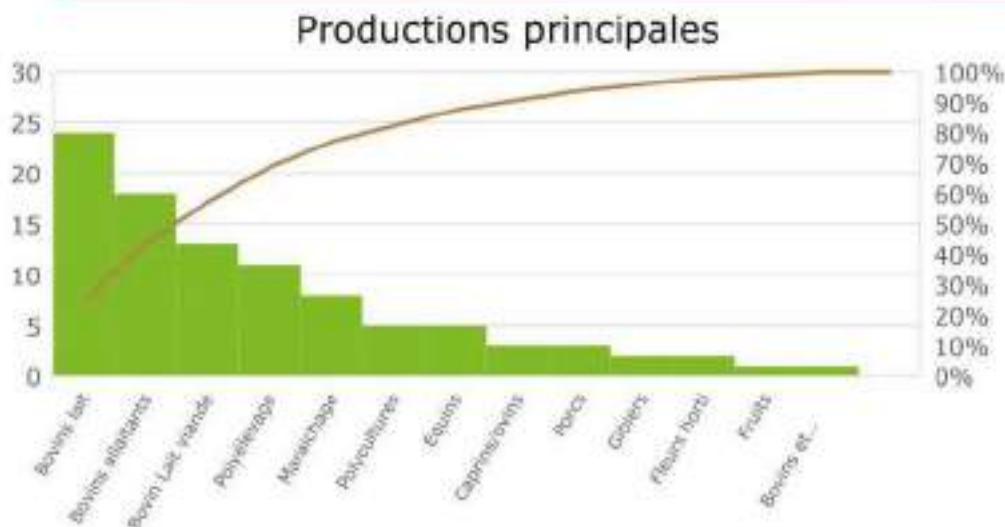
Installations non aidées

> 10 en 5 ans
Elevage, PPAM, Maraîchage, Equins
Paysan boulanger, Grandes cultures

=> Productions variées et
souvent hors cadre familial



LES PRODUCTIONS AGRICOLES



70 % d'ateliers bovins
2 communes très laitières



25,8 ML Lait de vache

Baisse des ateliers laitiers

mais maintien de la production laitière,
(2013 = 20,5 ML)

Production laitière bovine/commune



LES ATELIERS PRÉSENTS

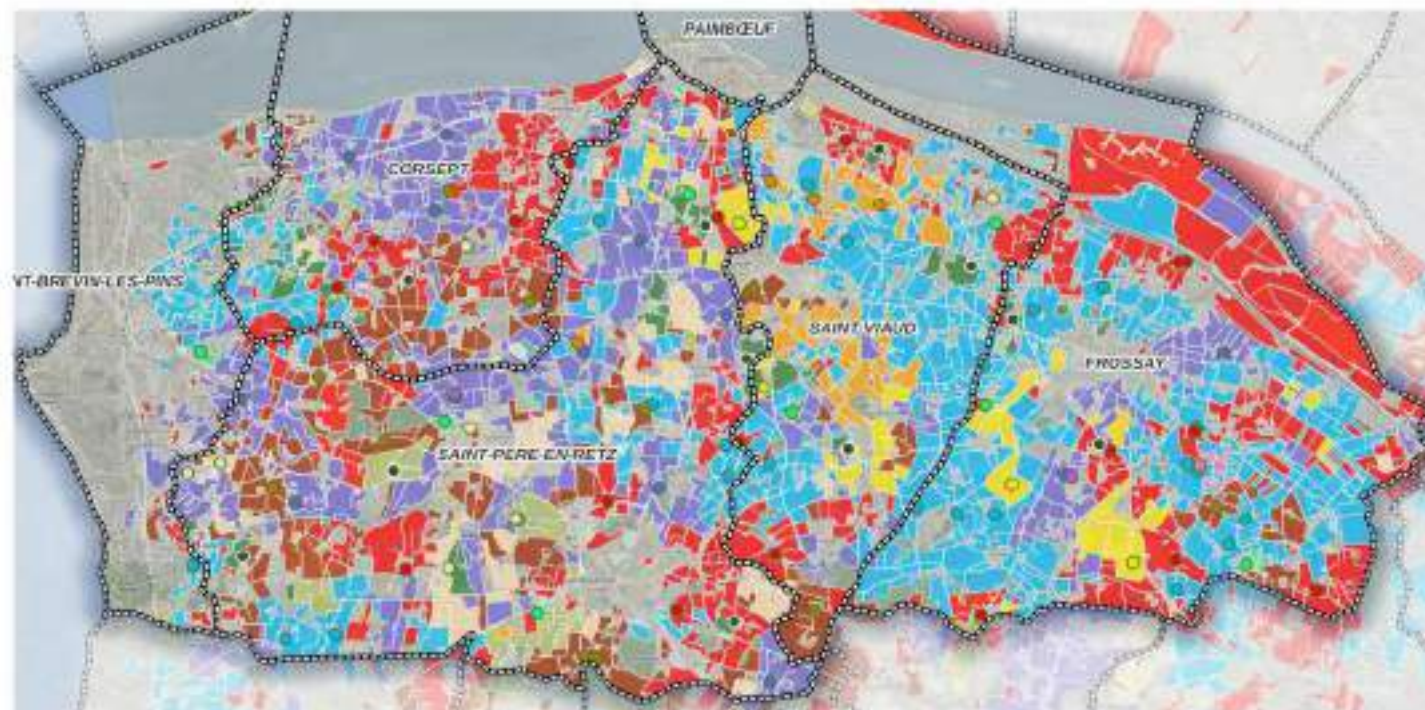


Prédominance de l'élevage bovin

Diversité limitée
58 % d'ateliers bovins



LES PRODUCTIONS PRINCIPALES



Diagnostic Territoire

CC Sud Estuaire

Production agricole

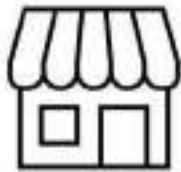
1 - Siège et parcelles agricoles dont la production principale est :

- Herbes folles
- Herbes aromatiques
- Herbes sèches
- Autres herbes
- Céréales
- Céréales et oléagineux
- Poacées
- Prunelliers
- Mélanges
- Fruits et autres cultures permanentes
- Fleurs et horticulture d'ornement
- Non classés

2 - Limites administratives :

- Limite communale

➤ LE SYSTÈME DE COMMERCIALISATION



- Filière longue dans la grande **majorité** (laiterie, coopérative, groupement)
- **29** producteurs ont un atelier de **vente directe (30 %)**
pour une part plus ou moins importante
- 4 AMAP sur le territoire
- Magasin de producteurs et Marchés à la ferme
- Peu de transformateurs (confitures, pâtes, produits laitiers) < 10

D'après le recensement agricole 2020 :
En France, près d'une exploitation sur quatre vend en circuit court



SYSTÈMES DE PRODUCTION AGRO-ÉCOLOGIQUE

27
28 %
de CCSE
= 44



2 700 ha
22 %
de la SAU
de CCSE
19 % en 44

Depuis 2019 : Maintien du nombre (+1) et augmentation des surfaces (+ 415 ha)



5 exploitations allaitantes

3 en démarche HVE

Productions principales en bio



10 exploitants font ou réfléchissent à l'Agriculture de Conservation des sols



LES DONNÉES ENVIRONNEMENTALES



> 2 Km
de haies plantées
en 3 ans



9 équipés en production d'énergie
Et 19 ont un projet



15 exploitations
utilisent des boues
urbaines



10 en démarche
Parcours Bas Carbone



7 utilisent effluents
Laiterie St Père



Vingtaine d'exploitations
en contrat MAE > 1 300 ha



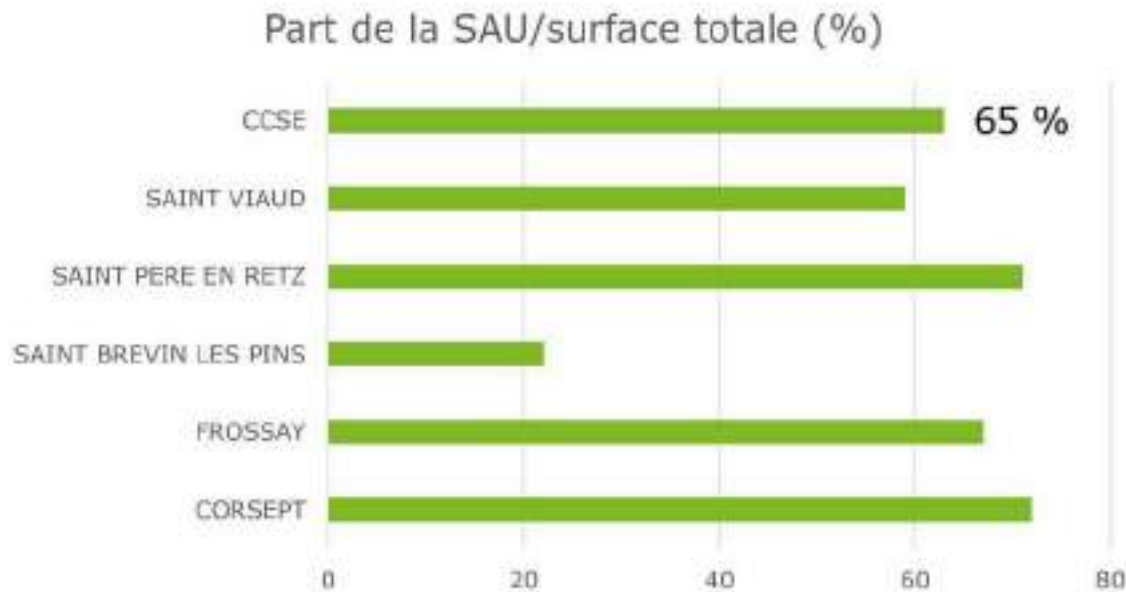
4 utilisent du
compost urbain

Des exploitants intéressés
par les **P**aiements pour **S**ervice
Environnemental



➤ L'UTILISATION DU FONCIER

- SAU moyenne des exploitations pro de CCSE : 140 ha – 13 620 ha
- SAU totale CCSE : 12 900 ha
- (103 ha en Pays de Retz / 96 ha en 44)



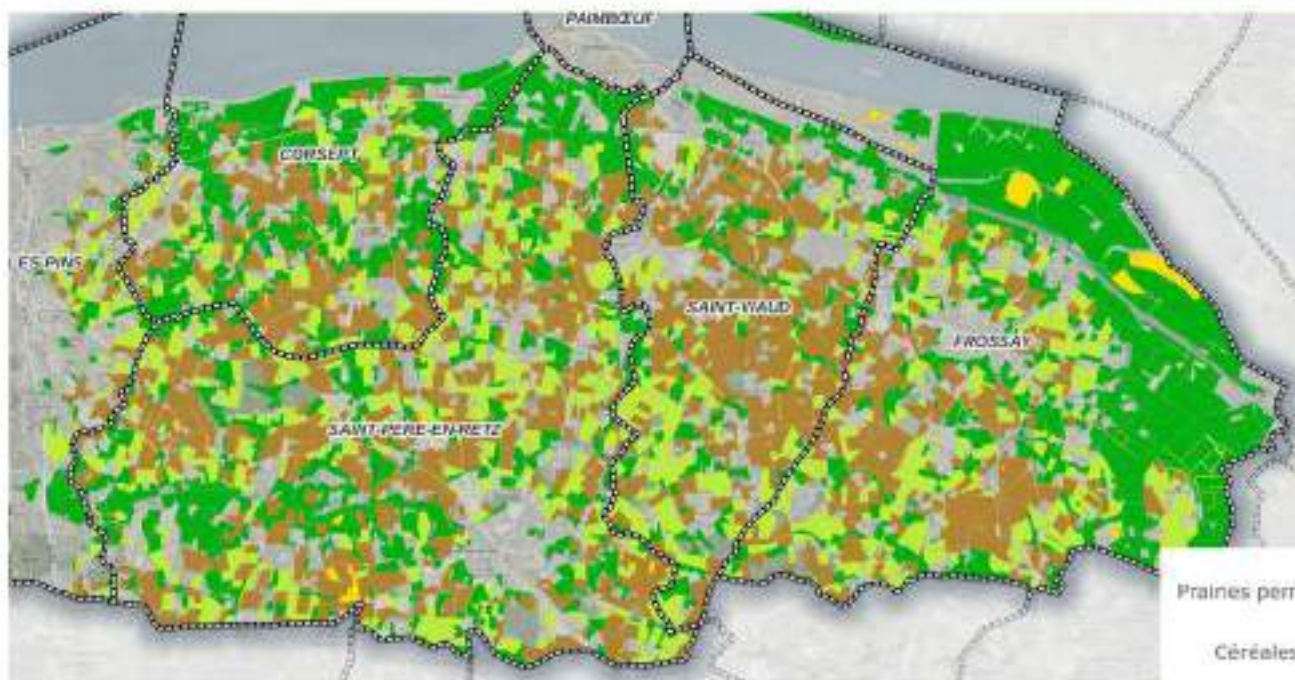
59% en 44
64 % en Pays de Retz

Peu de productions spécialisées
Ou hors sol

Et beaucoup d'élevages extensifs
et de marais



LES TYPES DE SURFACE AGRICOLE

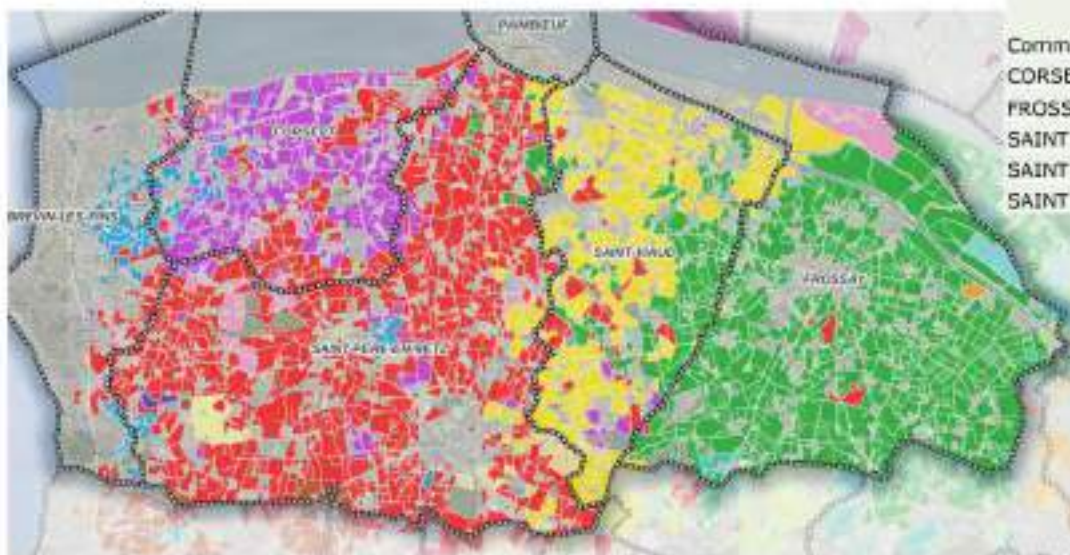


LES SURFACES EXPLOITÉES SELON COMMUNE DU SIÈGE D'EXPLOITATION

Peu de surfaces exploitées par des exploitants hors CCSE – 760 ha

Un éleveur du Nord Loire a un site et des surfaces dans le territoire

St Viaud, St Brévin et Corsept ont beaucoup d'exploitants hors commune mais sur CCSE



Commune	Part de surface exploitée par les entreprises de la commune
CORSEPT	62%
FROSSAY	91%
SAINT BREVIN LES PINS	48%
SAINT PERE EN RETZ	81%
SAINT VIAUD	62%



AGRICULTURES & TERRITOIRES
NORD LOIRE

Diagnostic Territoire

CC Sud Estuaire

Origine du parcellaire agricole

1 - Le parcellaire agricole dont le siège d'exploitation est sur :

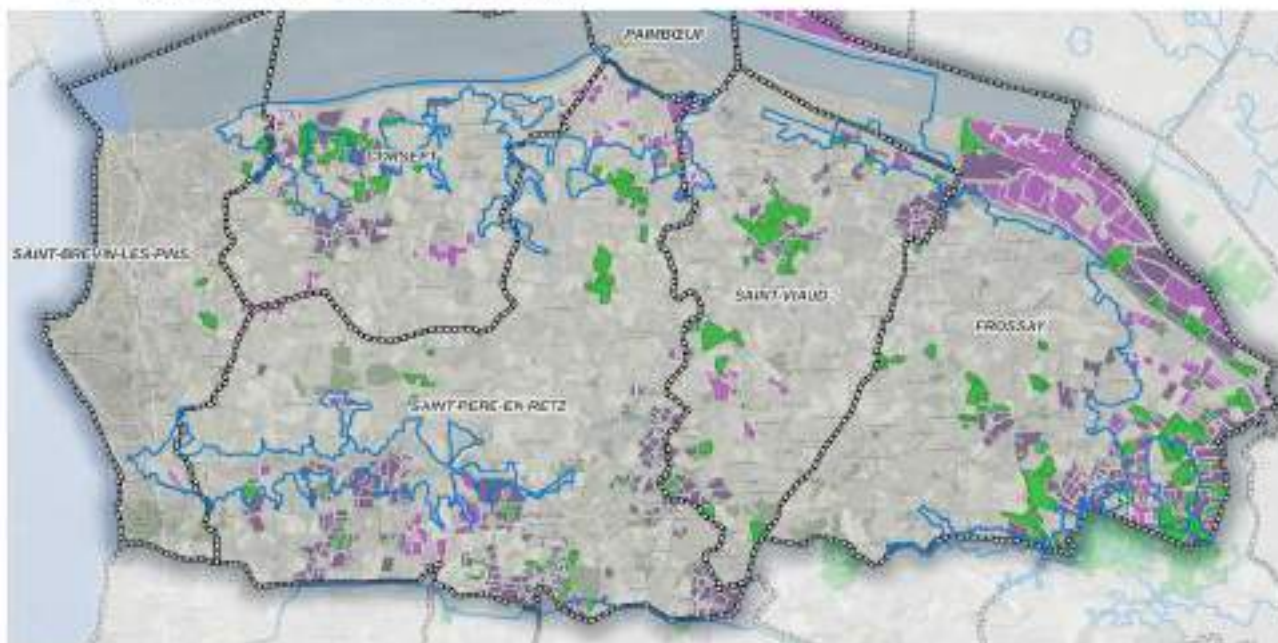
- CORSEPT
- FROSSAY
- SAINT BREVIN LES PINS
- SAINT PERE EN RETZ
- SAINT VAAL
- LE PELLERIN
- CHARLES DE RETZ
- DHAIVE
- PORNIC
- SAINT MICHEL CHEF CHEF
- VILLEBRETTE DE RETZ
- ROURES
- VIE
- LA CHAPELLE LAUNAY
- PENAC

2 - Limites administratives :

- Lignes communales

LE PARCELLAIRE EN MAE ET BIO EN 2021

- Les contrats MAE 2021 diversement utilisés selon les types de marais
- 22 % de la SAU en bio





LA GRILLE AFOM

- Atouts / Contraintes
- Opportunités/menaces



▲ ATOUTS ET CONTRAINTES

ATOUTS	CONTRAINTES
Territoire de marais favorable à l'élevage	Mise en application de la loi littorale
Présence forte d'une filière agricole d'amont et d'aval	Manque de main d'œuvre agricole
Dynamisme agricole fort	Difficulté dans la recherche d'associé
Prix du foncier accessible	Absence d'abattoir proche
Territoire engagé dans les pratiques agro écologiques	



▲ OPPORTUNITÉS ET MENACES

OPPORTUNITÉS	MENACES
Valorisation du rôle de stockeur de carbone et de réduction des émissions de GES	Hausse de la salinité de la Loire, remontée du bouchon vaseux
Développement de la vente directe par la demande en alimentation locale et le développement de la population	Sécheresse plus forte avec des épisodes pluvieux très violents
Développement de projets de productions d'énergie (solaire surtout)	Baisse de l'entretien des marais avec baisse de l'élevage
Nombreuses reconversions vers l'agriculture	Baisse d'adhérents dans les CUMA, SR
	Spéculation foncière
	Nombre départs > nombre installations
	Prolifération des sangliers, de la jussie





LES ENJEUX AGRICOLES DU TERRITOIRE

- Comment renforcer les leviers favorisant la reprise des exploitations agricoles sur le territoire ?
- Comment soutenir l'élevage comme acteur majeur de l'équilibre du territoire ?
- Comment accompagner les agriculteurs dans la préservation des ressources et l'adaptation au changement climatique ?
- Comment protéger les espaces agricoles ?

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- L'accompagnement de la transmission avec le maintien de l'élevage
- La préservation des ressources territoriales et l'adaptation au changement climatique
- La préservation des espaces agricoles

➤ L'ACCOMPAGNEMENT DE LA TRANSMISSION ET LE MAINTIEN DE L'ÉLEVAGE

Constats :

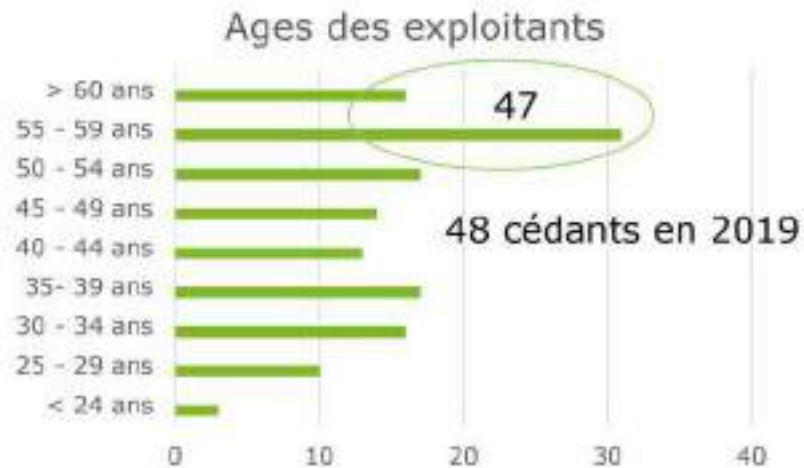
- Les transmissions (surtout en élevage) sont de plus en plus difficiles en reprise totale ou en association
- Le métier est jugé difficile avec des temps de travail élevés, une pénibilité/astreinte contraignante et une rémunération trop faible
- Une baisse/disparition des sièges d'exploitation (bâtiment) en élevage bovins laitiers notamment dans la zone littorale et zone EPR
- L'installation, même familiale, aboutit parfois à l'arrêt de l'élevage bovin laitier
- Des reprises de ferme d'élevage en grandes cultures ou équin
- L'élevage valorise les surfaces peu productives (marais, zone humides)
- La charte de la ruralité est appréciée par les exploitants



- ⇒ **Accompagner les cédants dans leur transmission**
- ⇒ **Encourager l'installation des candidats notamment en élevage**
- ⇒ **(Re) Valoriser le métier d'éleveur et l'intérêt du marais**
- ⇒ **Conserver les outils et les filières de production (dont élevage)**



▲ DÉTAIL DES TRANSMISSIONS À VENIR



Surfaces à transmettre > 55 ans

8 exploitants individuels = 590 ha

10 en EARL seul ou arrêt couple = 1 094 ha

3 arrêts au 1^{er} départ = 796 ha

7 n'ont pas de succession connue

13 GAEC avec départs associés (1 ou 2)

Le Répertoire Annuaire **Départ Installation**

RDI = 8 demandes d'association en élevage

(laitier ou allaitant) contre **55** demandes de reprise en individuel en Pays de Retz



➤ LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES ET ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Constats :

- Mise en œuvre déjà opérationnel de pratiques agro-écologiques
- La baisse des surfaces contractualisées (MAE)
- Une perte de savoir faire sur les zones de marais, présence d'espèces invasives
- La présence d'animaux est nécessaire dans les marais
- Les épisodes de sécheresse sont plus nombreux et plus longs, les épisodes pluvieux sont parfois très violents
- 11 exploitations sont prêtes à planter des haies

⇒ **Inciter à la biodiversité tout en gardant une cohérence dans le système fourrager**



⇒ **Transmettre et maintenir le savoir-faire des marais**

⇒ **Pérenniser les entreprises et leurs productions**

⇒ **Contribuer à la production d'énergie localement**

➤ LA PRÉSERVATION DES ESPACES AGRICOLES

Constat :

- Le mitage du foncier agricole en partie ouest du territoire
- Une forte pression nuisibles (sangliers, corvidés, ragondins)
- Une cohabitation de plus en plus difficile avec le public non agricole
- Une spéculation foncière dans certaines zones
- Des parcelles mal entretenues par certaines collectivités
- Des projets de boisement sur des terres agricoles
- Des dégradations de parcelles par les gens du voyage



- ⇒ **Sécuriser les entreprises lors des transmissions d'exploitation**
- ⇒ **Limiter les changements d'usage des espaces et des bâtis**
- ⇒ **Eviter la spéculation foncière**
- ⇒ **Faire vivre la charte de la ruralité**



CONCLUSION



ECHANGES AUTOUR DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

RAPPEL

- L'accompagnement de la transmission avec le maintien de l'élevage
- La préservation des ressources territoriales et l'adaptation au changement climatique
- La préservation des espaces agricoles

- Les actions possibles :
 - ✓ Cibler les fermes à enjeu « transmission » et les accompagner
 - ✓ Communiquer sur l'attractivité du territoire
 - ✓ Faire parler de l'agriculture et de ses impacts positifs sur le territoire
 - ✓ Être en veille sur les évolutions de foncier
 - ✓ Sensibiliser sur les évolutions climatiques à long terme
 - ✓ Accompagner les évolutions agro-écologiques, projet PSE à construire





CONCLUSION

➤ RAPPEL : OPPORTUNITÉS ET MENACES

Opportunités	Menaces
Valorisation du rôle de stockeur de carbone et de réduction des émissions de GES	Hausse de la salinité de la Loire, remontée du bouchon vaseux
Développement de la vente directe par la demande en alimentation locale et le développement de la population	Sécheresse plus forte avec des épisodes pluvieux très violents
Développement de projets de productions d'énergie (solaire surtout)	Baisse de l'entretien des marais avec baisse de l'élevage
Nombreuses reconversions vers l'agriculture	Baisse d'adhérents dans les CUMA, SR
	Spéculation foncière
	Nombre départs > nombre installations
	Prolifération des sangliers, de la jussie

