

# 1. RAPPORT DE PRESENTATION

## 1.3 RAPPORT DE JUSTIFICATIONS INTÉGRANT L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

**Sud Estuaire**  
Communauté de communes  
Faisons nos horizons...

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

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>8</b>
0.1 L'évaluation environnementale.....	8
<b>PARTIE 1 : LES CHOIX DU PADD.....</b>	<b>10</b>
1.0 Les choix retenus pour établir le PADD.....	10
1.1 Les éléments clés pris en compte dans la construction du PADD.....	11
1.1.1- Les constats, le scénario «au fil de l'eau» et les enjeux.....	11
1.1.2- La prise en compte des «invariants».....	23
1.2- Les orientations, les choix retenus et les incidences du PADD sur l'environnement.....	33
1.3- Synthèse des incidences du PADD sur l'environnement.....	55
<b>PARTIE 2 : LES CHOIX DES OAP.....</b>	<b>56</b>
2.0 Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation.....	56
2.1 Les OAP Secteurs.....	57
2.1.1- Le choix des sites comportant des OAP.....	57
2.1.1.1- Le contexte.....	57
2.1.1.2 – Le processus de choix des secteurs de projet.....	60
2.1.1.3- Les secteurs de projet choisis.....	69
2.2 Les OAP Thématiques.....	126
2.2.1 – L'OAP Trame Verte et Bleue.....	126
2.2.2 – L'OAP Patrimoine.....	130
2.3 Le contenu des OAP.....	134
2.3.1 Les orientations communes à tous les sites de projet.....	134
2.3.2 La programmation.....	134
2.3.3 Les principes et orientations d'aménagement.....	140
2.3.4 La cohérence des OAP sectorielles avec le PADD.....	140
2.3.5 La complémentarité des OAP avec le règlement.....	140
2.3.6 Les incidences des OAP Secteurs sur l'environnement.....	141

<b>PARTIE 3 : LES CHOIX DU RÈGLEMENT.....</b>	<b>143</b>
3.0 Les choix retenus pour établir le règlement.....	143
3.1 Les dispositions applicables à l'ensemble des zones.....	150
3.1.1 Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	150
3.1.2 Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère.....	150
3.1.3 Chapitre 3 : Equipements et réseaux.....	152
3.2 Les dispositions applicables aux zones urbaines.....	154
3.2.1 Le secteur Ua.....	154
3.2.2 Le secteur Ub.....	160
3.2.3 Le secteur Uv.....	165
3.2.4 Le secteur Ulittoral.....	168
3.2.5 Le secteur Uc.....	171
3.2.6 Le secteur Ue.....	173
3.2.7 Le secteur Up.....	175
3.2.8 Le secteur Ux.....	177
3.2.9 Les incidences des zones urbaines sur l'environnement.....	180
3.2.10 Les autres règles applicables aux zones urbaines.....	181
3.3 Les dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	183
3.3.1 Le secteur 1AUh.....	183
3.3.2 Le secteur 1AUx.....	186
3.3.3 Le secteur 1AUhx.....	189
3.3.4 Le secteur 1AUe.....	192
3.3.5 Le secteur 1AUT.....	194
3.3.6 Le secteur 1AUpa.....	196
3.3.7 Le secteur 2AU.....	198
3.3.8 Les incidences des zones à urbaniser sur l'environnement.....	199
3.3.9 Les autres règles applicables aux zones à urbaniser.....	199
3.4 Les dispositions applicables aux zones agricoles.....	201
3.4.1 La délimitation de la zone agricole.....	203
3.4.2 Justifications des règles associées.....	205
3.4.3- Les incidences des zones agricoles sur l'environnement.....	206
3.5- La zone Naturelle et forestière.....	207
3.5.1 La délimitation du secteur N.....	207
3.4.2 Justifications des règles associées.....	212
3.5.3 Les incidences des zones naturelles et forestières sur l'environnement.....	214
3.6 Les Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) à Saint-Père-en-Retz.....	216
3.7 Les Secteurs « reconnaissance de l'existant » dans les communes soumises à la loi Littoral.....	224



3.8 Les prescriptions graphiques.....	236
3.8.1 Les outils graphiques favorisant la mixité sociale et fonctionnelle.....	236
3.8.2 Les outils favorisant la maîtrise foncière et la réalisation des projets.....	240
3.8.3 Les outils réglementant l'usage des sols.....	241
3.8.4 Les outils de protection patrimoniale, environnementale et paysagère.....	253
<b>PARTIE 4 : ZOOM SUR...</b> .....	<b>261</b>
4.1 La consommation d'espaces passée.....	263
4.1.1 Mobilisation de la base de données Conso ZAN 44.....	263
4.1.2 Analyse de la consommation d'ENAF 2011-2021 par la CCSE.....	266
4.1.3 Analyse de la consommation d'ENAF sur la période 2016-2025 (10 ans avant l'arrêt du PLUi).....	269
4.2 La consommation future.....	271
4.2.1 Rappel des objectifs de réduction de la consommation d'espaces.....	272
4.2.2 Evaluation de la consommation d'espace engendrée par le PLUi.....	273
4.2.3 Totaux.....	277
4.3 L'étude du potentiel foncier en densification.....	278
4.4 La traduction règlementaire du PADD.....	303
4.5 Tableau synthétique de la production de logement.....	313
<b>PARTIE 5 : BILAN DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES</b> .....	<b>319</b>
5.0 Bilan des incidences environnementales.....	319
5.1 Evaluation des incidences Natura 2000.....	320
5.2 Bilan des effets du PLUi et mesures.....	331
<b>PARTIE 6 : L'ARTICULATION DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR</b> .....	<b>338</b>
6.0 L'articulation du PLUi avec les documents de rang supérieur.....	338
6.1 Compatibilité avec le SCoT du Pays de Retz.....	339
6.2 Compatibilité avec le SRADDET Pays de la Loire.....	377
6.3 Compatibilité avec le SRCE Bassin Loire Bretagne.....	378
6.4 Compatibilité avec le SDAGE Bassin Loire-Bretagne.....	378
6.5 Compatibilité avec les SAGE.....	378
6.6 Compatibilité avec le PGRI du Bassin Loire-Bretagne.....	381
6.7 Prise en compte du PCAET CCSE.....	382
6.8 Compatibilité avec le PLH de la CCSE.....	382
<b>PARTIE 7</b> .....	<b>387</b>
7.0 Les indicateurs retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan.....	385

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire


Réception par le préfet : 27/10/2025

## 0.1 L'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale du PLUi, processus transversal et itératif, transparaît dans les différentes pièces du document.

L'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme précise le contenu de l'évaluation environnementale qui :

- décrit l'articulation avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du plan ;
- analyse les incidences notables probables de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 ;
- explique les choix retenus au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré ;
- présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement ;
- définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan ;
- comprend un résumé non technique.

Conformément à sa dimension transversale et itérative, l'évaluation environnementale est intégrée dans chaque partie du présent rapport de justifications du projet. En effet, cette méthode permet de montrer les tenants et les aboutissants (qu'ils soient techniques, urbains ou environnementaux) des choix opérés dans les différentes pièces composant le PLUi. Les éléments spécifiques à l'évaluation environnementale sont identifiés par le logo suivant : 

L'évaluation environnementale a été intégrée dans les différentes phases de l'élaboration du PLUi en couvrant trois axes :

- la consultation des acteurs et instances environnementales tout au long de l'élaboration. Au-delà des Personnes Publiques Associées (DREAL, Région...) qui ont été associées tout au long de la procédure, des rencontres ont également été réalisées auprès d'autres acteurs comme les agriculteurs, etc.
- la concertation avec le public ; plusieurs outils ont été mis en oeuvre pour associer ce dernier à la démarche (la tenue d'une exposition, de réunions publiques, des ateliers participatifs...).

## 1.0 Les choix retenus pour établir le PADD

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit :

- les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,
- des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ce document doit guider l'élaboration des pièces réglementaires (règlement et OAP) ; ces dernières devront être cohérentes avec l'ensemble des orientations inscrites dans le PADD.

Le PADD est l'expression du projet politique de la communauté de communes et s'inscrit donc dans la continuité des 7 orientations inscrites dans la délibération de prescription de l'élaboration du PLUi du 20 juillet 2023 :

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

Ces orientations devront ainsi permettre :

- D'adapter le territoire aux enjeux d'aujourd'hui et de demain, notamment au regard des enjeux environnementaux, démographiques et économiques.
- De développer une stratégie commune avec le futur Programme Local de l'Habitat du territoire intercommunal, en cours d'élaboration. Celle-ci s'articulera autour du parcours résidentiel des habitants, de la dynamique en termes de nombre de logements, donc de logements aidés, et de la réponse aux besoins des publics spécifiques.
- De faire le lien avec la stratégie de revitalisation des coeurs de bourgs, et notamment à travers le programme « Petites Villes de Demain » et les Appels à Manifestations d'Intérêt « Coeur de Ville ».
- D'identifier les projets structurants d'intérêt intercommunal ou régional du territoire (projet du Carnet, mobilités douces, etc.).
- D'actualiser la réflexion concernant l'avenir du développement économique du territoire, dans toutes ses composantes (Zones d'Activités, artisans et commerçants, agriculteurs, etc.).
- D'intégrer la stratégie du Plan Climat Energie Territorial (PCAET) de la CCSE, approuvé en 2020, et dont les 3 axes stratégiques sont :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

1/ Vers un territoire sain et sobre en énergie

2/ Vers un territoire autonome

3/ Vers un territoire qui s'adapte au changement climatique

- De déterminer un projet durable alliant protection de l'environnement et des paysages, prise en compte des enjeux relatifs à l'eau, l'alimentation et l'agriculture et au changement climatique
- D'intégrer les problématiques issues de la loi littoral, et de prendre en considération les enjeux maritimes et littoraux de demain.
- De donner lieu à une réflexion concernant le développement du tourisme patrimonial et itinérant sur le territoire.
- D'intégrer les enjeux en termes d'animation culturelle et sportive du territoire.
- De définir les stratégies relatives aux mobilités d'aujourd'hui et de demain.
- D'accentuer les efforts en termes de maîtrise de la consommation d'espace et de densification, en offrant des réponses aux besoins de la population, en termes de logement, d'emploi et de cadre de vie. Le niveau d'effort sera déterminé en fonction de la consommation d'espace observée sur la précédente période. En effet, un réel enjeu d'optimisation foncière et de maîtrise de l'artificialisation est nécessaire aujourd'hui autour du thème du Zéro Artificialisation Nette, encadré par la loi Climat et Résilience du 21 août 2021. Il s'agit dès à présent de traiter le développement des communes à travers ce nouveau paradigme.

## 1.1 Les éléments clés pris en compte dans la construction du PADD

### 1.1.1 Les constats, le scénario « au fil de l'eau » et les enjeux

Le diagnostic territorial a mis en exergue les atouts et les faiblesses du territoire auxquels des réponses doivent être apportées dans le cadre du projet de développement du territoire. Ils sont exposés ci-après.

Pour chacune des thématiques traitées, un scénario « au fil de l'eau » a été projeté au regard des tendances passées et des orientations des documents d'urbanisme actuels. Dans le cadre de l'évaluation environnementale, ce scénario permet de dégager les enjeux et d'évaluer les choix opérés dans le cadre du nouveau PLUi (plus-value apportée, etc.).

Les enjeux définis ont été hiérarchisés par les élus de chaque commune. Cette étape importante structure le projet du PLUi. En effet, sur la base de ce travail ont été déclinés les objectifs et les orientations d'aménagement inscrits dans le PADD, pièce maîtresse du PLUi.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

## LES CONSTATS

12

ATOUTS	FAIBLESSES
<p>&gt;&gt; Une croissance démographique positive</p> <p>&gt;&gt; Une attractivité démographique sur le territoire (solde migratoire positif) notamment due aux arrivées de retraités et métropolitains</p> <p>&gt;&gt; Une population vieillissante concentrée vers les pôles urbains équipés (Saint-Brevin-les-Pins, Paimboeuf)</p> <p>&gt;&gt; Complémentarité démographique : des communes rurales avec plus de jeunes et de familles et des communes urbaines avec plus de personnes âgées</p>	<p>&gt;&gt; Une croissance démographique plus faible que celle du département et du Pays de Retz</p> <p>&gt;&gt; Une croissance démographique inégalement répartie : Paimboeuf et Corsept sont des communes moins attractives</p> <p>&gt;&gt; Un solde naturel négatif</p> <p>&gt;&gt; Une faible densité de la population : fort mitage</p> <p>&gt;&gt; Un desserrement des ménages important</p> <p>&gt;&gt; Forte baisse du nombre de couples avec enfants</p> <p>&gt;&gt; Une population vieillissante</p> <p>&gt;&gt; Une augmentation de la part des retraités</p> <p>&gt;&gt; Nombreux ménages d'une seule personne, très majoritairement âgés</p>



## SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Après avoir enregistré une forte croissance démographique entre 2009 et 2014 (+1.4%/an), la population, sur la période récente (2014-2020) continue à croître plus lentement (30 691 habitants en 2020). C'est le solde migratoire qui porte la croissance (+1.2%), tandis que le solde naturel est négatif et ne cesse de baisser depuis les années 2000, illustrant le phénomène de vieillissement (hausse de +8 points de % des plus de 60 ans entre 2009 et 2020). Dans l'hypothèse d'une poursuite de ces tendances passées, la croissance démographique continuerait de s'affaiblir d'ici 2037 (+0.68%/an). La population atteindrait 34 219 habitants en 2037. Cette décroissance démographique, associée à la diminution de la taille des ménage continue (de 2.16 en 2021 à 1.88 en 2030) liée à la baisse du nombre d'enfants par famille, met en danger le maintien de certains équipements (notamment scolaires) et met en tension les équipements et les logements dédiés aux personnes âgées.

## LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible

Prioritaire

- Le renforcement de l'attractivité démographique de Paimboeuf et Corsept pour un développement démographique plus partagé

- Le renforcement de la capacité d'accueil (parc de logement adapté, services et équipements, mobilités, emplois) sur l'ensemble du territoire et plus particulièrement dans les centres-bourgs

- Le maintien de la population en place, notamment pour les tranches d'âge de 20 à 30 ans (premier emploi, jeunes ménages)
- L'accueil de familles et jeunes ménages afin de rééquilibrer la structure de la population selon l'âge et limiter ainsi la diminution de la taille des ménages (vieillessement de la population)
- La préservation du cadre de vie rural de qualité pour l'attractivité du territoire pour les habitants en place et les personnes extérieures

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



## LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
<p>&gt;&gt; Une large offre de grands logements pour les familles</p> <p>&gt;&gt; Un faible taux de vacance</p> <p>&gt;&gt; Des programmes pour rénover le bâti ancien (OPAH-RU Paimboeuf), PIG «Pacte territorial France Rénov»</p> <p>&gt;&gt; Des structures spécialisées pour personnes âgées, personnes en situation de handicap, jeunes, gens du voyage, demandeurs d'asile et saisonniers en croissance</p> <p>&gt;&gt; Des aires d'accueil des gens du voyage</p>	<p>&gt;&gt; Une faible offre de petits logements : un parcours résidentiel incomplet pour les jeunes ménages et les personnes âgées seules notamment</p> <p>&gt;&gt; Des petits logements majoritairement concentrés à Paimboeuf et Saint-Brevin</p> <p>&gt;&gt; Peu de diversité : très forte majorité de maisons individuelles, souvent avec des fortes emprises au sol</p> <p>&gt;&gt; Beaucoup d'habitat isolé dans les communes rurales: mitage</p> <p>&gt;&gt; Parc ancien, surtout à Paimboeuf, commune touchée par de la vacance</p> <p>&gt;&gt; Un parc des années 70-90 important : passoire thermique</p> <p>&gt;&gt; Tension du parc immobilier avec taux de vacance très faible et prix immobilier en hausse</p> <p>&gt;&gt; Forte concentration de résidences secondaires à Saint-Brevin</p> <p>&gt;&gt; Manque de logements sociaux à l'échelle du territoire et notamment à Saint-Brevin (Loi SRU)</p> <p>&gt;&gt; Des logements sociaux vieillissants</p> <p>&gt;&gt; Une faible offre locative : large majorité de propriétaires</p> <p>&gt;&gt; Très peu de logements saisonniers ou pour travailleurs temporaires</p>



## SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

La construction de maisons individuelles s'est poursuivie (79% de maisons en 2020), ayant eu pour conséquences une hausse de la tension immobilière et des prix (alors que Saint-Brevin-les-Pins et Saint-Père-en-Retz ont des objectifs de productions de logements sociaux ambitieux) et un parcours résidentiel incomplet, marqué par un manque de petits logements (T1 et T2), déjà déficitaires sur la période passée (70% des logements sont des T4 et plus en 2020). Cela n'a pas permis de rendre le territoire plus attractif pour les jeunes, et plus adapté pour les personnes âgées, ce qui a eu un effet néfaste sur l'animation et le dynamisme des centres-villes/centres-bourgs.

## LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

**Faible**

**Prioritaire**

- La réduction de la vacance à Paimboeuf (enjeu prioritaire pour la commune)
- Le développement de formes d'habitat innovante : ex micro-maison
- La minoration de l'effet de concentration des résidences secondaires à Saint-Brevin
- L'accueil et la gestion des gens du voyage (selon le Schéma Départemental)

Accusé de réception, Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

- La réhabilitation du parc de logements vieillissant et l'amélioration des performances énergétiques du parc de logements ancien
- L'anticipation de la mutation/réhabilitation du parc des années 1970-1980
- Le développement de logements pour saisonniers et temporaires
- L'augmentation du nombre de logements sociaux sur l'ensemble des communes dans un contexte de tension immobilière
- Le maintien à domicile des personnes âgées par une offre de logements adaptée en termes de taille et de proximité avec les équipements

- La diversification de l'offre de logements en termes de taille (notamment petits logements) afin de proposer un parcours résidentiel complet aux ménages sur l'ensemble des communes
- L'augmentation du parc de logements sociaux sur le pôle d'équilibre (Saint-Brevin) et dans les pôle intermédiaires (Saint-Père et Paimboeuf)
- La diversification de l'offre de logements en termes de forme (maisons de bourgs, bâti à réhabiliter, petits collectifs) afin de proposer une offre habitée variée répondant aux attentes de tous
- Le développement de logements locaux



## LES CONSTATS

14

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - PLUi de la Communauté de Communes Sud Estuaire (CCSE)

Justification du projet

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt;&gt; Une densité plus forte du bâti à Saint-Brevin et Paimboeuf</li> <li>&gt;&gt; Un tissu de hameau historique lié à l'activité agricole</li> <li>&gt;&gt; Utilisation de matériaux locaux dans les constructions des hameaux</li> <li>&gt;&gt; Des centre-bourgs au tissu ancien dense</li> <li>&gt;&gt; Des lotissements pavillonnaires aux densités diversifiées</li> <li>&gt;&gt; Quelques habitations collectives denses à Paimboeuf et Saint-Brevin</li> <li>&gt;&gt; Des tissus urbains caractéristiques propres au territoire : maisons de capitaines, façade estuarienne, quartier des villas balnéaires à Saint-Brevin, etc.</li> <li>&gt;&gt; Une strate végétale dense dans certains tissu urbains, notamment à Saint-Brevin</li> <li>&gt;&gt; Une façade ligérienne dense</li> <li>&gt;&gt; Un relevé du potentiel en densification réalisé y compris dans les Zones d'Activité Économique "ZAE"</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt;&gt; Des formes urbaines et architecturales récentes banalisantes et peu denses en zone pavillonnaire</li> <li>&gt;&gt; Une densité accrue dans les opérations récentes sans réel changement de modèle : du pavillonnaire individuel en grande majorité</li> <li>&gt;&gt; Un étalement urbain des lotissements sur des espaces agricoles et naturels</li> <li>&gt;&gt; De nombreux hameaux isolés dû au mitage agricole qui se voient confortés parfois en rupture avec les codes urbains historiques</li> <li>&gt;&gt; Des habitations collectives vieillissantes à Paimboeuf</li> <li>&gt;&gt; Des interventions récentes dans les tissus caractéristiques parfois malheureuses (division, diminution du végétal) dans un contexte de pression foncière (tissu balnéaire, maisons de capitaines à Paimboeuf, etc.)</li> </ul>



## SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Malgré quelques opérations de renouvellement urbain dans les centres-villes/centres-bourgs (OPAH-RU à Paimboeuf par exemple), le modèle urbain de la maison individuelle reste dominant, entraînant une plus faible densité sur les opérations dans et hors enveloppe urbaine. Grâce à la loi littoral, le mitage du bâti déjà pré-existant dans ce territoire agricole bocager continue d'être largement freiné, tout comme le développement des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU). L'urbanisation se concentre autour des villages et agglomérations identifiées par le SCoT, limitant ainsi la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers pour répondre aux objectifs législatifs nationaux. En revanche, la commune de Saint-Père-en-Retz, n'étant pas soumise à la loi Littoral, permet une constructibilité importante en dehors des enveloppes urbaines existantes, souvent sous formes de lotissements pavillonnaires en lisière urbaine entraînant des coûts pour la collectivité. Dans les secteurs de lotissements, les règles en matière d'ordonnancement dans les PLU actuels n'ont pas permises d'échapper à l'implantation classique en milieu de parcelle empêchant une plus grande diversité et densité, ainsi qu'à la faible présence d'espaces conviviaux et végétalisés. Les zones d'activité économique de la CCSE continuent de marquer une rupture paysagère avec le territoire bocager, avec une optimisation du foncier encore insuffisante.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025





ATOUTS	FAIBLESSES
<p>&gt;&gt; Un maillage dense du patrimoine vernaculaire dit petit patrimoine</p> <p>&gt;&gt; Un patrimoine hydraulique très présent et valorisé (pêcheries, écluses, casemate, canaux)</p> <p>&gt;&gt; Un patrimoine mémoriel fort</p> <p>&gt;&gt; Une identité architecturale reconnaissable associée au Sud Loire et plus particulièrement au Pays de Retz</p> <p>&gt;&gt; Une diversité architecturale du patrimoine bâti résidentiel (maisons balnéaires, immeubles avec balcons filants, façade estuariennes, capitaineries, etc.)</p> <p>&gt;&gt; Des efforts architecturaux récents dans les ZAE, notamment à la Guerche</p>	<p>&gt;&gt; Des villas balnéaires patrimoniales parfois mises à mal par les éléments connexes : clôtures</p> <p>&gt;&gt; Un patrimoine vernaculaire peu valorisé et protégé et parfois de qualité variable</p> <p>&gt;&gt; Un patrimoine architectural du Pays de Retz peu protégé, avec parfois, des interventions peu maîtrisées dans les centre-bourgs</p> <p>&gt;&gt; Des formes architecturales récentes banalisantes en zone pavillonnaire</p> <p>&gt;&gt; Des zones d'activités majoritairement sous le modèle "boîtes à chaussures"</p>



## SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Au sein des périmètres de protection (SPR à Saint-Brevin-les-Pins, PDA à Saint-Brevin-les-Pins et Paimboeuf, monuments historiques, sites classés et inscrits), le patrimoine est protégé et les formes urbaines et architecturales encadrées, supports d'une attractivité touristique localisée. En dehors, de nouvelles formes architecturales continuent de prendre place dans les lotissements, centres-bourgs et zones d'activité économique, parfois en rupture avec le tissu bâti ancien (utilisation de nouveaux matériaux en façade, en toiture, pour les clôtures...) et l'identité locale du Pays de Retz. D'un autre côté, le patrimoine du rétro littoral bocager et de l'estuaire continue d'être mis en valeur, malgré un développement touristique concentré sur la ville balnéaire de Saint-Brevin-les-Pins.

## LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

## Faible

## Prioritaire

- La lutte contre la banalisation architecturale des zones pavillonnaires
- La montée en qualité architecturale des bâtis situés en ZAE

- La protection et valorisation du petit patrimoine fines et adaptées aux différentes typologies

- L'affirmation de l'identité locale par la protection du patrimoine bâti
- L'encadrement des interventions sur le patrimoine architectural et dans les centres-bourgs

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025





## LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
<p>&gt;&gt; Une multiplicité de paysages concentrée liée à la richesse du patrimoine naturel</p> <p>&gt;&gt; Des paysages mouvants sur différentes temporalités : journée, saisons, années</p> <p>&gt;&gt; Des paysages monumentaux et des perspectives lointaines</p> <p>&gt;&gt; Un territoire vallonné et traversé par de nombreux cours d'eau façonnant les paysages et à l'origine de cônes de vues qualitatifs y compris dans les centres</p> <p>&gt;&gt; Des paysages bocagers et de marais typiques du Pays de Retz</p> <p>&gt;&gt; La diversité de milieux naturels et agricoles : bocages, prairies, milieux humides et aquatiques, étiers, zone d'estran</p> <p>&gt;&gt; Des milieux naturels de qualité qui sont protégés (Natura 2000, ENS, APPB) et inventoriés (ZICO, ZNIEFF,...)</p> <p>&gt;&gt; Une Trame Verte et Bleue "TVB" diffuse et entremêlée</p> <p>&gt;&gt; Des forêts, source de richesse en termes de biodiversité</p> <p>&gt;&gt; L'estuaire, bassin de biodiversités et de fonctionnalités écologiques extrêmement varié et d'importance internationale</p> <p>&gt;&gt; Un inventaires des zones humides de source, des plans d'eau et des haies selon leur rôle écosystémique réalisé</p>	<p>&gt;&gt; Une faible intégration paysagère des ZAE et des entreprises isolées</p> <p>&gt;&gt; De grands bâtis agricoles (élevage) marquant le paysage</p> <p>&gt;&gt; Des quartiers pavillonnaires anciens et récents à sensibilité paysagère relative</p> <p>&gt;&gt; La voiture comme marqueur du paysage</p> <p>&gt;&gt; Des entrées de villes parfois peu qualitatives</p> <p>&gt;&gt; Des ruptures paysagères et écologiques (ex route bleue)</p> <p>&gt;&gt; Des panneaux publicitaires marquant le paysage</p> <p>&gt;&gt; La fragmentation des continuités écologiques (zone urbanisée / route)</p> <p>&gt;&gt; La perte de biodiversité par l'homogénéisation ou la modification des pratiques agricoles</p> <p>&gt;&gt; Des milieux humides et aquatiques fragilisés par de nombreuses pressions : obstacles à l'écoulement, dégradation de la qualité de l'eau</p> <p>&gt;&gt; Peu de prise en compte de la trame brune, noire et aérienne</p> <p>&gt;&gt; Sensibilité des milieux et des espèces au réchauffement climatique, surtout des milieux humides</p>



## SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Caractérisés historiquement par un maillage bocager dense et bien préservé, les paysages ruraux de la CCSE évoluent et les corridors écologiques sont de moins en moins fonctionnels du fait de la faible protection des haies, arbres remarquables et autres éléments paysagers boisés. Les entrées de ville et les vues sur le grand paysage bocager, estuarien ou balnéaire restent peu valorisées. Faute d'identification et de protection précises des zones humides et des cours d'eau, ce territoire d'eau s'urbanise avec un impact important sur le rôle écosystémique des milieux naturels, pourtant essentiels à l'agriculture d'élevage locale. Les risques naturels d'inondation rendent le territoire de plus en plus vulnérable, notamment en milieu urbain où le ruissellement lié à la faible perméabilité des espaces reste important. Le manque d'insertion paysagère et environnementale des zones d'activités et des lotissements en lisière urbaine marque un contraste de plus en plus important entre l'espace urbain et rural. Avec le réchauffement climatique et les sécheresses de plus en plus fréquentes, la biodiversité est soumise à une forte pression et les pratiques agricoles peinent à s'adapter. Les espaces publics sont moins confortables, véritables îlots de chaleur urbains en été.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

## LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible

Prioritaire

18

- La réalisation d'un Règlement Local de Publicité Intercommunal pour mieux contrôler l'insertion paysagère des publicités/enseignes
- L'insertion paysagère de la production d'énergies renouvelables
- La valorisation des vues sur le paysage industriel Nord-Loire
- L'insertion paysagère des zones d'activités
- La traduction ultra locale de la Loi Littoral de façon adaptée s'appuyant sur les éléments de travail du SCoT révisé
- Le traitement des zones de transition entre les espaces bâtis et les espaces agricoles et naturels
- La préservation de la trame aérienne, notamment par la limitation des installations hautes sur les trajectoires migratoires des oiseaux
- L'affirmation de l'identité locale par la protection du paysage
- La préservation des espaces naturels et de la biodiversité
- L'identification et la préservation des bois, haies et arbres isolés selon leurs intérêts
- La prise en compte des continuités écologiques dans les projets d'aménagement
- Le maintien et le développement des espaces naturels au sein du tissu urbain "nature en ville"
- La préservation de la trame noire, notamment par la limitation de l'étalement urbain et de l'éclairage artificiel
- La qualité paysagère des entrées de ville
- Le maintien et la mise en valeur des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques en limitant les éléments les fragmentant
- L'affinage de la TVB identifiée par le SCoT à l'échelle du zonage du PLUi
- La préservation de la trame brune, notamment à travers la limitation de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Cittànova

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt;&gt; Maillage routier dense, avec une bonne desserte routière vers les grands pôles urbains</li> <li>&gt;&gt; L'existence d'un axe structurant nord/sud (route Bleue) et est/ouest (route de Paimboeuf)</li> <li>&gt;&gt; Accès au seul franchissement possible de la Loire : le pont de St-Nazaire, gratuit</li> <li>&gt;&gt; Le dispositif de transport à la demande</li> <li>&gt;&gt; Des pistes cyclables nationales : Loire à Vélo, Vélocéan, Vélodyssée</li> <li>&gt;&gt; Des schémas directeurs de modes doux récents</li> <li>&gt;&gt; Des centre-bourgs denses (St-Brevin et Paimboeuf), propices aux déplacements doux (beaucoup de marche à pied)</li> <li>&gt;&gt; De nombreux déplacements courts sur le territoire qui pourraient favoriser les modes actifs</li> <li>&gt;&gt; L'existence de 5 aires de covoiturage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt;&gt; Un réseau routier générateur de risques et nuisances (pollutions, coupures territoriales et environnementales)</li> <li>&gt;&gt; Une saturation ponctuelle (saisonnalité, accidents) du pont de St-Nazaire et impact sur le trafic routier de St-Brevin</li> <li>&gt;&gt; Des coupures urbaines et naturelles de la Route Bleue</li> <li>&gt;&gt; Usage du vélo encore très marginal, avec peu de liaisons cyclistes sécurisées</li> <li>&gt;&gt; Migrations pendulaires très largement motorisées</li> <li>&gt;&gt; Une absence de desserte ferroviaire</li> <li>&gt;&gt; Une desserte des transports en commun limitée et peu fréquente et manque de liaisons entre les communes rurales</li> <li>&gt;&gt; Un manque de continuité des itinéraires doux</li> <li>&gt;&gt; Une forte dépendance à l'automobile individuelle à cause du mitage résidentiel</li> <li>&gt;&gt; Absence de desserte fluviale</li> <li>&gt;&gt; Un effet d'enclavement du territoire induit par l'estuaire ne facilitant pas les alternatives à l'automobile individuelle</li> </ul>



## SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Les transports «doux» se sont développés sur le territoire de la CCSE, avec une fréquentation croissante des véloroutes (Vélodyssée et Loire à Vélo) et des transports en commun (dont le Transport à la Demande, essentiel avec le mitage historique du bâti). Cependant, les communes plus rurales restent dépendantes à la voiture individuelle, où le covoiturage est peu présent. Les pistes cyclables, inter et intra urbaines, restent peu sécurisées et continues dans les centres-villes et sur les routes départementales, alors que la pratique du vélo est en hausse. Les franchissements de Loire ne se sont pas améliorés. Concernant la desserte ferroviaire, la gare ferroviaire de Paimboeuf n'est toujours pas remise en service, et ses anciens rails ne sont pas revalorisés en voie verte.

## LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible

Prioritaire

- Le développement d'une logistique décarbonée (dernier km en modes doux)
- La réduction des nuisances liées au trafic routier
- La création d'une voie verte sur l'ancienne ligne ferrée
- L'élaboration de plans de déplacement saisonniers

- La fluidité du pont de St-Nazaire
- Le développement du transport à la demande et de transport solidaire au sein de la CCSE
- L'installation de bornes de recharge pour développer l'usage des véhicules électriques

- Le renforcement des connexions entre les grandes polarités du Pays de Retz et du pôle métropolitain
- L'amélioration de la desserte par les bus locaux et régionaux (fréquence et maillage)
- La gestion du stationnement, notamment en centre-bourg et en zones commerciales
- Le développement des navettes fluviales
- Le développement de modes alternatifs à la voiture individuelle (covoiturage, autopartage, ligne auto-stop participatif) pour les trajets domicile-travail
- Le développement de pôles d'échanges multimodaux
- La facilitation de l'usage du vélo (pistes cyclables, stationnement)

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

## LES CONSTATS

20

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt;&gt; Un nombre d'emplois et nombre d'actifs ayant un emploi en hausse</li> <li>&gt;&gt; Une activité tertiaire première génératrice d'emplois sur le territoire, et qui se développe</li> <li>&gt;&gt; St-Brevin : premier pôle économique</li> <li>&gt;&gt; Un maillage de petits artisans sur tout le territoire (ruralité)</li> <li>&gt;&gt; Taux de chômage relativement faible</li> <li>&gt;&gt; Un secteur secondaire très présent sur le territoire, générateur d'emplois (caractéristique de la CCSE)</li> <li>&gt;&gt; Taux de pauvreté modéré</li> <li>&gt;&gt; Poids économique du secteur agricole dans les communes rurales</li> <li>&gt;&gt; Bonne desserte des zones d'activités proches des grands axes de circulation</li> <li>&gt;&gt; Répartition équilibrée de zones d'activités sur le territoire</li> <li>&gt;&gt; La proximité avec St-Nazaire et Nantes, pôles d'emplois régionaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt;&gt; Une dépendance à des pôles d'emplois et des bassins de vie extérieurs impliquant des flux domiciles-travail importants</li> <li>&gt;&gt; Concurrence entre les commerces/services de zones d'activité et de centres-bourgs</li> <li>&gt;&gt; Une croissance du nombre d'emplois portée seulement par trois communes</li> <li>&gt;&gt; Un taux de chômage élevé et en augmentation</li> <li>&gt;&gt; Un nombre d'emplois agricoles en baisse</li> <li>&gt;&gt; Une population majoritairement peu qualifiée et une faible proportion de cadre</li> <li>&gt;&gt; Une très forte part de retraités, surtout à St-Brevin et Paimboeuf</li> <li>&gt;&gt; Des inégalités sociales de revenus entre les communes (très fort taux de chômage à Paimboeuf)</li> </ul>



## SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

La réalisation de la ZAC de la Guerche et l'extension des zones d'activités économiques et des grandes entreprises isolées (La Laiterie, La Biscuiterie, etc.) a permis de conforter le bassin d'emploi local et les capacités productives industrielles et tertiaires de la CCSE. Le secteur agricole reste stable, filière économique historique du territoire. Cependant, ces zones d'activités restent peu optimisées et spécialisées, créant ainsi de la tension sur le marché immobilier économique et brouillant lisibilité de la stratégie d'implantation économique du territoire. Avec la concurrence des zones commerciales périphériques, la filière tertiaire de proximité (services à la personne, commerces, etc.) peine à se développer dans les centralités, qui perdent en qualité de vie.

## LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

### Faible

### Prioritaire

- L'affirmation de la stratégie de développement économique communautaire à travers une spécialisation des ZAE
- La lutte contre les inégalités sociales de revenus et de chômage entre les communes
- La création d'espaces de co-working/tiers-lieux
- Le développement de la mixité des fonctions économiques dans les bourgs et les zones d'activités
- L'équilibre entre les emplois des zones d'activités et les emplois sur le reste du territoire (centre-bourg, entreprises isolées...)
- Le renforcement de l'attractivité du territoire pour les cadres
- L'accompagnement de l'évolution structurelle du secteur agricole
- Le développement de l'économie circulaire
- La diversification des catégories socioprofessionnelles par l'accueil de nouvelles activités
- Le maintien et le développement des services, commerces et loisirs, premiers employeurs sur l'ensemble du territoire (bourgs et ruralité)
- Le maintien et l'augmentation des emplois sur le territoire
- Le développement du secteur industriel et artisanal
- L'équilibre des emplois sur le territoire pour éviter les «communes dortoirs»



# SUR LA THÉMATIQUE AGRICULTURE

## LES CONSTATS

Le diagnostic agricole du PLUi a été réalisé par la Chambre d'Agriculture des Pays de la Loire.

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"><li>&gt;&gt; Territoire de bocages et marais favorable à l'élevage</li><li>&gt;&gt; Présence forte d'une filière agricole d'amont et d'aval</li><li>&gt;&gt; Dynamisme agricole fort</li><li>&gt;&gt; Prix du foncier accessible</li><li>&gt;&gt; Territoire engagé dans les pratiques agroécologiques</li><li>&gt;&gt; Développement de la vente directe par la demande en alimentation locale</li><li>&gt;&gt; Développement de projets d'agritourisme</li><li>&gt;&gt; Valorisation du rôle de stockeur de carbone et de réduction des émissions de GES</li><li>&gt;&gt; Nombreuses reconversions vers l'agriculture</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>&gt;&gt; Manque de main d'oeuvre agricole</li><li>&gt;&gt; Emplois agricoles en baisse</li><li>&gt;&gt; Difficultés dans la recherche d'associés</li><li>&gt;&gt; Activité d'élevage mais absence d'abattoir proche</li><li>&gt;&gt; Hausse de la salinité de la Loire, remontée du bouchon vaseux</li><li>&gt;&gt; Sécheresse plus forte avec des épisodes pluvieux très violents</li><li>&gt;&gt; Baisse de l'entretien des marais avec baisse de l'élevage</li><li>&gt;&gt; Baisse d'adhérents dans les CUMA, SR</li><li>&gt;&gt; Spéculation foncière</li><li>&gt;&gt; Nombre de départs supérieur au nombre d'installations</li><li>&gt;&gt; Prolifération de la jussie</li><li>&gt;&gt; L'existence de conflits d'usages entre habitat et activité agricole (périmètres de réciprocité) mais une réglementation existante</li></ul>



## SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

La diversité des activités agricoles s'est poursuivie sur le territoire, en lien avec une tendance déjà amorcée dans la décennie précédente. L'agriculture de proximité reste présente avec la vente directe et les marchés, mais reste limitée. Mais les activités agricoles ont subi une forte pression due aux problématiques de gestion des eaux et des marais en lien avec les épisodes de sécheresse ou de forte précipitation, et face à la course européenne à la rentabilité. Les opérations d'extensions sont également venues contraindre les activités agricoles et ont accentué les problématiques de voisinage. Les énergies renouvelables ne se sont pas plus développées sur le territoire.

## LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

### Faible

### Prioritaire

- Le développement du marketing territorial orienté vers l'activité agricole
- La prise en compte / valorisation de la charte de la ruralité
- La diversification économique de l'activité agricole (tourisme, vente directe)
- Le développement d'une agriculture durable et raisonnée (agroécologie, agroforesterie, bio, etc.) en circuits courts (y compris vente directe)
- Limiter les changements de destination des bâtis agricoles qui peuvent être repris
- L'accompagnement des agriculteurs dans l'adaptation au réchauffement climatique (sécheresse des prairies, irrigation raréfiée, etc)
- La protection des espaces agricoles de l'urbanisation
- La protection des haies, ripisylves, zones humides en espace agricole
- La transmission et le maintien du savoir-faire des marais
- L'accompagnement des exploitations agricoles dans leur développement et leur transmission
- Limiter la spéculation foncière des espaces agricoles
- La prise en compte de l'autonomie alimentaire à travers la mise en place du Projet Alimentaire Territorial (PAT) du Pays de Retz

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

## LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt;&gt; Un maillage dense d'équipements de proximité qui permet d'éviter les déplacements et conforter l'animation locale</li> <li>&gt;&gt; Hausse globale des équipements</li> <li>&gt;&gt; De nombreux artisans</li> <li>&gt;&gt; La présence d'au moins 1 école dans chaque commune</li> <li>&gt;&gt; Des polarités permettant l'accès à la médecine de tous les jours</li> <li>&gt;&gt; Des équipements sportifs et de loisirs dans toutes les communes</li> <li>&gt;&gt; Équipements culturels/loisirs présents : une bibliothèque/médiathèque dans chaque commune, école de musique, bases de loisirs, etc</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt;&gt; Le difficile remplacement des médecins généralistes</li> <li>&gt;&gt; Une forte polarisation de l'offre de santé à St-Brevin, déséquilibre avec le rétro-littoral</li> <li>&gt;&gt; Une offre de santé limitée (manque de spécialistes) et une forte dépendance à Nantes/St-Nazaire dans un contexte de vieillissement de la population</li> <li>&gt;&gt; Des commerces en périphérie qui rivalisent avec les commerces de proximité (St-Père/St-Brevin )</li> <li>&gt;&gt; Une offre de commerces/services de centre-bourgs parfois modeste (Paimboeuf, St-Père)</li> <li>&gt;&gt; La dépendance à l'extérieur pour l'accès aux infrastructures de transports majeures (train, avion), aux études supérieures, aux centres hospitaliers et aux offres culturelles</li> <li>&gt;&gt; Absence de lycée général et très peu d'établissements d'enseignement supérieur</li> </ul>



## SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Le territoire de la CCSE continue de proposer une offre riche en équipements structurels et de proximité, dans le secteur scolaire, sportif et de loisirs, garantie de l'animation de la vie locale de ce territoire «rurbain». Les actions en lien avec la démarche Petites Villes de Demain à Paimboeuf et à Saint-Brevin-les-Pins a permis de revitaliser certaines centralités souffrant de vacance commerciale. Cependant, l'offre tertiaire des centres-bourgs/centres-villes continuent de souffrir de la concurrence avec les zones commerciales périphériques (hors et dans la CCSE) et des changements de pratiques de consommation vers plus de e-commerce. L'accompagnement du vieillissement de la population sur l'ensemble des communes reste un enjeu majeur en termes de services à la personne et aux soins de proximité, ainsi que l'offre de mobilités et de logements adaptée. L'offre de santé reste fragile avec une concentration marquée sur la ville-centre et une baisse des médecins généralistes sur les communes rurales. Les structures d'enseignement supérieurs, source d'arrivée de jeunes sur le territoire, ne se sont pas particulièrement développées.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire


Réception par le préfet : 27/10/2025

## LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible

Prioritaire

- 
- La création d'équipements culturels
  - Le développement d'équipements à destination de la jeunesse (hors cadre scolaire)
  - L'animation des équipements sportifs et de loisirs
  - Le maintien des écoles dans chaque commune
  - Le maintien et le développement de l'offre de santé du quotidien pour répondre aux besoins de la population
  - Le développement d'une offre de services/commerces dans tous les centres-bourgs
  - Le maintien du maillage dense d'équipements de proximité
  - L'attrait de médecins spécialisés
  - La création d'équipements spécialisés pour les personnes en difficultés (personnes âgées, en situation de handicap, etc.)
  - L'accès aux équipements plus rares, disponibles uniquement hors CCSE (gare, aéroport, CHU, spécialistes de santé...)
  - L'équilibre entre zones commerciales périphériques et commerces de centre-bourg

23

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - PLUi de la Communauté de Communes Sud Estuaire (CCSE)

Justification du projet

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Cittànova

## LES CONSTATS

24

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - PLUi de la Communauté de Communes Sud Estuaire (CCSE)

Justification du projet

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt;&gt; L'Estuaire et l'Océan comme produits d'appel à la découverte touristique de l'ensemble de la CCSE</li> <li>&gt;&gt; Une volonté de développer une stratégie touristique à l'échelle de la CCSE avec une valorisation du rétro littoral</li> <li>&gt;&gt; L'existence d'un tourisme d'itinérance cycliste</li> <li>&gt;&gt; L'existence de milieux naturels qualitatifs sur l'ensemble du territoire, supports aux activités de loisirs</li> <li>&gt;&gt; Des parcs d'attraction renommés à l'échelle régionale</li> <li>&gt;&gt; Pas de sur-fréquentation touristique en saison haute</li> <li>&gt;&gt; 1 office du tourisme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt;&gt; Une absence de données sur l'offre d'hébergement touristique (par exemple, sur les meublés de tourisme)</li> <li>&gt;&gt; Un manque d'attractivité touristique du rétro littoral avec une concentration touristique à St- Brevin</li> <li>&gt;&gt; Peu d'hébergements touristiques dans les communes rurales</li> <li>&gt;&gt; Un manque de connexions en transport en commun ou en train pour les touristes</li> <li>&gt;&gt; Forte fréquentation touristique du littoral en saison haute qui peut conduire à des dégradations environnementales ou à des saturations/coûts de services/mobilités/hébergements/stationnements</li> </ul>



## SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

L'attractivité touristique de la CCSE reste majoritairement concentrée autour du littoral et de la station balnéaire de Saint-Brevin-les-Pins. Malgré un développement du tourisme vert sur les vélo routes et les balades dans le rétro littoral et des activités de loisirs (Legendia Parc, Défi Nature, Quai Vert, Base de loisirs de Saint-Viaud, etc.), les hébergements touristiques sont inégalement répartis entre les communes. Les touristes ne sont que de passage, parfois sans s'arrêter par manque d'offre de restauration selon les communes. La valorisation du petit patrimoine lié à l'histoire, à l'eau et au monde agricole reste faible.

## LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible

Prioritaire

- La maîtrise voire maintien du nombre de résidences secondaires
- La gestion et maîtrise de l'attractivité touristique à St-Brevin pour éviter la surfréquentation
- La pérennisation et le développement des équipements touristiques (parcs d'attraction, activités de loisirs, etc) dans un contexte Loi Littoral
- Le renforcement de mobilités plus durables en saison haute
- L'élargissement de la saison touristique à l'année
- Le développement d'une stratégie touristique intercommunale pour valoriser autant le rétro littoral et le littoral/estuaire
- Le renforcement et l'amélioration de l'offre d'hébergements touristiques (diversité et montée en gamme), notamment en milieu rural
- Le développement d'une stratégie orientée vers le tourisme durable et vert

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



## LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
>> Un réseau hydrographique très dense >> Bon état chimique et quantitatif des masses d'eau souterraines >> Eau potable distribuée conforme >> Des stratégies déjà en place concernant la protection de la ressource en eau et identifiant ses enjeux majeurs (SAGE, SDAGE...) : un territoire entièrement intégré dans 2 SAGE >> Capacité nominale des stations d'épurations des eaux usées (STEU) est adaptée à la population, avec une marge >> Conformité des STEU	>> Etat écologique des masses d'eau superficielles moyen >> Etat chimique des masses d'eau superficielles médiocre >> Un territoire en zone sensible à l'eutrophisation et vulnérable aux nitrates >> Rejets de phosphore, d'azote et de nitrates dans les milieux >> Dépendance à l'extérieur pour l'approvisionnement en eau potable >> Risque de pression sur la ressource en eau avec le réchauffement climatique et les projections démographiques >> Taux bas de conformité de l'assainissement non-collectif >> Un changement climatique menaçant la disponibilité de la ressource en eau, source de conflits et impactant la qualité des milieux liés à l'eau



## SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

L'augmentation de la population entraîne une augmentation des besoins en eau potable et des productions d'eaux usées et de déchets. La distribution d'eau potable est toujours garantie par des apports extérieurs, faute de captage sur le territoire. La croissance démographique qui s'est poursuivie jusqu'à 2037 (projetant 34 219 habitants) ne saturent pas la capacité nominale totale des systèmes d'épuration de 37 870 Equivalent Habitant. La raréfaction de la ressource en eau oblige à trouver des équilibres entre besoins en eau potable des populations, des exploitations agricoles et de l'industrie. Les eaux pluviales restent peu valorisées.

## LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible

Prioritaire

- La mise en conformité des systèmes d'assainissements non collectifs
- La diminution des pollutions liés aux rejets dans l'eau
- L'anticipation des pressions sur la ressource en eau liées au réchauffement climatique
- La restauration et l'entretien des marais
- La gestion intégrée et coordonnée de la ressource en eau
- L'application et le suivi des stratégies de gestion de l'eau à l'échelle globale et locale
- La prise en compte du cycle de l'eau par une gestion durable des eaux pluviales au plus près du point de chute (limitation de l'imperméabilisation, infiltration)
- L'identification et la préservation des zones humides, mares et plans d'eau
- L'amélioration de la qualité écologique et chimique des masses d'eau souterraines
- La préservation de la qualité des eaux souterraines
- La diversification des sources d'eau potable
- Le maintien et l'amélioration des captages d'eau locaux à usage industriel et agricole
- La réutilisation des eaux usées traitées des stations d'épuration

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



## LES CONSTATS

26

ATOUTS	FAIBLESSES
<p>&gt;&gt; Une part croissante des énergies renouvelables dans la consommation énergétique (59 GWh en 2023 - énergie primaire vs 33 GWh en 2016- énergie primaire)</p> <p>&gt;&gt; Des émissions de Gaz à Effet de serre par habitant moins importantes que le département et en baisse</p> <p>&gt;&gt; Des schémas et plans visant à accompagner la transition énergétique des territoires avec des objectifs ambitieux (Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), le Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés PLPDMA)</p> <p>&gt;&gt; Une production d'électricité photovoltaïque en forte augmentation (4 242,2 MWh en 2024 contre 2 401,79 MWh en 2022)</p> <p>&gt;&gt; Un accompagnement au développement de systèmes de production de chaleur plus performant via les dispositifs d'accompagnement à la rénovation énergétique</p> <p>&gt;&gt; La filière bois-énergie représente un potentiel encore non développé sur le territoire</p> <p>&gt;&gt; Des zones d'accélération de la production d'énergies renouvelables ont été identifiées</p> <p>&gt;&gt; Augmentation du tri sélectif des déchets</p>	<p>&gt;&gt; Du bâti vieillissant, passoires énergétiques</p> <p>&gt;&gt; La part de l'énergie renouvelable dans la consommation d'énergie finale (réglementaire) : 12% en 2020 (objectif national fixé en 2020 : 23%)</p> <p>&gt;&gt; Le réchauffement climatique amplifie le besoin de disposer d'un parc résidentiel rénové (confort thermique hiver et été)</p> <p>&gt;&gt; Une grande majorité des consommations issues d'énergies carbonées et fossiles</p> <p>&gt;&gt; Des secteurs avec de fortes émissions de GES : l'agriculture, le transport routier (migrations pendulaires, route bleue) et le résidentiel (maisons individuelles de grande taille à chauffer)</p> <p>&gt;&gt; Aucune installation de méthanisation pour le biogaz sur le territoire malgré la présence d'une agriculture d'élevage</p> <p>&gt;&gt; Absence de zone favorable pour la production éolienne du fait de la présence d'un radar militaire et maritime</p> <p>&gt;&gt; Un développement des pompes à chaleur fortement lié aux évolutions des aides financières nationales sur ces équipements)</p> <p>&gt;&gt; Augmentation des déchets ménagers et assimilés</p>



## SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

En lien avec le PCAET de la CCSE adopté en février 2020, les ambitions concernant le bâti, les énergies renouvelables ou encore le transport et l'aménagement du territoire ont globalement conduit à une meilleure résilience du territoire. Néanmoins, les projets d'énergies renouvelables ne se sont pas massivement développés sur l'ensemble du territoire, et sont peu encadrés par les PLU en vigueur. La réduction des déchets est encore un défi majeur pour la CCSE, bien que des efforts ont été notés.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

## LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible

Prioritaire

- Le développement de la filière bois énergie au vu du potentiel du territoire
- L'encouragement à adopter des pratiques agricoles moins émettrices (amélioration des moteurs, changement de pratiques, amélioration des serres, etc.)
- Le développement d'un habitat économe en énergie (rénovations énergétiques du bâti, formes urbaines économes, orientation des constructions par rapport au soleil, etc.)
- La gestion de proximité du tri et du recyclage des déchets
- Le déploiement d'énergies renouvelables sur les zones d'accélération de la production d'énergies renouvelables "ZAEnR" identifiées
- L'anticipation des conséquences du réchauffement climatique sur les consommations et productions d'énergies (vagues de chaleur, sécheresse, etc.)
- Le renforcement de mobilités décarbonnées (vélo, pied)
- La préservation et le développement des espaces agro-naturels les plus bénéfiques au stockage de carbone dans le sol (éviter les sols agricoles nus sans végétation)
- La gestion de proximité des biodéchets
- Le développement de la filière solaire (agrivoltaïsme, panneaux solaires sur toiture et sur parking) avec une intégration paysagère

27

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - PLUi de la Communauté de Communes Sud Estuaire (CCSE)

Justification du projet

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Cittànova





## LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
<p>&gt;&gt; Des risques connus et localisés, notamment s'agissant de la submersion, via une étude portée par les services de l'Etat sur l'estuaire de la Loire</p> <p>&gt;&gt; Existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Littoraux (PPRL Côte de Jade), qui s'impose au PLUi : Servitude d'Utilité Publique "SUP"</p> <p>&gt;&gt; Des projets pour anticiper les effets du réchauffement climatique : Adapto à Corsept</p> <p>&gt;&gt; 1 seul risque de mouvement de terrain, localisé et contrôlé</p> <p>&gt;&gt; D'autres risques modérés mais identifiés : sismique, radon, incendie</p> <p>&gt;&gt; Peu d'érosion des berges sur les littoraux</p> <p>&gt;&gt; Un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE Loire-Atlantique)</p> <p>&gt;&gt; Des nuisances sonores globalement faibles</p> <p>&gt;&gt; Des polluants de l'air en diminution</p>	<p>&gt;&gt; Une aggravation de tous les risques naturels avec le réchauffement climatique</p> <p>&gt;&gt; Un réseau hydrographique vecteur de plusieurs risques inondations sur toutes les communes</p> <p>&gt;&gt; Une absence de Plan de Prévention des Risques Naturels Inondations (PPRI)</p> <p>&gt;&gt; Un risque de retrait-gonflement des argiles très présent</p> <p>&gt;&gt; 39 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dont 1 SEVESO seuil bas (Framatome)</p> <p>&gt;&gt; Toutes les communes concernées par le risque de transport de matières dangereuses</p> <p>&gt;&gt; La Route bleue, source de fortes nuisances sonores</p> <p>&gt;&gt; Une qualité de l'air moyenne</p> <p>&gt;&gt; Des sites et sols pollués, avec 10 secteurs potentiellement pollués</p>



## SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

En lien avec le PCAET de la CCSE adopté en février 2020, le territoire a diminué ses émissions de GES. Malgré l'amélioration de la desserte en transport en commun et l'utilisation croissante des mobilités décarbonnées, la circulation automobile reste importante. La Route Bleue reste un axe de circulation dense et parfois congestionné, source de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques. La proximité avec les industries Nord-Loire a un impact sur la qualité de l'air moyen de la CCSE, malgré un effort de diminution. Avec l'augmentation des événements météorologiques extrêmes et de l'élévation du niveau de la mer du fait du réchauffement climatique, les inondations sont plus fréquentes, entraînant des dégâts matériels. Ce risque surgit par ruissellement, par débordement proche des cours d'eau ou encore par remontée de nappe et/ou par submersion. En plus du PPRL Côte de Jade à Saint-Brevin-les-Pins, l'étude Aléa Estuaire est venue compléter la connaissance du risque lié à l'eau. Les épisodes de pluies et de sécheresses sur des terrains soumis aux aléas de retraits-gonflements, causent de l'instabilité sur les bâtis mais participent aussi à un plus grand nombre de désordres de type infiltrations, dégâts des eaux provoquant des dégradations internes dans les logements des années 80-90-2000.

## LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible

Prioritaire

- La maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risques et nuisances
- La prise en compte des risques et pollutions et de la réduction de leurs impacts dans le choix des futurs sites de projet
- L'amélioration de la qualité de l'air
- La prise en compte des effets du réchauffement climatique sur les risques, notamment de submersion (projet Adapto et étude Aléa Estuaire)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

- La conciliation entre l'existence des nuisances et projets d'urbanisation (habitat, zones économiques)
- La rétrocotation de certains sites exposés à des risques croissants
- L'amélioration du bâti sous forme de prescriptions pour les nouvelles constructions en maisons individuelles pour prévenir du risque de retrait-gonflement des argiles

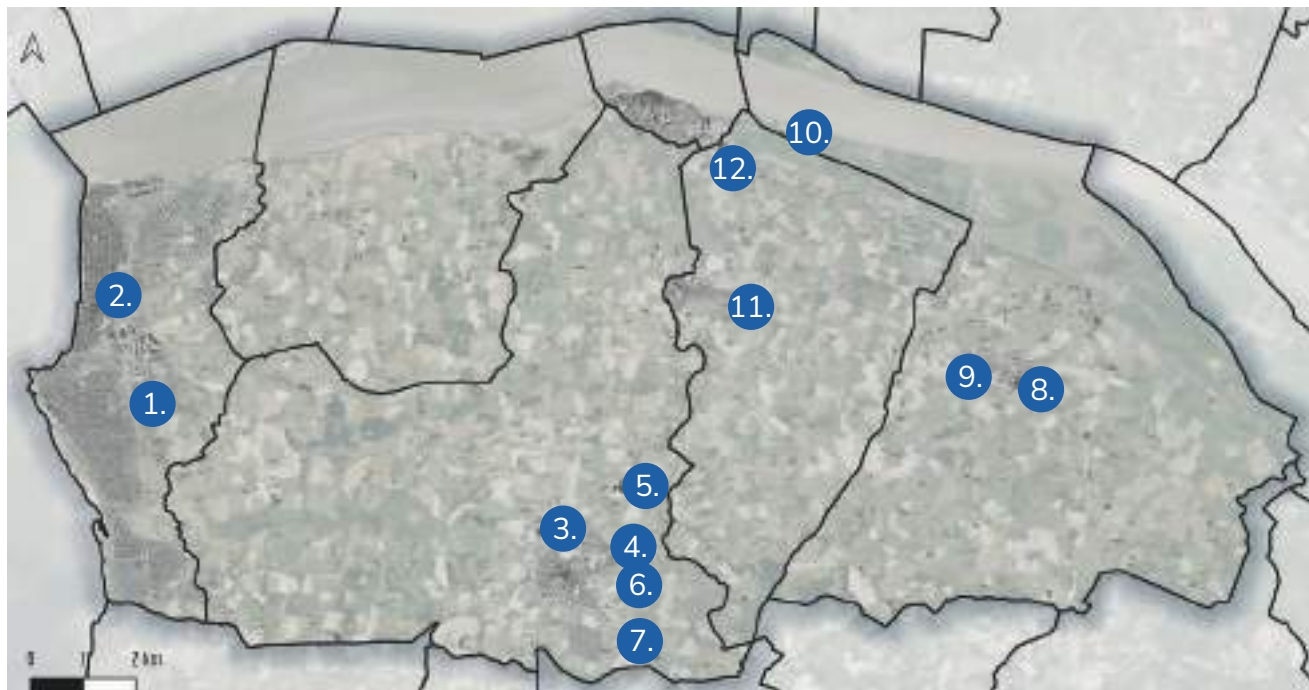


## 1.1.2 La prise en compte des « invariants »

Dans tout projet d'aménagement, il existe des invariants de différente nature à prendre en compte quelque soit les choix retenus.

### Les grands projets à rattacher issus des PLU en vigueur

Les grands projets en cours ou à venir présentés ci-après seront à prendre en compte quelque soit le scénario:



N°	Nom du projet et commune	Type de projet	Etat du projet en oct. 2025
1.	ZAC de la Guerche à Saint-Brevin-les-Pins	Extension au sud de la zone d'activité économique de la Guerche	Etudes en projet
2.	La Bresse à Saint-Brevin-les-Pins	Projet mixte habitat (dont offre sociale) -équipement (relocalisation établissements médico-sociaux de Mindin)	Etudes en cours
3.	ZAC des Vannes à Saint-Père-en-Retz	Projet de lotissements pavillonnaires (dont offre sociale)	En cours de commercialisation
4.	ZAC de la Garnière à Saint-Père-en-Retz	Projet de lotissements pavillonnaires (dont offre sociale)	En cours de commercialisation
5.	Laiterie à Saint-Père-en-Retz	Extension de la Laiterie vers l'est	Projet à court/moyen terme
6.	Camping de la Gare à Saint-Père-en-Retz	Création d'un camping	Zone AU dans le PLUi
7.	ZAE de la Hurline à Saint-Père-en-Retz	Extension au sud de la Zone d'Activités Economiques de la Hurline	En cours de commercialisation
8.	Rue Alexis Maneyrol à Frossay	Extension du bourg à l'est avec la construction de logements, de services médicaux et la relocalisation de l'EHPAD Les Eglantines	Permis de construire
9.	Rue de la Fuie / du Moulin Neuf à Frossay	Extension du bourg à l'ouest pour de d'activité économique artisanale et de l'habitat	Projet facilité par le PLUi
10.	Le Carnet à Frossay et Saint-Viaud	Terrain du Grand Port Maritime de Nantes Saint-Nazaire, Projet d'intérêt régional	Projet identifié comme PENE
11.	ZAC de la Miraudais à Saint-Viaud	Extension du bourg à l'est pour un projet de lotissements pavillonnaires	ZAC en cours d'achèvement
12.	ZAE Estuaire Sud	Extension de la ZAE Estuaire Sud	En cours de commercialisation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

## Les documents de rang supérieur

Le PLUi doit être compatible ou prendre en compte d'autres documents d'urbanisme et plans ou programmes. Les orientations du PADD doivent donc prolonger et préciser à l'échelle de la communauté de communes les orientations de ces documents de rang supérieur.

### Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des territoires (SRADDET) des Pays de la Loire

Le SRADDET est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité du président du conseil régional. Le SRADDET des Pays de la Loire par le Conseil régional les 16 et 17 décembre 2021 et approuvé par le Préfet de Région le 7 février 2022. A compter de cette date, il est dorénavant exécutoire à l'égard des documents de planification concernés lors de leur élaboration ou révision. Les grands objectifs avec lesquelles le PLUi doit être compatible sont les suivants :

# 30 objectifs



## I - CONJUGUER ATTRACTIVITÉ ET ÉQUILIBRE DES PAYS DE LA LOIRE

### A. ASSURER L'ATTRACTIVITÉ DE TOUS NOS TERRITOIRES EN PRIORISANT SUR LES PLUS FRAGILES

1. Conforter un maillage fin et équilibré de polarités sur l'ensemble du territoire pour résorber la fracture territoriale
2. Développer un urbanisme préservant la santé des Ligériens
3. Contribuer à une offre de logements favorisant mixité sociale et parcours résidentiel et adaptée aux besoins d'une population diversifiée
4. Maintenir une présence effective et adaptée des services du quotidien
5. Renforcer l'offre de soins de premier recours sur l'ensemble du territoire
6. Mieux intégrer les zones économiques et commerciales au projet de territoire
7. Faire de la biodiversité et de sa connaissance un moteur d'innovation pour le développement des Pays de la Loire

### B. CONSTRUIRE UNE MOBILITÉ DURABLE POUR TOUS LES LIGÉRIENS

8. Développer les transports collectifs et leur usage
9. Promouvoir les autres solutions durables de déplacement incluant les motorisations alternatives (électrique, bio-GNV, hydrogène)
10. Répondre aux besoins spécifiques de déplacement dans les zones peu denses
11. Développer et faciliter l'intermodalité et la coordination entre les Autorités Organisatrices de la Mobilité
12. Développer la logistique fluviale et ferroviaire comme alternative à la route

### C. CONFORTER LA PLACE EUROPÉENNE ET INTERNATIONALE DES PAYS DE LA LOIRE

13. Conforter le rôle européen des métropoles et du réseau de villes au bénéfice de l'ensemble du territoire ligérien
14. Assurer la connexion nationale et internationale de la région au moyen d'infrastructures de transport adaptées
15. Promouvoir la digitalisation de l'économie et déployer les usages numériques au service de l'inclusion et de l'amélioration des services publics, au moyen d'une couverture numérique et en téléphonie mobile complète et performante

## II - RELEVÉ COLLECTIVEMENT LE DÉFI DE LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE EN PRÉSERVANT LES IDENTITÉS TERRITORIALES LIGÉRIENNES

### A. FAIRE DE L'EAU UNE GRANDE CAUSE RÉGIONALE

16. Stopper la dégradation de la qualité de la ressource en eau et amorcer une dynamique de reconquête
17. Contribuer à un équilibre de la ressource par une gestion quantitative favorisant les économies d'eau

### B. PRÉSERVER UNE RÉGION RICHE DE SES IDENTITÉS TERRITORIALES

18. Concilier préservation des espaces naturels et développement des activités des territoires littoraux
19. Conjuguer préservation de la Loire et de l'estuaire avec la valorisation de son patrimoine et la gestion des risques
20. Promouvoir une ruralité ouverte, vivante et respectée

### C. AMÉNAGER DES TERRITOIRES RÉSILIENTS EN PRÉSERVANT NOS RESSOURCES ET EN ANTICIPANT LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

21. Tendre vers zéro artificialisation nette des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2050
22. Assurer la pérennité des terres et activités agricoles et sylvicoles garantes d'une alimentation de qualité et de proximité
23. Préserver les paysages, les espaces naturels et la biodiversité remarquable et ordinaire
24. Limiter, anticiper et se préparer aux effets du changement climatique de manière innovante et systémique
25. Prévenir les risques naturels et technologiques
26. Conserver une bonne qualité de l'air pour tous les ligériens

### D. TENDRE VERS LA NEUTRALITÉ CARBONE ET DÉPLOYER LA CROISSANCE VERTE

27. Diminuer les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre : massifier la rénovation énergétique, décarboner les mobilités, améliorer les performances dans l'industrie et l'agriculture
28. Développer l'énergie positive en 2050
29. Gérer nos déchets autrement : réduction, réemploi, réutilisation, recyclage
30. Développer l'économie circulaire pour aménager durablement notre région et économiser les ressources

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DLE2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Extrait du SRADDET Pays de la Loire approuvé en 2022

## Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Pays de la Loire 2015

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) de Loire Bretagne

Le plan de gestion des risques d'inondation 2022-2027 du Bassin Loire Bretagne a été approuvé en mars 2022. Le PGRI est avant tout un outil à destination des décideurs en matière de planification territoriale afin de permettre d'atteindre les grands objectifs de gestion des risques d'inondation.

Les objectifs généraux pour gérer les risques d'inondation sont les suivants :

- Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines
- Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque
- Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable
- Objectif n°4 : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale
- Objectif n°5 : Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation
- Objectif n°6 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Bassin Loire-Bretagne

Le SDAGE Loire-Bretagne a été adopté par le comité de bassin le 3 mars et publié par arrêté préfectoral le 18 mars 2022. Il entre en vigueur pour une durée de 6 ans. Les dispositions avec lesquelles le PLUi doit être compatible sont les suivantes :

### Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (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 855km<sup>2</sup>. Le SAGE Estuaire de la Loire recouvre la quasi-totalité de la superficie du territoire de la CCSE. Les dispositions avec lesquelles le PLUi doit être compatible sont les suivantes :

- 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 Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Baie de Bourgneuf et Marais Breton

Le SAGE Baie de Bourgneuf et Marais Breton a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 16 mai 2014. Il s'étend sur une surface de 975km<sup>2</sup> et recouvre 36 communes. Les dispositions avec lesquelles le PLUi doit être compatible sont les suivantes :

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.

## **Le Plan Climat Air Energie Territoriale (PCAET) de la CCSE 2019**

Le PCAET de la communauté de communes du Pays de Lapalisse, approuvé le 14 décembre 2021 constitue la feuille de route de la collectivité pour agir sur son impact environnemental à travers la diminution des consommations énergétiques, l'augmentation de la qualité de l'air, la promotion de nouvelles formes de mobilité, la protection de la biodiversité, etc.

Les dispositions du PCAET avec lesquelles le PLUi doit être compatibles sont les suivantes :

Accompagner les particuliers et les professionnels à la maîtrise de l'énergie

Développer les énergies renouvelables,

Anticiper la gestion de l'eau,

## **Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Retz Approuvé 2025**

## **Le Programme Local de l'Habitat de la CCSE Approuvé 2025**

L'articulation de la compatibilité de l'ensemble des pièces du projet de PLUi avec les documents cadres est déclinée en partie 6 du présent document.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

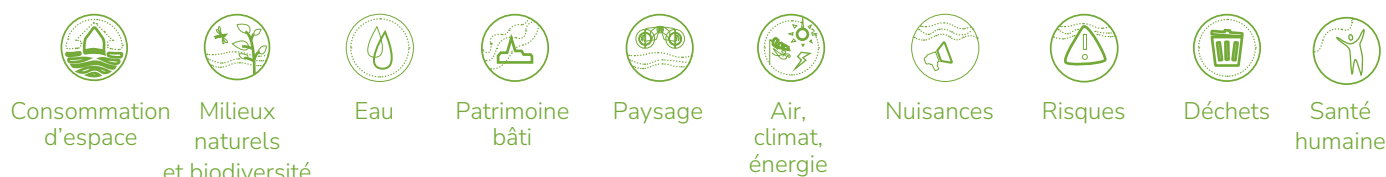
## 1.2 Les orientations, les choix retenus et les incidences du PADD sur l'environnement

Les choix retenus dans le PADD sont détaillés dans la présente partie, afin de mettre en exergue, dans un premier temps, les enjeux qu'ils portent, dans un second temps, de les justifier et dans un troisième temps, d'analyser les incidences des orientations sur l'environnement.



L'analyse des orientations du PADD au regard de l'environnement a permis de mettre en avant les points de vigilance et a établi une feuille de route pour l'élaboration du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : ainsi, les outils réglementaires ont permis, ensuite, d'affirmer les incidences positives et d'éviter/réduire/compenser les incidences négatives.

Pour chaque objectif, les incidences sur les thématiques suivantes ont été analysées :



Les thématiques concernées par des potentielles incidences de l'objectif du PADD sont ciblées de la manière suivante :

A noter que cette analyse a permis d'amender et/ou de préciser certaines orientations tout au long de l'élaboration du PADD.

Le PADD de la CCSE repose sur l'ambition suivante :

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

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

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

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

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

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

Ainsi, trois grands axes de travail ont été retenus :



- **AXE 1 : UN TERRITOIRE AU CADRE DE VIE DÉSIRABLE ET DURABLE DONT L'ATTRACTIVITÉ EST ASSURÉE PAR LA PROTECTION DE TOUS LES PATRIMOINES LOCAUX**
- **AXE 2 : UN TERRITOIRE AUX MULTIPLES ÉCONOMIES LOCALES RENFORCÉES**
- **AXE 3 : UN TERRITOIRE "BASSIN DE VIE", ACCESSIBLE ET GARANT D'UNE COHÉSION SOCIALE PAR LA DIVERSITÉ DES FAÇONS DE LE VIVRE ET DE L'HABITER**

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

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

34

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

ORIENTATION DU PADD		CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS	
<b>OBJECTIF 1.1 : S'APPUYER SUR LA DENSITÉ ET LA DIVERSITÉ DES PATRIMOINES NATURELS BLEUS ET VERTS DU TERRITOIRE</b>		La CCSE est un territoire de patrimoines : son histoire, sa géologie, sa topographie marquent les paysages urbains, naturels et agricoles. Ce territoire bocager, où les cours d'eau et les haies s'entremêlent, propose une trame verte et bleue dense et maillée. Ce sont ces multiples dimensions du patrimoine naturel sur lesquelles la CCSE entend s'appuyer tant pour assurer une attractivité résidentielle que ludique-touristique du territoire.	
<b>ORIENTATION 1.1.1</b> Affirmer la CCSE comme territoire d'eau en réduisant les pressions sur les milieux aquatiques  Sources : DOO du SCoT, PCAET, Projet de territoire, hiérarchisation des enjeux, ateliers PADD thématique Plateau bocager		La CCSE est un territoire d'eau, entre estuaire, océan, cours d'eau, zones humides et marais. L'occupation historique du sol (élevage, bocage, littoral) a toujours intégré l'eau dans son aménagement, et a su préserver des paysages typiques. Les enjeux liés à l'eau ont identifiés comme les plus prioritaires, d'où son affichage en première orientation du PADD. A travers cette orientation, la CCSE souhaite protéger et améliorer la connaissance de ses milieux aquatiques afin de réduire les pressions anthropiques et de préserver les continuités écologiques. L'identification et la préservation des zones humides est centrale dans cette orientation, et fera l'objet d'une traduction réglementaire rigoureuse basée sur des études de terrain récentes. Travailler la mise en valeur de l'eau répond à une volonté de faire découvrir ce patrimoine tout en assurant sa préservation.	
 <b>INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</b>			
Cet objectif a des incidences positives sur les milieux naturels aquatiques et le paysage. En effet, l'identification de la présence de ces milieux fragiles et leur protection stricte permet de préserver la biodiversité aquatique et les paysages. La gestion de l'infiltration des eaux pluviales et la réduction des pollutions des eaux permet à la fois de préserver durablement la qualité de la ressource en eau, de minimiser les incidences sur la santé humaine mais également de lutter contre le risque inondation de ruissellement urbain (qui transporte les polluants urbains par ailleurs).			

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

ORIENTATION DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
<p><b>ORIENTATION 1.1.2</b></p> <p>Maintenir le caractère exceptionnel du patrimoine écologique de la CCSE en affinant et renforçant les réservoirs biologiques et les continuités écologiques</p> <p>Sources : DOO du SCoT, PCAET, hiérarchisation des enjeux, ateliers PADD thématique Côte urbanisée et Estuaire de la Loire, réunion publique 1 sur le diagnostic</p>	<p>Consciente de la richesse de ses espaces naturels de ce territoire bocager au bord de l'eau, la CCSE souhaite préserver quantitativement et qualitativement les espaces naturels qui couvrent le territoire (boisements, haies, ripisylves, arbres remarquables, bocages) et de limiter la pression sur ces espaces. Cette orientation du PADD insiste sur cette armature verte «source de vies», où la pérennité de la biodiversité est une composante majeure. La réduction de la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles est mentionnée dans cette orientation, comme élément majeur de la préservation de la trame verte et bleue. La connexion entre ces différents habitats naturels contribue également à améliorer la qualité de vie des populations par la création d'espaces naturels accessibles et agréables.</p>
<p> <b>INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</b></p> <p>Cet objectif a de nombreuses incidences positives sur les milieux naturels et la biodiversité du territoire. La protection des sous-trames de la Trame Verte et Bleue assure le maintien de leur qualité écologique, notamment par la prise en compte et la préservation des continuités écologiques en amont de tout projet. La protection des espaces naturels permet d'assurer les continuités écologiques, favorisant ainsi la biodiversité et la résilience des écosystèmes. La préservation systémique du bocage et des littoraux permet une séquestration carbone plus forte du territoire, ce qui permet ainsi d'atténuer les émissions de gaz à effet de serre responsables du réchauffement climatique. Cette orientation répond aussi à l'enjeu de protection du cadre de vie et d'amélioration de la santé humaine dans son ensemble.</p>	<p></p>
<p><b>ORIENTATION 1.1.3</b></p> <p>Révéler la grande diversité paysagère du territoire, à l'origine du tourisme vert, bleu et itinérant</p> <p>Sources : DOO du SCoT, Projet de territoire, hiérarchisation des enjeux, ateliers PADD thématique Plateau bocager</p>	<p>Le diagnostic territorial fait ressortir la diversité paysagère remarquable du territoire, entre Estuaire de la Loire, plateau bocager et côte urbanisée. A travers cette orientation, la CCSE cherche à préserver les vues sur ces grands paysages remarquables, ainsi que les coupures d'urbanisation au sens de la Loi Littoral. Cette orientation vise également à rendre accessible ces différents paysages qui composent la CCSE, via un tourisme vert et itinérant, respectueux des espaces naturels environnants.</p>
<p> <b>INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</b></p> <p>La préservation de cette identité paysagère a un impact favorable sur la pérennité du bocage (après des opérations de destructions massives en France) et des bords d'eau. Le développement du tourisme concourt à une hausse de la consommation des ressources (eau potable, énergie), de la production de déchets (ordures ménagères, eaux usées) et des émissions de gaz à effet de serre. Néanmoins, les orientations inscrites dans cet objectif anticipent les impacts négatifs en cherchant des pratiques durables, consciente des enjeux écologiques et paysagers. Cette orientation permettrait de sensibiliser les habitants aux espaces de nature qui structurent leur quotidien en intégrant une logique de loisirs pour rendre ces espaces plus attrayants et favoriser le lien social.</p>	<p></p>

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

## OBJECTIF 1.2 : INNOVER ET EXPÉRIMENTER AFIN D'ACCROÎTRE LES CAPACITÉS D'ADAPTATION DU TERRITOIRE PARTICULIÈREMENT CONCERNÉ PAR LES EFFETS DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

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

### ORIENTATION 1.2.1

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

Sources : Projet de territoire, hiérarchisation des enjeux, ateliers PADD thématique Plateau bocager et Estuaire de la Loire

Particulièrement concerné par le risque d'inondation majeur, cumulés à d'autres risques naturels exposés dans l'état initial de l'environnement, le territoire se doit d'intégrer ces données dans son projet de développement afin de ne pas augmenter l'exposition des personnes, des biens et de la biodiversité. Dans un contexte de réchauffement climatique, les catastrophes naturelles seront de plus en plus fréquentes, et nécessite une adaptation des modes d'habiter de tous les occupants de la CCSE (collectivité, habitants, agriculteurs, etc.).



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Cette orientation participe pleinement à réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et techniques, ainsi qu'aux nuisances routières liées principalement à l'axe structurant de la Route Bleue. Comme détaillé précédemment, ce territoire d'eau doit continuer à s'adapter en continue au risque inondation par une multitude de procédés d'urbanisme résilient. De plus, la diminution de l'exposition des milieux humains et naturels aux nuisances et pollutions permet de réduire la vulnérabilité du territoire.

### ORIENTATION 1.2.2

Proposer une attractivité acceptable et soutenable en anticipant ses incidences sur les écosystèmes et les capacités d'accueil

Sources : Projet de territoire, hiérarchisation des enjeux

Les littoraux et les bocages étant des espaces fragilisés par l'anthropisation, la CCSE s'engage à mettre en place une gestion durable et respectueuse de ce cadre de vie. L'adéquation entre le développement futur et les capacités techniques et environnementales d'accueil sont cruciales dans cette orientation. Ainsi, cette orientation vise à s'engager dans une projection responsable de l'approvisionnement en eau potable, la gestion des stations d'épuration et le traitement des déchets.



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



L'attractivité projetée par la CCSE vise à être acceptable et soutenable au regard des incidences sur les écosystèmes et de la capacité écologique et technique du territoire à accueillir de nouveaux habitants (eau potable, assainissement, déchets).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



ORIENTATION DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
<p><b>ORIENTATION 1.2.3</b> Faire de la transition énergétique une opportunité économique</p> <p>Sources : DOO du SCoT, PCAET, hiérarchisation des enjeux, ateliers PADD thématique Plateau bocager, préconisations du diagnostic agricole de la Chambre d'Agriculture</p>	<p>En lien avec la volonté de diversifier le mix énergétique et de saisir cette opportunité économique, la CCSE souhaite permettre le développement des énergies renouvelables sur des zones ciblées (les zones d'activités, la filière agricole, etc.), avec une attention particulière sur leur insertion paysagère.</p> <p>Le réchauffement climatique continuera à induire une pression sur le parc résidentiel vieillissant ou en situation de précarité énergétique. Cette orientation vise ainsi à s'engager dans la lutte contre les passoires énergétiques, dans l'habitat ancien et neuf, afin de répondre aux exigences climatiques et sociales.</p>
 <p><b>INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</b></p>	 <p>L'installation de sources d'énergies renouvelables sur le territoire permet de réduire la consommation d'énergie fossile. Afin qu'elles ne produisent pas d'effets néfastes sur les paysages, le PADD encadre leur insertion paysagère. Une meilleure conception des bâtiments permet d'optimiser la performance énergétique et ainsi réduire la consommation d'énergie. Le caractère bioclimatique des constructions permettra de renforcer la sobriété énergétique du parc de logement.</p>
<p><b>OBJECTIF 1.3 : AFFIRMER ET PRÉSERVER LES IDENTITÉS PATRIMONIALES DU TERRITOIRE</b></p> <p>Le patrimoine architectural et bâti de la CCSE est particulièrement lié à l'eau, entre villas balnéaires à Saint-Brevin-les-Pins, pêcheries le long de la Loire et du littoral, maisons de capitaine et façade ligérienne à Paimboeuf, etc. Un patrimoine rural persiste aussi (menhirs, lavoirs, bâtisses agricoles) et mérite une valorisation plus importante pour mettre en lumière le territoire rétro littoral (Saint-Père-en-Retz, Saint-Viaud, Frossay, Corsept).</p>	
<p><b>ORIENTATION 1.3.1</b> Révéler les caractéristiques des tissus urbains emblématiques et assurer un cadre habité vert et de qualité</p> <p>Sources : hiérarchisation des enjeux, ateliers PADD thématique Plateau bocager</p>	<p>La CCSE est marquée par une diversité de tissus urbains emblématiques du Pays de Retz, des façades ligériennes de Paimboeuf à l'architecture balnéaire de Saint-Brevin-les-Pins en passant par les centres-bourgs des communes rurales. L'enjeu de cette orientation est de garantir une harmonie de ces tissus hors secteurs protégés, et d'accompagner l'évolution des paysages avec une intégration harmonieuse des nouveaux aménagements. Une caractéristique forte de la CCSE est également la qualité de son cadre habité vert, dont Saint-Brevin-les-Pins est le parfait exemple. L'enjeu est de renaturer les espaces urbains et de protéger le couvert végétal existant. Les franges et entrées de bourgs seront également soignées.</p>

<div> <div>           INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT         </div> </div> <div> </div>	
<p>           Pour contrer la banalisation des paysages urbains, la collectivité souhaite encadrer et veiller à l'intégration des nouvelles constructions sans pour autant bloquer des projets innovants. En cohérence avec la qualité de vie que promeut la CCSE, il est nécessaire d'apporter aux espaces urbanisés des solutions pour faire pénétrer la nature. Le rafraîchissement des espaces urbanisés dans un contexte de réchauffement climatique est une ambition du PADD grâce à la renaturation et préservation du couvert végétal urbain. Ces mesures permettent de contrer l'effet d'îlot de chaleur urbain, de réduire le ruissellement, de réduire les effets de fragmentation de la trame verte et bleue, de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et de maintenir/développer la capacité de séquestration de carbone. Cela participe au bien-être des habitants, mais aussi de la biodiversité et assure au territoire une meilleure résilience. De plus, une transition harmonieuse entre les espaces agricoles et/ou naturels et les espaces bâtis a des incidences positives sur la qualité paysagère et favorise les bons déplacements des espèces urbanophiles et tolérantes entre ces milieux.         </p>	
ORIENTATION DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
<div>           ORIENTATION 1.3.2         </div> <div>           Mettre en valeur la diversité des patrimoines architecturaux remarquables en mobilisant les outils de protection patrimoniale adaptés         </div> <div>           Sources : hiérarchisation des enjeux, ateliers PADD thématique Estuaire de la Loire et Côte urbanisée         </div>	<p>Fort de son patrimoine remarquable, la CCSE souhaite pérenniser la protection de ses sites et monuments protégés, mais également caractériser d'autres patrimoines caractéristiques de l'identité locale (bocagère, ligérienne et balnéaire).</p>
<div> <div>           INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT         </div> </div> <div> </div>	
<p>La protection du patrimoine remarquable induit une meilleure perception des paysages urbains tout en permettant une adaptation maîtrisée du bâti aux évolutions climatiques.</p>	
<div>           ORIENTATION 1.3.3         </div> <div>           Faire du patrimoine rural ordinaire disséminé sur ce territoire bocager un atout patrimonial valorisé         </div> <div>           Sources : DOO du SCoT hiérarchisation des enjeux, ateliers PADD thématique Estuaire de la Loire et Plateau bocager         </div>	<p>Outre le patrimoine reconnu comme remarquable, la CCSE souhaite engager un processus d'identification et de protection du bâti rural et du patrimoine du quotidien qui s'inscrivent dans l'histoire et le paysage locaux (agricole, industrielle, liée à l'eau).</p>
<div> <div>           INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT         </div> </div> <div> </div>	
<p>Cette orientation permet à la CCSE de valoriser le «petit patrimoine» rural moins reconnu pour le pérenniser. Certains patrimoines ruraux ont une fonction écologique reconnue (lavoir, puit, etc.).</p>	

## AXE 2 : UN TERRITOIRE AUX MULTIPLES ÉCONOMIES LOCALES RENFORCÉES

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

ORIENTATION DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
<p><b>OBJECTIF 2.1 : PRÔNER LE TERRITOIRE COMME UNE TERRE AGRICOLE D'ÉLEVAGE DONT LE RÔLE ÉCONOMIQUE LOCAL EST À CONFORTER</b></p> <p><i>La CCSE se caractérise par un maillage bocager, emblématique du territoire. Terre d'élevage historique, elle a su préserver de l'urbanisation une grande partie de ses terres agricoles, permettant une pérennité des exploitations. Partie intégrante de l'identité locale, les élus veulent veiller à garantir les emplois directs et indirects liés au monde agricole, et à renforcer l'ancrage des pratiques au socle naturel afin de proposer une qualité des produits locaux.</i></p>	
<p><b>ORIENTATION 2.1.1</b></p> <p>Protéger davantage les terres agricoles pour garantir la pérennité de l'agriculture sur ce territoire bocager</p> <p><i>Sources : PCAET, hiérarchisation des enjeux, ateliers PADD thématique Plateau bocager, préconisations du diagnostic agricole de la Chambre d'Agriculture</i></p>	<p>Le paysage bocager actuel de la CCSE révèle une forte résilience face aux diverses destructions agricoles en France. L'agriculture, notamment d'élevage, façonne les paysages par son omniprésence. La maîtrise de l'urbanisation sur ces terres agricoles et la forte limitation du mitage historique du bâti permet de préserver ces paysages ruraux.</p>
<p> <b>INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</b></p>	<p>Cette orientation a pour rôle de préserver les paysages agricoles qui marquent le territoire, grâce à une réduction de leur consommation. Malgré l'extension nécessaire pour répondre à l'objectif d'accueil de population, les choix des zones d'extension se feront en adéquation avec la volonté de préserver les espaces de production attractifs et pérennes, avec le moins d'incidences possible sur l'activité agricole. L'insertion paysagère des bâtiments agricoles a également un effet positif sur le grand paysage rural agricole de la CCSE.</p>
<p><b>ORIENTATION 2.1.2</b></p> <p>Assurer le dynamisme économique de l'agriculture dans les emplois directs et indirects</p> <p><i>Sources : hiérarchisation des enjeux, ateliers PADD thématique Plateau bocager, préconisations du diagnostic agricole de la Chambre d'Agriculture</i></p>	<p>Identifiée comme une filière économique encore active de la CCSE, l'agriculture fait partie intégrante de la stratégie économique développée dans le PADD. L'enjeu est de soutenir les projets agricoles et les transmissions des exploitations, dans le respect de la Loi littoral pour les communes concernées. La CCSE encourage également les agriculteurs à diversifier leurs sources de revenus, avec de l'agrotourisme par exemple.</p>
<p> <b>INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</b></p> <p>Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur 044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE Accusé certifié exécutoire Réception par le préfet : 27/10/2025</p>	<p>L'accompagnement au développement et à l'évolution de la filière agricole se fera dans le respect de la préservation des milieux naturels et des paysages ruraux, imbriqués et constitutifs du bocage agricole. Les nouvelles filières comme l'agrotourisme seront encadrées.</p>

ORIENTATION DU PADD		CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
<p><b>ORIENTATION 2.1.3</b></p> <p>Développer l'ancrage local de l'agriculture en lien avec le socle naturel</p> <p>Sources : PCAET, hiérarchisation des enjeux, ateliers PADD thématique Plateau bocager et Estuaire de la Loire, préconisations du diagnostic agricole de la Chambre d'Agriculture</p>		<p>La CCSE ambitionne de renforcer l'ancrage de l'agriculture au socle naturel local, en encourageant des pratiques plus respectueuses des sols et moins émettrices de gaz à effet de serre. Le terroir local mériterait d'être davantage labellisé et valorisé, tout comme les pratiques agricoles d'entretien des marais et des haies, nécessaires à la pérennité de la production.</p>
<div> <b>INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</b></div> <div></div>		<p>Cette orientation est la plus ambitieuse concernant la préservation des sols et la réduction de l'impact carbone du secteur agricole. L'objectif est d'accompagner la filière agricole vers des modes de productions (et donc de consommation) plus responsables, en valorisant du circuit court et de l'agriculture biologique et de l'agroécologie, bénéfique à la santé des populations. Les zones de marais et les haies sont particulièrement ciblées dans cette orientation, avec la volonté de transmission d'un savoir-faire local respectueux.</p>
<p><b>OBJECTIF 2.2 : SOUTENIR LA PLACE SINGULIÈRE DE L'ÉCONOMIE SECONDAIRE DANS TOUS LES ESPACES DU TERRITOIRE</b></p> <p>La CCSE consacre aujourd'hui une place importante à l'économie secondaire, entre entreprises d'artisanat et de construction dispersées sur le territoire et grandes usines concentrées à Saint-Père-en-Retz, Saint-Viaud et Saint-Brevin-les-Pins. Ces dernières, majoritairement agro-alimentaires, s'imposent dans le paysage. Tout comme les zones d'activités économiques, créatrices d'emplois mais réduites à une accessibilité presque exclusivement en voiture et à la qualité architecturale et à la densité peu travaillées. Les élus souhaitent donc soutenir ce secteur secondaire, en tentant de mieux l'insérer dans le paysage et le rendre plus accessible aux mobilités partagées et douces.</p>		
<p><b>ORIENTATION 2.2.1</b></p> <p>Appuyer le dynamisme économique de la CCSE sur le maillage fin de petits artisans et petites entreprises</p> <p>Sources : hiérarchisation des enjeux, ateliers PADD thématique Plateau bocager et Estuaire de la Loire</p>		<p>La CCSE souhaiterait encourager le petit artisanat sur son territoire, à proximité (avec un modèle de villages végétalisés et mutualisés par exemple) ou au sein des centralités (en permettant leur mixité fonctionnelle). L'enjeu est d'accompagner ce réseau de petites entreprises du secteur secondaire.</p>
<div> <b>INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</b></div> <div></div>		<p>La création de zones ou villages artisanaux de proximité projettent d'être vertueux d'un point de vue écologique et social : mutualisation des équipements et des stationnements, végétalisation, perméabilité des espaces publics; etc. Ces secteurs sont optimisés, permettant ainsi de limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. En complément, la mixité fonctionnelle dans la centralité permet de favoriser les déplacements doux et décarbonés, avec un impact positif sur l'émission de gaz à effet de serre.</p>

ORIENTATION DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
<p><b>ORIENTATION 2.2.2</b></p> <p>Accompagner et encadrer les perspectives de développement des entreprises isolées</p> <p>Sources : hiérarchisation des enjeux, ateliers PADD thématique Plateau bocager</p>	<p>Le diagnostic territorial révèle la présence de grandes entreprises industrielles sur le territoire, majoritairement concentrées à Saint-Père-en-Retz, qui génèrent un certain nombre d'emplois. L'enjeu de cette orientation est d'encourager leur développement, tout en assurant une qualité paysagère et environnementale de leurs projets.</p>
<p> <b>INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</b></p> <p>Cette orientation vise à améliorer la qualité paysagère, environnementale et énergétique de ces entreprises industrielles isolées, tout en permettant leur développement maîtrisé et raisonnable en termes de consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles.</p>	<p></p>
<p><b>ORIENTATION 2.2.3</b></p> <p>Affiner une stratégie de développement économique dans les Zones d'Activités Economiques "ZAE" à la densité et qualité urbaine et environnementale améliorée</p> <p>Sources : PCAET, hiérarchisation des enjeux, ateliers PADD thématique Plateau bocager, Côte urbanisée et Estuaire de la Loire</p>	<p>Les zones d'activités économiques sont nombreuses dans la CCSE, et présentes dans la majorité des communes. Afin de les conforter et de maintenir leur attractivité, l'enjeu de cette orientation est d'encourager l'optimisation du foncier économique et la mutualisation des espaces publics. L'amélioration de leur qualité paysagère et architecturale est également centrale dans cette orientation. Pour finir, une spécialisation de chaque zone d'activité permet d'élaborer une stratégie économique plus claire et visible pour les entreprises et la collectivité.</p>
<p> <b>INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</b></p> <p>Certes, l'extension de certaines zones d'activités économiques va avoir des conséquences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (comme à la Guerche par exemple). Néanmoins, la stratégie affichée dans cet objectif est de donner la priorité aux potentiels dans les zones d'activités existantes. Les incidences sont également positives sur le paysage et sur la gestion des ressources, entre exigences de qualité paysagère (végétalisation, formes urbaines), de production d'énergies renouvelables et d'infiltration des eaux pluviales. Pour finir, les mobilités actives et partagées sont encouragées vers ces zones d'emplois afin de diminuer l'empreinte carbone des migrations pendulaires.</p>	<p></p>
<p><b>OBJECTIF 2.3 : CONFORTER LA PLACE PRIMORDIALE DE L'ÉCONOMIE DE SERVICE DE CE TERRITOIRE ÉQUIPÉ ET TOURISTIQUE</b></p> <p>Le secteur tertiaire est celui qui pourvoit le plus d'emplois dans la CCSE. Cependant, les concurrences s'accroissent entre les commerces et services de proximité situés dans les centres-villes/bourgs et les grandes surfaces en périphéries. La CCSE cherche à redynamiser l'économie tertiaire des centres, pour renforcer leur animation à l'année et leur offre de proximité. Le secteur touristique est également central dans l'attractivité économique du territoire, de Legendia Parc aux activités nautiques de Saint-Brevin-les-Pins et Saint-Viaud en passant par le Quai Vert. Le confortement de l'attractivité balnéaire de Saint-Brevin-les-Pins et le développement touristique des communes rétrolittorales sont souhaités.</p> <p>Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur</p> <p>044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE</p> <p>Accusé certifié exécutoire</p> <p>Réception par le préfet : 27/10/2025</p>	



ORIENTATION DU PADD		CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS	
<p>ORIENTATION 2.3.1</p> <p>Assurer un équilibre commercial en valorisant les emplois tertiaires dans les centralités habitées</p> <p>Sources : DOO du SCoT, Projet de territoire, hiérarchisation des enjeux</p>		<p>Consciente de la concurrence faite par les zones commerciales périphériques aux commerces et services de proximité dans les centralités, la CCSE tient à assurer un équilibre commercial en confortant le secteur tertiaire (premier employeur du territoire) dans les centres-bourgs et centres-villes et en interdisant la création de nouvelles zones commerciales.</p>	
<div><p>INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</p></div> <div></div>		<p>Le maintien et le développement des commerces et services de proximité dans les centralités sont essentiels pour lutter contre l'utilisation des modes de déplacement motorisés. Cette orientation privilégie avant tout la mobilisation et la mutualisation du bâti existant (réhabilitation, changement d'usage...) et l'interdiction de création de nouvelles zones commerciales périphériques, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers se trouve ainsi limitée. L'optimisation et la végétalisation des zones commerciales périphériques viseront à renforcer leur qualité paysagère et architecturale.</p>	
<p>ORIENTATION 2.3.2</p> <p>Tisser et mettre en réseau l'écosystème d'entreprises tertiaires locales</p> <p>Sources : Projet de territoire, hiérarchisation des enjeux</p>		<p>La CCSE ambitionne de renforcer le tissu et la mise en réseau des entreprises tertiaires locales, notamment par le développement de villages d'entreprises mutualisés et végétalisés. L'enjeu de favoriser une couverture numérique sur tout le territoire participe à cet accompagnement des entreprises tertiaires.</p>	
<div><p>INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</p></div> <div></div>		<p>Ces villages mutualisés permettent d'optimiser le foncier (ce qui réduit l'extension de l'urbanisation) et de mutualiser les espaces communs ou leur logistique. Leur végétalisation et perméabilité est également visée. Les paysages pourraient être impactés par le déploiement d'infrastructures nécessaires au bon fonctionnement numérique mais cet objectif peut conduire à une baisse des déplacements domicile-travail (avec le télétravail), ce qui permet de réduire les émissions de gaz à effet de serre et les pollutions atmosphériques.</p>	
<p>ORIENTATION 2.3.3</p> <p>Accompagner le développement d'une économie touristique sur toutes les communes, en s'appuyant sur Saint-Brevin-les-Pins comme locomotive</p> <p>Sources : Projet de territoire, hiérarchisation des enjeux, ateliers PADD thématique Plateau bocager, Côte urbanisée et Estuaire de la Loire</p>		<p>La carte postale touristique de la CCSE se résume souvent à la station balnéaire de Saint-Brevin-les-Pins, qui connaît un tourisme estival raisonné et qui a les infrastructures nécessaires pour l'accueillir. L'enjeu est d'équilibrer l'afflux touristique entre le littoral et le rétrolittoral à l'année, en valorisant les espaces de loisirs ruraux. L'adaptation des hébergements touristiques sera nécessaire pour conforter les capacités d'accueil sur tout le territoire, dans le respect de la Loi Littoral pour les communes concernées.</p>	
<div><p>INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</p></div> <div></div>		<p>Certes, le développement d'hébergements touristiques sur le territoire va avoir une incidence environnementale (construction, eau, déchets, nuisances). Cependant, le PLUi veillera à ce que leur impact environnemental soit le plus faible possible (hébergements légers, camping, etc.). De plus, éviter la concentration du tourisme à Saint-Brevin-les-Pins permet d'exercer une moindre pression sur ses milieux naturels (dunes et plages par exemple), et de valoriser les activités de loisirs plus rurales et durables.</p>	

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

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

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

ORIENTATION DU PADD		CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS	
<b>OBJECTIF 3.1 : CONFORTER LES CENTRES-VILLES ET BOURGS ÉQUIPÉS, PIERRES ANGULAIRES DE L'ORGANISATION DU QUOTIDIEN</b> <i>L'animation et l'attractivité de toutes les communes du territoire passe par la présence d'équipements plus ou moins structurants en fonction du rayonnement de la commune. Saint-Brevin-les-Pins doit continuer à proposer une offre d'équipements plus rares et polarisants, tandis que les autres communes doivent maintenir et renforcer leur offre de proximité pour en garantir l'accès à tous les ménages du territoire. Les élus souhaitent particulièrement anticiper le vieillissement de leur population en proposant une offre spécialisée de commerces, services et autres équipements adaptés.</i>			
<b>ORIENTATION 3.1.1</b> Affirmer le fonctionnement multipolaire du territoire aux centralités plurielles  <i>Sources : DOO du SCoT, ateliers PADD thématique Côte urbanisée</i>		Pour permettre une meilleure organisation des services et équipements sur les différents espaces de vie du territoire, la CCSE conforte son armature territoriale définie par le SCoT (pôle d'équilibre, pôles intermédiaires et pôles de proximité). La complémentarité des équipements et services est recherchée entre les communes, avec un renfort des deux centres-villes équipés de Saint-Brevin-les-Pins.	
 <b>INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</b>		L'équilibre territorial recherché dans cette orientation concourt à l'optimisation des infrastructures de mobilités, de services, et d'équipements ce qui permet avant tout de réduire les déplacements en affirmant des rôles définis pour chaque pôle. Les déplacements motorisés se trouvent réduits (et avec eux les pollutions atmosphériques) et la consommation d'espace pour les équipements et services sera réfléchi à une échelle supra-communale.	
<b>ORIENTATION 3.1.2</b> Proposer un maillage densifié, cohérent et complémentaire d'équipements de proximité  <i>Sources : DOO du SCoT, projet de territoire, hiérarchisation des enjeux</i>		Riche de son niveau d'équipement élevé, la CCSE cherche à maintenir l'accessibilité pour tous et dans toutes les communes aux équipements de proximité. L'accent sera mis sur les équipements scolaires et de santé, essentiels à l'équilibre démographique dans un contexte de vieillissement de la population. Les services de santé, les équipements sportifs ou encore les activités culturelles participent au bien-être des habitants.	
 <b>INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</b>		Le fonctionnement multipolaire renforce le développement équitable et accessible à tous, tout en favorisant la réduction des déplacements à courtes distances. La construction de nouveaux équipements peut avoir un impact sur la consommation de terres naturelles, agricoles et forestières, néanmoins étant nécessaire au bien-vivre des habitants, ces installations seront en priorité réalisées en densification.	

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

ORIENTATION DU PADD		CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS	
<p><b>ORIENTATION 3.1.3</b></p> <p>Maintenir une ruralité vivante et animée sur tout le territoire</p> <p>Sources : PCAET, Projet de territoire, hiérarchisation des enjeux, ateliers PADD thématique Côte urbanisée, Plateau bocager et Estuaire de la Loire</p>		<p>Afin d'assurer l'attractivité, l'accessibilité et l'animation des centres-bourgs et centres-villes, la CCSE ambitionne d'encourager les commerces et services de proximité avec une mixité fonctionnelle adaptée. Une attention est portée sur l'aménagement d'espaces publics qualitatifs et apaisés.</p>	
<p> <b>INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</b></p> <p></p> <p>Le maintien des commerces de proximité est essentiel pour lutter contre l'utilisation des modes de déplacement motorisés, ce qui réduit les pollutions atmosphériques. Cette orientation privilégie avant tout la mobilisation et la mutualisation du bâti existant (réhabilitation, changement d'usage...) pour répondre à cet objectif de maintien de la ruralité vivante, ainsi la consommation d'espace se trouve limitée. De plus, les espaces publics ont vocation à être davantage inclusifs, qualitatifs et végétalisés, permettant ainsi de créer du lien social tout en favorisant la nature en ville.</p>		<p><b>OBJECTIF 3.2 : PROMOUVOIR DE NOUVELLES FORMES D'HABITER PLUS DENSES, DIVERSIFIÉES ET ADAPTÉES AUX ATTENTES DES ACTUELS ET FUTURS HABITANTS</b></p> <p>L'attractivité résidentielle du territoire est particulièrement souhaitée par les élus qui veulent proposer une offre adaptée aux attentes des acteurs et futurs habitants et à toutes les périodes de l'année. En effet, selon le rayonnement et le foncier disponible de chaque commune, une création de logements diversifiés et denses est proposée. La question de l'accessibilité des logements, en location et en accession, est également prise en charge par les élus en garantissant une offre sociale suffisante et de qualité.</p>	
<p><b>ORIENTATION 3.2.1</b></p> <p>Faire de chaque commune un lieu d'accueil par une offre de logement adaptée au contexte ultra-local</p> <p>Sources : DOO du SCoT, hiérarchisation des enjeux, PLH</p>		<p>Afin de permettre un développement maîtrisé sur ce territoire sensible, la CCSE prévoit un accueil mesuré et progressif d'environ 5050 nouveaux habitants entre 2021 et 2037. Pour éviter les tensions sur le marché immobilier, la CCSE envisage de produire 207 logements par an entre 2027-2030, puis 173 logements par an entre 2030-2037, selon les capacités foncières et l'armature territoriale des communes, garante du maintien d'une vie de proximité. La volonté de la CCSE est de maintenir un équilibre entre la qualité de vie des habitants actuels, tout en permettant l'accueil de nouveaux habitants pour garder le dynamisme présent sur le territoire.</p>	
<p> <b>INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</b></p> <p></p> <p>L'accueil de nouveaux habitants en plus du desserrement des ménages va induire une demande en logement ce qui va peser sur la consommation d'espace, la ressource en eau, les énergies, les mobilités et les déchets. Toutefois, les capacités intercommunales sont satisfaisantes pour permettre l'accueil de nouveaux habitants et la mutualisation des équipements permet de réduire les impacts sur l'étalement urbain. A fortiori, les paysages vont évoluer avec l'accueil de nouveaux habitants, mais l'enjeu sera de garantir l'harmonie dans les constructions.</p>			





## ZOOM SUR LE SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE ET DE LOGEMENTS CHOISI

Les objectifs chiffrés du PADD visent à exprimer l'objectif démographique de la CCSE, c'est-à-dire pour le maintien et l'accueil d'habitants (accroissement) ainsi que la stratégie en matière de production de logements qui en découle : une production de logements neufs mais aussi une mobilisation du parc de logements existants, qui à ce jour, est diversifiée entre renouvellement du parc et variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.

Les besoins en logements futurs vont contribuer pour une grande part au maintien de la population actuelle. La stratégie que la collectivité souhaite mettre en place doit aujourd'hui se justifier de sa volonté de « conforter la CCSE comme un territoire attractif tout en envisageant un accueil mesuré et progressif » La prospective territoriale s'appuie sur deux grands principes qui sont les suivants :



Avant de choisir un scénario de développement démographique incluant une création de logements, il est nécessaire de prendre en compte plusieurs phénomènes qui vont influencer le développement du territoire, quelque soit le scénario retenu. L'analyse de ces phénomènes a été réalisée sur la période précédente entre 2015 et 2021 (dernier recensement INSEE disponible) afin de mettre en exergue leur degré d'influence sur le développement du territoire. Ils sont, dans un second temps, imaginés sur « la durée de vie » du PLUi, c'est-à-dire sur la période 2027-2037.

### >> Sur la période passée 2015-2021

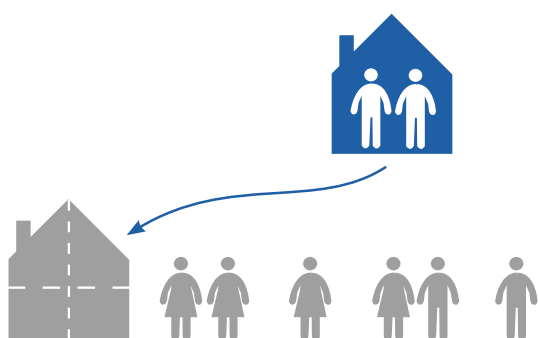


#### A) LE RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

Les modifications de tout ou partie d'un bâti existant peuvent entraîner une évolution du nombre de logements. Cela peut produire de nouveaux logements sans nouvelle construction (division d'un grand logement) mais aussi conduire à la suppression de logements (transformation d'un logement en local d'activité par exemple).

Exemple A : Production de nouveaux logements

Exemple B : Baisse du nombre de logements



Le renouvellement urbain peut être calculé par la différence entre les logements construits et l'évolution réelle du parc de logements.

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Variation du nombre de logements (2015-2021) - Nombre de logements commencés (2015-2020)

Accusé certifié exécutoire

Source des données : INSEE et Sitadel

Réception par le préfet : 27/10/2025

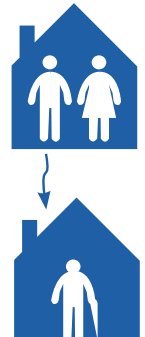
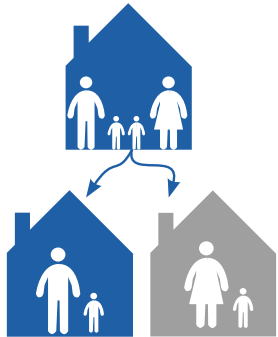


Entre 2015 et 2021, le parc de logements est passé de 17 440 à 18 406 unités, soit une augmentation de 966 logements. Sur la même période, 1 109 logements ont été commencés (entre 2013 et 2018, en supposant qu'un logement commencé soit achevé 2 ans après). **144 logements (soit 24 logements par an)** ont donc a priori été transformés et dévolus à un autre usage entre 2015 et 2021 (désaffectation définitive, démolition, fusion de logements...). Le taux de renouvellement annuel est alors négatif, à -0.13%/an.

## B) LE DESSERREMENT DES MÉNAGES

La baisse du nombre moyen de personnes par ménage engendre, à population équivalente, une augmentation du nombre de ménages et par conséquent du nombre de logements occupés. Ce phénomène, observable à l'échelle nationale, s'explique par l'évolution des modes de vie et d'habiter : augmentation des familles monoparentales et des divorces, maintien plus long des personnes âgées à domicile, etc.

Exemple A : Consommation de nouveaux logements par le desserrement des ménages      Exemple B : Baisse du nombre de personnes par foyer par le desserrement des ménages



L'impact du phénomène de desserrement des ménages sur le parc de logements peut être estimé de la manière suivante:

$$\frac{(\text{Population des résidences principales en 2015} / \text{Taille des ménages en 2021}) - \text{Nombre de résidences principales en 2015}}$$

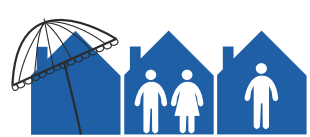
Source des données : INSEE

Entre 2015 et 2021, la taille des ménages de la CCSE est passée de 2,26 à 2,16. Durant cette période, **595 logements (soit 99 logements par an)** ont été consommés par le desserrement des ménages, au détriment de l'accueil de nouvelles populations.

## C) LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

La variation du nombre de résidences secondaires a aussi un impact sur le maintien de la population. L'occupation partielle de ces logements entraîne une utilisation discontinue des services, commerces et équipements locaux. Son poids sur le maintien de l'activité ou sur le fonctionnement des réseaux est aussi plus faible et saisonnier.

Exemple A : Création d'une résidence secondaire, pas de hausse du nombre de logements      Exemple B : Transformation d'une résidence secondaire en principale, hausse du nombre de logement



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





L'impact du phénomène de variation des résidences secondaires sur le parc de logements peut être estimé de la manière suivante:

Nombre de résidences secondaires en 2021 - Nombre de résidences secondaires en 2015

Source des données : INSEE

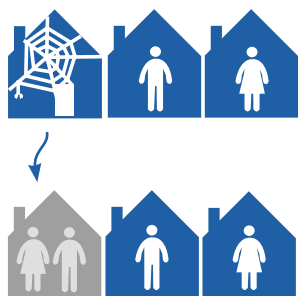
Entre 2015 et 2021, sur le territoire la CCSE, le parc de résidences secondaires est passé de 4 052 à 3 886 unités. Ainsi, **166 résidences secondaires (soit 28 par an)** ont disparu.

## D) LA VACANCE

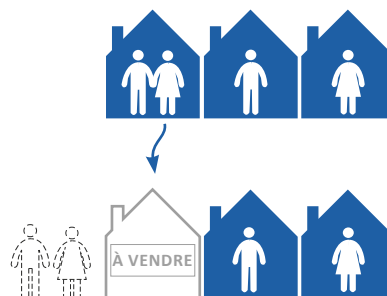


La vacance est un phénomène « naturel » sur un territoire. Les changements de propriétaires, les successions sont générateurs de périodes de vacance, nécessaires au bon fonctionnement du marché immobilier. Au-delà de cette « vacance de marché » (de l'ordre de 6% en général), la vacance de longue durée peut immobiliser des logements.

Exemple A : Transformation d'un logement vacant en résidence principale, hausse du nombre de logement



>> Exemple B : Baisse du nombre de logement



L'impact du phénomène de variation des logements vacants sur le parc de logements peut être estimé de la manière suivante:

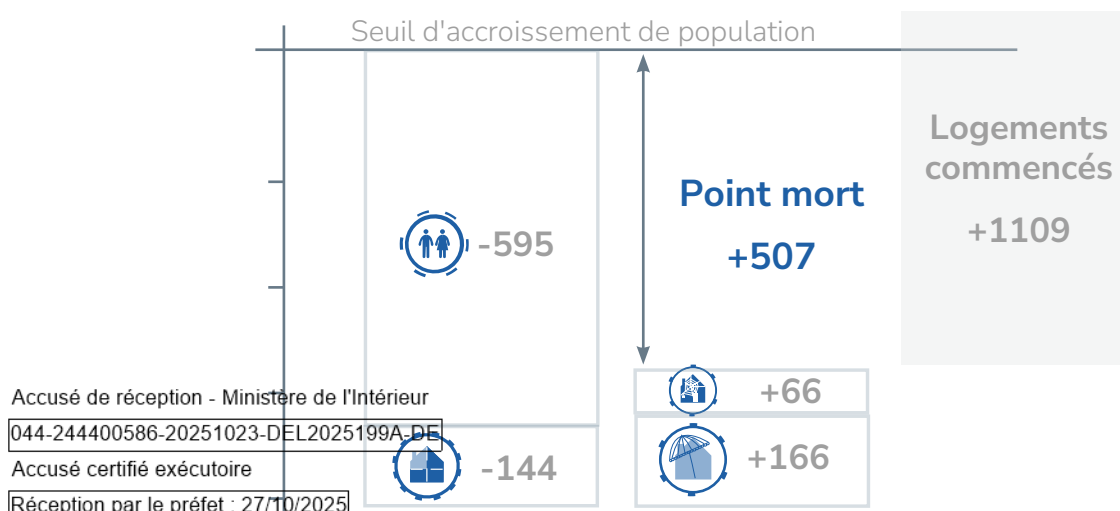
Nombre de logements vacants en 2021 - Nombre de logements vacants en 2015

Source des données : INSEE

Entre 2015 et 2021, le nombre de logements vacants est passé de 856 à 791 unités, soit **66 logements vacants (11 logements par an)** en moins, ce qui a permis de créer des logements habitables.

## E) RÉCAPITULATIF

Le « **Point-mort** » est la mesure qui permet d'estimer le nombre de logements nécessaires pour assurer la stabilité démographique induit par les phénomènes présentés précédemment. Ainsi, sur la période 2015-2021, le besoin en logement pour une population constante a été de **507 logements (85 par an)**.



## >> Sur la période PLUi 2027-2037

Le choix a été fait d'avoir deux périodes de temps distinctes pour correspondre aux pas du temps du PLH (initialement 2024-2030, mais en réalité le PLH a été arrêté en 2025) et du SCoT (2030-2037), aux objectifs chiffrés différents. Ce travail fin nous conduit donc à calculer deux points morts.

### 1// ETABLISSEMENT DES POINTS MORTS ENTRE 2021-2030 ET 2030-2037

#### A) LE RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

Pour rappel, le PLH 2025-2030 de la CCSE prévoit une rectification de la dynamique observée passée vers un solde positif. En raison de la volonté de la CCSE d'agir davantage sur le parc de logements existant (avec les nombreuses opérations de renouvellement urbain prévues (notamment à Saint-Brevin-les-Pins) et les changements de destination autorisés), l'hypothèse d'un passage de renouvellement négatif (-0.13%/an entre 2015-2021) à positif (0.1%/an entre 2021-2030 et 0.2%/an entre 2030-2037) est posée. Ainsi, entre 2021-2030 puis entre 2030-2037, il est estimé que respectivement **166 logements** et **289 logements** (soit **455 logements, 28 par an**) seront créés.

#### B) LE DESSERREMENT DES MÉNAGES

Pour rappel, le PLH 2025-2030 de la CCSE prévoit un desserrement à 2.07 personnes par ménage en 2030. La diminution de la taille des ménages se poursuivra sur la période à venir (avec l'ambition de loger plus de petits ménages dans des petits logements) mais de manière plus mesurée (car l'accueil des familles reste important pour la CCSE). Il est estimé que la taille des ménages sera de 2,07 en 2030, et de 2.03 en 2037. Ce phénomène «consommé» donc respectivement **565 logements** et **342 logements** entre 2021-2030 puis entre 2030-2037, soit un total de **907 logements (57 par an)**.

#### C) LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Pour rappel, le PLH 2025-2030 prévoit un taux de résidences secondaires à 18.9% en 2030. La CCSE ambitionne de maintenir le nombre et non le taux afin de ne pas freiner les créations de résidences principales (taux de 19% en 2030, et de 18% en 2037). Ce phénomène n'aura donc pas d'incidences sur le parc de logements puisqu'il ne créera ou ne consommera **pas de logements**. A noter que le développement de l'activité touristique souhaité par la CCSE se traduira dans l'offre d'hébergement marchand (camping, chambres d'hôtes...) au lieu d'une concentration des résidences secondaires à Saint-Brevin-les-Pins.

#### D) LA VACANCE

Pour rappel, le PLH de la CCSE prévoit de détendre le marché immobilier avec un taux de variation à 6% en 2030. La CCSE ambitionne donc d'atteindre les 6% entre 2021-2030 et 6.4% entre 2030-2037. Ce phénomène «consommé» donc respectivement **308 logements** et **84 logements** entre 2021-2030 puis entre 2030-2037, soit un total de **392 logements (25 par an)**.

#### E) RÉCAPITULATIF

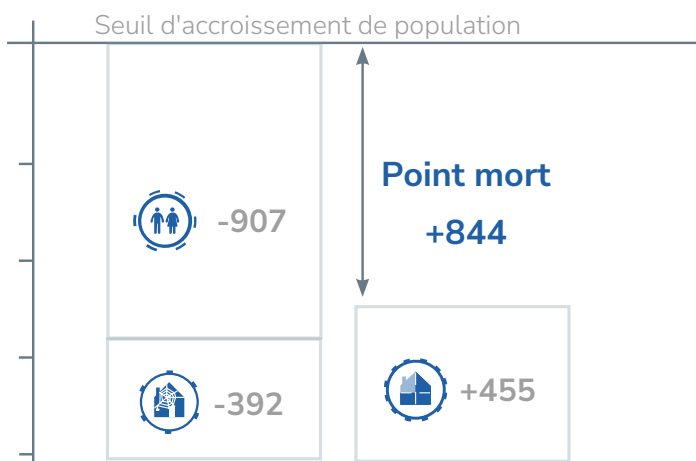
Sur les périodes 2021-2030 puis 2030-2037, le besoin en logement pour une population constante sera de respectivement **707 logements** et **137 logements, soit un total de 844 logements (53 par an)**.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025





## 2// L'EFFET DÉMOGRAPHIQUE : LE BESOIN EN LOGEMENTS POUR ACCUEILIR LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

### A) LE CHOIX D'UN SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE

La CCSE s'est fixée pour objectif de permettre d'une part, d'assurer l'atteinte du besoin du point-mort, d'autre part, d'offrir un potentiel supplémentaire permettant d'aller au-delà du besoin de construction endogène et ainsi permettre une croissance modérée de la population.

Pour rappel :

- Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT Pays de Retz arrêté 07/2025 projette une poursuite de la croissance démographique du Pays de retz à hauteur de 0.7% par an en moyenne à horizon 2050. Le taux de croissance annuel de **0.7%/an** sur la deuxième période se justifie par le scénario 1 proposé par les projections démographiques de l'INSEE dans le département de la Loire Atlantique (« Vers une atténuation de la dynamique démographique de la Loire-Atlantique » en octobre 2023, en partenariat avec le Département de la Loire-Atlantique, Nantes Métropole et l'Agence d'urbanisme de la région nantaise (AURAN)). Cela se traduit par environ 1 800 habitants supplémentaires entre 2021-2030 et 1 400 supplémentaires entre 2031-2040. Le DOO décline ces objectifs démographiques en objectifs de productions de logements, estimés à des **fourchettes de 220-270 logements par an entre 2021-2030 puis 150-190 logements par an entre 2031-2040** pour la CCSE, soit un total de 370 - 460 logements par an entre 2021-2040.
- Le Programme Local de l'Habitat de la CCSE 2025-2030 arrêté le 17/07/25 projette une croissance de **+1%/an** (soit 2 900 habitants supplémentaires), et la traduit en une fourchette de besoins en logements estimés à **1242 logements (207 logements par an)**.

Ainsi, afin d'éclairer la décision politique en matière de croissance démographique, plusieurs scénarios et leurs incidences ont été étudiés :

- Un premier scénario «fil de l'eau» avec une poursuite des tendances passées, et une croissance démographique estimée à +0.68%/an entre 2021-2037. La CCSE n'a pas souhaité retenir ce scénario au vue des projets d'aménagement et de l'accueil de nouvelles populations qui est attendue sur le territoire.
- Un deuxième scénario visait à respecter ces objectifs chiffrés par la mise en place de deux pas de temps : 1%/an entre 2021-2030, puis 0.7%/an entre 2030-2037. La CCSE n'a pas retenu ce scénario, par crainte d'un décrochage démographique sur la deuxième période, amplifié par un vieillissement de la population.
- Un troisième scénario réajusté avec la mise en place de deux pas de temps : **1%/an entre 2021-2030, puis 0.9%/an entre 2030-2037**. L'étude de l'INSEE (« Vers une atténuation de la dynamique démographique de la Loire-Atlantique » d'octobre 2023) propose un scénario 5 projetant un éloignement des populations des grands pôles urbains, ce qui favoriserait le développement des pôles intermédiaires, comme la CCSE. Ce scénario 5 indique une possible croissance démographique de la CCSE entre 0.73% et 1.18%, ce qui permettrait de justifier ce troisième scénario. La CCSE a choisi ce scénario.

Scénario démographique n°3 retenu	Taux de croissance démographique annuel	Population des ménages	Nombre d'habitants supplémentaires
01/01/2021 - 01/01/2030 (9 ans)	+1% / an	33 570	2 876
01/01/2030 - 01/01/2037 (7 ans)	+0.9% / an	35 742	2 173
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur 01/01/2021 - 01/01/2037 044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE (16 ans) Accusé certifié exécutoire	+0.96%/an	35 742	5 049 (soit 35 742 hab. en 2037)
Réception par le préfet : 27/10/2025			



## B) LA DÉCLINAISON DU SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE EN TERMES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Les besoins en logements induits sont les suivants :

En visant le scénario démographique n°3 retenu	Logements totaux à construire sur la période pour atteindre le taux de variation projeté	Nombre de logements construits avant le PLUi, entre 2021 et 2026 (inclus)	Nombre de logements restants à construire sur la période PLUi	Besoins annuels sur le temps du PLUi
01/01/2021 - 01/01/2030 (9 ans)	2 096 (233 par an)	1 475	621	207/an
01/01/2030 - 01/01/2037 (7 ans)	1 210 (173 par an)	/	1 210	173/an
01/01/2021 - 01/01/2037 (16 ans)	3 306 (233 par an)	1 475	1 830	/

Ces objectifs entrent parfaitement dans les fourchettes du SCoT et du PLH.

## C) LA TERRITORIALISATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS



L'ambition de l'orientation 3.2.1 vise à «faire de chaque commune un lieu d'accueil par une offre de logement adaptée au contexte ultra-local». Ainsi, en s'appuyant sur le potentiel foncier en densification de chaque commune (dont la méthodologie est développée partie 4.3) et l'armature territoriale, la territorialisation de la production des 1830 logements entre 2027-2037 se résume ainsi, dans la continuité du PLH:

Nombre de logements neufs à construire = 1 830 log.	Position dans l'armature territoriale du SCoT	Répartition de la construction de logements par commune	Nombre de logements à construire	Justifications
Saint-Brevin-les-Pins	Pôle d'équilibre	60%	1 098 (110 par an)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pôle principal</li> <li>Production de logements sociaux importante</li> <li>Potentiel foncier en densification et en extension limité pour des raisons environnementales ou loi littoral</li> </ul>
Saint-Père-en-Retz	Pôle d'équilibre intermédiaire	19%	348 (35 par an)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pôle secondaire</li> <li>Seule commune hors Loi Littoral</li> <li>Production de logements sociaux importante</li> <li>Fort potentiel foncier en densification et en extension</li> </ul>
Paimboeuf	Pôle d'équilibre intermédiaire	8%	146 (15 par an)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pôle secondaire</li> <li>Pas d'extension de l'urbanisation possible, uniquement en densification (potentiel limité)</li> </ul>
Frossay	Pôle de proximité	7%	128 (13 par an)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pôle de proximité mais très dynamique</li> <li>Fort potentiel foncier en densification et en extension</li> </ul>
Saint-Viaud	Pôle de proximité	4%	73 (7 par an)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bon potentiel foncier en densification et en extension</li> </ul>
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur 044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE Accusé certifié exécutoire Réception par le préfet - 27/10/2025	Pôle de proximité	2%	37 (4 par an)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Potentiel foncier en densification et en extension limité pour des raisons environnementales ou loi littoral</li> <li>Etude de risque inondation Aléa Estuaire de la DDTM contraint fortement la commune</li> <li>Statut juridique des SDU du SCoT arrêté incertain à la date de l'arrêt du PLUi (appel en cours)</li> </ul>



ORIENTATION DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
<p><b>ORIENTATION 3.2.2</b></p> <p>Prioriser une densification résidentielle désirable et acceptable pour renouveler le parc habité</p> <p>Sources : DOO du SCoT, hiérarchisation des enjeux, PLH, ateliers PADD thématique Plateau bocager, Estuaire de la Loire et Côte urbanisée</p>	<p>Cette orientation vise une densification résidentielle «désirable et acceptable», c'est-à-dire une densification qui a pour rôle de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale et environnementale de la commune, ni au cadre de vie. Tous les terrains apparemment libres n'ont pas vocation à être urbanisés : il faut préserver un équilibre entre densification, intégration paysagère et espaces de nature, et s'assurer de la pertinence de construire sur les terrains repérés (préservation de la biodiversité et des îlots de fraîcheur dans les villes, usages...). L'ambition est de redonner une vitalité à l'habitat ancien et dégradé via des opérations de renouvellement urbain, et de proposer d'autres formes d'habiter avec plus d'espaces libres communs, et moins de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.</p>
<p> <b>INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</b></p> <p>La volonté de densification des nouveaux logements est portée à 60% pour la production de logements, seuil vertueux. Pour rappel, le DOO du SCoT prévoit que «les communes mettront tous les moyens en oeuvre pour produire plus de la moitié des logements sans consommer d'ENAF». Ce subtil équilibre en densification et préservation de la qualité végétale des espaces urbanisés permet un travail fin à la parcelle afin de réduire au mieux les incidences sur l'environnement. La réhabilitation de l'habitat et le renouvellement urbain ont également des vertus en termes de consommation d'espaces, de gestion du risque inondation et de qualités énergétique et environnementale. Les paysages et le patrimoine urbains vont évoluer pour être davantage optimisés.</p>	<p></p>
<p><b>ORIENTATION 3.2.3</b></p> <p>Garantir les moyens de se loger à toutes les étapes de la vie en proposant une diversité typologique de logements</p> <p>Sources : DOO du SCoT, Projet de territoire, hiérarchisation des enjeux, PLH, ateliers PADD thématique Plateau bocager, Estuaire de la Loire et Côte urbanisée</p>	<p>L'ambition de la CCSE est de produire une offre de logements capable de garantir un parcours résidentiel complet pour tous. L'ambition est de concevoir une offre diversifiée dans ses formes et ses localisations, en favorisant l'émergence de petits logements et en luttant contre la vacance des grands logements. La mixité intergénérationnelle est mise en avant afin d'accompagner le vieillissement du territoire, tout en attirant les jeunes ménages aux moyens financiers moins élevés.</p>
<p> <b>INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</b></p> <p>Le PADD indique que la programmation de logements vise à répondre aux besoins des différents ménages. Cette offre est calibrée pour garantir davantage de diversité dans les typologies de logements et garantir un cadre de vie de qualité aux habitants. Cette orientation a des effets positifs sur la qualité du cadre de vie en assurant une offre de logements dans les centres-villes/centres-bourgs propices aux déplacements doux, bénéficiant ainsi de la proximité aux lieux de vie collectifs (commerces, espaces publics...)</p>	<p></p>



ORIENTATION DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
<p>ORIENTATION 3.2.4</p> <p>Développer l'accessibilité des logements pour tous sur l'ensemble du territoire</p> <p>Sources : DOO du SCoT, hiérarchisation des enjeux, PLH, ateliers PADD thématique Plateau bocager, Estuaire de la Loire et Côte urbanisée</p>	<p>En plus de répondre aux besoins des ménages, la CCSE souhaite répondre aux besoins des publics spécifiques afin de leur donner une offre résidentielle adaptée. Sur un territoire «rurbain» comme la CCSE, l'équilibre de l'offre sociale de qualité sur le territoire est importante pour éviter les inégalités socio-géographiques. Cette orientation s'inscrit dans la continuité des objectifs du PLH de la CCSE.</p>
<div><div><p>INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</p></div><div></div></div> <p>L'amélioration de la qualité résidentielle en veillant au développement d'une offre accessible aux différents revenus et/ou adaptée (en lien avec le vieillissement de la population, la sédentarisation des gens du voyage...) participe au confort financier et énergétique des populations dans leur logement.</p>	

## ZOOM SUR L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX

Dans la continuité du PLH 2025-2030, la CCSE fixe des objectifs différenciés selon les niveaux de polarité des communes dans l'armature territoriale et selon l'équilibre intercommunal. Pour Saint-Brevin-les-Pins, les objectifs de production de logements sociaux (LLS, BRS, accession, etc.) doivent se conformer aux objectifs de rattrapage fixés par l'État par période triennale dans le cadre de l'application de l'article 55 de la loi SRU et 3DS (20% de logements sociaux parmi les résidences principales). La répartition de la production d'offre sociale est la suivante :

Nombre de logements neufs à construire = 1 830 log.	Position dans l'armature territoriale du SCoT	Part de logement social projetée dans le SCoT (2025-2030) et le PLH (2025-2030)	Part de logement social dans la construction neuve 2027-2037 (PADD)	Justifications
Saint-Brevin-les-Pins	Pôle d'équilibre	SCoT : 35% (261 log., 44 log./an) PLH : 35% de LLS et accession (30% d'objectifs LLS et 5% d'accession) (44 log./an pour LLS et accession)	35% (384 log., 38 log. par an)	<ul style="list-style-type: none"><li>Pour respecter les objectifs triennaux de rattrapage de la loi SRU, la commune devrait produire environ 60% de logements sociaux (653 logements)</li><li>Afin de tenir compte à la fois de la nécessité d'accroître rapidement le parc de logements de ce pôle d'équilibrée et des difficultés à équilibrer les opérations de logements sociaux, la CCSE propose de fixer un objectif de 35% d'offre sociale, mixant logements sociaux et privés, locatifs et accession.</li><li>Faible part de logement locatif social (328 logements en 2023)</li></ul>
Saint-Père-en-Retz	Pôle d'équilibre intermédiaire	SCoT : 25% PLH : 25% de LLS et accession (10 log./an)	25% (87 log., 9 log. par an)	<ul style="list-style-type: none"><li>Pôle d'équilibre intermédiaire au fort potentiel foncier qui doit respecter de nouveaux objectifs liés à son passage en zonage B1.</li><li>Faible part de logement locatif social (78 logements en 2023)</li></ul>
Paimboeuf	Pôle d'équilibre intermédiaire	SCoT : Non fixé PLH : 10% (10 log., 2 log./an)	10% (15 log., 2 log. par an)	<ul style="list-style-type: none"><li>Le SCoT précise que «Le cas de Paimboeuf sera traité de manière singulière en raison de la part déjà significative de l'offre sociale sur l'ensemble de son parc.».</li><li>Forte part de logement locatif social (255 logements en 2023)</li></ul>
Frossay	Pôle de proximité	SCoT : 10 % PLH : 10% (9 log., 1 log./an)	10% (13 log., 1 log. par an)	<ul style="list-style-type: none"><li>Pôle de proximité avec faible part de logement locatif social (10 logements en 2023)</li></ul>
Saint-Viaud	Pôle de proximité	SCoT : 10 % PLH : 10% (5 log., 1 log./an)	10% (7 log., 1 log. par an)	<ul style="list-style-type: none"><li>Pôle de proximité avec part raisonnable de logement locatif social (42 logements en 2023)</li></ul>
Corsept	Pôle de proximité	SCoT : 10 % PLH : 10% (3 log., 0 log./an)	10% (4 log., 1 log. par an)	<ul style="list-style-type: none"><li>Pôle de proximité avec part raisonnable de logement locatif social (47 logements en 2023)</li></ul>

## ORIENTATION DU PADD

## CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS

**OBJECTIF 3.3 : GARANTIR LA VARIÉTÉ, LA FONCTIONNALITÉ ET LES CONTINUITÉS DANS LES MOYENS DE SE DÉPLACER SELON LES DESTINATIONS**

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

**ORIENTATION 3.3.1**

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

Sources : DOO du SCoT, hiérarchisation des enjeux, PCAET, Projet de territoire, ateliers PADD thématique Plateau bocager, Estuaire de la Loire et Côte urbanisée

Pour permettre une attractivité des centres-villes et centres-bourgs, la sécurité joue un rôle essentiel notamment dans le partage de l'espace entre circulation automobile et l'espace public. La CCSE souhaite ainsi travailler sur la circulation automobile et les espaces publics. Cette orientation favorise les choix d'aménagement vers des voies de traversée et non plus seulement de desserte afin de promouvoir les déplacements doux des habitants, tout en améliorant le lien social. Au delà des liaisons douces dans les centralités, cette orientation vise à renforcer le maillage de pistes cyclables sécurisées et continues à l'échelle de la CCSE.



INCIDENCES SUR  
L'ENVIRONNEMENT



Cette orientation vise à apaiser les espaces publics des nuisances et pollutions liées au trafic routier. Elle recherche la sécurisation des déplacements piétons et vélos afin de réduire l'exposition des habitants aux gaz à effet de serre, et encourager à une pratique sportive régulière.

**ORIENTATION 3.3.2**

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

Sources : hiérarchisation des enjeux, Projet de territoire, ateliers PADD thématique Plateau bocager, Estuaire de la Loire et Côte urbanisée

Le mitage historique du bâti de la CCSE conduit à l'utilisation dominante de la voiture individuelle dans les déplacements quotidiens. Cette orientation vise à améliorer la desserte en transport en commun à plusieurs échelles : entre les communes et au sein des communes, sous forme de parkings relais par exemple. L'intermodalité et les autres usages de la voiture (covoiturage) sont souhaités.



INCIDENCES SUR  
L'ENVIRONNEMENT














Cette orientation permet réduire l'exposition des habitants aux gaz à effet de serre et aux nuisances liées au trafic routier. Pour réduire l'usage des véhicules à énergie fossile, la CCSE souhaite encourager des pratiques collectives (covoiturage, transport en commun) pour rendre désirable et accessible d'autres modes de déplacement, en particulier pour des publics spécifiques (personnes âgées, personnes isolées, jeunes, etc.)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

ORIENTATION DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
<p>ORIENTATION 3.3.3</p> <p>Fluidifier le franchissement de la Loire pour accéder aux équipements et aux pôles d'emplois extérieurs</p> <p>Sources : DOO du SCoT, hiérarchisation des enjeux, Projet de territoire, ateliers PADD thématique Estuaire de la Loire</p>	<p>Bien que le territoire soit connecté efficacement avec l'extérieur, cela s'appuie majoritairement sur des modes de déplacement motorisés et individuels, sources de pollutions, d'embouteillage et de nuisances (notamment via la route bleue et le pont de Saint-Nazaire). La CCSE souhaite ainsi développer une offre de mobilité plus durable et résiliente pour franchir la Loire et éviter l'enclavement, en s'appuyant sur les transports en commun, des liaisons douces ou d'autres usages de la voiture.</p>
<div><div><p>INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</p></div><div></div></div> <p>Cet objectif contribue à la réduction de l'usage de la voiture individuelle pour les déplacements des habitants mais permet aussi aux visiteurs et travailleurs de venir sur le territoire grâce à d'autres moyens de transport que la voiture. Les migrations pendulaires s'en retrouvent plus apaisées et moins émettrices de nuisances et pollutions. Ces mesures permettent de réduire l'exposition des habitants aux gaz à effet de serre, et également de favoriser l'usage de modes de transport doux (bus, navettes, vélos...).</p>	

## 1.3 Synthèse des incidences du PADD sur l'environnement

Le PADD induit inévitablement certaines incidences négatives sur l'environnement, principalement liées à l'objectif de croissance démographique du territoire. En effet, l'accueil de nouveaux habitants et la nécessité de répondre aux besoins en logements impliqueront une artificialisation des sols, une augmentation de la consommation des ressources naturelles (eau potable, énergie, matériaux de construction) et la production de nuisances supplémentaires (déchets, bruit, eaux usées).

Ces impacts, inhérents à tout projet de développement, sont, cependant, réduits par la stratégie d'aménagement affichée dans le PADD en privilégiant la densification urbaine plutôt que l'extension territoriale. Ce choix permet non seulement de limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers liées des nouvelles constructions, mais aussi de favoriser une utilisation plus efficiente des infrastructures existantes (réseaux d'eau, d'assainissement, de transport, d'énergie), réduisant ainsi l'empreinte écologique globale. En concentrant l'habitat au sein des espaces déjà urbanisés, la CCSE favorise également une meilleure gestion des mobilités, encourageant l'usage des modes de déplacement doux (marche, vélo) pour les trajets de courtes distances contribuant ainsi à la diminution des émissions de gaz à effet de serre. Si certaines externalités négatives persistent, le PADD apporte néanmoins une réelle plus-value environnementale et sociale. La CCSE a opté pour un modèle d'aménagement qui concilie le développement urbain et la préservation du patrimoine naturel et paysager. Consciente de la richesse écologique et agricole du territoire, elle a intégré dans ses orientations une protection renforcée des espaces naturels et agricoles, considérés non seulement comme des éléments structurants du paysage bocager et littoral, mais aussi comme des garants de la biodiversité locale. Cette démarche se traduit par des actions concrètes en faveur de la préservation et du renforcement de la trame verte et bleue, qui s'étend aussi bien aux espaces naturels et agricoles (conservation des réservoirs de biodiversité, préservation du bocage) qu'aux zones urbaines (intégration du végétal dans l'aménagement, maintien des éléments végétaux remarquables).

Le PADD s'inscrit également dans une logique proactive d'adaptation au réchauffement climatique et de préservation du cadre de vie et de la santé de ses habitants à travers les objectifs suivants :

- La protection de la ressource en eau sous toutes ses formes, et le risque inondation qu'elle implique
- La préservation de sa trame verte, caractéristique d'un paysage bocager jusqu'à là protégé, en collaboration avec l'agriculture locale
- La maîtrise de l'imperméabilisation des sols et la végétalisation des espaces urbanisés afin de limiter les phénomènes de ruissellement et d'îlots de chaleur
- L'amélioration de l'habitat. Le PADD encourage les constructions exemplaires sur le plan environnemental ou énergétique.
- L'amélioration de la qualité de l'air. Les orientations associées concernent principalement la réduction des déplacements automobiles, ce que permet la densification, la mise en oeuvre de parcours de transports collectifs et de modes actifs efficaces.
- La valorisation du patrimoine bâti joue un rôle central dans la politique d'aménagement portée par le PADD. La remise sur le marché des logements vacants, la réhabilitation des bâtiments anciens et la réflexion sur l'intégration architecturale des nouvelles constructions participent à une approche respectueuse de l'identité territoriale et de la mémoire collective.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

## 2.0 Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la communauté de communes en termes d'aménagement. Elles portent sur :


- des secteurs donnés du territoire (OAP sectorielles, dont l'OAP valant règlement Avenue de la Guerche),
- des enjeux plus spécifiques (OAP Thématiques).

Les OAP constituent une pièce obligatoire du PLUi et permettent à la collectivité de mettre en oeuvre ses ambitions en matière d'aménagement sans que celle-ci n'ait la maîtrise foncière. Elles assurent une cohérence de l'aménagement sur le long terme, en fixant des orientations, des objectifs à atteindre, des principes à respecter.

Les OAP n'ont pas la même valeur réglementaire que les dispositions contenues dans le règlement (document graphique et règlement écrit). En effet, les orientations définies dans les OAP permettent de guider l'aménagement des secteurs de projet stratégiques dans un rapport de compatibilité (contrairement au règlement qui s'applique dans un rapport de conformité) laissant une certaine souplesse aux futurs aménageurs. Au travers des OAP, la communauté de communes a donc souhaité préciser certaines dispositions d'aménagement permettant une organisation cohérente à l'échelle des sites mais aussi à l'échelle des communes. C'est dans ce cadre que les OAP complètent les dispositions réglementaires, hormis l'OAP valant règlement «Avenue de la Guerche»

Le PLUi de la CCSE compte :

- 50 OAP sectorielles, dont 31 en densification, 19 en extension, dont 32 à vocation dominante d'habitat, 2 à vocation dominante économique et commerciale et 1 à vocation dominante d'équipements, et 1 OAP valant règlement. Les autres OAP étant à vocation mixte.
- 2 OAP thématiques (Trame Verte et Bleue et Patrimoines)

Les éléments spécifiques à l'évaluation environnementale sont identifiés par le logo suivant : 

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, des pré-diagnostic environnementaux (faune/flore/zones humides) ont été réalisés sur chacun des secteurs en densification et en extension par Dell'Aria (Cittànova). Les incidences directes de chaque secteur de projet comportant des OAP sont détaillées dans cette partie. Un bilan des incidences des OAP (directes et indirectes) est rédigé en fin de partie.



## 2.1 Les OAP sectorielles

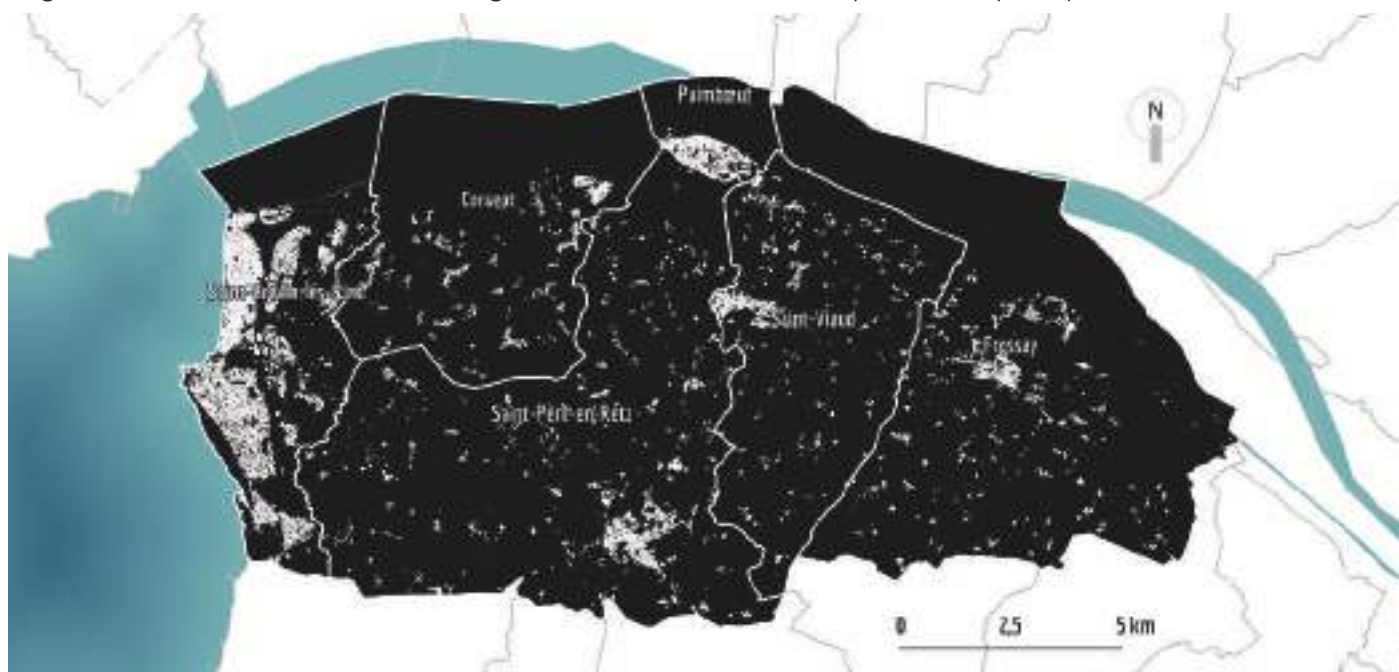
Le contenu des OAP Secteurs est précisé à l'article R151-6 du code de l'urbanisme : il doit définir les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans lesquels s'inscrivent les projets.

### 2.1.1 Le choix des sites comportant des OAP

#### 2.1.1.1 Le contexte

##### UN PLATEAU BOCAGER MARQUÉ PAR UNE URBANISATION DISPERSÉE

Comme montré dans le diagnostic territorial, la CCSE est particulièrement marquée par un habitat dispersé lié à ses paysages bocagers. Ce mitage urbain est principalement issu d'excroissances autour des sièges d'exploitations agricoles. Ce mode d'urbanisation a contribué à éloigner les habitants des centres historiques, originellement coeur de la vie de village, induisant un mode de déplacement principalement motorisé.



En plus de l'habitat isolé et des hameaux, le paysage urbain se compose de centres-bourgs historiques, linéaires le long d'un axe structurant, carrefour ou groupé autour d'une place.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
044-244400586-26251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



Centre-bourg de St-Père-en-Retz

Source : Cittànova, BD Topo 2023

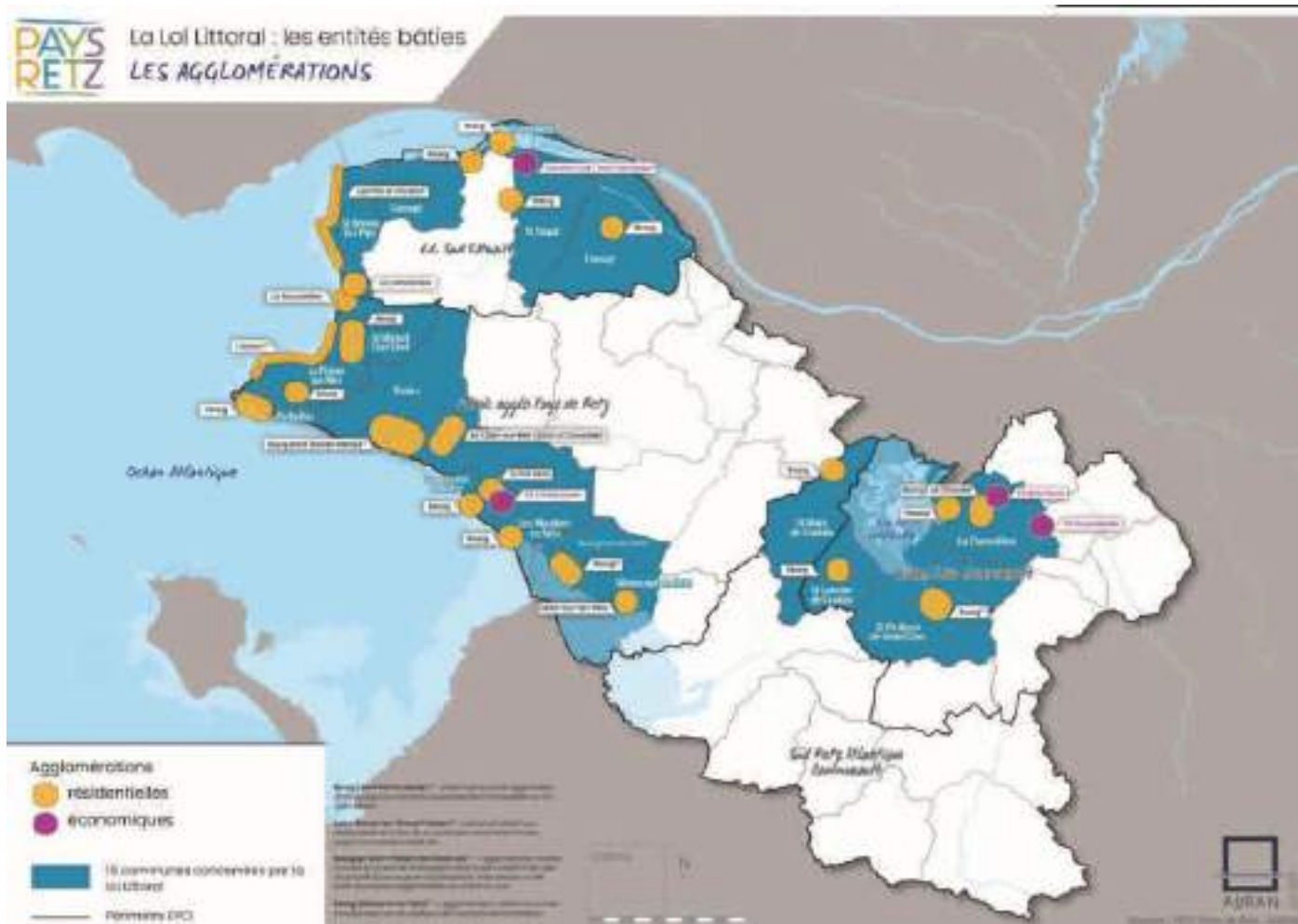


Centre-bourg de Frossay

## DES VILLES IMPLANTÉES AU BORD DE L'EAU

La CCSE est entourée d'eau, entre l'Océan Atlantique et l'Estuaire de la Loire. Cette urbanisation au plus près de l'eau induit des paysages remarquables, mais également une exposition des populations au risque inondation. L'équilibre entre préservation des milieux naturels littoraux et urbanisation a donc été un critère premier dans le choix des secteurs d'OAP.

Toutes les communes de la CCSE hors Saint-Père-en-Retz sont soumises à la loi littoral. L'ensemble des OAP sectorielles ont donc été sélectionnées au regard des principes d'urbanisation de cette loi, avec des droits d'urbanisation différents entre les agglomérations, des villages et des secteurs déjà urbanisés. Ainsi, l'urbanisation future ne recherche pas à accentuer le mitage de son bâti mais à recentrer l'urbanisation dans les espaces déjà urbanisés afin de préserver les littoraux, particulièrement sensibles au réchauffement climatique.



Source : DOO du SCoT arrêté 07/2025

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

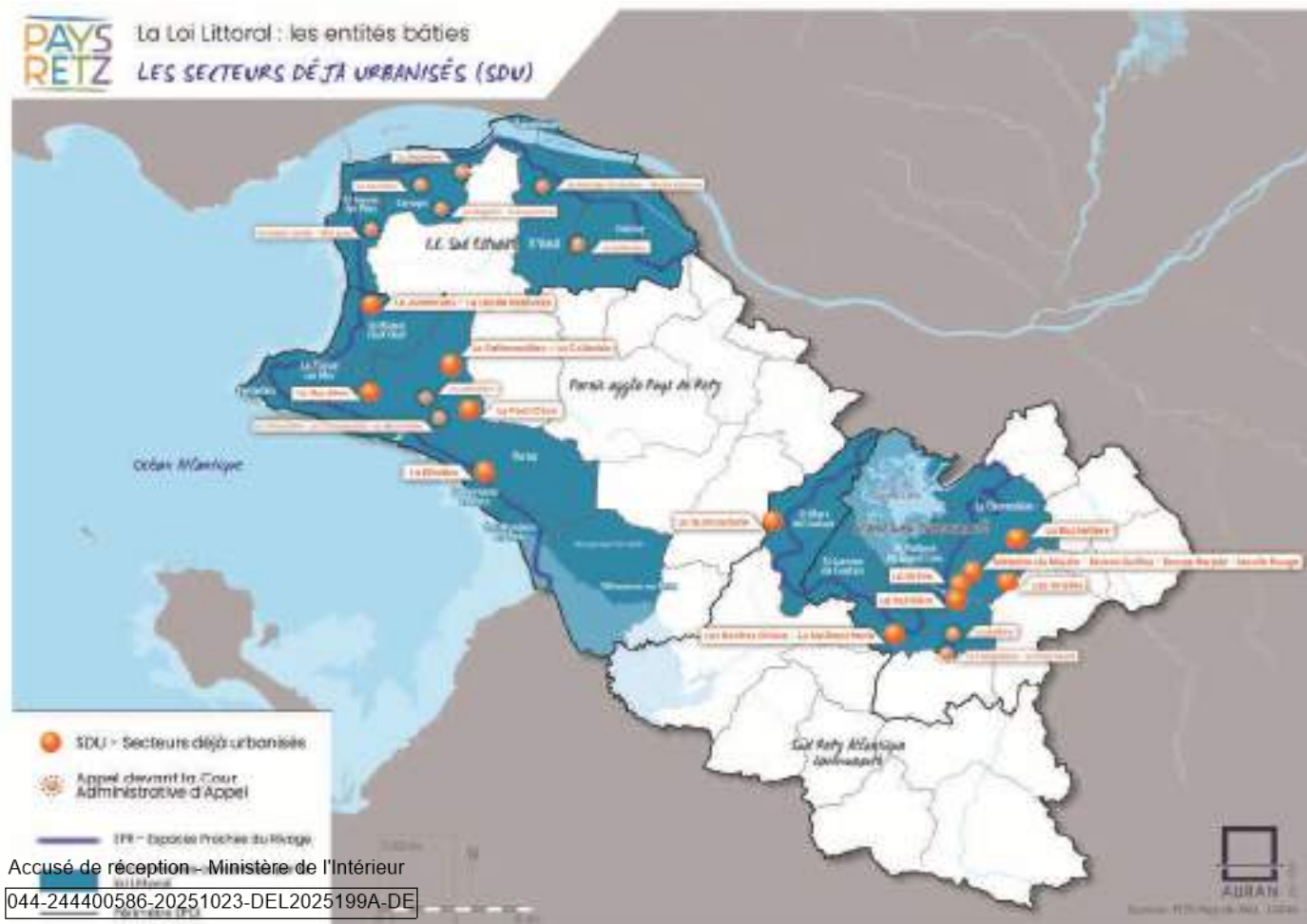
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025





Source : DOO du SCoT arrêté 07/2025



Source : DOO du SCoT arrêté 07/2025

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

## LE RESPECT DES OBJECTIFS CHIFFRÉS

La délimitation des secteurs de projet s'appuie également sur les objectifs chiffrés inscrits dans le PADD :

- viser la production d'environ 207 logements par an sur la période 2027-2030, puis 173 logements par an entre 2030-2037,
- produire au moins 60% des logements en densification,
- réduire d'au moins 50% la consommation d'espace par rapport à la décennie 2011-2021 (objectif SCoT arrêté 07/25)

### 2.1.1.2 Le processus de choix des secteurs de projet

Le travail sur l'identification des secteurs de projet a donné lieu à des réflexions poussées avec les élus en charge de l'élaboration du PLUi. Chaque site a fait l'objet d'une analyse de ses incidences sur l'environnement. Certains sites, aux incidences trop fortes, n'ont ainsi finalement pas été intégrés dans le PLUi.

Globalement, les arbitrages concernant les secteurs de projet ont été réalisés au regard de 4 principaux critères :

- la modération de la consommation d'espaces,
- l'intégration du principe d'évitement environnemental,
- le statut de commune SRU pour Saint-Brevin-les-Pins,
- la traduction des orientations du PADD (notamment l'affirmation de l'armature territoriale de la CCSE).

Dans un premier temps et dans le respect du contexte précédemment décrit, les élus des communes ont ciblé et priorisé plusieurs sites de projets, en densification (à partir de l'analyse du potentiel foncier de l'ADRN) et en extension. Ce travail de sélection, de priorisation, de densification et d'analyse urbaine s'est effectué en plusieurs ateliers sur cartes avec les élus.

## L'ANALYSE MULTICRITÈRES

La méthodologie d'identification des sites d'OAP en densification a été détaillée dans la partie 4.3 L'étude du potentiel foncier en densification.

Pour identifier les sites d'OAP en extension, les élus de la CCSE ont délimité plusieurs secteurs par commune. Ensuite, l'ensemble de ces sites ciblés a été évalué au regard de multiples critères :

### Milieux naturels et biodiversité



Données utilisées : Zones Natura 2000 (ZSC et ZPS), Arrêté préfectoral de protection de biotope, Sites du Conservatoire du Littoral, Espaces naturels sensibles/propriétés départementales d'ENS/zones de préemption du Conseil départemental, Zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO), ZNIEFF 1, ZNIEFF 2, Cours d'eau, Zones humides (PLU existants + zones humides stratégiques du SAGE + inventaire zones humides de source de la CCSE), Réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue du SCoT, Corridors écologiques de la TVB du SCoT, Espaces de perméabilité de la TVB du SCoT, Eléments constitutifs de la trame bleue du PLUi (cf Etat Initial de l'Environnement dans le diagnostic territorial), Eléments constitutifs de la trame verte (cf EIE), Espaces de mobilité de l'Estuaire (SAGE), terrain Cittànova.

PAS D'INCIDENCE MAJEURE	INCIDENCE MODÉRÉE	INCIDENCE FORTE
Absence de zone de protection, éloignement vis-à-vis des corridors écologiques...	Dans un corridor écologique, proximité avec un réservoir de biodiversité...	Situation au sein d'un périmètre sensible (Natura 2000, ZNIEFF I, zone humide, etc.), intérêt écologique du site



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



Données utilisées : Monuments historiques classés et inscrits et leurs abords, SPR (Saint-Brévin-les-Pins), Entités et opérations archéologiques, Sites classés ou inscrits (Atlas des patrimoines), terrain Cittànova (insertion paysagère et entrée de ville).



PAS D'INCIDENCE MAJEURE	INCIDENCE MODÉRÉE	INCIDENCE FORTE
Pas d'incidence, voire un renforcement de l'harmonie de l'entité urbaine existante	Pas de dénaturation notable du secteur/quartier sous couvert d'une intégration architecturale et paysagère	Obstruction des points de vue, modification notable de la forme urbaine du bourg, situation dans un paysage emblématique...



Données utilisées : Parcelles déclarées à la PAC (RPG 2023), Espaces agricoles pérennes, Bâtiments d'élevage (Chambre d'Agriculture), Périmètre de réciprocité (Chambre d'Agriculture), Bâtiments agricoles (Chambre d'Agriculture), Enjeux agricoles autour des bourgs (Chambre d'Agriculture).



PAS D'INCIDENCE MAJEURE	INCIDENCE MODÉRÉE	INCIDENCE FORTE
Pas de vocation agricole du site d'extension	Changement d'affectation d'une surface agricole sans incidence pour le fonctionnement de l'activité	Impact sur le fonctionnement d'une activité agricole, présence de bâtis agricoles ou de projets agricoles sur le site d'extension OU incidence « indirecte » de l'urbanisation du site (ex : difficulté nouvelle pour le fonctionnement d'une activité)



Données utilisées : Périmètres de protection de captage d'eau potable, Risque d'inondation par remontées de nappe, Etude Aléa Estuaire de la DDTM 44, PPRL Côte de Jade, Cavités souterraines, Aléa retrait-gonflement des argiles, ICPE, Classement sonore routier et carte d'exposition au bruit, Etablissements inscrits au RRTP, Sites industriels ou activités de services, Sites BASOL et SIS



PAS D'INCIDENCE MAJEURE	INCIDENCE MODÉRÉE	INCIDENCE FORTE
Absence de risque, aucune nuisance générée à proximité du site et pas de création de nouvelles nuisances par le projet	Le site est soumis à un risque mineur ne remettant pas en cause sa constructibilité (ex : aléa faible ou moyen mouvement de terrain) ET/OU Nuisances potentielles à proximité du site de projet ou création de nuisances par le projet	Le site est soumis à un risque (ex : risque moyen ou fort PPR) ET/OU Nuisances élevées en lien avec la situation du projet et par l'usage projeté OU incidence « indirecte » de l'urbanisation du site (ex : effet négatif sur le niveau d'un risque à proximité du site)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025





Données utilisées : proximité des services et équipements, proximité des transports en communs, facilité des mobilités douces, terrain Cittànova.

PAS D'INCIDENCE MAJEURE	INCIDENCE MODÉRÉE	INCIDENCE FORTE
Le terrain d'assiette du projet se situe en cœur de bourg/centre-ville doté des services et équipements ; il est à proximité d'un point d'accès aux transports en commun ou est facilement accessible à pied depuis le cœur de bourg	Le terrain d'assiette du projet se situe à proximité des services et équipements ; le site de projet n'est pas à proximité immédiate d'un point de desserte de transport en commun et est plus difficilement accessible à pied	Le site de projet est éloigné des services et équipements ; la voiture individuelle est le seul moyen d'accéder au site

## Cadre supra-communautaire et communautaire



Données utilisées : cohérence avec la loi littoral (bande des 100m, espaces proches du rivage, espaces remarquables), cohérence avec l'armature territoriale du SCoT, cohérence avec la loi climat et résilience (consommation d'espaces), cohérence avec le PADD du PLUi (objectifs de production de logements), temporalité dans le temps du PLUi.

PAS D'INCIDENCE MAJEURE	INCIDENCE MODÉRÉE	INCIDENCE FORTE
Le site de projet s'inscrit en compatibilité ou cohérence avec le cadre supra-communautaire (loi Climat et Résilience, loi Littoral, SCoT) et avec le cadre communautaire (PADD du PLUi). Il permet de décliner réglementairement les orientations cadres, dans le temps du PLUi	Sans entrer en contradiction avec le cadre supra-communautaire ou communautaire, le site de projet ne vise pas directement à traduire réglementairement les orientations cadres ET/OU Sa faisabilité n'est pas garantie dans le temps du PLUi	Le site de projet entre en contradiction avec les principes et règles supra-communautaires ou communautaires ET/OU Il ne s'inscrit pas dans le temps du PLUi

Le rendu synthétique de l'analyse multicritères des sites en extension (futurs potentielles OAP) a pris cette forme :

	F1	F2	F3	F4
	Red	Red	Red	Red
	Green	Green	Green	Yellow
	Red	Red	Green	Red
	Green	Green	Green	Green
	Green	Green	Green	Green
	Green	Green	Green	Green



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Source : analyse multicritères des sites en extension de la commune de Frossay

## LES PRÉ-DIAGNOSTICS ÉCOLOGIQUES FAUNE/FLORE/HABITATS/ZONES HUMIDES

Afin d'affiner l'incidence environnementale de chaque site d'OAP pré-sélectionnés par les élus de la CCSE, des pré-diagnostic écologique faune - flore - habitats - zones humides ont été réalisés par Dell'Aria (Cittànova) sur chacun des sites en densification et extension. Ce pré-diagnostic est une étude anticipée, le plus en amont possible d'une réflexion de projets d'aménagement dans des zones à enjeux potentiels. Son but est d'anticiper les potentiels enjeux sur les sites d'études, afin d'appréhender au mieux la faisabilité des projets, et le cas échéant, les mesures de la démarche Eviter/Réduire/Compenser (ERC) à mener pour limiter les incidences de ce dernier sur le potentiel écologique des sites. Ce pré-diagnostic ne remplace donc pas les diagnostics réglementaires des études d'impact, dossier loi sur l'eau et dossier de dérogation espèces protégées obligatoire lors de la phase opérationnelle du projet.

La méthodologie déployée est détaillée dans les trois rapports (pour les sites en densification, pour les sites en extension et pour des sites en supplément sondés en septembre). Elle suit des étapes spécifiques selon le pré-diagnostic à effectuer.

- 1. Un bilan de la bibliographie et des données publiques disponibles,
- 2. Un bilan des zonages du patrimoine naturel et des continuités écologiques majeures,
- 3. Un repérage terrain sur des délais restreints (uniquement sur un passage en mars/avril ou en septembre, alors qu'un diagnostic réglementaire se réalise sur un cycle complet de saisons) par un écologue confirmé du site et de ses potentialités d'accueil pour la flore et les principaux groupes de faune protégés ou à enjeu de conservation, mettant en avant les sensibilités principales d'un site et le niveau d'enjeu afin de déterminer si le site est compatible avec un projet d'aménagement.
- 4. Un pré diagnostic zone humide réalisé conformément à la réglementation (Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement) par la délimitation soit par critère pédologique (sondage à la tarière à main) soit par critère végétatif (inventaire de la flore caractéristique des zones humides). La différence au regard d'un diagnostic zone humide réalisé lors d'un dossier loi sur l'eau est que la pression d'inventaire est moins forte. D'autre part, les périodes de sondages sont parfois réalisées en dehors des périodes les plus optimales pour l'observation des traces d'hydromorphie afin de ne pas retarder le calendrier du PLUi.

Une fois l'état des lieux réalisé, chaque site étudié (en densification et en extension) est catégorisé par niveau d'enjeu. Les enjeux sont appréciés par rapport à des critères tels que la qualité, la rareté, l'originalité, la diversité, la richesse. L'appréciation des enjeux est indépendante du projet : ils ont une existence en dehors de la projection d'un projet. Pour chaque thématique, cinq classes d'enjeux sont ainsi définies :

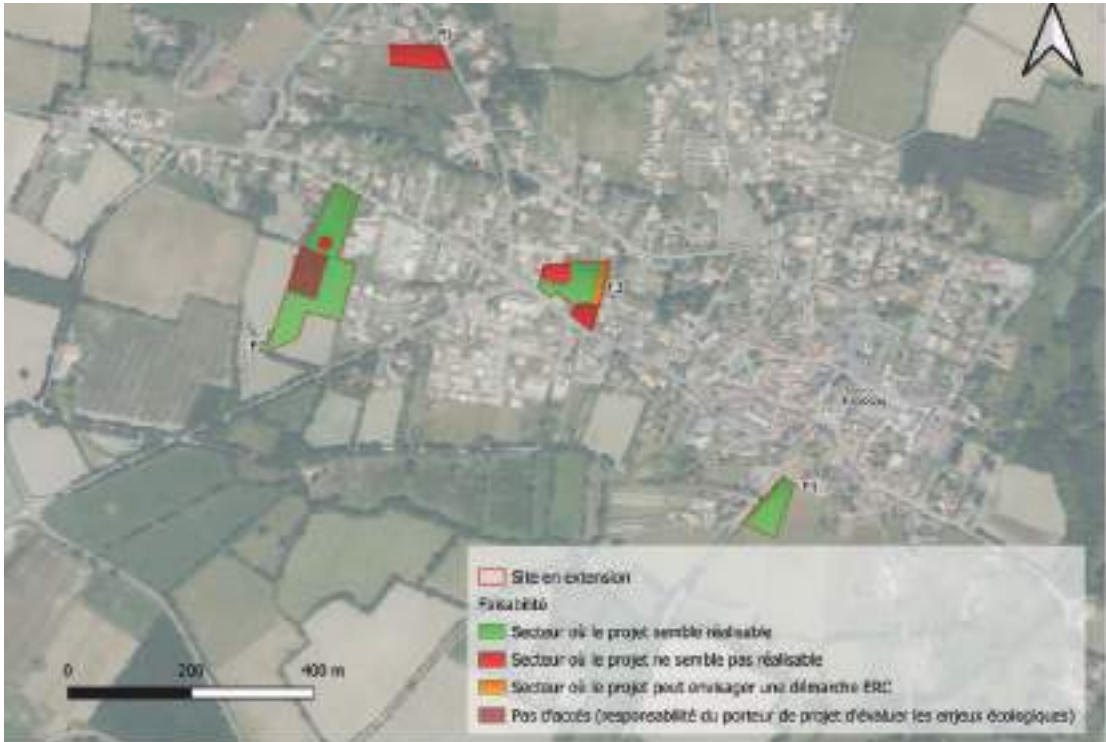
ENJEU TRÈS FORT	Existence d'une valeur du territoire et/ou de préoccupation telles que la réalisation d'un projet risque la perte totale de la valeur et/ou l'augmentation très forte de la préoccupation.
ENJEU FORT	Existence d'une valeur du territoire et/ou de préoccupation telles que la réalisation d'un projet risque la dégradation partielle de la valeur et/ou l'augmentation forte de la préoccupation.
ENJEU MOYEN	Existence d'une valeur du territoire et/ou de préoccupation telles que la réalisation d'un projet risque une dégradation non négligeable de la valeur et/ou l'augmentation de la préoccupation.
ENJEU FAIBLE	Existence d'une valeur du territoire et/ou de préoccupation telles que la réalisation d'un projet n'aura qu'un faible impact sur la valeur et la préoccupation.
ENJEU NEUTRE	Existence d'une valeur du territoire et/ou de préoccupation telles que la réalisation d'un projet n'a pas d'impact notable sur la valeur et la préoccupation, car non présente sur le territoire ou hors de portée des incidences potentielles qu'un faible impact sur la valeur et la préoccupation.

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

Pour finir, la faisabilité d'un projet sur les sites en densification et en extension sera jugée en 4 niveaux différents :

OUI	Le site peut être retenu comme site de projet, un parti pris en faveur de la biodiversité est conseillé.
OUI, SOUS RÉ-SERVE	Le site peut être retenu comme site de projet à condition de : <ul style="list-style-type: none"><li>• Suivre une démarche ERC</li><li>• Suivre les préconisations</li></ul>
OUI, SOUS RÉ-SERVE D'ABSENCE D'ALTER-NATIVE AVÉRÉE	Le site peut être retenu comme site de projet à condition de : <ul style="list-style-type: none"><li>• Justifier l'absence d'alternative avérée</li><li>• Suivre une démarche ERC dont de la compensation</li><li>• Suivre les préconisations</li></ul>
NON	Le site ne semble pas envisageable au regard des enjeux et de la réglementation envi-ronnementale.

Pour reprendre l'exemple des sites en extension de la commune de Frossay, voici les résultats cartographiés :



Site	Niveau général d'enjeu	Détail des enjeux	Faisabilité	Préconisations
F1	Très fort	Zone humide de 1529m²	Non	Ne pas réaliser le projet
F2	Fort	Petite zone humide de 381 m² Fort enjeu faune	Oui Sous réserve	Démarche ERC : Evitement de la zone humide, maintien d'une zone en prairie. En phase opérationnelle : Juger les enjeux de la parcelle non accessible.
F3	Très fort	Deux zones humides de 1065 m² et 950m²	Oui sous réserve d'absence d'alternative avérée	Démarche ERC : Evitement des zones humides et de la mare Conserver l'alignement d'arbres
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur 044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE multi-strate riche en espèces- Accusé certifié exécutoire			Oui	Démarche ERC : Conserver la haie

Réception par le Préfet le 27/10/2025

photie synthétique de la faisabilité des sites en extension de la commune de Frossay



Parmi les 49 sites en densification et 21 sites en extension (plus les 15 études complémentaires sur les sites pré-sondés ou sur des nouveaux sites) faisant l'objet de pré-diagnostic environnementaux, certains ont été identifiés comme ayant un impact trop important sur l'environnement. Il a été conseillé à la CCSE de ne pas les conserver. Les sites concernés ont donc été soit supprimés intégralement, soit redélimités largement à la baisse par les élus de la CCSE. Cela a permis de procéder à une large part à la mesure d'évitement de l'évaluation environnementale. C'est dans un second temps où la réduction de certains sites ont permis soit d'éviter (sortie du secteur de projet ou intégré réglementairement comme non constructible par prescription ou zonage), ou encore d'en réduire l'effet en le définissant précisément dans l'OAP comme à préserver.

En conclusion, cette double évaluation (analyse multicritères et pré-diagnostic écologiques) a permis :

- d'aider à la décision dans le choix des sites de projet,
- d'évaluer les incidences des secteurs de projet,
- de concevoir des OAP prenant en compte les enjeux environnementaux spécifiques à chaque site.

A noter que des études environnementales connexes déjà réalisées ou réalisées en parallèle ont été utilisées comme pour le projet d'aménagement du quartier de la Bresse, ENVOLIS, 2025 par exemple ou encore l'état initial actualisé sur le patrimoine naturel de la Guerche, ARTELIA, juillet 2020

### Méthodologie type pour deux exemples de la méthodologie :

#### SECTEUR 1 : EVOLUTION PROJETE DE LA GRAND VILLE

**Temps 1** : projection large d'étude d'évolution du secteur à l'échelle du groupement bâti. Lancer la réflexion de manière élargie pour un périmètre d'étude de projet globale détachée (dans un premier temps) de la contrainte cadastrale et de la notion de propriété.



Périmètre v1 de projet retenu

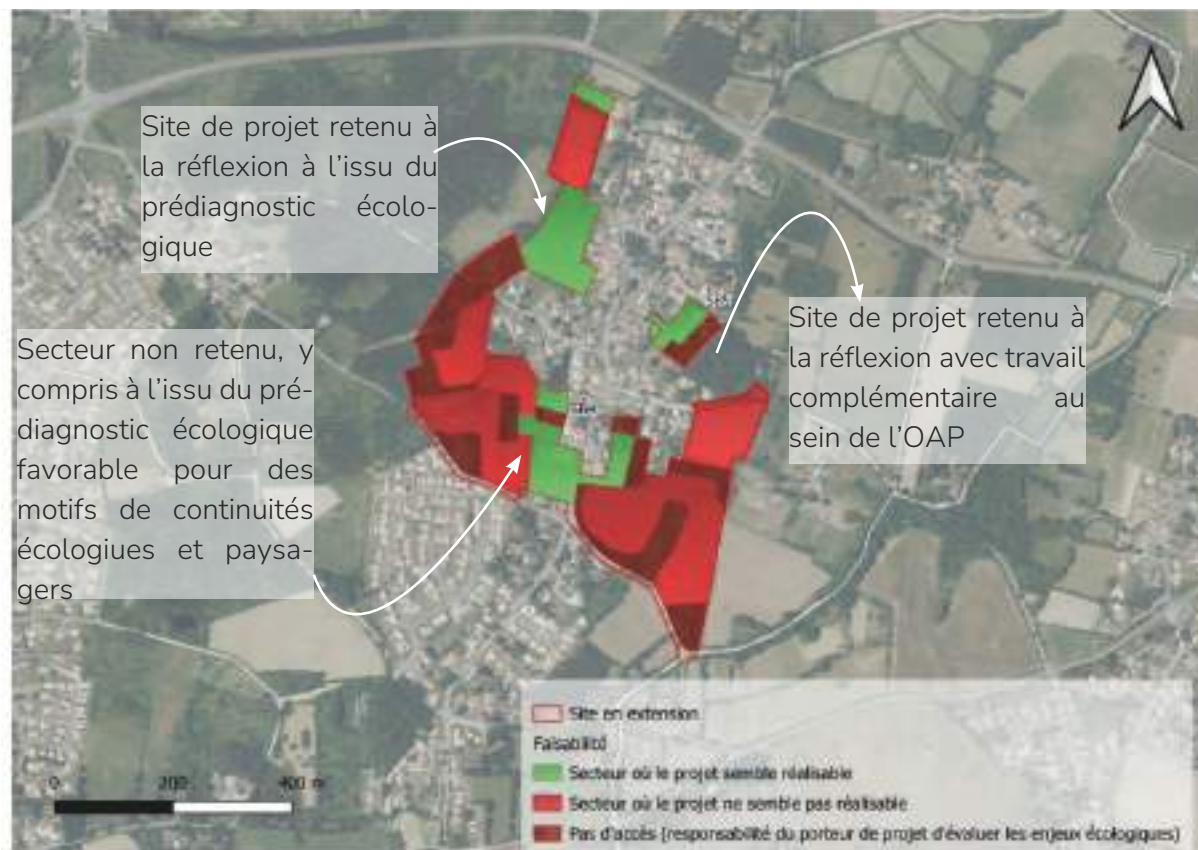
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Temps 2 : visite de site Cittanova

Temps 3 : finalisation

Temps 4 : utilisation multi critères évoquées ci-avant et priorisation des secteurs par les élus

Réception par le préfet : 27/10/2025



Source : pré-diagnostic écologique sur les sites en extension, Dell'Aria, avril 2025

**Temps 4 :** Prédiagnostic écologique

**Temps 5 :** Nouveau périmètre de définition de projet choisi à la lueur des enjeux environnementaux



Périmètre v2 de projet retenu



Périmètre v3 de projet retenu

**Temps 6 :** Un temps d'échanges et de co-constructions avec visites de sites élus sur site et sur tables ont eu lieu pour affiner les périmètres et mettre en parallèle les incidences du projet souhaité

**Temps 7 :** Nouveau passage d'étude écologique pour affiner la faisabilité des secteurs de projet (au regard de la programmation et des périmètres finalement retenus). Des ajustements ont alors été réalisés.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
044-244700586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



## LE CONTENU DES OAP

Afin d'affiner le projet de chaque OAP et prendre conscience des réalités du terrain, des ateliers sur site (le matin), puis sur cartes (l'après-midi) ont été organisés en mai 2025 pour les sites en densification et en extension.



Source : Ateliers OAP sur terrain et sur cartes en mai 2025



**Temps 8 :** Périmètre final et ajustement du contenu des OAP au regard des attendus environnementaux et de la démarche ERC.

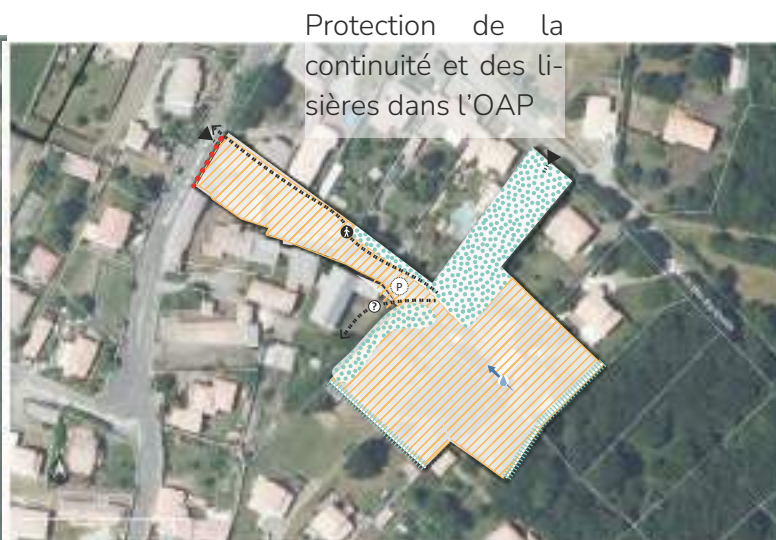
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

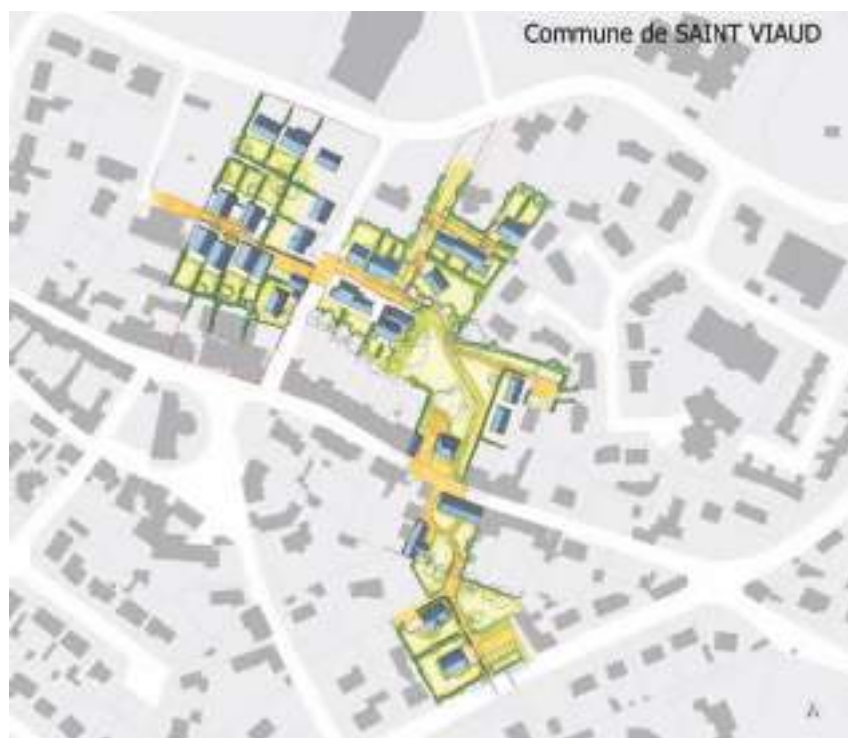
Réception par le préfet : 27/10/2025

Ensemble du site arboré protégé par l'OAP suite au pré-diagnostic écologique



**Versión finale de l'OAP :** Périmètre final et contenu définitif en lien étroit avec la démarche ER (pas de compensation imaginé car pas d'incidence recensées)

Enfin et en parallèle, 12 sites aux enjeux complexes et importants ont été ciblés par la CCSE pour faire l'objet d'études de capacités ou de faisabilité menées par Sinopia, en co-construction avec les élus de la CCSE. Ces études ont permis de faire naître des OAP réalistes et opérationnelles. Pour finir, le contenu de chaque OAP a été rectifié puis validé par la CCSE lors de rencontres individuelles par commune.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

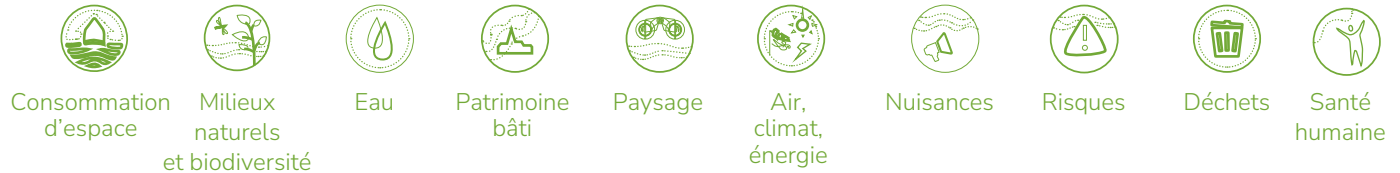
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



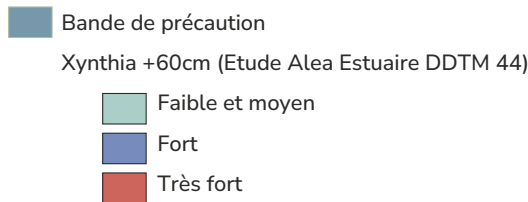


Les incidences sur l'environnement de chaque périmètre d'OAP seront évalués au regard de plusieurs catégories :

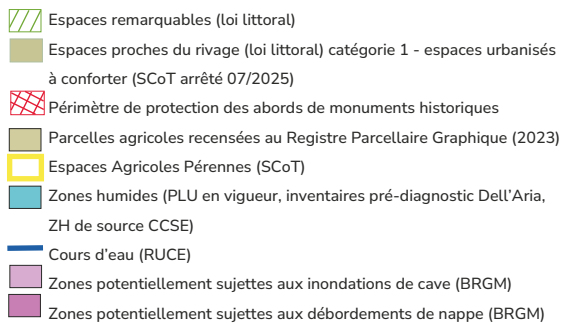


Les thématiques concernées par des potentielles incidences des périmètres d'OAP sont ciblées de la manière suivante :

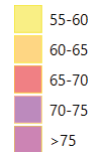
Légende des extraits cartographiques de la prise en compte risque submersion (cf Aléa Estuaire)



Légende des extraits cartographiques de la prise en compte des enjeux environnementaux (hors pré-diagnostic Dell'Aria)



Exposition au bruit (geo IDE DDTM)



### 2.1.1.3 - Les secteurs de projet choisis

#### CORSEPT

##### Éléments de contexte

- Une commune soumise à la loi littoral.
- La commune compte 5 sites d'OAP, dont 3 situés en densification dans le centre-bourg et 2 en extension du village de la Pitardais. Pour les sites en densification, les densités projetées, pour être réalistes, ont tenu compte du contexte déjà bâti et donc contraint.
- Le centre-bourg, particulièrement proche de l'Estuaire de la Loire, est vulnérable au risque de submersion marine mis en évidence par l'étude Aléa Estuaire de la DDTM 44 (scénario Xynthia +60cm pris en compte dans le cadre du PLUi). Les sites d'OAP se sont donc adaptés à ce contexte local (évolution du centre-bourg doit être pensé en renouvellement par exemple). La mutation du bâti dans le bourg constitue un enjeu important.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244480586-20251023-DEL2025199A-DE

- Les objectifs de productions de logements du PADD ont été fixés en fonction des capacités foncières et de la mutation urbaine de la CCSE, et sont estimés à 37 logements pour Corsept.

Régulation n°1271023

## RUE DE L'ESTUAIRE

- Type : densification
- Vocation : habitat et économie
- Temporalité du projet : long terme
- Surface : 3,2 ha
- Densité : 20 log. / ha
- Nombre de logements projetés (logements existants compris): 59 logements
- Occupation actuelle du site : espace à moitié bâti (habitat et maison de santé) et artificialisé (cimetière), et à moitié végétalisé (en particulier au nord)
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (zones urbanisées liées à l'habitat / activités et équipements (cimetière) / Autres espaces artificialisés (espaces libres))
- OCSGE (2016, IGN) : Zones bâties et non bâties (routes), formations herbacées (jardins, long route), zones à matériaux minéraux (cimetière) et peuplement de feuillus (nord)



Extrait annexe prise en compte risque submersion (cf Aléa Estuaire)



- **Justification du périmètre** : Situé en coeur de bourg mais aussi en entrées de ville nord et ouest, ce secteur est stratégique pour renforcer la visibilité et l'attractivité du centre. En retravaillant finement ce secteur incluant des espaces bâtis (habitat, maison de santé de l'Estuaire, cimetière, commerces) et le caractère routier des espaces publics, les enjeux sont de conforter la vocation commerciale des services de proximité situés au sud du secteur, renforcer la lisibilité de l'identité architecturale du bourg et renforcer la végétalisation de ce coeur de village. Le nord du site est peu densifiable en raison de la présence de la bande de précaution pour tenir compte du risque submersion : c'est pourquoi le nord du secteur a fixé des orientations en termes de préservation de la végétation.
- **BILAN DES INCIDENCES**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



Aspect boisé



Identité patrimoniale du bourg



Paysage d'entrée de bourg



Vulnérabilité face au risque submersion marine + risque débordements de nappe (non représenté sur la carte par manque de lisibilité)



Modes doux grâce à la proximité avec les équipements





## RUE DU CHEMIN DE FER

- Type : densification
- Vocation : habitat
- Temporalité du projet : long terme
- Surface : 0.8 ha
- Densité : 12 log. / ha
- Nombre de logements projetés (logements existants compris): 16 logements
- Occupation actuelle du site : secteur partiellement bâti avec des maisons individuelles et de grands jardins
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (zones urbanisées liées à l'habitat / Espaces verts artificialisés, non agricoles, et zones de loisirs)
- OCSGE (2016, IGN) : Zones bâties (maisons individuelles), formations herbacées (jardins)



Extrait annexe prise en compte risque submersion (cf Aléa Estuaire)

- **Justification du périmètre** : Séparé du bourg au sud par la D77, ce secteur se situe également à l'entrée de ville ouest de Corsept. La desserte actuelle des habitations se fait par la route départementale, accentuant la dangerosité d'accès. L'enjeu du secteur est de conforter ce tampon végétalisé au sud afin d'embellir l'entrée de ville.
- **BILAN DES INCIDENCES**



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

Tampon végétal  
entre les maisons  
et la RD

Paysage d'entrée  
de bourg + EPR  
cat. 1

Vulnérabilité face au  
risque submersion  
marine + risque  
débordements de  
nappe (non représenté sur  
la carte par manque de lisibilité)

Modes doux grâce  
à la proximité avec  
les équipements

## SITE DE L'ÉCOLE

- Type : densification
- Vocation : habitat
- Temporalité du projet : moyen terme
- Surface : 0.7 ha
- Densité : 23 log. / ha
- Nombre de logements projetés (logements existants compris): 17 logements
- Occupation actuelle du site : îlot bâti avec un coeur végétalisé
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (zones urbanisées liées à l'habitat / activités et équipements (équipements publics))
- OCSGE (2016, IGN) : Zones bâties et non bâties, formations herbacées (coeur d'îlot)



Extrait annexe prise en compte risque submersion (cf Aléa Estuaire)

- **Justification du périmètre** : Situé au plus près des équipements scolaires et du centre historique, cet espace offre un potentiel de renouvellement urbain avec peu de démolition de constructions existantes. Il s'inscrit dans un îlot urbain ancien du centre bourg de Corsept, au Sud de l'église. Si le site est majoritairement artificialisé (habitat dense et équipements publics au sud), le coeur d'îlot reste très végétal (jardins). L'enjeu est donc de préserver ce patrimoine architectural et naturel du secteur, mais de favoriser la perméabilité douce de l'îlot.
- **BILAN DES INCIDENCES**



Coeur d'îlot

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



Vulnérabilité face au  
risque submersion  
marine + risque  
débordements de  
nappe (non représenté sur  
la carte par manque de lisibilité)



Modes doux grâce  
à la proximité avec  
les équipements



## LA PITARDAIS 1

- Type : extension
- Vocation : habitat
- Temporalité du projet : moyen terme
- Surface : 0.5 ha
- Densité : 21 log. / ha
- Nombre de logements projetés : 11 logements
- Occupation actuelle du site : espace non bâti, fonds de parcelles.
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Terres agricoles (prairie)
- OCSGE (2016, IGN) : Formations herbacées



- **Justification du périmètre :** Extension possible du village de la Pitardais, contrairement au centre-bourg contraint par un risque submersion important (cf étude Aléa Estuaire).
- **BILAN DES INCIDENCES**



Consommation d'ENAF (déclaré  
au RPG en «Autre prairie tempo-  
raire de 5 ans ou moins»)

Lisière urbaine

Déplacements automobiles car loin centralités

/

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



## LA PITARDAIS 2

- Type : extension
- Vocation : habitat
- Temporalité du projet : moyen terme
- Surface : 0.4 ha
- Densité : 22 log. / ha
- Nombre de logements projetés : 10 logements
- Occupation actuelle du site : espace non bâti, terre agricole.
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Terres agricoles (Cultures annuelles et terres labourées)
- OCSGE (2016, IGN) : Formations herbacées



- **Justification du périmètre** : Extension possible du village de la Pitardais, contrairement au centre-bourg contraint par un risque submersion important (cf étude Aléa Estuaire).
- **BILAN DES INCIDENCES**



Consommation d'ENAF (déclaré au RPG en Fourrage  
«Mélange de légumineuses prépondérantes au semis et  
de graminées fourragères de 5 ans ou moins)

Lisière urbaine

Déplacements automobiles car loin centralités

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

**Éléments de contexte**

- Une commune soumise à la loi littoral.
- La commune compte 9 sites, dont 5 en densification et 4 en extension du centre-bourg (+1 OAP en extension pour le site du Carnet, détaillée dans la partie sur la commune de Saint-Viaud)
- Inscrite en plein milieu du plateau bocager et bénéficiant des rives du canal de la Basse-Loire et de l'Estuaire, le centre-bourg de la commune se situe dans le réservoir de biodiversité du SCoT «Bocage du Pays de Retz» et est entouré de terres agricoles. Toutefois, aux termes du SCOT, l'urbanisation nouvelle de ces secteurs n'est pas prohibée dès lors qu'elle est en lien avec un espace urbanisé (cela vaut pour toutes les OAP concernées). Sa ZAE Moulin Neuf, classée ZAE de proximité par le SCoT arrêté en 07/25, apporte de l'attractivité économique au centre-bourg. A cheval avec la commune de Saint-Viaud, la zone du Carnet est également un point stratégique.
- Les objectifs de productions de logements du PADD ont été fixés en fonction des capacités foncières et de l'armature urbaine de la CCSE, et sont estimés à 128 logements pour Frossay.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

## RUE DE LA PAIX / CHEMIN DU PILET

- Type : densification
- Vocation : habitat
- Temporalité du projet : court terme
- Surface : 0.2 ha
- Densité : 22 log. / ha
- Nombre de logements projetés (logements existants compris) : 3 logements
- Occupation actuelle du site : secteur en partie bâti au nord, et libre en jardin au sud.
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (zones urbanisées liées à l'habitat)
- OCSGE (2016, IGN) : Zones bâties, formations herbacées



- **Justification du périmètre** : Situé en coeur de bourg à proximité directe de l'école primaire St-Louis de Montfort, ce secteur est stratégique pour proposer une offre de logements en densification au plus près des services et équipements. L'enjeu sera de les intégrer de manière harmonieuse en fonction des caractéristiques urbaines et architecturales du bourg.

### BILAN DES INCIDENCES



Coeur de bourg



Caractère paysager (jardins)



Modes doux grâce à la proximité avec les équipements

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



## MAISON DE RETRAITE LES EGLANTINES

- Type : densification
- Vocation : habitat
- Temporalité du projet : court terme
- Surface : 0.5 ha
- Densité : 129 log. / ha
- Nombre de logements projetés: 60 logements
- Occupation actuelle du site : secteur en partie bâti au nord, et libre en jardin au sud.
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (activités et équipements)
- OCSGE (2016, IGN) : Zones bâties (maison de retraite), formations herbacées



- **Justification du périmètre** : Du fait de la relocalisation de l'EHPAD Les Eglantines sur un autre secteur (OAP Nouvel EHPAD), ce site localisé en centre-bourg sera à court terme une véritable réserve foncière pouvant accueillir un certain nombre de logements. L'enjeu sera de les intégrer de manière harmonieuse en fonction des caractéristiques urbaines et architecturales du bourg.

### BILAN DES INCIDENCES



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

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Forêt pâturée (petite surface)

Cœur de bourg

Modes doux grâce à la proximité avec les équipements

## RUE DES JARDINS N°1

- Type : densification
- Vocation : habitat
- Temporalité du projet : moyen terme
- Surface : 0.2 ha
- Densité : 25 log. / ha
- Nombre de logements projetés (logements existants compris): 4 logements
- Occupation actuelle du site : secteur non bâti, composé d'espaces jardinés (vergers/potagers)
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (zones urbanisées liées à l'habitat)
- OCSGE (2016, IGN) : formations herbacées



- **Justification du périmètre** : Situé au plus près des équipements scolaires et du centre historique, cette dent creuse offre un potentiel de production de logements très bien situés. Si le site est actuellement sans constructions, l'enjeu sera de préserver, autant que possible, son caractère paysager et son muret patrimonial.

### BILAN DES INCIDENCES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



Réservoir de biodiversité  
SRCE Bocage Pays de  
Retz



Coeur de  
bourg



Caractère pay-  
sager (jardins)



Modes doux  
grâce à la proxi-  
mité avec les  
équipements

D6

- Type : extension
- Vocation : habitat et équipement
- Echancier d'ouverture à l'urbanisation : moyen terme
- Surface : 0.4 ha
- Densité : 25 log. / ha
- Nombre de logements projetés: 5 logements
- Occupation actuelle du site : secteur non bâti constitué de prairie et de végétation (talus avec haie)
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (zones urbanisées liées à l'habitat), Territoires agricoles (prairies)
- OCSGE (2016, IGN) : Zones bâties, formations herbacées



- **Justification du périmètre :** A proximité directe du centre-bourg, il bénéficie d'un accès facilité en modes doux aux services et équipements. Situé en entrée de ville sud par la D6, l'enjeu de ce secteur sera de conserver son caractère paysager de lisière urbaine végétale.

#### BILAN DES INCIDENCES



Consommation d'ENAF (partie ouest déclarée au RPG 2023 comme zone agricole - herbe prédominante EAP)  
Prairie pâturée (petite surface)

Oiseaux protégés dans la haie + Réservoir de biodiversité SRCE Bocage Pays de Retz

Coeur de bourg

Paysage d'entrée de bourg et de lisière urbaine

Modes doux grâce à la proximité avec les équipements

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



## RUE DES JARDINS N°2

- Type : densification
- Vocation : habitat
- Temporalité du projet : court terme
- Surface : 0.3 ha
- Densité : 29 log. / ha
- Nombre de logements projetés (logements existants compris): 10 logements
- Occupation actuelle du site : secteur partiellement bâti sur la rue, composé de jardins à l'arrière
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (zones urbanisées liées à l'habitat)
- OCSGE (2016, IGN) : Zones bâties (maison de retraite), formations herbacées



- **Justification du périmètre :** Voisin de l'OAP Rue des Jardins N°1, ce site est également dans la continuité du bourg historique. Faiblement bâti, ce secteur constitue un potentiel en densification intéressant. L'enjeu sera de conserver autant que possible le patrimoine naturel et bâti du secteur.

### BILAN DES INCIDENCES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



Plante protégée + Réserve  
de biodiversité SRCE  
Bocage Pays de Retz



Coeur de  
bourg et bâti  
remarquable



Modes doux  
grâce à la proxi-  
mité avec les  
équipements

## NOUVEL EHPAD

- Type : extension
- Vocation : habitat et équipement
- Echancier d'ouverture à l'urbanisation : court terme
- Surface : 1.7 ha
- Densité : 19 log. / ha
- Nombre de logements projetés: 16 logements
- Occupation actuelle du site : secteur non bâti constitué de cultures et de végétation
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires agricoles (terres arables), Forêts et milieux semi naturels (bois et forêts)
- OCSGE (2016, IGN) : formations herbacées, peuplement de feuillus



- **Justification du périmètre** : Projet de longue date, le relocalisation de l'EHPAD des Eglantines sur ce secteur est central dans le développement urbain de la commune. Bénéficiant de sa proximité avec le centre-bourg et ses aménités, le site est également situé en lisière urbaine, avec de belles vues sur les espaces naturels et agricoles alentours. L'enjeu sera de préserver autant que possible cette qualité d'entrée de ville végétale à l'est de la commune.

### BILAN DES INCIDENCES



Consommation  
d'ENAF (non  
déclaré au  
SIRPA)



Espaces protégés  
dans les espaces  
boisés et haies en  
bordure + Réser-  
voir de biodiversité  
SRCE Bocage Pays  
de Retz



Coeur  
de  
bourg



Paysage d'entrée  
de bourg et de  
lisière urbaine et  
proximité d'es-  
paces remar-  
quables



Modes doux  
grâce à la proxi-  
mité avec les  
équipements



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



## ROUTE DU MOULIN NEUF / RUE DE LA FUIE N°1

- Type : densification
- Vocation : habitat
- Temporalité du projet : court et moyen terme
- Surface : 1.2 ha
- Densité : 8 log/ha
- Nombre de logements projetés: 10 logements
- Occupation actuelle du site : secteur très artificialisé, occupé par des activités économiques artisanales au nord et de l'habitation au sud
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (zones urbanisées liées à l'habitat / activités et équipements (activité artisanale))
- OCSGE (2016, IGN) : Zones bâties, zones à matériaux minéraux (activité artisanale), formations herbacées



- **Justification du périmètre** : Situé en entrée de ville ouest par la D98, le nord de ce secteur est actuellement composé d'une mixité de logements et d'activités économiques que la commune souhaite faire muter vers de l'habitat plus dense. Le sud du secteur, également situé en entrée de ville sud/ouest, est en partie proposé à la vente, et peut connaître un potentiel de renouvellement urbain intéressant. La fusion entre ces deux secteurs dans une seule OAP provient du fait de leur proximité géographique, encourageant ainsi une perméabilité de modes doux entre eux.

- **BILAN DES INCIDENCES**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DEL

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



Réservoir de biodiversité  
SRCE Bocage Pays de  
Retz



Paysage d'entrée  
de bourg



## RUE DE LA FUIE N°2

- Type : extension
- Vocation : habitat et économie
- Echancier d'ouverture à l'urbanisation : long terme
- Surface : 3.4 ha
- Densité : 40 log/ha
- Nombre de logements projetés: 30 logements
- Occupation actuelle du site : secteur non bâti constitué de plusieurs prairies clôturées et d'espaces cultivés
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires agricoles (prairies)
- OCSGE (2016, IGN) : formations herbacées



- **Justification du périmètre :** Voisin de l'OAP Route du Moulin Neuf/Rue de la Fuie N°1, ce site conforte l'attention portée de la commune à renouveler et étendre l'ouest du bourg. Egalement en entrée de ville par la D98 au nord et en lisière urbaine, ce site a été sélectionné pour requalifier avec une forte insertion paysagère ces espaces de jonction avec le bocage. Ce site est également l'occasion de proposer une mixité de fonction, en lien avec le tissu économique au sud et résidentiel à l'est et au nord.
- **BILAN DES INCIDENCES**



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

Oiseaux protégés  
+ Réservoir de  
biodiversité SRCE  
Bocage Pays de  
Retz + haie

Zone humide  
en bordure de  
cours d'eau

Paysage d'entrée  
de bourg et de  
lisière urbaine

## Eléments de contexte

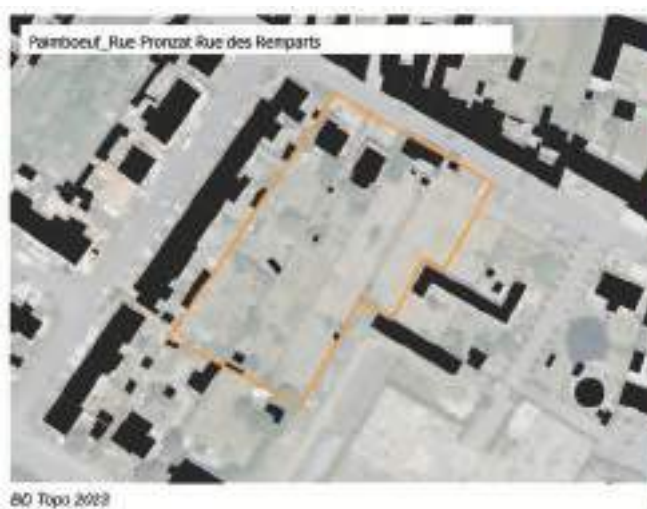
- Une commune soumise à la loi littoral.
- La commune compte 7 sites, dont 5 en densification et 2 en extension urbaines.
- Encerclée par l'Estuaire de la Loire au nord et Corsept à l'ouest, Saint-Père-en-Retz au sud, Saint-Viaud et Frossay à l'est, la commune de Paimboeuf s'appuie sur le renouvellement urbain pour asseoir son développement territorial. Paimboeuf est également concernée par le programme Petites Villes de Demain. A cheval avec la commune de Saint-Viaud, la ZAE Estuaire Sud/Haut Paimboeuf a été classée stratégique par le SCoT arrêté en 07/25, soulignant son rôle structurant dans le bassin économique local.
- Les objectifs de productions de logements du PADD ont été fixés en fonction des capacités foncières et de l'armature urbaine de la CCSE, et sont estimés à 146 logements pour Paimboeuf.

## Description des périmètres d'OAP



## RUE PRONZAT / RUE DES REMPARTS

- Type : densification
- Vocation : habitat
- Temporalité du projet : court terme
- Surface : 0.6 ha
- Densité : 25 log. / ha
- Nombre de logements projetés : 15 logements
- Occupation actuelle du site : 3 constructions déjà existantes à vocation résidentielle : Secteur peu bâti (quelques maisons individuelles au nord au bord de la rue Pronzat), laissant place à des jardins au sud (dont anciens potagers) séparés de murets.
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (zones urbanisées liées à l'habitat)
- OCSGE (2016, IGN) : Zones bâties (maisons), zones non bâties (stationnement), formations herbacées (jardins)



- **Justification du périmètre :** Situé à proximité directe du cœur de bourg (linéaire), ce site bénéficie d'une position stratégique pour la création de nouveaux logements. L'enjeu se résume donc à optimiser l'urbanisation de ces terrains de manière la plus qualitative possible, tout en confortant le caractère paysager (jardins, végétation) et patrimonial (muret) du site.

### BILAN DES INCIDENCES



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Oiseaux protégés

Abords de MH

Caractère paysager (jardins) + bande 100m

Modes doux grâce à la proximité avec les équipements

## RUE BEL AIR / RUE DE LA CONNETRIE

- Type : extension
- Vocation : habitat
- Echancier d'ouverture à l'urbanisation : court / moyen / long terme ( 3 phases )
- Surface : 0.8 ha
- Densité : 35 log. / ha
- Nombre de logements projetés : 28 logements
- Occupation actuelle du site : 2 constructions existantes à vocation résidentielle, secteur presque non construit situé en coeur d'îlot et composé de jardins séparés de murets.
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (zones urbanisées liées à l'habitat / autres espaces artificialisés (espaces libres))
- OCSGE (2016, IGN) : Zones bâties, formations herbacées (jardins), zones à matériaux minéraux



- **Justification du périmètre** : Situé à la jonction entre l'hypercentre de la commune et ses quartiers résidentiels, le site possède un accès et des vues intéressants. Secteur composé de plusieurs parcelles en vente, vendu ou appartenant à la commune, il représente un potentiel de mutation urbaine important. En tant que coeur d'îlot végétalisé, l'enjeu sera de préserver son patrimoine naturel et bâti (muret), tout en permettant une densification ambitieuse et maîtrisée de ce secteur stratégique.
- **BILAN DES INCIDENCES**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Zones humides  
(avec amphi-  
biens protégés)Abords  
de MH +  
coeur de  
villeCaractère  
paysager  
(jardins) +  
bande 100m  
+ EPR cat 1.Exposition  
risque inonda-  
tions de caveModes doux grâce  
à la proximité avec  
les équipements



## IMPASSE PEN BO

- Type : densification
- Vocation : habitat
- Temporalité du projet : moyen terme
- Surface : 0.4 ha
- Densité : 21 log. / ha
- Nombre de logements projetés : 8 logements
- Occupation actuelle du site : une construction existante : secteur avec un bâtiment en front de rue et un grand jardin en fond de parcelle entouré d'un muret patrimonial
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (zones urbanisées liées à l'habitat) et Territoires agricoles (cultures permanentes et maraîchage)
- OCSGE (2016, IGN) : Zones bâties, formations herbacées (jardin)



- **Justification du périmètre :** La commune souhaite garder la maîtrise du devenir de ce secteur, et notamment la protection d'un mur en pierre de qualité. Situé en face du secteur Pergaud, à proximité directe de l'hypercentre, sa position est stratégique pour construire de nouveaux logements, tout en préservant son aspect végétalisé.
- **BILAN DES INCIDENCES**



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Abords  
de MH

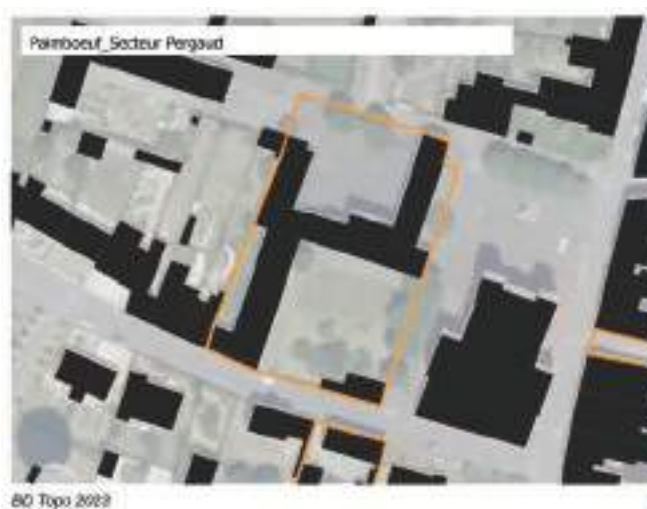
Caractère  
paysager  
(jardins)

Exposition  
risque inonda-  
tions de cave

Modes doux grâce  
à la proximité avec  
les équipements

## SECTEUR PERGAUD

- Type : densification
- Vocation : habitat
- Temporalité du projet : court terme
- Surface : 0.4 ha
- Densité : 81 log. / ha
- Nombre de logements projetés : 30 logements
- Occupation actuelle du site : secteur très artificialisé et bâti (ancienne école) avec un espace végétalisé
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (activités et équipements)
- OCSGE (2016, IGN) : Zones bâties, zones non bâties et formations herbacées



- **Justification du périmètre** : Situé dans l'hypercentre de Paimboeuf, ce secteur bénéficie d'un accès aux services et équipements facilité. Cette ancienne école représente un potentiel de projet en renouvellement urbain très intéressant pour la commune, qui permettrait à la fois de produire du logements et de maintenir le patrimoine bâti et naturel du secteur.

### BILAN DES INCIDENCES



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Fleur protégée

Patrimoine (ancienne école) + Abords de MH + coeur de ville

Bande 100m + EPR cat 1.

Modes doux grâce à la proximité avec les équipements



## RUE DE HAUT PAIMBOEUF

- Type : densification
- Vocation : habitat et économie
- Temporalité du projet : moyen/long terme
- Surface : 1.6 ha
- Densité : 58 log. / ha
- Nombre de logements projetés: 70 logements
- Occupation actuelle du site : secteur très artificialisé avec des bâtiments d'activités vacants
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (activités et équipements / Autres espaces artificialisés (espaces libres))
- OCSGE (2016, IGN) : Zones bâties, zones à matériaux minéraux, formations herbacées



- **Justification du périmètre** : Situé à l'entrée de ville Est de la commune entre les bords de Loire, une zone industrielle et une zone commerciale, ce secteur composé d'anciens bâtiments d'activités vacants représente un potentiel de renouvellement urbain très important. L'enjeu pour la commune serait de permettre une densification ambitieuse (qui ne dérangerait pas du fait de sa localisation excentrée), tout en permettant de maintenir un foncier économique, devenu rare sur la commune.

### BILAN DES INCIDENCES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



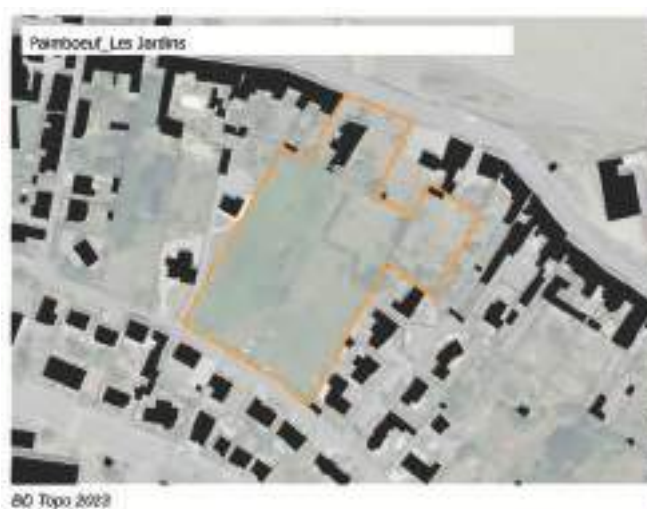
Entrée de ville  
+ bords de  
Loire + EPR  
cat 1.

Exposition risque inondations  
débordements de nappe +  
site CASIAS

Cittànova

## SECTEUR LES JARDINS

- Type : extension
- Vocation : habitat
- Echancier d'ouverture à l'urbanisation : moyen terme
- Surface : 1.25 ha
- Densité : 32 log. / ha
- Nombre de logements projetés : 40 logements
- Occupation actuelle du site : secteur majoritairement composé de jardins délimités de murs en pierre, avec quelques bâtis en mauvais état
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (zones urbanisées liées à l'habitat) et Forêts et milieux semi naturels (milieux à végétation arbustive et/ou herbacée)
- OCSGE (2016, IGN) : Zones bâties, formations arbustives et sous-arbrisseaux, formations herbacées



- **Justification du périmètre :** Véritable trait d'union entre les bords de Loire du front bâti de l'hypercentre et les quartiers résidentiels à l'arrière, ce site représente un potentiel de projet urbain stratégique pour la commune du fait de sa surface importante et de sa localisation. L'enjeu sera de conforter son caractère paysager et patrimonial tout en garantissant une transition urbaine qualitative et perméable jusqu'aux bords de Loire.

### BILAN DES INCIDENCES



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire  
au RPG)

Réception par le préfet : 27/10/2025

Oiseaux  
protégés

Zones  
humides

Front bâti  
bords de  
Loire

Caractère pay-  
sager (jardins) +  
bande 100m +  
EPR cat 1 + bords  
de Loire

Exposition  
risque inonda-  
tions de cave

Modes doux grâce  
à la proximité avec  
les équipements



## BOULEVARD DE L'ASTROLABE

- Type : densification
- Vocation : habitat
- Temporalité du projet : court terme
- Surface : 0.6 ha
- Densité : 36 log. / ha
- Nombre de logements projetés: 16 logements
- Occupation actuelle du site : secteur majoritairement composé d'anciens bâtiments agricoles et espaces enherbés
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (zones urbanisées liées à l'habitat)
- OCSGE (2016, IGN) : Zones bâties, formations herbacées



- **Justification du périmètre :** Entouré de deux axes routiers structurants (boulevard de l'Astrolabe et Mail de Pierre Pointue) au nord/sud et de lotissements pavillonnaires et petit collectif à l'ouest/est, ce secteur représente un potentiel de densification important. L'enjeu sera de densifier le secteur sur les espaces libres tout en conservant les anciens bâtiments agricoles patrimoniaux et en renforçant la qualité paysagère des axes routiers.

### • BILAN DES INCIDENCES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



Bâtiments agricoles  
patrimoniaux

Caractère paysager  
des axes routiers

Exposition risque inondations de  
cave et débordements de nappe

## Éléments de contexte

- Une commune soumise à la loi littoral.
- La commune compte 17 sites, dont 7 en densification et 10 en extension urbaines.
- Façade littorale de la CCSE, la commune est encerclée par l'Estuaire de la Loire au nord, Corsept et Saint-Père-en-Retz à l'est et l'Océan Atlantique à l'ouest et est divisée en deux par la Route Bleue. Elle s'appuie donc sur le renouvellement urbain et quelques extensions urbaines à l'est pour asseoir son développement territorial. Saint-Brevin-les-Pins est également concernée par le programme Petites Villes de Demain. Pôle d'équilibre de la CCSE, elle s'appuie en partie sur sa ZAE La Guerche (classée ZAE Stratégique par le SCoT arrêté en 07/25) pour rayonner économiquement.
- Les objectifs de productions de logements du PADD ont été fixés en fonction des capacités foncières et de l'armature urbaine de la CCSE, et sont estimés à 1098 logements, dont 384 logements sociaux (35%). Ce sont des objectifs ambitieux (qui justifient une extension urbaine plus importante) car la commune est le seul pôle d'équilibre de la CCSE et soumise à la loi SRU.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Source : Périmètre des OAP de Saint-Brevin-les-Pins, BD Topo 2023



## Justification des périmètres d'OAP

### CHEMIN DES ROCHES PLATES (LA GRAND VILLE)

- Type : extension
- Vocation : habitat
- Echancier de l'ouverture à l'urbanisation : long terme
- Surface : 4.1 ha
- Densité : 40 log. / ha
- Nombre de logements projetés : 160 logements
- Occupation actuelle du site : secteur entièrement enherbé et non construit (prairies).
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires agricoles (prairies), Forêts et milieux semi naturels (milieux à végétation arbustive et/ou herbacée), Territoires artificialisés (zones urbanisées liées à l'habitat)
- OCSGE (2016, IGN) : formations herbacées, formations arbustives et sous-arbrisseaux et peuplements de conifères



- **Justification du périmètre :** Situé en extension ouest du village de la Grand-Ville, ce secteur bénéficie de la desserte de la D277 à proximité. Ce site représente un potentiel de production de logements importants, dont la qualité urbaine et environnementale est un enjeu central pour préserver le caractère rural bocager du village, et garantir ainsi une insertion paysagère fine de ce secteur en lisière urbaine. Comme en témoigne l'analyse de site et les prescriptions graphiques mises en oeuvre, la présence d'une végétation de qualité et présente sur site (continuité formée) et arbres de haut jet, est préservée. Ces entités garantes de la qualité du site mais aussi des enjeux environnementaux au sein de l'opération font partie intégrante de l'opération

### BILAN DES INCIDENCES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



Consommation d'EPAI : partie est  
intégrée au RPG 2023 comme  
Autre prairie temporaire de 5 ans ou  
moins (EAP)

SPR  
espaces  
naturels

Caractère paysager  
(prairies) + lisière  
urbaine

Exposition risque  
inondations de  
cave

Loin des  
centres-villes

## CHEMIN DES PARQUAIS (LA GRAND VILLE)

- Type : extension
- Vocation : habitat
- Echancier de l'ouverture à l'urbanisation : moyen terme
- Surface : 0.7 ha
- Densité : 30 log. / ha
- Nombre de logements projetés: 20 logements
- Occupation actuelle du site : coeur d'îlot de maisons individuelles, ce secteur est entièrement occupé par des fonds de jardins privés non construits.
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (zones urbanisées liées à l'habitat)
- OCSGE (2016, IGN) : Zones bâties, formations herbacées, peuplements de feuillus



- **Justification du périmètre :** En miroir avec l'extension ouest de la Grand-Ville, ce secteur représente une petite extension à l'est du village. Composé de fonds de jardins, il représente un potentiel de densification intéressant pour désenclaver le coeur d'îlot, tout en préservant le caractère paysager et arboré et l'intimité des maisons voisines.
- **BILAN DES INCIDENCES**

Terrain

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire d'ENAF (non déclaré

Reception par le préfet : 27/10/2025



Caractère paysager  
(jardins) + lisière  
urbaine

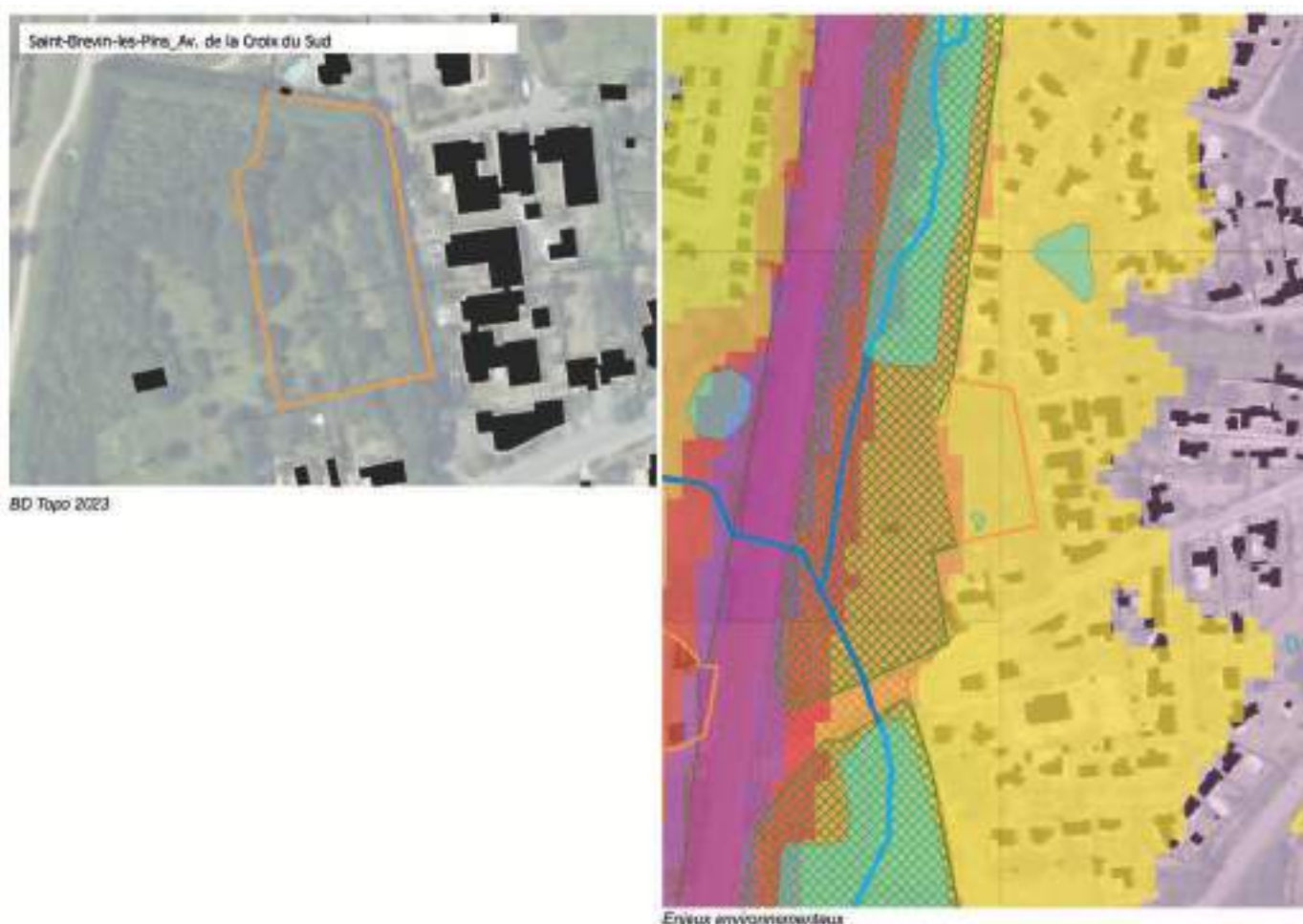
Exposition risque  
inondations de  
cave

Loin des  
centres-villes



## AVENUE DE LA CROIX DU SUD

- Type : extension
- Vocation : habitat
- Echancier de l'ouverture à l'urbanisation : moyen terme
- Surface : 0.55 ha
- Densité : 24 log. / ha
- Nombre de logements projetés : 13 logements
- Occupation actuelle du site : secteur entièrement arboré et non construit.
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Forêts et milieux semi naturels (bois et forêts, milieux à végétation arbustive et/ou herbacée), Territoires agricoles (cultures permanentes et maraîchage)
- OCSGE (2016, IGN) : Peuplements de feuillus, formations arbustives et sous-arbrisseaux



- **Justification du périmètre :** Séparé de la route bleue à l'ouest par un tampon végétal et rattaché à l'ensemble bâti de maisons individuelles du Grand Ruau, ce secteur en extension urbaine permettrait de combler un espace libre entre plusieurs habitations sur le bord de l'Avenue de la Croix du S. La préservation du caractère paysager du tampon vert avec la Route Bleue sera un enjeu important dans l'urbanisation de ce secteur.
- **BILAN DES INCIDENCES**



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Consommation  
d'eau non dé-  
claré au RPG)

Caractère  
paysager  
(arbres)

Nuisances  
routières  
Route Bleue

Exposition risque  
inondations de  
cave (non représenté  
sur la carte par manque de  
lisibilité)

Pollutions  
GES et pous-  
sières Route  
Bleue

## AVENUE DE PONT RENAUD

- Type : extension
- Vocation : habitat
- Echancier de l'ouverture à l'urbanisation : court terme
- Surface : 0.5 ha
- Densité : 21 log. / ha
- Nombre de logements projetés : 10 logements
- Occupation actuelle du site : secteur occupé par une prairie enherbée
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires agricoles (prairies)
- OCSGE (2016, IGN) : Formations herbacées



- **Justification du périmètre :** Bénéficiant de la desserte de la D77 et de l'Avenue du Pont Renaud vers le centre-ville Les Pins, ce secteur permet d'asseoir la volonté de la commune de conforter le développement urbain du Grand Ruau. Redélimité au sud pour cause de zone humide, ce secteur situé en entrée de ville Est de la commune présente un enjeu paysager important et explique également la densité non atteinte. En effet, il a été choisi de conserver la préservation de la zone humide à l'échelle du site et de la préserver par prescription.
- **BILAN DES INCIDENCES**

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



Consommation  
d'ENAF (non  
déclaré au RPG +  
EAP)



Faune  
protégée



Zone  
humide

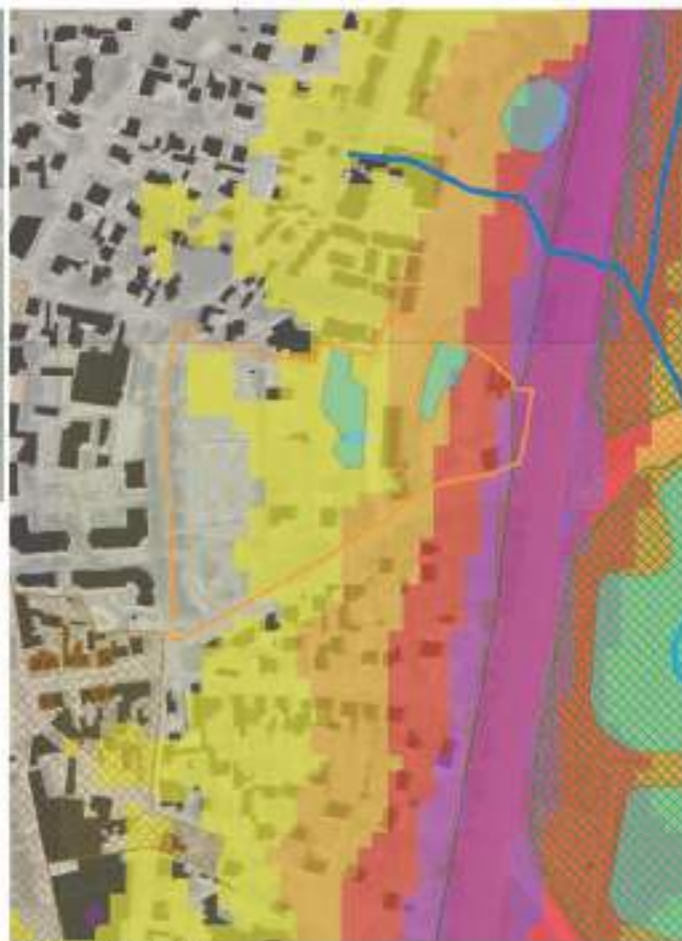


Entrée de  
ville



## LA BRESSE

- Type : densification
- Vocation : habitat et équipement
- Temporalité du projet : moyen terme
- Surface : 3 ha
- Densité : 84 log. / ha
- Nombre de logements projetés: 254 logements
- Occupation actuelle du site : grand secteur à moitié artificialisé (zone de stationnement public et friche artisanale), et à moitié occupé par des terrains enherbés et partiellement construits (maisons individuelles isolées).
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (zones urbanisées liées à l'habitat / activités et équipements (zone artisanale)) et Territoires agricoles (prairies)
- OCSGE (2016 IGN) : Zones bâties, zones non bâties, formations herbacées, peuplements de feuillus



- **Justification du périmètre :** Délimité à l'ouest par le centre-ville Les Pins et à l'est par la Route Bleue, ce secteur est composé de plusieurs parcelles non bâties (dont du stationnement public) qui représentent un potentiel de densification très important. Projet majeur pour la commune qui a fait l'objet d'une déclaration de projet en 2025, l'enjeu du secteur sera de conserver un caractère paysager (arbres d'intérêt) tout en permettant une production de logements dans cette extension du centre-ville et une relocalisation partielle des établissements médico-sociaux de Mindin (vulnérables au risque inondation).
- **BILAN DES INCIDENCES**



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

Consommation  
d'EALAE (non classé  
au RPP)

Diversité  
d'habitats  
naturels

Zones  
humides

Caractère pay-  
sager (arbres,  
prairies) + EPR  
cat. 1

Nuisances  
routières et  
pollutions  
Route Bleue

Exposition  
risque dé-  
bordements  
de nappe (non  
représenté sur la  
carte par manque  
de lisibilité)

Modes doux  
grâce à la proxi-  
mité avec les  
équipements et  
services des Pins



## RUE ALFRED DURAND

- Type : densification
- Vocation : habitat et économie
- Temporalité du projet : moyen terme
- Surface : 1.6 ha
- Densité : 67 log. / ha
- Nombre de logements projetés: 106 logements
- Occupation actuelle du site : secteur presque entièrement construit (immeubles avec rdc commerçants et maisons de ville) et artificialisé (stationnement, voirie), avec quelques petits jardins privés.
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (zones urbanisées liées à l'habitat)
- OCSGE (2016, IGN) : Zones bâties, zones non bâties (stationnement, voirie), formations herbacées (jardins privés)



- **Justification du périmètre** : Situé dans l'hypercentre des Pins, ce secteur déjà bâti intègre plusieurs îlots urbains avec des linéaires commerciaux. Du fait de sa grande disparité urbaine et architecturale, de la vétusté de certains bâtiments et de la minéralité de ses espaces libres, ce secteur représente une opportunité de projet de renouvellement urbain. Déjà propriétaire d'une partie du foncier, la commune se veut proactive dans le devenir de ce secteur, qui a déjà fait l'objet d'une convention signée avec l'EPF.

### BILAN DES INCIDENCES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



SPR

Hypercentre +  
bande 100m  
+ EPR cat. 1

Exposition risque  
inondations de  
cave (non représenté  
sur la carte par manque  
de lisibilité)

Modes doux grâce  
à la proximité avec  
les équipements et  
services des Pins



## RUE DE L'EGLISE

- Type : densification
- Vocation : habitat et économie
- Temporalité du projet : moyen terme
- Surface : 0.2 ha
- Densité : 76 log. / ha
- Nombre de logements projetés: 16 logements
- Occupation actuelle du site : secteur presque entièrement construit (petites batisses en rdc), avec des petits parkings privés.
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (zones urbanisées liées à l'habitat)
- OCSGE (2016, IGN) : Zones bâties



- **Justification du périmètre** : Situé dans l'hypercentre des Pins, ce secteur donne sur la promenade Pa-dioleau et constitue le front bâti littoral. Ilot urbain déjà construit, ce site est l'opportunité de recomposer de manière plus harmonieuse et optimisée les volumétries et l'architecture balnéaire des immeubles avec l'environnement voisin dans une opération de renouvellement urbain. Déjà propriétaire d'une partie du foncier, la commune se veut proactive dans le devenir de ce secteur.
- **BILAN DES INCIDENCES**



SPR



Front bâti littoral + bande 100m + EPR cat. 1



Exposition risque inondations de cave (non représenté sur la carte par manque de lisibilité)



Modes doux grâce à la proximité avec les équipements et services des Pins

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

## AVENUE DE LA GUERCHE // OAP VALANT REGLEMENT

- Type : densification
- Vocation : habitat et équipement
- Temporalité du projet : moyen terme
- Surface : 1.7 ha
- Densité : 80 log. / ha
- Nombre de logements projetés : 108 logements
- Occupation actuelle du site : secteur presque entièrement artificialisé (salle multisport, city stade, terrain sportif inoccupé), séparé de la route bleue par une bande végétalisée.
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (espaces verts artificialisés, non agricoles, et zones de loisirs (terrains de sports et salle) / activités et équipements / zones urbanisées liées à l'habitat) et forêts et milieux semi naturels (bois et forêts)
- OCSGE (2016, IGN) : Zones bâties, zones non bâties, formations herbacées et peuplements mixtes



- **Justification du périmètre :** Séparé de la zone économique de la Guerche par la Route Bleue, le site est localisé sur un grand plateau à vocation sportive et éducative. Il longe l'Avenue plantée de la Guerche, dont il s'agira de préserver le caractère paysager. Du fait de la proximité avec les équipements sportifs, le collège René Guy Cadou et le centre-ville Les Pins et du foncier maîtrisé par la commune, ce secteur est stratégique pour accueillir une densification en renouvellement urbain, tout en préservant les qualités arborées du site et de ses abords.

### BILAN DES INCIDENCES



Oiseaux  
protégés



Tampon  
végétalisé +  
EPR cat. 1



Nuisances  
routières et  
pollutions  
Route Bleue



Exposition  
risque inonda-  
tions de cave  
(non représenté sur la  
carte par manque de  
lisibilité)



Modes doux  
grâce à la  
proximité avec  
les équipements  
et services des  
Pins

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

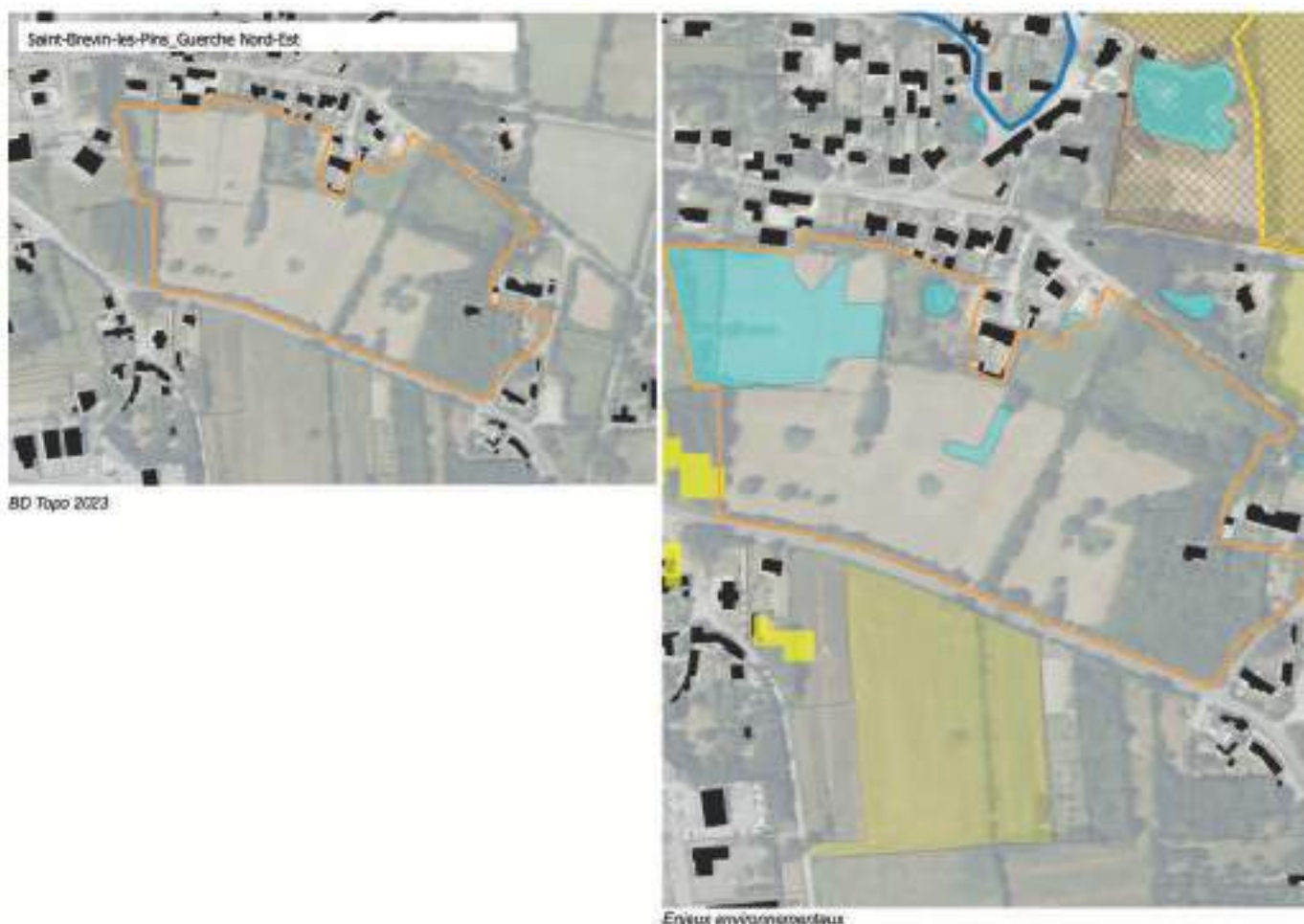
044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

## GUERCHE NORD EST

- Type : extension
- Vocation : habitat, économie
- Echancier de l'ouverture à l'urbanisation : court terme
- Surface : 7.7 ha
- Densité : 25 log. / ha
- Nombre de logements projetés: 115 logements
- Occupation actuelle du site : secteur occupé par des bocages (haies, prairies, boisement)
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires agricoles (prairies), Forêts et milieux semi naturels (bois et forêts)
- OCSGE (2016, IGN) : Formations herbacées, peuplement de feuillus, zones bâties, surface d'eau



- **Justification du périmètre :** Extension à l'est de la zone de la Guerche, ce secteur est situé stratégiquement le long de la D5, en entrée de ville est de la commune. Ce site représente à la fois une opportunité de productions de logements et d'installation d'établissements médico-sociaux, nécessaires au bon développement de la commune. L'enjeu de préservation de la qualité paysagère et environnementale du site (boisements, haies) est centrale pour garantir la qualité de cette lisière urbaine.

### • BILAN DES INCIDENCES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



20251023-DEL2025199A-DE  
d'ENAF (non déclaré au RPG + EAP)

Zones humides

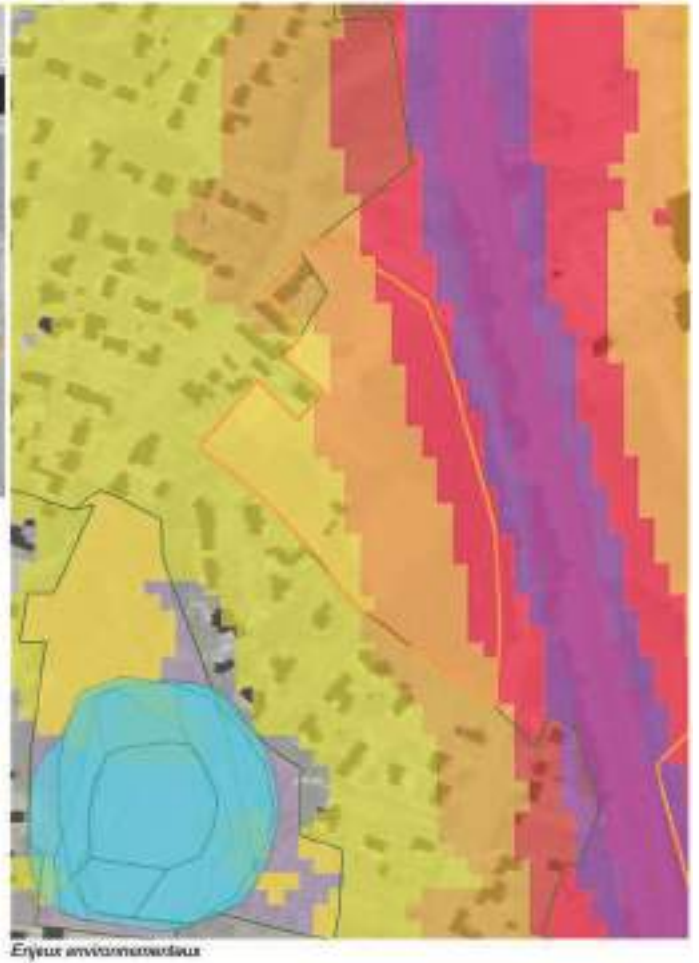
Caractère bocager + entrée ville

Modes doux grâce à la proximité avec la zone d'activités de la Guerche



# LA FOUILLEUSE

- Type : extension
- Vocation : habitat
- Echancier de l'ouverture à l'urbanisation : long terme
- Surface : 3 ha
- Densité : 42 log. / ha
- Nombre de logements projetés: 126 logements
- Occupation actuelle du site : secteur occupé par des fonds de jardins, des prairies et des petits terrains agricoles.
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (zones urbanisées liées à l'habitat), Territoires agricoles (prairies)
- OCSGE (2016, IGN) : Zones bâties, formations herbacées, peuplements de feuillus



- **Justification du périmètre** : Séparé de la zone économique de la Guerche par la Route Bleue, ce secteur représente aujourd'hui un potentiel de production de logements intéressant, tout en conservant le tampon arboré avec la Route Bleue, ainsi que les lisières densément arborées de part et d'autres du site.

## BILAN DES INCIDENCES



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Information  
d'ENAF (non déclaré  
au RPG + EAP)

Zone  
humide

Caractère  
bocager et  
entrée de  
village

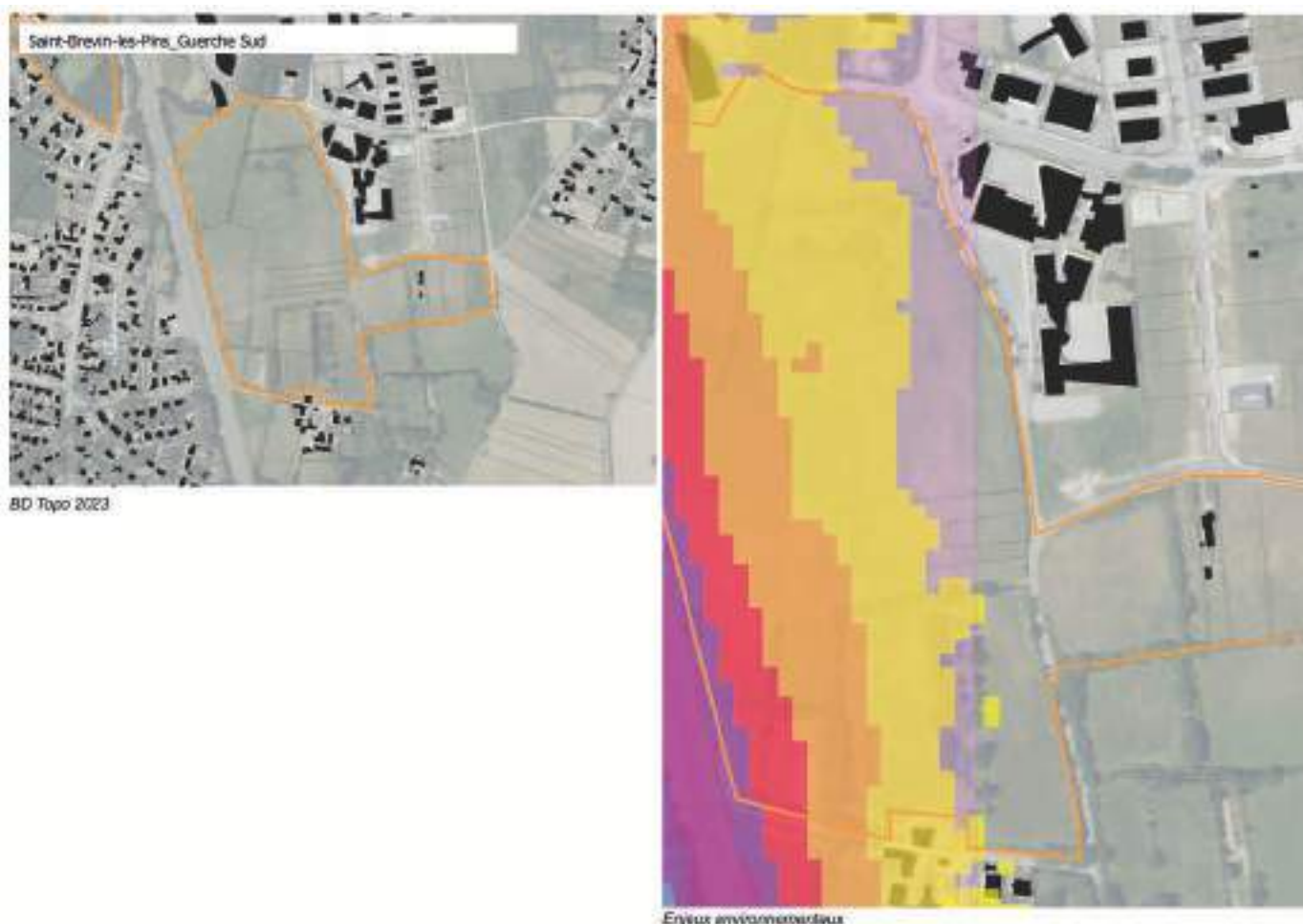
Nuisances  
routières et  
pollutions  
Route Bleue

Exposition  
risque



## GUERCHE SUD

- Type : extension
- Vocation : économie
- Echancier de l'ouverture à l'urbanisation : long terme
- Surface : 14.1 ha
- Densité : /
- Nombre de logements projetés : /
- Occupation actuelle du site : secteur occupé par des bocages (haies, prairies)
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (autres espaces artificialisés (espaces libres)), Territoires agricoles (prairies, cultures permanentes et maraîchage),
- Forêts et milieux semi naturels (milieux à végétation arbustive et/ou herbacée)
- OCSGE (2016, IGN) : Formations herbacées, formations arbustives et sous-arbrisseaux



- **Justification du périmètre : Le secteur vient** constituer une extension à la zone d'activité de la Guerche, extension nécessaire aux activités économiques et de loisirs de la Guerche dans un cadre à la fois planifié et organisé via l'outil ZAC. Ce développement d'activités le long de la Route Bleue a un effet vitrine pour la commune, dont la qualité paysagère et environnementale est un enjeu central (tampon végétalisé). Ce périmètre vient s'insérer entre la Route Bleue et la zone pré-existante venant ainsi créer un ensemble économique cohérent autour d'un espace naturel central.
- **BILAN DES INCIDENCES**



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

Consommation  
d'ENAE (non  
déclaré au RPS +  
EAP)

Diversité  
d'habitats  
naturels

Zone  
humide

Tampon boisé  
et effet vitrine  
avec la Route  
Bleue

Nuisances  
routières et  
pollutions  
Route Bleue

Exposition  
risque inonda-  
tions de cave  
(non représenté sur la  
carte par manque de  
lisibilité)

Modes doux  
grâce à la proxi-  
mité avec la  
zone d'activités  
de la Guerche

LA QUATRETAIS

- Type : densification
- Vocation : habitat
- Temporalité du projet : moyen terme
- Surface : 0.6 ha
- Densité : 25 log. / ha
- Nombre de logements projetés : 14 logements
- Occupation actuelle du site : coeur d'îlot de maisons individuelles, ce secteur est entièrement occupé par des fonds de jardins privés non construits.
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (zones urbanisées liées à l'habitat)
- OCSGE (2016, IGN) : Formations herbacées



- **Justification du périmètre** : Situé dans un coeur d'îlot végétalisé entouré de maisons individuelles, ce secteur est au coeur du village de la Quatretais. Il représente une emprise libre pouvant accueillir une densification mesurée et adaptée à son environnement immédiat. Le périmètre a été redélimité à l'est afin d'éviter la zone humide identifiée par les pré-diagnostic de Dell'Aria. L'enjeu sera de préserver le caractère paysager et rural du site, tout en permettant une production de logements qui respecteront l'harmonie urbaine globale du village.

• **BILAN DES INCIDENCES**

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Caractère paysager du coeur d'îlot (jardins)

Exposition risque inondations de cave (non représenté sur la carte par manque de lisibilité)

## CENTRALITÉ L'Océan

- Type : densification
- Vocation : habitat et économie
- Temporalité du projet : moyen terme
- Surface : 0.25 ha
- Densité : 80 log. / ha
- Nombre de logements projetés : 20 logements
- Occupation actuelle du site : secteur presque entièrement construit et artificialisé (maisons et petits immeubles de ville avec surface commerciale), avec une petite bande arborée à l'est en transition avec le couvert végétal hors périmètre.
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (zones urbanisées liées à l'habitat)
- OCSGE (2016, IGN) : Zones bâties, zones non bâties (stationnement), peuplements de feuillus



- **Justification du périmètre** : Situé dans le deuxième centre-ville de Saint-Brevin-les-Pins, dans l'hypercentre de l'Océan, ce secteur participe à la volonté de la commune de renforcer ces deux polarités aux fonctions différentes. Le périmètre a été redélimité à l'ouest pour éviter la zone boisée. Secteur déjà bâti (maisons, petits immeubles et surface commerciale), il fera l'objet d'une opération de renouvellement urbain pour conforter l'effet de placette commerciale, tout en favorisant une architecture balnéaire et des espaces libres végétalisés.
- **BILAN DES INCIDENCES**



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

boisements

Hypercentre  
+ bande des  
100m + EPR  
cat 1

Exposition  
risque inonda-  
tions de cave  
(non représenté sur la  
carte par manque de  
lisibilité)

Modes doux  
grâce à l'hypercen-  
tralité de l'Océan

Cittànova



## ST-CLOUD

- Type : extension
- Vocation : habitat
- Echancier de l'ouverture à l'urbanisation : long terme
- Surface : 0.6 ha
- Densité : 31 log. / ha
- Nombre de logements projetés : 18 logements
- Occupation actuelle du site : secteur partiellement construit (deux grandes bâtisses), majoritairement arboré.
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (zones urbanisées liées à l'habitat)
- OCSGE (2016, IGN) : Zones bâties, formations herbacées, peuplement de feuillus



- **Justification du périmètre :** Séparé de la forêt de la Pierre Attelée par la Route Bleue, ce secteur est situé à l'ouest du quartier pavillonnaire sud de la commune. Déjà partiellement construit, il peut faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain, bénéfique à la densification douce de ce quartier pavillonnaire très boisé. Même si ce site est intégrée en zone d'agglomération, une attention toute particulière est prévue dans la gestion des nuisances sonores émanant de la route Bleue.
- **BILAN DES INCIDENCES**



Caractère  
paysager  
(arbres)



Nuisances  
routières et  
pollutions  
Route Bleue



Exposition  
risque débordement de nappe  
(non représenté sur la  
carte par manque de  
lisibilité)



Loin des  
centres-villes

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



## Eléments de contexte

- Seule commune de la CCSE non soumise à la loi littoral.
- La commune compte 9 sites, dont 4 en densification, 3 en extension et 1 en densification et extension urbaines.
- La commune de Saint-Père-en-Retz occupe la plus grande surface terrestre des communes de la CCSE, à l'origine de sa diversité paysagère entre plateau bocager et marais estuariens. Elle a un véritable poids dans l'économie locale grâce à ses deux entreprises majeures isolées (La Biscuiterie et la Laiterie) et ses zones d'activités dynamiques (dont la Hurline classée en ZAE intermédiaire et le Pont Neuf en ZAE de proximité par le SCoT arrêté le 04 Juillet 25).
- Les objectifs de productions de logements du PADD ont été fixés en fonction des capacités foncières et de l'armature urbaine de la CCSE, et sont estimés à 348 logements, dont 87 logements sociaux (25%). Ce sont des objectifs ambitieux (qui justifient une extension urbaine plus importante) car la commune est un pôle intermédiaire hors loi littoral et qu'elle doit respecter un minimum de 25% de logements sociaux lié à son classement en zonage B1.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Description des périmètres d'OAP

RUE DE BEGUENEAU

- Type : densification
- Vocation : habitat
- Temporalité du projet : court terme
- Surface : 0.5 ha
- Densité : 74 log. / ha
- Nombre de logements projetés : 40 logements
- Occupation actuelle du site : secteur partiellement construit (habitat et conservatoire des vieux métiers) et majoritairement composé de jardins.
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (zones urbanisées liées à l'habitat / activités et équipement).
- OCSGE (2016, IGN) : Zones bâties, formations herbacées, peuplements de feuillus.



- **Justification du périmètre** : Situé dans le centre-bourg, ce site représente une occasion de proposer une densification plus importante que les zones pavillonnaires limitrophes. La commune souhaite maîtriser le devenir de ce secteur. L'enjeu sera de préserver autant que possible le caractère végétal du site et la transition avec le Conservatoire de Retz des vieux métiers, à cheval avec des parcelles hors-périmètre d'OAP.
- **BILAN DES INCIDENCES**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Haies riches en biodiversité et oiseaux protégés

Caractère paysager (jardins) + hypercentre

Exposition risque inondations de cave

Modes doux grâce à la proximité avec les équipements et services

## RUE DE L'ABBÉ PERRIN LYCÉE

- Type : densification
- Vocation : habitat
- Temporalité du projet : court terme
- Surface : 0.4 ha
- Densité : 105 log. / ha
- Nombre de logements projetés: 40 logements
- Occupation actuelle du site : secteur presque entièrement artificialisé, composé de bâti (ancien lycée St-Gabriel inutilisé) et d'une cour intérieure minérale.
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (activités et équipement).
- OCSGE (2016, IGN) : Zones bâties (ancien lycée) et zones non bâties (cour minérale).



- **Justification du périmètre :** Situé dans l'hypercentre et presque entièrement artificialisé, cet ancien lycée représente un potentiel de renouvellement urbain très intéressant pour la commune. Un porteur de projet s'est déjà positionné sur le site. La commune souhaite maîtriser le devenir de ce secteur très stratégique, malgré une parcelle sans maître au milieu du site (pour laquelle la commune lance les démarches).
- **BILAN DES INCIDENCES**



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Hypercentre

Exposition risque  
inondations de cave

Modes doux grâce à la  
proximité avec les équi-  
pements et services



## RUE DE BLANDEAU / ANCIEN SUPER U

- Type : densification
- Vocation : habitat
- Temporalité du projet : long terme
- Surface : 1.3 ha
- Densité : 35 log. / ha
- Nombre de logements projetés : 47 logements
- Occupation actuelle du site : secteur presque entièrement artificialisé, composé de bâti à vocation économique (ancien Super U, carrosserie pour les bus et poids lourds).
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (activités et équipement).
- OCSGE (2016, IGN) : Zones bâties, zones non bâties et formations herbacées.



- **Justification du périmètre** : Situé dans le centre-bourg, ce grand secteur presque entièrement artificialisé représente une opportunité très intéressante de renouvellement urbain. Ce terrain tend à muter et la commune souhaite maîtriser son devenir. L'enjeu sera de préserver la qualité de ses lisières naturelles à l'ouest, tout en permettant une densification ambitieuse du secteur.

- **BILAN DES INCIDENCES**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



Proximité avec grande zone humide et espace naturel



Hypercentre + qualité paysagère à l'ouest

site CASIAS proximité site BASOL + Exposition risque inondations de cave

Modes doux grâce à la proximité avec les équipements et services



## PLACE DU MARCHÉ / RUE DES VANNES

- Type : densification
- Vocation : habitat
- Temporalité du projet : moyen terme
- Surface : 1.1 ha
- Densité : 28 log. / ha
- Nombre de logements projetés: 30 logements
- Occupation actuelle du site : secteur partiellement construit (ancienne activité agricole, patrimoine bâti, habitat) à l'ouest et majoritairement boisé à l'est.
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (zones urbanisées liées à l'habitat).
- OCSGE (2016, IGN) : Zones bâties, formations herbacées et peuplement de feuillus.



- **Justification du périmètre** : Situé au nord du centre-bourg (à l'entrée nord de l'hypercentre par la Rue de Paimboeuf) et à l'ouest d'une zone d'équipements scolaires dans une zone pavillonnaire, le secteur a une position privilégiée pour produire du logements en densification. Secteur en mutation, l'enjeu sera de préserver autant que possible le patrimoine naturel (boisements) et bâti du site.
- **BILAN DES INCIDENCES**



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



Habitats naturels et faune protégée



Patrimoine bâti protégé



Patrimoine paysager naturel (boisements)



Exposition risque inondations de cave et débordements de nappe



Modes doux grâce à la proximité avec les équipements et services



## CHEMIN DE LA ROBERDIÈRE

- Type : extension
- Vocation : habitat
- Echancier de l'ouverture à l'urbanisation : moyen terme
- Surface : 1.04 ha
- Densité : 35 log. / ha
- Nombre de logements projetés: 36 logements
- Occupation actuelle du site : secteur non construit, occupé majoritairement par une prairie humide et quelques boisements en bordure.
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (zones urbanisées liées à l'habitat / activités et équipements), Territoires agricoles (prairies).
- OCSGE (2016, IGN) : Formations herbacées et peuplement de feuillus.



- **Justification du périmètre** : Situé en lisière urbaine sud du centre-bourg, ce secteur représente une opportunité d'extension urbaine maîtrisée de la commune en retant dans l'enceinte urbanisée délimitée au sud par la D5. Limitrophe avec un espace naturel à l'ouest, l'enjeu du secteur sera de préserver ses qualités environnements (haies, boisements et zones humides) pour garantir la qualité de sa lisière.

• **BILAN DES INCIDENCES**

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

Habitat de prairie humide, avec oiseaux et flore protégés

Zones humides

Patrimoine paysager naturel (prairie humide) et lisière urbaine

Nuisances routières et pollutions de la D5

Exposition risque inondations de cave

Modes doux grâce à la proximité avec les équipements et services

## RUE DU PETIT PRINCE

- Type : extension
- Vocation : habitat
- Echancier de l'ouverture à l'urbanisation : court terme
- Surface : 0.8 ha
- Densité : 35 log. / ha
- Nombre de logements projetés: 27 logements
- Occupation actuelle du site : secteur non construit, occupé par une terre agricole cultivée.
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires agricoles (prairies)
- OCSGE (2016, IGN) : Formations herbacées.



- **Justification du périmètre** : En miroir avec l'OAP Place du Marché / Rue des Vannes, ce secteur est également situé entre la zone d'équipements scolaires et un grand secteur pavillonnaire, dont certaines opérations très récentes. Redélimité au nord pour éviter une grande zone humide, ce site composé d'une terre agricole représente aujourd'hui une belle opportunité de production importante de logements au sein du tissu urbanisé. L'enjeu sera de garantir la qualité paysagère et environnementale de ses limites, notamment le long de la rue du Petit Prince.
- **BILAN DES INCIDENCES**



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

Terrain en pente :  
gestion des eaux  
pluviales

Qualité des transi-  
tions paysagères  
avec Rue du Petit  
Prince

Exposition  
risque inon-  
dations de  
cave

Modes doux  
grâce à la proxi-  
mité avec les  
équipements et  
services



# RUE DES BLOTTIÈRES

- Type : extension
- Vocation : équipement
- Echancier de l'ouverture à l'urbanisation : moyen terme
- Surface : 2.7 ha
- Densité: /
- Nombre de logements projetés: /
- Occupation actuelle du site : secteur non construit, typiquement bocager (boisement, haie, terre agricole).
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires agricoles (terres arables), forêts et milieux semi naturels (milieux à végétation arbustive et/ou herbacée, bois et forêts)
- OCSGE (2016, IGN) : Formations herbacées et peuplement de feuillus.



- **Justification du périmètre** : Situé en lisière urbaine à l'est du centre-bourg à proximité directe du plan d'eau, ce secteur est idéalement positionné pour accueillir un équipement touristique dans l'optique d'encourager le tourisme vert rétrolittoral. L'enjeu sera de préserver la qualité environnementale et paysagère du site (haies, zones humides, boisements) autant que possible.
- **BILAN DES INCIDENCES**

Consommation d'ENAF (partie nord)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Réservoir de biodiversité

SRCE Bocage

Pays de Retz

+ oiseaux protégés

Zone humide

Lisière agricole et paysage du plan d'eau

Exposition risque inondations de cave

Modes doux grâce à la proximité avec le plan d'eau mais plus loin du centre-bourg



## LA BERGERIE / LE MOULIN NEUF

- Type : extension/densification
- Vocation : habitat
- Echancier de l'ouverture à l'urbanisation : moyen terme
- Surface : 0,49 ha
- Densité : 35 log. / ha
- Nombre de logements projetés : 17 logements
- Occupation actuelle du site : secteur mixte avec une partie dédiée à un jardin très arboré (à l'ouest), une partie artificialisée presque non construite (à l'est) et une partie occupée par une terre agricole (au nord).
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (zones urbanisées liées à l'habitat / activités et équipements), Territoires agricoles (prairies).
- OCSGE (2016, IGN) : Zones bâties, zones non bâties, formations herbacées et peuplement de feuillus.



- **Justification du périmètre** : Situé en lisière urbaine au nord du centre-bourg, ce site est à proximité directe des zones pavillonnaires et de la salle communale de la Bergerie. Prolongement de l'urbanisation au nord de la commune, ce secteur en grande partie artificialisé représente une opportunité de productions de logements avec peu d'impact environnemental pour une extension urbaine justifiée. En tant qu'espace de transitions entre les terres agricoles bocagères et les zones urbanisées, l'enjeu sera de préserver la qualité environnementale et paysagère du site et de ses interfaces.

### BILAN DES INCIDENCES



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Une partie en consommation  
d'eau, pour secteur de RPG

Habitat naturel riche (à l'ouest)

Lisière urbaine et qualité paysagère bocagère

Site BASOL (à l'est) et ICPE au sud (activités immobilières)

LA LAITERIE

- Type : extension
- Vocation : économie
- Echéancier de l'ouverture à l'urbanisation : moyen terme
- Surface : 6.5 ha
- Densité : /
- Nombre de logements projetés: /
- Occupation actuelle du site : secteur non bâti, entièrement occupé par des prairies.
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires agricoles (prairies).
- OCSGE (2016, IGN) : Formations herbacées.



- **Justification du périmètre :** Situé en continuité avec l'entreprise de la Laiterie, industrie isolée à Saint-Père-en-Retz au rayonnement supra-communautaire, cette extension répond à son besoin de développement. Délimité pour minimiser son impact sur l'environnement, l'enjeu sera de préserver autant que possible les transitions vers les espaces naturels (haies).
- **BILAN DES INCIDENCES**

Consommation d'ENAF  
044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE  
Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 27/10/2025

Réservoir de biodiversité  
SRCE Bo-  
cage Pays  
de Retz

Longue  
un cours  
d'eau

Lisière urbaine et  
caractère bocager

Exposition risque  
inondations de cave +  
proximité avec ICPE  
(laiterie)

### Éléments de contexte

- Commune soumise à la loi littoral.
- La commune compte 7 sites, dont 4 en densification, 3 en extension (dont l'OAP du site du Carnet appartenant au Grand Port Maritime de Nantes-Saint Nazaire (GPMNSN) et classé projet d'intérêt régional/national).
- La commune de Saint-Viaud s'étend entre le plateau bocager et les marais estuariens, dans le réservoir de biodiversité du SCoT «Bocage du Pays de Retz». A cheval avec la commune de Paimboeuf, la ZAE Estuaire Sud / Haut-Paimboeuf a été classée ZAE stratégique par le SCoT arrêté le 07/25, soulignant son poids dans l'économie locale. La zone du Carnet, s'étendant sur Saint-Viaud et Frossay, est également un point stratégique.
- Les objectifs de productions de logements du PADD ont été fixés en fonction des capacités foncières et de l'armature urbaine de la CCSE, et sont estimés à 73 logements pour Saint-Viaud.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

## RUE DU COTEAU / ROUTE DE SAINT-PERE

- Type : densification
- Vocation : habitat
- Temporalité du projet : moyen terme
- Surface : 0.55 ha
- Densité : 11 log. / ha
- Nombre de logements projetés : 6 logements
- Occupation actuelle du site : secteur partiellement construit (habitat) et majoritairement occupé par des jardins.
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (zones urbanisées liées à l'habitat)
- OCSGE (2016, IGN) : Zones bâties, formations herbacées et peuplement de feuillus.



- **Justification du périmètre :** Situé dans l'hypercentre de Saint-Viaud, ce site bénéficie d'une position stratégique à côté du pôle commercial pour produire du logements en densification. Ce site représente une occasion de reconstituer un tissu urbain de centre-bourg. L'enjeu sera de préserver au maximum le patrimoine naturel (arbres) et bâti (muret) du site.
- **BILAN DES INCIDENCES**



Réservoir de  
biodiversité  
SRCE Bocage  
Pays de Retz  
+ haie



Hypercentre



Exposition risque  
inondations de  
cave



Modes doux grâce  
à la proximité avec  
les équipements et  
services



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

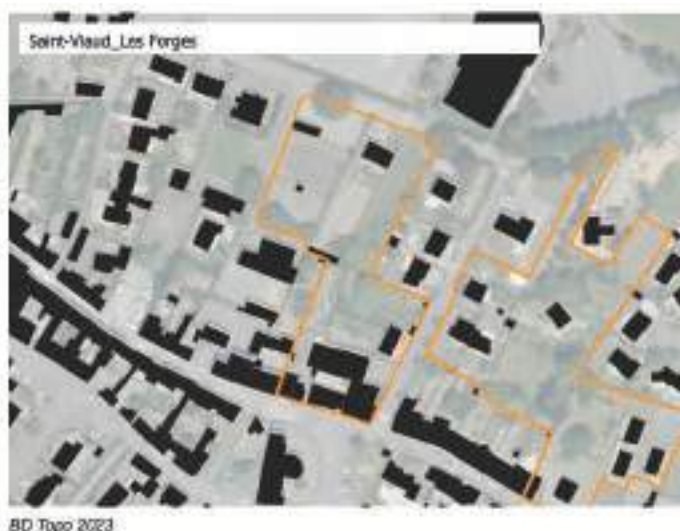
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



## LES FORGES

- Type : densification
- Vocation : habitat
- Temporalité du projet : moyen terme
- Surface : 0.9 ha
- Densité : 17 log. / ha
- Nombre de logements projetés: 16 logements
- Occupation actuelle du site : secteur majoritairement construit (habitat) et artificialisé et partiellement jardiné.
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (zones urbanisées liées à l'habitat)
- OCSGE (2016, IGN) : Zones bâties, zones non bâties, formations herbacées.



- **Justification du périmètre** : Situé dans l'hypercentre sur le coteau Nord de la commune, ce site bénéficie d'une position stratégique à côté de l'école Saint-Vital et des équipements sportifs pour produire du logements en densification. Avec la forte maîtrise foncière communale, ce site représente une occasion de reconstituer un tissu urbain de centre-bourg cohérent. L'enjeu sera de préserver au maximum le patrimoine naturel (zone humide, haie) et bâti (muret) du site.
- **BILAN DES INCIDENCES**



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Réservoir de  
biodiversité  
CE Bocage  
Pays de Retz  
+ arbres re-  
marquables

Hypercentre  
+ Caractère  
paysager (ca-  
ractère arboré)  
et coteau

Exposition risque  
inondations de  
cave

Modes doux grâce  
à la proximité avec  
les équipements et  
services

## RUE DU PARC DES SPORTS / RUE DU FBG SAINT JEAN

- Type : densification
- Vocation : habitat
- Temporalité du projet : moyen terme
- Surface : 1.1 ha
- Densité : 10 log. / ha
- Nombre de logements projetés : 11 logements
- Occupation actuelle du site : secteur partiellement construit (habitat) et majoritairement occupé par des jardins.
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (zones urbanisées liées à l'habitat)
- OCSGE (2016, IGN) : Zones bâties, formations herbacées et peuplement de feuillus.



- **Justification du périmètre** : Situé entre l'hypercentre et la zone d'équipements sportifs au nord, ce site bénéficie d'une position stratégique sur le coteau Nord de la commune. Du fait de la faible densité de ses constructions (en particulier dans l'habitat diffus au nord), il représente une occasion de projet de densification intéressant pour la commune. L'enjeu sera de préserver au maximum le patrimoine arboré du site et ses vues paysagères.
- **BILAN DES INCIDENCES**



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

## LE PETIT QUARTERON

- Type : densification
- Vocation : habitat
- Temporalité du projet : court terme
- Surface : 0.5 ha
- Densité : 11 log. / ha
- Nombre de logements projetés : 5 logements
- Occupation actuelle du site : secteur occupé par une maison entouré d'un grand jardin.
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires artificialisés (zones urbanisées liées à l'habitat)
- OCSGE (2016, IGN) : Zones bâties, zones non bâties et formations herbacées.



- **Justification du périmètre** : Situé en frange urbaine au sud-est de la commune, ce site s'inscrit dans la continuité d'un quartier récemment urbanisé et composé de maisons individuelles de type pavillonnaire. Il représente un potentiel en densification intéressant dans ce quartier d'habitat en mutation. L'enjeu sera de préserver autant que possible le caractère arboré au sud du site.
- **BILAN DES INCIDENCES**



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

Réservoir de  
biodiversité SRCE  
Bocage Pays de  
Retz + haies et  
fossé humide

Caractère arboré

Exposition risque  
inondations de  
cave



# PETIT BOIS

- Type : extension
- Vocation : habitat
- Temporalité du projet : court terme
- Surface : 0.55 ha
- Densité : 22 log. / ha
- Nombre de logements projetés : 12 logements
- Occupation actuelle du site : secteur entièrement occupé par une prairie au caractère bocager.
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires agricoles (prairies)
- OCSGE (2016, IGN) : Formations herbacées.



- **Justification du périmètre** : Situé en frange urbaine sud, ce site s'inscrit en continuité du nouveau pôle commercial. Plusieurs fois delimité pour éviter les zones humides, ce secteur représente un projet important et stratégique de production de logements à proximité des aménités du bourg pour la commune.
- **BILAN DES INCIDENCES**



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

Consommation d'ENAF (déclaré au RPG 2023)  
 Réservoir de biodiversité  
 Proximité avec zones humides  
 SRCE Bo-cage Pays de Retz  
 ensilage (maïs)

Lisière urbaine  
 Exposition risque inondations de cave  
 Modes doux grâce à la proximité avec les équipements et services



## ZONE LE CARNET

- Type : extension
- Vocation : économie
- Temporalité du projet : long terme
- Surface : 116.3 ha (sur Frossay et Saint-Viaud)
- Densité : /
- Nombre de logements projetés: /
- Occupation actuelle du site : secteur presque entièrement naturel (milieux humides au nord et prairies au sud) sur les bords de l'Estuaire (sauf un gardiennage de bateaux sur un sol artificialisé).
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Milieux humides, Forêts et milieux semi naturels (milieux à végétation arbustive et/ou herbacée), Territoires artificialisés (activités et équipements / autres espaces artificialisés (espaces libres)), Territoires agricoles (prairies)
- OCSGE (2016, IGN) : Zones bâties, zones non bâties, formations herbacées, peuplements de feuillus, zones à matériaux minéraux.



- **Justification du périmètre :** Situé au bord de l'Estuaire de la Loire, ce site appartient au Grand Port Maritime Nantes - Saint Nazaire. En tant que projet d'envergure régionale/nationale, le périmètre de la zone du Carnet a été concerté pleinement avec le GPMNSN lors des précédents PLU et reconduits dans le projet de PLUi.

### BILAN DES INCIDENCES



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Consommation

Proximité de l'estuaire

Proximité et présence de zones humides

Lisière urbaine et visibilité lointaines

Production et consommation accrue

Nuisance de bruit et potentiellement olfactive selon l'activité

Production de déchets issues de l'activité générée

Nouveaux GES

Cittànova

## D86 / RUE DU PARC DES SPORTS

- Type : extension
- Vocation : habitat et équipement
- Temporalité du projet : long terme
- Surface : 2.1 ha
- Densité : 23 log. / ha
- Nombre de logements projetés : 23 logements
- Occupation actuelle du site : secteur entièrement occupé par une terre agricole cultivée, au caractère bocager.
- Mode d'Occupation du Sol (2020, carte numérique data Loire Atlantique) : Territoires agricoles (terres arables)
- OCSGE (2016, IGN) : Formations herbacées.



- **Justification du périmètre** : Situé en frange urbaine nord et en entrée de ville par la D86, ce site s'inscrit dans l'optique de développement touristique et urbain du pôle d'équipements sportifs et de la base nautique. L'enjeu sera de préserver la transition végétale avec l'espace naturel de qualité au sud près du skatepark, tout en valorisant les vues paysagères liées à sa topographie en pente.
- **BILAN DES INCIDENCES**



Consommation d'ENAF  
(déclaré au RPG 2023)

Réservoir de  
biodiversité  
SRCE Bo-  
cage Pays  
de Retz +  
haie multis-  
trates

Proximité  
avec cours  
d'eau et  
réservoirs  
du SRCE

Lisière urbaine  
et proximité avec  
pôle sportif/loisirs

Exposition risque  
inondations de  
cave et déborda-  
ments de nappe  
+ proximité avec  
risque submersion  
Aléa Estuaire

Modes doux  
grâce à la proxi-  
mité avec les  
équipements et  
services

Accusé de réception Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

## 2.2 Les OAP Thématiques

Les OAP Thématiques s'appliquent sur l'ensemble du territoire. La communauté de communes a fait le choix de réaliser deux OAP thématiques, l'une pour préserver et restaurer la Trame Verte et Bleue (TVB), dans le respect de la loi Climat et Résilience, et l'autre pour mieux identifier et protéger son patrimoine bâti local.

### 2.2.1 L'OAP Trame Verte et Bleue

#### Le contexte

A l'échelle de la CCSE, la TVB a pour base les inventaires réalisés par le SRCE d'échelle régionale Pays de la Loire adopté par arrêté préfectoral le 30 octobre 2015.

Elle a été précisée à l'échelle locale dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement intégré au diagnostic territorial du PLUi. 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

A l'échelle des secteurs de projets, des pré-diagnostic de zones humides et d'habitats faune/flore ont été réalisés par Dell'Aria en mars, avril et septembre 2025. De plus, le service GEMAPI a fourni des données précises avec une méthodologie d'inventaires partagée et validée avec les élus pour les cours d'eau, les zones humides de source et les haies. L'ensemble de ces études complémentaires précises ont également permis d'affiner la TVB de la CCSE. Dans ce cadre, l'OAP thématique dédiée est indispensable pour compléter l'analyse et la protection de la TVB de la CCSE, et ainsi de répondre aux objectifs du PADD.

A l'échelle du Pays de Retz, le schéma de cohérence territoriale (SCoT), dont la révision est en cours (révision arrêtée en juillet 2025) a identifié dans les communes du Sud Estuaire :

- des réservoirs de biodiversité liés aux milieux suivants : estran, milieux littoraux, milieux humides et associés, milieux bocagers et milieux aquatiques ;
- des espaces corridors et de perméabilité : des maillages de haies, des cours d'eau et un vaste secteur mêlant les milieux bocagers et humides composé de haies, cours d'eau et boisements.

A l'échelle de la CCSE, la trame verte et bleue se compose de deux trames et quatre sous-trames :

TRAME	SOUS-TRAME	TYPE DE MILIEUX
Verte	Sous-trame milieux bocagers	Haies, prairies (prairies maigres de fauche, prairies mésophiles, prairies humides), cultures, bois, bandes enherbées, chemins
	Sous-trame milieux littoraux	Estran, formations dunaires (dune grise, dune blanche et boisements associés)
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  
04/12/2025 10:58 - 20251023-DEL2025199A-DE  
Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 27/10/2025





### Protéger les réservoirs de biodiversité

- Estran
- Milieux littoraux
- Milieux humides et associés (marais, rivulaire...)
- Milieux bocagers
- Milieux aquatique
- Milieux boisés / forestiers

### Ne pas accroître et ne pas créer des obstacles et discontinuités

- Infrastructures
- Obstacles à l'écoulement

### Préserver, restaurer, renforcer la perméabilité des milieux et les corridors écologiques

- Maillages de haies
- Cours d'eau
- Complexe écologique haie, cours d'eau, boisements
- Corridor boisés et forestiers

Trame verte et bleue de la CCSE au sein du Pays de Retz

Source : DOO du SCoT (arrêté en juillet 2025)

## Les orientations d'aménagement retenues

En lien avec les éléments de contexte énoncés ci-dessus, l'OAP s'organise autour de trois orientations générales, déclinées en sous-orientations, qui sont les suivantes :

### 1/ Orientation générale 1 : assurer la fonctionnalité de la trame verte et bleue

- 1.1 Orientation 1 : assurer la fonctionnalité de la sous-trame des milieux bocagers
- 1.2 Orientation 2 : assurer la fonctionnalité de la sous-trame des milieux littoraux
- 1.3 Orientation 3 : assurer la fonctionnalité de la trame bleue

### 2/ Orientation générale 2 : maintenir et renforcer la nature en milieu urbain

- 2.1/ Orientation 1 : intégrer le patrimoine naturel existant
- 2.2/ Orientation 2 : améliorer les espaces verts existants en ville et en créer de nouveaux
- 2.3/ Orientation 3 : gérer les limites

### 2.4/ Orientation 4 : intégrer la dimension biodiversité dans le bâti

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

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

### 3/ Orientation générale 3 : encourager et développer les nouvelles trames brune et noire

3.1/ Orientation 1 : favoriser la trame brune - limiter l'imperméabilisation des sols

3.2/ Orientation 2 : favoriser la trame brune - allier le sol et l'eau

3.3/ Orientation 3 : renforcer la trame noire en faveur de la biodiversité nocturne

#### O. 1.1 : ASSURER LA FONCTIONNALITÉ DE LA SOUS-TRAME DES MILIEUX BO-CAGERS

La sous-trame des milieux bocagers se décompose en deux secteurs : les réservoirs de biodiversité bocagers et les espaces de perméabilité écologique à l'interface entre les milieux bocagers et les milieux aquatiques et humides. Cette orientation oeuvre en faveur de la préservation du patrimoine bocager historique du territoire, et caractéristique de son identité locale. Elle vise à limiter l'impact des infrastructures sur la trame bocagère, avec une attention spécifique portée aux haies, aux milieux ouverts et semi-ouverts et aux milieux boisés. Les connexions biologiques sont essentielles pour garantir la fonctionnalité des milieux.

#### O.1.2 ASSURER LA FONCTIONNALITÉ DE LA SOUS-TRAME DES MILIEUX LITTO-RAUX

Riche de ses paysages et de sa biodiversité littorale liée à sa façade atlantique et à l'Estuaire de la Loire, la CCSE cherche à assurer la fonctionnalité de cette trame spécifique composée des zones d'estran et de formations dunaires. Une vigilance particulière est demandée pour conforter les milieux boisés de transition. Les recommandations s'appuient sur des guides spécialisés dans la gestion des cordons dunaires afin d'en garantir leur protection durable.

#### O.1.3 : ASSURER LA FONCTIONNALITÉ DE LA TRAME BLEUE

La trame bleue de la CCSE est composée de la sous-trame des milieux humides et celle des milieux aquatiques. «Territoire d'eau» particulièrement occupé par les zones humides et riche d'un réseau hydraulique dense, cette orientation vise à veiller à maîtriser les travaux et aménagements le long de la trame bleue, en maintenant et développant notamment les ripisylves existantes. L'orientation est complétée par des recommandations visant des aménagements à intérêt pédagogique, ou un maintien du savoir-faire des marais typiques du territoire.

#### O. 2.1 : INTÉGRER LE PATRIMOINE NATUREL EXISTANT

L'objectif est d'intégrer, dans tout projet, une considération aux éléments naturels existants sur le terrain. En effet, un projet de nouvelle construction ou d'un aménagement urbain ne doit jamais s'imaginer sans s'appuyer sur ce qui existe sur le terrain où il s'implantera. La préservation des arbres existants, habitats de biodiversité majeurs, est particulièrement détaillée dans cette orientation.

#### O. 2.2 : AMÉLIORER LES ESPACES VERTS EXISTANTS EN VILLE ET EN CRÉER DE NOUVEAUX

La végétalisation des espaces communs (privés ou publics) participe aussi à renforcer l'armature verte au sein des espaces urbanisés puisque les plantations constituent des interventions humaines qui peuvent devenir favorables à la biodiversité par des stratégies de création et d'entretien adaptées. La diversification des espèces et les bonnes conditions de plantation des arbres sont détaillées dans cette orientation afin de pérenniser la végétalisation des espaces urbanisés. Les recommandations portent davantage sur l'entretien de ces espaces verts.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

## O. 2.3 : GÉRER LES LIMITES

Les limites évoquées dans cette orientation correspondent à la fois aux transitions entre espaces publics et privés et aux interfaces entre espaces urbanisés / à urbaniser et secteurs agricoles / naturels. Le traitement des limites par la question des clôtures et de la végétalisation (haie multistrates par exemple) est particulièrement détaillé dans les recommandations, étant donné qu'un travail fin a été effectué dans le règlement écrit. L'objectif est de garantir que les clôtures participent au maintien de la biodiversité et au cadre de vie.

## O. 2.4 : INTÉGRER LA DIMENSION BIODIVERSITÉ DANS LE BÂTI

La biodiversité, composée de la faune et de flore, existe dans les milieux urbanisés, et s'immisce sur le bâti. Les recommandations portent autant sur la végétalisation des toitures et des façades que sur la mise en place de dispositifs pour la faune volante et terrestre, compatible avec l'occupation humaine de ces espaces bâtis. Cette orientation vise à renforcer les perméabilités entre la «nature» et les espaces urbanisés afin de permettre son développement de manière pérenne, et ainsi renforcer la qualité du cadre de vie des habitants.

## O. 3.1 : FAVORISER LA TRAME BRUNE - LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS

Cette orientation vise à réduire l'artificialisation des sols pour permettre une meilleure infiltration des eaux par des espaces de pleine terre et limiter le ruissellement des eaux pluviales. Des orientations sont ainsi inscrites concernant l'aménagement de nouvelles voiries et d'espaces de stationnement en recherchant leur perméabilité et leur végétalisation. Les recommandations portent sur les mêmes sujets, et permettent de renforcer l'aspect paysager des déplacements et la prise en compte de la trame brune dans les projets d'aménagement.

## O. 3.2. FAVORISER LA TRAME BRUNE - ALLIER LE SOL ET L'EAU

Cette orientation permet d'approfondir la question de la gestion de l'eau (eaux pluviales, abords des cours d'eau et zones aquatiques) dans les milieux urbanisés, en favorisant la trame brune. Par exemple, la récupération des eaux pluviales contribue fortement à la préservation de la ressource en eau du territoire, et la mise en valeur des berges garantit un cadre de vie habité plus agréable et moins vulnérable au risque d'inondation.

## O. 3.3 RENFORCER LA TRAME NOIRE EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITÉ NOCTURNE

La lumière artificielle nocturne a de nombreux impacts sur la biodiversité : elle a des effets au niveau physiologique et métabolique, par exemple en perturbant la croissance, la métamorphose ou l'équilibre énergétique, et des effets sur les déplacements par fragmentation liée à l'attraction ou à la répulsion. Penser une trame noire par des aménagements de l'éclairage nocturne dans les aménagements permet de limiter ces effets négatifs.

### La cohérence de l'OAP thématique avec les orientations du PADD

L'OAP Thématique Trame Verte et Bleue concourt pleinement à la mise en oeuvre des objectifs du PADD suivants :

- «1.1.1 : Affirmer la CCSE comme territoire d'eau en réduisant les pressions sur les milieux aquatiques»
- «1.1.2 : Maintenir le caractère exceptionnel du patrimoine écologique de la CCSE en affinant et renforçant les réservoirs biologiques et les continuités écologiques»
- «1.1.3. Révéler la grande diversité paysagère du territoire, à l'origine du tourisme vert, bleu et itinérant»
- «1.2.1. Anticiper l'accroissement des risques liés au réchauffement climatique sur ce territoire vulnérable»
- «1.2.2. Proposer une attractivité acceptable et soutenable en anticipant ses incidences sur les écosys-

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

tèmes et les capacités d'accueil»

- «1.3.1. Révéler les caractéristiques des tissus urbains emblématiques et assurer un cadre habité vert et de qualité»
- «2.1.3 Développer l'ancrage local de l'agriculture en lien avec le socle naturel»
- «3.2.2 Prioriser une densification résidentielle désirable et acceptable pour renouveler le parc habité

## La complémentarité de l'OAP avec le règlement

L'OAP Trame Verte et Bleue vient compléter les différents éléments mis en oeuvre dans le règlement : les espaces naturels et paysagers à préserver au titre du L151-23 du code de l'urbanisme, les surfaces de pleine terre à conserver, les haies à protéger, etc.

## Les incidences de l'OAP sur l'environnement

### MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITÉ ET PAYSAGES



L'OAP trame verte et bleue revêt une incidence positive sur cette thématique dans la mesure où les orientations qui la constituent visent le maintien de la fonctionnalité des éléments naturels de la trame verte et bleue et le renforcement de la fonctionnalité des éléments urbains de cette même trame. La qualité paysagère des milieux urbanisés et des lisières urbaines est également un point important de l'OAP TVB.



EAU

Via des orientations liées à la préservation de la ressource à la fois dans des milieux naturels et urbains, l'OAP contribue de façon positive à la préservation de la ressource en eau. Elle permet d'orienter de manière qualitative les aménagements futurs et de contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols, à préserver les abords des cours d'eau et à contribuer à une meilleure gestion des eaux pluviales.

### AIR, CLIMAT, ÉNERGIE ET SANTÉ HUMAINE



De manière générale, les dispositions de cette OAP concourent au développement de la végétalisation au sein du tissu urbain, favorable à l'infiltration de l'eau dans les sols. Cette végétalisation permet également de «rafraîchir» l'espace urbain dans un contexte d'épisodes caniculaires de plus en plus fréquents. Elle participe également à la création de continuités entre les espaces verts, bénéfiques au déplacement des espèces et à l'amélioration de la qualité de vie. Par ailleurs, les orientations concernant l'intégration de la biodiversité dans le bâti améliorent le confort thermique pour les habitants.

## 2.2.2 L'OAP Patrimoine

### Le contexte

Les objectifs généraux de l'OAP thématique Patrimoine sont :

- Affirmer les identités locales par la valorisation des patrimoines ;
- Valoriser les formes urbaines historiques et maintenir la qualité du patrimoine bâti tout en pensant son évolution ;
- Créer des espaces publics accueillants en lien avec le patrimoine bâti présent ;
- Préserver les matériaux historiques et locaux et sauvegarder les savoir-faire et techniques de restauration du bâti.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Une partie du patrimoine bâti de la CCSE est reconnu et protégé par l'identification de 4 Monuments historiques, d'un Site Patrimoniale Remarquable "SPR" à Saint-Brevin-les, 7 Périmètres Délimités des Abords



“PDA” à Saint-Brevin et 1 à Paimboeuf et des sites classés et inscrits à Frossay. Les orientations de l’OAP thématique Patrimoine se focalisent donc sur le patrimoine bâti en dehors de ces périmètres déjà protégés par des servitudes d’utilité publique annexées au PLUi.



## Les orientations d'aménagement retenues

En lien avec les éléments de contexte énoncés ci-dessus, l’OAP s’organise autour de deux parties générales (avec des orientations déclinées dans la deuxième partie) qui se structurent de la manière suivante :

### 1/ Caractérisation du patrimoine à protéger

- 1.1 Saint-Brevin-les-Pins : la qualité architecturale et paysagère remarquable d’une ville balnéaire littorale
- 1.2 Paimboeuf : des spécificités architecturales liées à l’histoire et la géographie de la ville tournée vers l’Estuaire de la Loire
- 1.3 Les autres communes : un patrimoine rural et vernaculaire typiquement bocager

### 2/ Fiches thématiques visant la protection du patrimoine bâti

- 2.1/ Orientations pour le patrimoine bâti de Saint-Brevin-les-Pins
- 2.2/ Orientations pour le patrimoine bâti de Paimboeuf
- 2.3/ Orientations pour le patrimoine bâti des communes de Saint-Père-en-Retz, Frossay, Saint-Viaud et Corsept
- 2.4/ Orientations pour le patrimoine bâti de toutes les communes

## O. 2.1 : ORIENTATIONS POUR LE PATRIMOINE BÂTI DE SAINT-BREVIN-LES-PINS

**La villas et les chalets balnéaires** : architecture typique de la ville balnéaire de Saint-Brevin-les-Pins, la plupart des villas et chalets balnéaires est protégé par le SPR et les PDA de la commune, mais l’OAP thématique Patrimoine vise à protéger également ceux en dehors de ces périmètres. Aux influences étrangères multiples, les caractéristiques architecturales des villas et chalets sont bien spécifiques et composent l’identité patrimoniale de la commune. Les orientations s’appuient sur la Charte Architecturale de Saint-Brevin-les-Pins (2007, A. Forest) et les fiches infos 3.12 et 3.13 réalisées par le CAUE 44 et Loire-Atlantique développement (Renover sa maison en Loire-Atlantique).

Réception par le préfet : 27/10/2025

**Les maisons de faubourgs** : si le SPR protège les deux centres-villes de la commune, il ne s'étend pas sur l'ensemble des faubourgs, prolongement du centre-ville. Les orientations visent à préserver ces maisons aux caractéristiques spécifiques, qui participent à l'ambiance patrimoniale balnéaire des centres-villes de la commune.

**Les constructions temporaires des bords de mer et concessions de plage** : En tant que ville balnéaire, Saint-Brévin-les-Pins voit son rythme s'intensifier l'été. Les équipements doivent s'adapter, l'offre commerciale et de services s'intensifie, et l'animation se déplace de la ville vers le front de mer. Dans cette dynamique, la commune souhaite s'engager dans une reprise de la gestion des concessions des plages à l'échelle communale, afin de mieux articuler le cœur de bourg et le front de mer. Les constructions temporaires sont nombreuses sur le front littoral atlantique de la commune. Les orientations s'appuient sur les cahiers de prescriptions paysagères et architecturales pour les installations éphémères des plages de la Plage de l'Océan, de la Plage Branly et du site du Pointeau réalisés par le CAUE 44 et Loire-Atlantique Développement.

**Les maisons rurales dans les hameaux** : Bien que la commune soit majoritairement urbanisée dans l'agglomération, il existe des maisons rurales patrimoniales dans les hameaux anciens. Les orientations s'appuient sur la fiche info 3.5 réalisée par le CAUE 44 et Loire-Atlantique développement (Rénover sa maison en Loire-Atlantique).

## O. 2.2 : ORIENTATIONS POUR LE PATRIMOINE BÂTI DE PAIMBOEUF

**La maison de quai** : La partie Ouest des maisons de quai de Paimboeuf est protégée par son PDA. L'enjeu de l'OAP thématique est de préserver la partie Est sur le Quai Albert Chassagne. Les orientations s'appuient sur la fiche info 3.6 réalisée par le CAUE 44 et Loire-Atlantique développement (Rénover sa maison en Loire-Atlantique).

**La maison de ville** : Hors PDA, l'enjeu de l'OAP thématique Patrimoine est de préserver les maisons de ville typiques. Les orientations s'appuient sur la fiche info 3.9 réalisée par le CAUE 44 et Loire-Atlantique développement (Rénover sa maison en Loire-Atlantique).

## O. 2.3 : ORIENTATIONS POUR LE PATRIMOINE BÂTI DES COMMUNES DE SAINT-PÈRE-EN-RETZ, FROSSAY, SAINT-VIAUD ET CORSEPT

**La maison de bourg** : Ces communes bocagères n'ont pas de protection patrimoniale de leur bourg liée à un SPR ou un PDA. L'objectif de l'OAP thématique Patrimoine est de protéger leur identité rurale, et d'éviter les dérives architecturales non appropriées. Les orientations s'appuient sur la fiche info 3.8 réalisée par le CAUE 44 et Loire-Atlantique développement (Rénover sa maison en Loire-Atlantique).

**La maison rurale des hameaux et écarts** : Territoire bocager, le bâti connaît un mitage historique sur le territoire, dont certaines maisons rurales patrimoniales. Les orientations s'appuient sur la fiche info 3.5 réalisée par le CAUE 44 et Loire-Atlantique développement (Rénover sa maison en Loire-Atlantique).

**La ferme et la grange** : Au-delà des maisons rurales des hameaux et écarts, les transformations de fermes et granges sont courantes sur le territoire, et l'OAP Patrimoine cherche à les encadrer. Les orientations s'appuient sur les fiches info 3.1 et 3.2 et la fiche projet 8 réalisées par le CAUE 44 et Loire-Atlantique développement (Rénover sa maison en Loire-Atlantique).

## O. 2.4 : ORIENTATIONS POUR LE PATRIMOINE BÂTI DE TOUTES LES COMMUNES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

**Le patrimoine vernaculaire isolé** : Les manoirs, châteaux et grandes villas représentent des patrimoines architecturaux vernaculaires, et sont souvent isolés dans l'espace rural bocager. D'autres petits patrimoines

Reception par le préfet : 27/10/2025

sont également dispersés sur le territoire (puits, ponts en pierre, fours à pain, calvaire, stèle, mémorial, etc.). Les caractéristiques de ces patrimoines ruraux sont diverses et variées. L'objectif de l'OAP thématique Patrimoine est de protéger l'ensemble de ce patrimoine vernaculaire, parfois également repéré dans les prescriptions graphiques du zonage du PLUi.

**Les extensions de bâti existant :** L'OAP thématique Patrimoine vise à encadrer de manière plus précise les extensions du bâti existant afin de préserver l'harmonie architecturale et urbaine visée par le règlement écrit du PLUi. Les orientations s'appuient sur la fiche projet 3 réalisée par le CAUE 44 et Loire-Atlantique développement (Rénover sa maison en Loire-Atlantique). Un focus sur les extensions vitrées de type véranda s'appuie sur la fiche projet 4 réalisée par le CAUE 44 et Loire-Atlantique développement (Rénover sa maison en Loire-Atlantique).

**Les surélévations de bâti existant :** L'OAP thématique Patrimoine vise à encadrer de manière plus précise les surélévations du bâti existant afin de préserver l'harmonie architecturale et urbaine visée par le règlement écrit du PLUi. Les orientations s'appuient sur la fiche projet 5 réalisée par le CAUE 44 et Loire-Atlantique développement (Rénover sa maison en Loire-Atlantique).

### La cohérence de l'OAP thématique avec les orientations du PADD

L'OAP Thématique Trame Verte et Bleue concourt pleinement à la mise en oeuvre des objectifs du PADD suivants :

- «1.1.2. Maintenir le caractère exceptionnel du patrimoine écologique de la CCSE en affinant et renforçant les réservoirs biologiques et les continuités écologiques»
- «1.1.3. Révéler la grande diversité paysagère du territoire, à l'origine du tourisme vert, bleu et itinérant»
- «1.3.1. Révéler les caractéristiques des tissus urbains emblématiques et assurer un cadre habité vert et de qualité»
- «1.3.2. Mettre en valeur la diversité des patrimoines architecturaux remarquables en mobilisant les outils de protection patrimoniale adaptés»
- «1.3.3. Faire du patrimoine rural ordinaire disséminé sur ce territoire bocager un atout patrimonial valorisé»
- «2.1.1 Protéger davantage les terres agricoles pour garantir la pérennité de l'agriculture sur ce territoire bocager»
- «3.2.2 Prioriser une densification résidentielle désirable et acceptable pour renouveler le parc habité»

### La complémentarité de l'OAP avec le règlement

L'OAP Trame Verte et Bleue vient compléter les différents éléments mis en oeuvre dans le règlement écrit :

- La protection du patrimoine bâti remarquable identifié dans les prescriptions graphiques linéaires, ponctuelles ou surfaciques dans le plan de zonage est garantie par les dispositions afférents aux prescriptions graphiques dans le règlement écrit (partie 1.2, article 4)
- La protection globale et spécifique de l'harmonie architecturale et urbaine des patrimoines est garantie par les règles communes à toutes les zones développées dans les dispositions générales du règlement écrit (partie 1.3, chapitre 2), et par le détail dans chaque zone (chapitre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère).

### Les incidences de l'OAP sur l'environnement

#### PATRIMOINE BÂTI

Tout l'enjeu de l'OAP thématique patrimoine est de préserver le patrimoine bâti qui forge l'identité de la CCSE.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



L'OAP thématique Patrimoine participe à la préservation de la diversité paysagère remarquable de la CCSE : le plateau bocager, les bords de l'Estuaire de la Loire et la côte urbanisée balnéaire de Saint-Brevin-les-Pins. En effet, les éléments patrimoniaux bâtis et leurs évolutions sont partie intégrante de l'identité de ces paysages en mouvement.



## AIR, CLIMAT, ÉNERGIE, RISQUES ET SANTÉ HUMAINE

L'OAP thématique Patrimoine est garante de la pérennité de l'identité architecturale patrimoniale du bâti local par l'encadrement des opérations de rénovation et réhabilitation, notamment thermiques, nécessaires à l'adaptation du territoire au réchauffement climatique.



## 2.3 Le contenu des OAP

### 2.3.1 Les orientations communes à tous les sites de projet

Les OAP ont pour vocation de renforcer la dimension intercommunale du PLUi en définissant des principes généraux applicables à l'ensemble des sites de projet et qui poursuivent les objectifs suivants :

- La composition urbaine : le projet doit s'inscrire dans un contexte plus large pour s'harmoniser avec les constructions et aménagements déjà présents (bâti, voirie...) à proximité.
- La densité : le scénario d'aménagement défini par le PLUi repose sur une utilisation optimisée des potentiels fonciers pour la création de logements notamment. Dans cette optique, un des éléments programmatiques contenus dans les OAP est l'inscription d'un objectif densité.
- Les principes d'organisation, d'implantation et de volumétrie : cette orientation a été rédigée pour permettre d'organiser au mieux, et dans des logiques d'économie du foncier, les parcelles accueillant les futures constructions.
- Les principes de voirie : l'objectif de cette orientation est de garantir un trafic limité aux habitants du secteur et d'éviter au maximum l'imperméabilisation des sols. Les voiries sont accompagnées de cheminements piétons et cycles pour favoriser la diversité des mobilités.
- Les principes relatifs à l'espace public : cette orientation générale vise à entreprendre la mutualisation des espaces de stationnement, verts, etc., pour garantir et renforcer la présence d'espaces paysagers favorables à l'accueil de biodiversité. De même, l'éclairage public doit lui aussi se conforter à des principes de réduction des impacts sur la faune, et sur les paysages.
- Le traitement des lisières urbaines : l'intégration du projet avec les secteurs voisins, notamment agricoles ou naturels, doit s'accompagner d'une réflexion permettant de préserver les cônes de vue lorsqu'ils sont identifiés, mais également de permettre les déplacements de la petite faune.
- La gestion de l'eau : cette orientation vise à intégrer la gestion de l'eau dès la phase de conception des constructions neuves afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de fait le ruissellement des eaux pluviales.

### 2.3.2 La programmation

Pour chaque secteur, il est demandé les éléments programmatiques suivants :

- La densité attendue : en adéquation avec les objectifs de densité imposés par le SCoT arrêté 07/25 pour



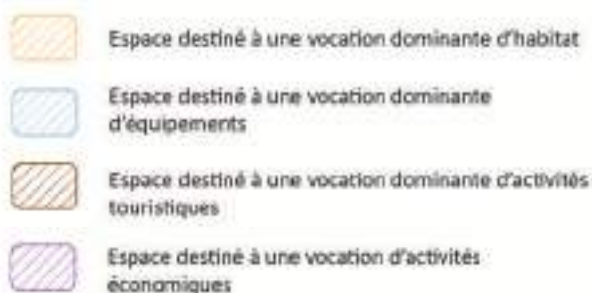
les sites en extension, les densités ont été ajustées pour chacun des sites afin de garantir une cohérence et un équilibre global de création de logements.

- La vocation du site : la vocation permet de déterminer si le site doit accueillir du logement, des équipements, des activités économiques, des activités touristiques ou une mixité fonctionnelle. Les espaces verts sont également précisés au sein des OAP.
- Si le projet doit faire l'objet ou non d'une opération d'aménagement d'ensemble : la nécessité de créer une ou plusieurs voiries communes desservant l'ensemble de l'opération explique le fait que certains secteurs soient soumis à une opération d'aménagement d'ensemble. Il est entendu par « opération d'aménagement d'ensemble » que le projet porte sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

#### VOCATION DOMINANTE DES ESPACES



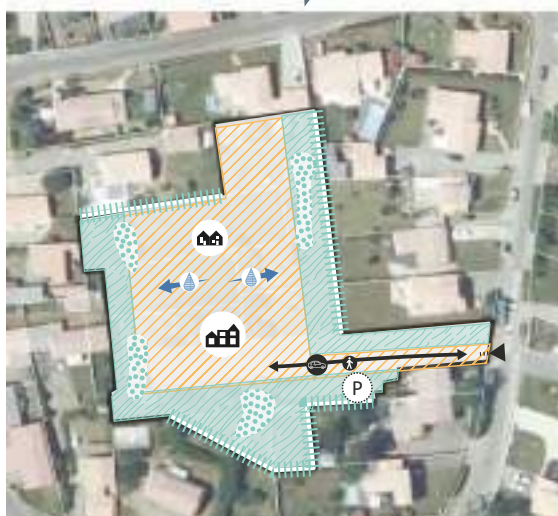
### 2.3.3 Les principes et orientations d'aménagement



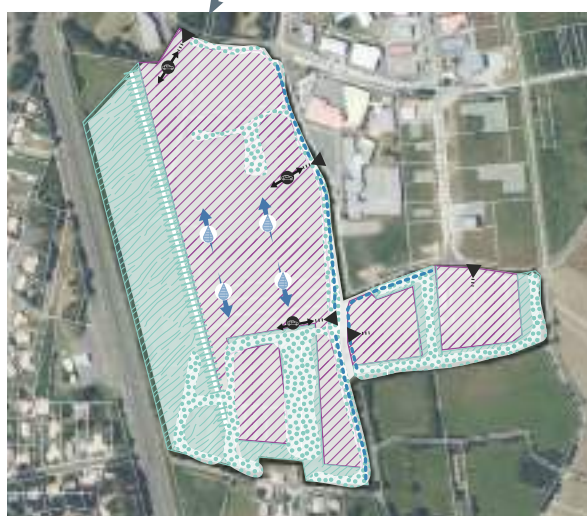
Ces espaces ont été spatialisés pour répondre aux besoins en logements, équipements, activités touristiques et activités économiques mais aussi assurer des implantations s'intégrant harmonieusement dans l'environnement existant.

Exemple de site pour accueillir des futurs logements

Exemple de site pour accueillir des futures activités économiques



Exemple : site de projet à Saint-Brevin



Exemple : site de projet à Saint-Brevin

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

Les espaces, en bordure de site, doivent rester naturels ou jardinés afin d'assurer une bonne intégration des futures constructions dans leur environnement.




Exemple : site de projet à Saint-Brevin



Exemple : site de projet à Paimboeuf

Exemples de site à vocation mixte (logements + équipements ou logements + activités)

Ces espaces ont été spatialisés pour garantir un aménagement paysager de qualité et/ou garantir la protection de toute artificialisation des espaces à fort enjeu écologique. Ils peuvent correspondre à des espaces publics (exemple : cheminements doux) ou à des espaces privés (exemple : fonds de parcelle).

 Espace vert à créer ou à préserver (public ou privé)

Exemple d'espace végétalisé en bordure de boisement



Exemple d'espace végétalisé accueillant des cheminements doux et des espaces communs de cœur de quartier

Exemple : site de projet à Saint-Brevin




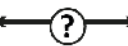




Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE  
Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 27/10/2025





Exemple d'espace végétalisé en bordure d'espace naturel (cour d'eau), pouvant accueillir la gestion des eaux pluviales du secteur de projet (point bas du site)

EXEMPLE : SITE DE PROJET À SAINT-PÈRE-EN-RETZ

-  Accès à créer
-  Voie de desserte à créer
-  Voirie à élargir
-  Possibilité de desserte complémentaire
-  Liaison douce à créer
-  Possibilité de liaison douce complémentaire
-  Espace de stationnement mutualisé à créer
-  Espace dédié au retournement des véhicules à créer

Le but de ces orientations est de montrer les logiques d'organisation des zones mais en aucun cas de fixer le tracé précis des voies ou la position des accès qui seront positionnés en lien avec le découpage parcellaire de l'opération.

Des dessertes secondaires sont représentées dans certaines OAP, afin soit de suggérer la manière de compléter la desserte, soit de mettre en évidence d'éventuelles possibilités de connexions à étudier.

Cette orientation vise à inciter et faciliter les déplacements doux à l'échelle des centre-ville/centres-bourgs. Comme pour les voies destinées aux véhicules motorisés, le tracé des cheminements doux est indicatif.

Il s'agit, ici, de prévoir des espaces de stationnement collectif. Cette orientation permet de concevoir de plus petites parcelles pour atteindre les objectifs de densité.

Certaines opérations ne peuvent être aménagées sans la création d'une aire de retournement expliquant cette orientation.

Exemple d'accès, de desserte viaire  
et de stationnement collectif  
au sein d'un secteur de projet

Exemple de traversées piétonnes  
au sein d'un secteur de projet



Exemple : site de projet à Saint-Viaud



Exemple : site de projet à Corsept

- Maintenir, voire renforcer, la végétation existante (accepté pour les besoins en occultant ou en reléguant)
- Arbre(s) remarquable(s) à conserver
- Alignement d'arbres ou haie à créer
- Assurer une transition paysagère
- Axe d'écoulement de l'eau, à intégrer dans l'aménagement du site
- Aménagement de gestion des eaux pluviales à prévoir
- Fossé à préserver
- Zone humide à préserver
- Plan d'eau, mare à préserver

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

Ces orientations ont pour but de préserver les éléments végétaux ayant un rôle paysager et environnemental structurant à l'échelle du projet. Il s'agit de concevoir un aménagement qui s'adapte au socle existant et non l'inverse.

Il est demandé dans certaines OAP que des plantations d'arbres soient réalisées dans les futures opérations. L'objectif est de renforcer la trame verte existante ou de créer des coupures au sein de l'opération.

Cette orientation vise à assurer une qualité des lisières urbaines ; le traitement des transitions entre espace bâti et espaces agricoles et naturels permet de limiter les incidences des nouvelles constructions dans le paysage.

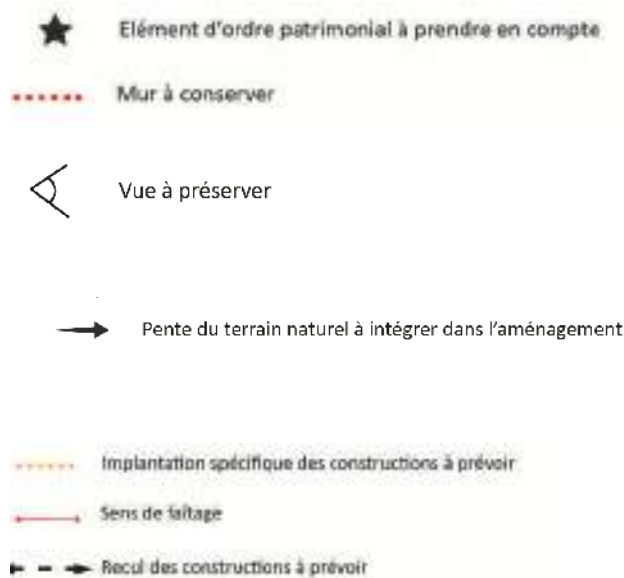
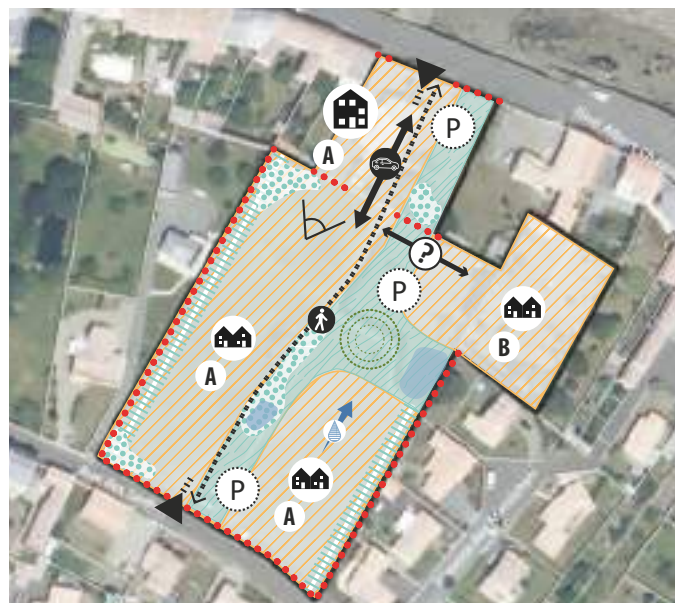
L'objectif, ici, est de prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans l'opération et d'éviter toute construction sur des milieux aquatiques ou humides.

Le but de ces orientations est de préserver les mares et zones humides existantes, afin de ne pas compromettre le fonctionnement hydraulique des lieux. Ces éléments devront être intégrés à la conception des projets et ils participeront à la qualité des espaces publics.

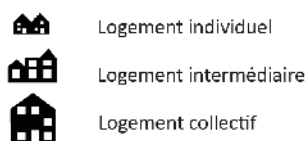


Exemple de préservation d'un boisement et d'intégration des futures construction dans l'environnement paysager existant

Exemple de préservation de mares au coeur d'un site de projet, supports d'un futur réseau d'espaces publics et de cheminements piétons



Si précision dans la répartition des typologies de logement :



Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (piacetta, pour commune, etc.)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

L'orientation vise à protéger des éléments de patrimoine (bâti) participant à la qualité du paysage urbain.

Il s'agit ici de préserver des cônes de vue soit vers des éléments bâti remarquables (église, coeur de bourg, etc.) soit vers des éléments naturels (vallons, boisements, etc.)

L'objectif est de prendre en compte la pente naturelle du terrain notamment pour l'implantation du bâti ainsi que pour la gestion des eaux pluviales (points bas).

Ces orientations permettent de donner des indications, notamment sur l'orientation du bâti et la composition urbaine pour assurer une bonne intégration des éléments bâtis au sein des espaces déjà urbanisés, notamment au sein des coeurs de bourg historique.

Les différentes typologies de logement sont précisées dans les OAP afin de garantir une bonne insertion des futures constructions vis-à-vis des quartiers avoisinants.

Certaines orientations invitent le porteur de projet à intégrer au sein de l'opération un espace public végétalisé. Il est souvent le support de l'organisation du bâti et des cheminements doux.

Exemple de secteur à proximité d'un monument historique (Eglise)

Exemple de secteur en cœur de bourg historique



Exemple : site de projet à Saint-Viaud



Exemple : site de projet à Paimboeuf

## 2.3.4 La cohérence des OAP sectorielles avec le PADD

Cf tableau de synthèse démontrant la cohérence des OAP et du règlement avec le PADD (partie 4).

## 2.3.5 La complémentarité des OAP avec le règlement

Les OAP n'ont pas la même valeur réglementaire que les dispositions contenues dans le règlement (graphique ou écrit). En effet, les orientations définies dans les OAP permettent de guider l'aménagement des secteurs de projet à enjeux dans un rapport de compatibilité alors que le règlement s'applique en termes de conformité. Au travers des OAP, la communauté de communes a donc souhaité préciser certaines dispositions d'aménagement permettant une organisation cohérente à l'échelle du secteur mais aussi des espaces urbanisés. C'est dans ce cadre que les OAP complètent les dispositions réglementaires :

- en matière de programmation : les OAP précisent les types de logements attendus sur certains secteurs (collectif/ intermédiaire/individuel). Le règlement s'attache, quant à lui, à autoriser ou non certaines destinations et sous-destinations.
- en matière d'optimisation du foncier : les OAP prescrivent une densité. Le règlement écrit permet la mise en oeuvre de cette densité au travers des règles d'implantation et de hauteur.
- en matière de fonctionnalité et de desserte : les OAP indiquent le maillage viaire afin d'éviter, lorsque cela est possible, la desserte du secteur en impasse ou la multiplication des accès notamment. Le règlement écrit vient compléter ces dispositions en imposant une largeur de voie minimale, par exemple.
- en matière d'intégration urbaine et architecturale : les OAP viennent asseoir la prise en compte des éléments naturels existants ou futurs en les localisant. Le règlement précise, selon les zones et les types de constructions, un pourcentage d'espaces de pleine-terre ou de CBS à respecter.

Accusé de réception, n° 044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

## 2.3.6 Les incidences des OAP Secteurs sur l'environnement



Les incidences sur l'environnement des OAP seront évalués au regard de plusieurs catégories :



Consommation  
d'espace



Milieux  
naturels  
et biodiversité



Eau



Patrimoine  
bâti



Paysage



Air,  
climat,  
énergie



Nuisances



Risques



Déchets



Santé  
humaine

La principale incidence négative des OAP sur l'environnement est la consommation d'espaces naturels et agricoles et l'artificialisation des sols générée. Cependant, pour limiter cette consommation d'espace, une densité minimale est demandée sur l'ensemble des secteurs à vocation Habitat comportant des OAP.

Les OAP imposent, lorsqu'il existe des structures végétales sur le secteur (haies, arbres...), qu'elles soient conservées dans la mesure du possible. L'objectif est que la végétation présente sur le site soit intégrée à la conception du projet pour permettre son maintien en place. Certains secteurs de projet comportant des OAP ont tout de même des incidences sur la biodiversité :

- A Saint-Brevin, plusieurs secteurs de projet bordent des espaces boisés, constituant un habitat pour la petite faune. Pour limiter les incidences potentielles d'une activité humaine à proximité immédiate, il est demandé que les limites des opérations soient plantées et constituent une transition de qualité avec les espaces boisés.

- A Saint-Père-en-Retz, le secteur de projet (Place du marché) est en partie couvert par des boisements et constitue, à ce titre, un habitat pour la petite faune. Pour réduire les incidences, la partie est n'est pas amenée à accueillir de nouvelles constructions et il est demandé que les haies et les arbres de haute tige soient conservés.

La constructibilité envisagée sur les sites entraîne une imperméabilisation des sols et réduit donc les surfaces d'infiltration de l'eau. Pour limiter cette imperméabilisation, les OAP demandent à limiter l'imperméabilisation des sols en prévoyant des surfaces végétalisées/jardinées importantes. Pour tous les secteurs, les OAP imposent à l'aménageur d'intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle et de porter une attention particulière aux matériaux utilisés.

Plusieurs OAP modifient également le paysage d'entrée de bourg/ville (OAP de Paimboeuf (Haut Paimboeuf), OAP de Corsept (rue du chemin de fer)). Pour réduire les incidences potentiellement négatives, il est demandé d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans l'environnement existant, notamment grâce à de la végétalisation.

Plusieurs OAP, où l'enjeu paysager est fort, comprennent des orientations assurant que le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions devront être envisagés de manière à favoriser les vues sur le paysage (OAP de Paimboeuf (Haut Paimboeuf), les OAP de Saint-Viaud en cœur de bourg).

Les projets d'urbanisation peuvent également avoir des incidences sur le paysage «grande échelle», c'est pourquoi, pour toutes les OAP bordant des espaces agricoles ou naturels, il est demandé de porter une attention particulière au traitement de la lisière entre le site nouvellement urbanisé et ces espaces. La création de haies arbustives en limite d'opération est, à ce titre, demandée.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



Le choix de localisation de la majorité des secteurs de projet a été guidé par la volonté de créer une vie de proximité et ainsi favoriser les courtes distances entre lieu d'habitation et les services/équipements. En complément, les OAP prévoient la création de multiples liaisons douces et les spatialisent. En créant ce nouveau maillage et en rendant les parcours agréables, elles amènent à faire évoluer les modes de déplacement sur les courtes distances, réduisant ainsi les émissions de gaz à effet de serre, les nuisances et les pollutions liées à la circulation automobile.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



## 3.0 Les choix retenus pour établir le règlement

Conformément à l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme, le règlement est constitué de deux documents distincts :

- le document graphique (plus communément appelé plan de zonage), qui délimite les quatre zones (U, AU, A et N) et les prescriptions mises en place sur le territoire,
- le règlement écrit, qui précise pour chaque zone ou prescription, les règles d'occupation et d'utilisation du sol qui s'y appliquent.

Ces deux documents doivent permettre de mettre en oeuvre les orientations inscrites dans le PADD et doivent également trouver une cohérence et une complémentarité avec les OAP élaborées sur certains secteurs et thématiques.

Parmi les éléments qui ont guidé l'élaboration du règlement :

- l'importance de l'insertion des nouvelles constructions dans un tissu bâti déjà constitué et témoin de l'histoire du territoire,
- la prise en compte des enjeux liés à la préservation des espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue,
- la prise en compte des enjeux d'optimisation du foncier et de limitation de la consommation d'espaces.

Les éléments spécifiques à l'évaluation environnementale sont identifiés par le logo suivant :



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A,DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Les incidences de la délimitation des zones et des règles associées sont détaillées au fur et à mesure du déroulé de l'exposé.

# Tableau de synthèse des zones U et AU

TYPE DE ZONE	INDICE DES ZONES	COMMUNES CONCERNÉES	PRINCIPES GÉNÉRAUX DE DÉLIMITATION
Ua : centres bourgs historiques	Uaa : centre-ville des Pins	Saint-Brevin-les-Pins	Une délimitation qui s'appuie principalement sur les formes urbaines et architecturales existantes mais aussi souhaitées dans le futur
	Uab : centre-ville de l'Océan dont Uab1 : secteur du Casino	Saint-Brevin-les-Pins	
	Uac : autres centralités dont Uac1 : hypercentre de Paimboeuf	Corsept, Frossay, Paimboeuf, Saint-Père-en-Retz et Saint-Viaud	
Ub : extensions urbaines périphériques des centre-anciens, sous forme pavillonnaire la plupart du temps	Uba : tissus périphériques de Saint-Brevin-les-Pins (entre l'Océan et les Pins) ainsi qu'à une partie des tissus périphériques de Paimboeuf. Dont Uba1 : densité minimale à respecter Dont Uba2 : dispositions réglementaires fixées dans l'OAP associée	Saint-Brevin-les-Pins, Paimboeuf	
	Ubb : autres tissus périphériques de Paimboeuf, aux tissus périphériques situés à Saint-Père-en-Retz, à ceux situés à l'Est de la Route Bleue à Saint-Brevin-les-Pins, ainsi qu'aux tissus périphériques de Corsept, Frossay et Saint-Viaud.	Paimboeuf, Saint-Père-en-Retz, Saint-Brevin-les-Pins, Corsept, Frossay, Saint-Viaud	
	Ubc : tissus périphériques à l'Ouest de la Route Bleue à Saint-Brevin-les-Pins, aux abords du secteur Uba	Saint-Brevin-les-Pins	
Uv : Villages délimités dans le cadre de la loi Littoral		Saint-Brevin-les-Pins, Corsept, Frossay	
Ulittoral: secteurs urbanisés isolés à vocation résidentielle dominante dans les communes concernées par la loi Littoral		Saint-Brevin-les-Pins, Corsept, Frossay, Saint-Viaud	
Uc : campings situés au sein ou dans la continuité des tissus urbanisés		Saint-Brevin-les-Pins, Saint-Père-en-Retz	Une délimitation qui s'appuie sur les activités et usages
Ue : sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif		Paimboeuf, Saint-Père-en-Retz, Saint-Brevin-les-Pins, Corsept, Frossay, Saint-Viaud	
Up : activités portuaires	Upa : site du Carnet	Frossay, Saint-Viaud	
Upp : secteur portuaire spécifique à Paimboeuf	Upp : secteur portuaire spécifique à Paimboeuf	Paimboeuf	

TYPE DE ZONE	INDICE DES ZONES	COMMUNES CONCERNÉES	PRINCIPES GÉNÉRAUX DE DÉLIMITATION
Ux : espaces dédiés aux activités économiques et commerciales	Uxm : mixité de fonctions. Dont Uxm1 : Secteurs d'Implantation Périphériques (SIP) de proximité, dont un sous-secteur Uxm1a, prévu pour les SIP structurants Dont Uxm2 : gendarmerie	Saint-Brevin-les-Pins, Paimboeuf, Saint-Père-en-Retz	Une délimitation qui s'appuie sur les activités et usages
	Uxi : activités à dominante industrielles Dont Uxi1 : zones exclusivement industrielles Dont Uxi2 : zones à dominante industrielle mais accueillant possiblement une plus grande mixité de fonctions		
1AUh : espaces à urbaniser à vocation dominante d'habitat	1AUh1 : La Bresse à Saint-Brevin-les-Pins	Saint-Brevin-les-Pins	Une délimitation qui s'appuie sur les vocations et les formes urbaines souhaitées dans le futur
	1AUh2 : de la Guerche Nord-Est à Saint-Brevin-les-Pins	Saint-Brevin-les-Pins	
1AUx : espaces à urbaniser à vocation dominante d'activités économiques et commerciales	1AUx1 : l'extension des activités de la Laiterie à Saint-Père-en-Retz.	Saint-Père-en-Retz	
	1AUx2 : l'extension de la zone de la Guerche	Saint-Brevin-les-Pins	
1AUhx : zone à urbaniser à vocation mixte habitat et économie.		Paimboeuf	
1AUe : espaces à urbaniser à vocation dominante d'équipements.		Frossay	
1AUt : espaces à urbaniser à vocation dominante touristique		Saint-Viaud, Frossay	
1AUpa : espaces à urbaniser liés au site du Carnet		Saint-Viaud, Frossay	
2AUh : espaces à urbaniser à dominante habitat dont l'urbanisation est conditionnée à une évolution du PLUi.	2AUh1 : accueil de constructions destinées à l'hébergement (et non au logement).	Saint-Brevin-les-Pins (et 2AUh1), Corsept	
2AUhx : espaces à urbaniser à vocation mixte (habitat/activités économiques) dont l'urbanisation est conditionnée à une évolution du PLUi		Saint-Brevin-les-Pins	

# Tableau de synthèse des zones A et N

TYPE DE ZONE		INDICE DES ZONES	COMMUNES CONCERNÉES	PRINCIPES GÉNÉRAUX DE DÉLIMITATION
146		A : espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique.	Saint-Père-en-Retz	Une délimitation qui s'appuie principalement sur le RPG et les Espaces Agricoles Pérennes
		Aa : espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique dans les communes soumises à la loi Littoral.	Saint-Brevin-les-Pins, Corsept, Frossay, Saint-Viaud	
Justification du projet	N : zones naturelles et forestières	N : secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des espaces naturels et des paysages	Saint-Père-en-Retz	Une délimitation qui s'appuie sur l'occupation des terrains au regard de l'environnement, des paysages, du risque
		Na : communes soumises à la loi Littoral	Paimboeuf, Saint-Brevin-les-Pins, Corsept, Frossay, Saint-Viaud	
		Ns : espaces naturels les plus sensibles d'un point de vue écologique et représentant un rôle dans la connectivité de la trame verte et bleue de la CCSE	Paimboeuf, Saint-Père-en-Retz, Saint-Brevin-les-Pins, Corsept, Frossay, Saint-Viaud	Une délimitation qui s'appuie sur la trame verte et bleue et les milieux naturels identifiés dans le diagnostic du PLUi
		Np : espaces de protection stricte en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et de leur intérêt esthétique (paysage), où les occupations et utilisations du sol admises sont très limitées. Ces secteurs comprennent notamment les terrains instables, inondables ou soumis à des risques et nuisances en dehors des espaces naturels sensibles.	Saint-Brevin-les-Pins	Une délimitation qui s'appuie sur les activités et usages
		Npl : espaces de protection stricte des paysages où les occupations et utilisations du sol admises sont très limitées, et correspondent à la modernisation des installations de mise à l'eau (activités liées à la navigation de plaisance).	Saint-Brevin-les-Pins	Une délimitation qui s'appuie sur les activités et usages
		Npm : domaine public maritime Dont Npm 1 : domaine public maritime du secteur du Branly à Saint-Brévin-les-Pins.	Saint-Brevin-les-Pins	Une délimitation qui s'appuie sur les activités et usages
		NL : sites de loisirs	Paimboeuf, Saint-Père-en-Retz, Corsept, Frossay	Une délimitation qui s'appuie sur les activités et usages
		Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur 044-244400586-20251023-DEL20251009A-DE Accusé certifié exécutoire Réception par le préfet : 27/10/2025	Saint-Brevin-les-Pins	Une délimitation qui s'appuie sur les activités et usages



# Tableau des surfaces

Chiffres pour les zones urbaines :

TYPE DE ZONE	SURFACE
Uaa	41,36
Uab	10,56
Uab1	0,72
Uac	88,31
Uac1	15,10
Uba	86,31
Uba1	22,19
Uba2	2,10
Ubb	417,50
Ubc	456,73
Uc	21,80
Ue	93,43
Ulittoral	61,55
Up	12,06
Upa	3,94
Upb	1,24
Uv	102,83
Uxi1	106,67
Uxi2	69,78
Uxm1	9,69
Uxm1a	58,55
Uxm2	4,03

Chiffres pour les zones à urbaniser :

TYPE DE ZONE	SURFACE
1AUe	1,02
1AUh	17,57
1AUh1	2,96
1AUh2	7,85
1AUhx	1,76
1AUpa	112,54
1AUt	2,17
1AUx	1,19
1AUx1	6,46
1AUx2	14,27
2AUh	7,90
2AUh1	1,13
2AUh2	7,45

Chiffres globaux :

TYPE DE ZONE	SURFACE
U	1686.45
AU	184.27
A	12565.42
N	18378.18

Chiffres pour les zones agricoles et naturelles :

TYPE DE ZONE	SURFACE
A	4830,83
Aa	7674,55
Ac1	0,97
Ae1	4,66
Ae2	7,40
Al1	0,28
Al2	35,06
Ax1	2,81
Ax2	4,89
Axc	3,97
N	321,29
Na	455,51
Nc1	6,20
Nc2	18,90
Ne1	8,64
Ne2	5,62
Ng	6,40
Nl	37,08
Nl2	43,12
Np	16,92
Npl	10,99
Npm	10474,98
Npm1	2,53
Ns	6964,13
Nx1	2,24
Nx2	3,63

Tableau des surfaces par communes

148

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - PLUi de la Communauté de Communes Sud Estuaire (CCSE)

Justification du projet

TYPE DE ZONE	SURFACE (HA) PAR COMMUNE						
	Corsept	Frossay	Paimboeuf	St-Bre- vin-les- Pins	St-Père- en-Retz	St-Viaud	Total gé- néral
U	100,36	99,56	130,16	939,04	260,09	150,32	1679,53
Uaa				41,36			41,36
Uab				10,56			10,56
Uab1				0,72			0,72
Uac	16,21	12,95	16,95		28,71	13,49	88,31
Uac1			15,10				15,10
Uba			5,97	80,34			86,31
Uba1				22,19			22,19
Uba2				2,10			2,10
Ubb	15,69	54,97	56,87	105,17	118,63	66,18	417,51
Ubc				456,73			456,73
Uc				19,59	2,21		21,80
Ue	3,63	5,94	14,36	40,78	21,26	7,46	93,43
Ulittoral	33,45	4,94		12,53		10,63	61,55
Up			1,77	3,36			5,13
Upa		3,94					3,94
Upb			1,24				1,24
Uv	31,38	16,01		55,44			102,83
Uxi1			13,54		67,03	26,10	106,67
Uxi2		0,81		25,59	16,92	26,46	69,78
Uxm1			4,36		5,33		9,69
Uxm1a				58,55			58,55
Uxm2				4,03			4,03
AU	1,02	72,18	4,44	33,33	8,28	48,54	167,79
1AUe		1,02					1,02
1AUh	1,02	2,16	2,68	8,25	1,82	1,64	17,57
1AUh1				2,96			2,96
1AUh2				7,85			7,85
1AUhx			1,76				1,76
1AUpa		66,68				45,86	112,54
1AUt		1,13				1,04	2,17
1AUx		1,19					1,19
1AUx1					6,46		6,46
1AUx2				14,27			14,27
AUs	2,09			14,40			16,49
2AU				5,82			7,91
2AUb1				1,13			1,13
2AUx				7,45			7,45

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

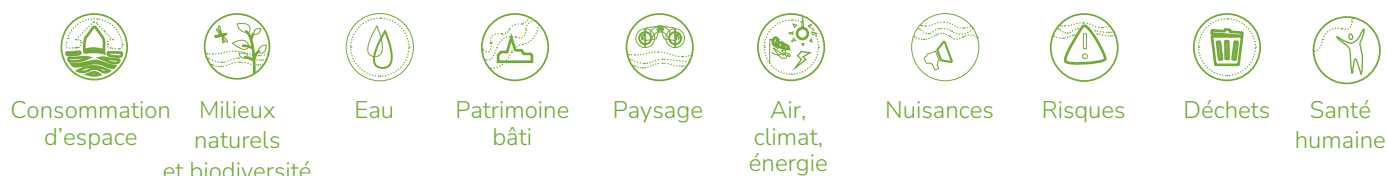
TYPE DE ZONE	SURFACE (HA) PAR COMMUNE						
	Corsept	Frossay	Paimboeuf	St-Bre- vin-les- Pins	St-Père- en-Retz	St-Viaud	Total gé- néral
<b>A</b>	<b>1613,68</b>	<b>2891,45</b>		<b>607,21</b>	<b>4843,52</b>	<b>2609,56</b>	<b>12565,42</b>
A	0,00			0,00	4830,83	0,00	4830,83
Aa	1611,71	2848,65		607,21	0,00	2606,98	7674,55
Ac1					0,97		0,97
Ae1					4,66		4,66
Ae2	1,49	5,91					7,40
Al1					0,28		0,28
Al2		35,06					35,06
Ax1					2,81		2,81
Ax2	0,48	1,83				2,58	4,89
Axc					3,97		3,97
<b>N</b>	<b>1730,96</b>	<b>2890,42</b>	<b>431,16</b>	<b>1156,53</b>	<b>1290,14</b>	<b>446,34</b>	<b>7945,55</b>
N	0,00				319,40	1,89	321,29
Na	56,31	70,48		204,74	5,30	118,68	455,51
Nc1					6,20		6,20
Nc2		2,64	2,54	13,72			18,90
Ne1					8,64		8,64
Ne2	0,38	0,91		4,33			5,62
Ng				6,40			6,40
Nl	2,16	19,03	0,49		15,40		37,08
Nl2	3,69	21,94	1,78	4,47	1,56	9,69	43,13
Np				7,94			7,94
Npl				10,99			10,99
Npm				59,49			59,49
Npm1				2,01			2,01
Ns	1667,00	2775,13	426,35	841,34	931,40	315,26	6956,48
Nx1					2,24		2,24
Nx2	1,42	0,29		1,10		0,82	3,63
<b>Total général</b>	<b>3448,11</b>	<b>5953,61</b>	<b>565,76</b>	<b>2750,51</b>	<b>6402,03</b>	<b>3254,76</b>	<b>22374,78</b>


## 3.1 Les dispositions applicables à l'ensemble des zones

En raison de leur intérêt général, un certain nombre de règles répondant à des enjeux communs à toutes les zones (Urbaines, A Urbaniser, Agricoles, Naturelles et forestières) sont applicables à l'ensemble du territoire.

L'évaluation environnementale a guidé l'élaboration du règlement (écrit et graphique) ; en effet, l'analyse des incidences des règles envisagées (pour affirmer les incidences positives du PADD ou éviter, réduire ou compenser les incidences négatives de certaines de ses orientations) a constitué un outil d'aide à la décision.

Pour chaque règle, les incidences sur les thématiques suivantes ont été analysées :



Les thématiques concernées par des potentielles incidences de la règle citées ci-dessus sont ciblées de la manière suivante : 

Dans la partie «Dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire», le règlement fait d'abord un rappel sur l'articulation des règles du PLUi avec les autres dispositions/legislations relatives à l'occupation et/ou à l'utilisation des sols (par exemple : servitudes d'utilité publique, secteurs affectés par le bruit, permis de démolir, règlements des lotissements, etc.). Puis il détaille les dispositions afférentes aux prescriptions graphiques (justifiées dans la partie 3. 7).

### 3.1.1 Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Sans objet.

### 3.1.2 Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

#### Implantation des constructions

Les règles **d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques** sont fixées à partir des mêmes «référentiels» (soit limite d'emprise publique, soit limite d'emplacement réservé, etc.) pour toutes les zones. Les conditions pour les terrains bordé par plusieurs voies sont également uniformisées pour toutes les zones après arbitrage politique des élus. Il en découle que les règles dérogratoires aux règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives ont pu également être appliquées à toutes les zones du fait de leurs aspects généralistes (selon la morphologie urbaine environnante, la proximité d'un élément de patrimoine bâti à protéger, etc.).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244200586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



## Volumétrie des constructions

La calcul de la **hauteur** des constructions est explicité dans cette partie puisqu'il s'appliquera à toutes les zones.

La calcul de l'**emprise au sol** est explicité dans cette partie puisqu'il s'appliquera à toutes les zones.

## Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

Ces règles permettent de poursuivre l'objectif de la CCSE d'harmonisation des implantations et volumétries patrimoniales tout en permettant leur évolution au regard de la mutation urbaine et des enjeux de préservation des terres agricoles et naturelles. Il s'agit de protéger les caractéristiques qui fondent une identité et une cohérence d'ensemble et génère une ambiance spécifique à l'ensemble urbain, sans ignorer ou privilégier l'une des étapes historiques qui a constitué cet ensemble. Si les objectifs doivent être respectés, les règles de ce chapitre « qualité architecturale et aspect extérieur des constructions » ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif et services publics.

Les règles générales et particulières (pour les noyaux anciens et constructions nouvelles) permettent de détailler ce que signifie «Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé».

Ce principe de «ne pas porter atteinte» s'appliquera à l'ensemble des zones de la CCSE (sauf dérogations), et est davantage détaillé par typologie de bâti dans l'OAP thématique Patrimoine (avec un focus sur l'insertion architecturale des extensions par exemple, ou les matériaux à privilégier, etc.).

## Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction

La calcul de la hauteur des **clôtures** est explicité dans cette partie puisqu'il s'appliquera à toutes les zones.

Les règles concernant la qualité des clôtures sont les mêmes dans toutes les zones afin d'éviter les dérives architecturales non adaptées localement, et favoriser une harmonie des traitements avec l'espace public.

Quant aux **espaces libres**, cette partie explicite la manière de les identifier pour appliquer les règles générales, garantes d'une qualité paysagère et urbaine de ces espaces. L'OAP thématique Trame Verte et Bleue précise davantage ces règles générales (espèces de plantation à privilégier localement par exemple).

La calcul du **coefficient de pleine-terre** est explicité dans cette partie puisqu'il s'appliquera à toutes les zones. La calcul du **coefficient de biotope par surface (CBS)** est explicité dans cette partie puisqu'il s'appliquera à toutes les zones. Ces deux coefficients sont garants d'une qualité paysagère et environnementale des projets et d'une infiltration des eaux pluviales adaptée à la parcelle dans une logique de lutte contre le ruissellement urbain, les îlots de chaleur et de fragmentation de la trame brune. L'OAP thématique Trame Verte et Bleue précise davantage les orientations pour intégrer la trame brune dans les aménagements.



La gestion des espaces libres, les coefficients de pleine-terre et les CBS ont un impact direct sur la préservation et le développement de la biodiversité en milieu urbain et sur la gestion des eaux pluviales

La qualité architecturale et l'aspect extérieur des constructions ont un impact considérable sur la préservation du patrimoine architectural et urbain de la CCSE

L'encadrement des hauteurs et de l'implantation participe à l'adaptation des densités bâties par rapport à ce qui existe autour, ce qui permet de mieux préserver les paysages urbains

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

### 3.1.3 Chapitre 3 : Equipements et réseaux

#### Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions concernant les **accès** rappellent les principes relatifs aux exigences de sécurité publique. En ce sens, elles intègrent le fait que la multiplication des accès directs sur les voies peut être limitée dans l'intérêt de la sécurité.

Les dispositions concernant les **voies de circulation** visent à assurer la sécurité publique, la défense contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères. Concernant l'organisation des voies, les impasses sont limitées de manière générale dans les opérations d'aménagement d'ensemble ; cette disposition a pour but de renforcer le maillage viaire et d'assurer la fluidité des différents modes de déplacements. En effet, les impasses rendent souvent difficiles les connexions entre les quartiers et allongent les temps de parcours, notamment piétons. Les déplacements doux sont intégrés dans les dispositions réglementaires. La création d'un trottoir n'est, cependant, pas imposée ; en effet, dans les nouveaux aménagements, les revêtements permettent, parfois, à eux seuls, de matérialiser les emprises réservées aux circulations douces.

#### Stationnement

**Pour les véhicules motorisés**, les dispositions générales demandent à ce que le stationnement soit assuré en dehors des voies publiques ou privées par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération (ou à moins de 300m en cas d'impossibilité) afin de limiter l'usage du domaine public pour le stationnement et améliorer la qualité urbaine et les circulations douces dans les espaces publics. Les emplacements devront être suffisamment dimensionnés et facilement accessibles afin de garantir un stationnement facile et sécurisé pour tous. La mutualisation des stationnements est encouragée pour optimiser le foncier. Un revêtement perméable est demandé pour les aires de stationnement mutualisées et celles comprenant plus de 10 places afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales au plus près de leur point de chute. La plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement dans certaines situations permet de répondre à l'objectif de végétalisation des espaces urbanisés et de lutte contre les îlots de chaleur urbains, souvent provoqués par les stationnements imperméables. Enfin, les dispositions générales précisent les règles de calcul et les normes de stationnement détaillées ensuite dans chaque zone.

**Pour les cycles**, les dispositions générales imposent que pour toutes les constructions dans toutes les zones dont le stationnement des véhicules motorisés est réglementé, des places de stationnement sécurisé et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Cela permet d'accompagner l'usage de la pratique vélo afin de réduire le trafic routier, les pollutions atmosphériques et les gaz à effet de serre. Un rappel est fait des normes fixées par le Code de la construction et l'habitation et l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

#### Desserte par les réseaux

Au travers des dispositions relatives à l'**alimentation en eau potable**, le règlement assure les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable du réseau collectif pour toute construction ou installation nouvelle.

A l'instar de l'alimentation en eau potable, des dispositions visent à assurer les conditions sanitaires **d'épuration des eaux usées** avec une distinction en fonction du type d'assainissement, en priorisant les raccordements au réseau public (sauf en l'absence d'un tel réseau, auquel cas il est demandé que les installations individuelles des particuliers soient conformes afin d'éviter toute pollution).

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Les dispositions relatives à la **gestion des eaux pluviales** à la parcelle visent à limiter les rejets et les volumes dans le réseau public. Ainsi, il est demandé que les eaux pluviales soient en priorités infiltrées, stockées ou réutilisées sur la parcelle, et en dernier recours, rejetées à débit contrôlé dans le réseau public séparatif des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Les dispositions relatives à la **gestion de la défense incendie** garantissent une défense incendie efficace en imposant l'installation de points d'eau normalisés, en tenant compte des contraintes locales, et en obligeant le pétitionnaire à prendre des mesures supplémentaires si le réseau public d'eau potable est insuffisant.

Les dispositions relatives aux **déchets** visent à permettre l'accès aux véhicules de collecte, véritable enjeu de santé publique. L'intégration paysagère des containers est demandée dans des cas particuliers, tout comme leur dimensionnement adapté au tri.

Les dispositions générales concernant les **réseaux d'énergie** permettent de garantir l'accès à l'électricité pour toutes les nouvelles constructions ou installations qui le nécessitent. Pour des questions d'insertion paysagère, les réseaux électriques seront réalisés en souterrain, sauf raisons techniques particulières. L'utilisation des énergies renouvelables, sous réserve d'insertion paysagère, est recommandée afin d'encourager la transition énergétique de la CCSE.

Les dispositions générales relatives aux **infrastructures et réseaux de communications électroniques** imposent aux constructions nouvelles d'être conçues pour permettre un raccordement aux réseaux de communication numériques existants. Ces dispositions permettent l'amélioration des communications numériques, et donc le télétravail ou encore les téléservices réduisant ainsi les besoins en déplacement, et ainsi l'empreinte carbone du territoire.



## 3.2 Les dispositions applicables aux zones urbaines

### 3.2.1 Le secteur Ua

#### La délimitation

Le secteur Ua couvre les centres-villes et centres-bourgs historiques des communes de la CCSE. Ces zones incluent des tissus anciens et récents, marqués par des formes urbaines caractéristiques de centralités (alignement, tissu dense, etc.) mais aussi par des fonctions urbaines diverses (habitat, équipement, commerce, etc.). La délimitation du secteur Ua s'est appuyée sur la morphologie du tissu urbain existant (densité des constructions, implantations, gabarits et formes urbaines souhaitées dans le futur). Les parcelles bâties dont le bâtiment (au moins une partie) répond à la logique d'implantation globale ont été intégrées dans le secteur mais aussi, certaines qui ne répondent pas à la règle générale mais qui s'insèrent dans cet ensemble.

Cette zone Ua répond aux objectifs suivants :

- Préserver les formes urbaines anciennes et patrimoniales
- Conforter la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie de ce centre (habitat, commerces, activités tertiaires...)
- Permettre et encadrer la densification de ces secteurs en raison de leurs richesses architecturales.

Plusieurs catégories de zones Ua sont observables :

- Un secteur Uaa, correspondant au centre-ville des Pins à Saint-Brévin-les-Pins. Sa densité et les hauteurs de son bâti sont plus importantes que les autres centralités de la CCSE (hors l'Océan).
- Un secteur Uab, correspondant à la centralité de l'Océan à Saint-Brévin-les-Pins. Il comprend un sous-secteur Uab1, correspondant au secteur du casino. Ce secteur correspond au deuxième centre-ville, à vocation plus touristique, de Saint-Brevin-les-Pins. Sa densité et les hauteurs de son bâti sont également plus importantes que les autres centralités de la CCSE (hors Le Pins).
- Un secteur Uac, correspondant aux centralités de Corsept, Frossay, Paimboeuf, Saint-Père-en-Retz et Saint-Viaud, aux caractéristiques urbaines similaires (hauteurs, implantations). Il comprend un sous-secteur Uac1, correspondant à l'hypercentre au sein du centre-bourg de Paimboeuf, et dont les nouvelles constructions devront impérativement s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques pour respecter l'harmonie urbaine du centre-ville.



Secteur Uab et Uab1 à Saint-Brévin-les-Pins

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

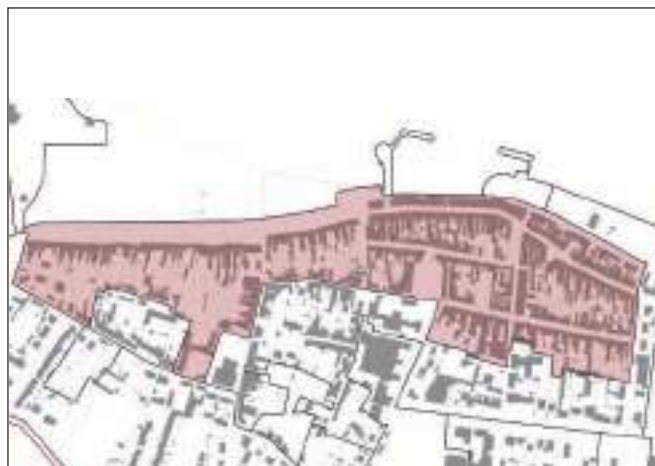
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025





Secteur Uac à Saint-Père-en-Retz



Secteur Uac1 à Paimboeuf



Centre-bourg de Frossay en zone Uac



Centre-bourg Les Pins en zone Uaa

### Justification des règles associées

## CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

C'est avant tout la mixité fonctionnelle qui est recherchée au travers des choix faits dans cet article. Les centres-villes possèdent historiquement de multiples vocations, tant résidentielles qu'économiques et de loisirs. Ces entités doivent pouvoir assurer la poursuite de cette diversité des fonctions, tout en s'adaptant à l'évolution des modes de vie et de l'organisation du territoire.














DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS	Ua	Uab1
HABITATION		
Logement		
Cette sous-destination est autorisée du fait de la vocation résidentielle de ces noyaux urbains en zone Ua. En zone Uab1, secteur du Casinon de Saint-Brévin-les-Pins, cette sous-destination n'a pas vocation à s'y installer.		
Hébergement		
Les structures d'hébergement participent à la vie des centres, c'est pourquoi, ils sont autorisés sans condition en zone Ua. En zone Uab1, secteur du Casinon de Saint-Brévin-les-Pins, cette sous-destination n'a pas vocation à s'y installer.		

Accusé de réception du Ministère de l'Intérieur  
N°14 244 00586 20251823 DE 20251109A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail		
Cette sous-destination est autorisée afin de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces et ne pas contraindre les nouvelles implantations commerciales assurant la vie de proximité.		
Restauration		
L'offre en restauration concourt au dynamisme des centres-villes ; la sous-destination «Restauration» y est donc autorisée.		
Commerce de gros		
L'objectif est d'éviter la dégradation du caractère qualitatif des centres-villes ; cette destination engendre un besoin de constructions aux volumes imposants peinant souvent à s'intégrer dans une structure urbaine traditionnelle. De plus, cette activité génère des problématiques liées à la circulation de poids-lourds, incompatible avec le réseau viaire parfois étroit. En zone Uab1, au regard de la vocation de la zone, cette sous-destination n'a pas à s'y installer.		
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Cette sous-destination est autorisées pour maintenir voire développer la diversité des fonctions et permettre notamment la vie de proximité dans la commune.		
Hôtel		
En lien avec le PADD «Objectif 2.3 Conforter la place primordiale de l'économie de service de ce territoire équipé et touristique», la sous-destination est acceptée.		
Autres hébergements touristiques		
En lien avec le PADD «Objectif 2.3 Conforter la place primordiale de l'économie de service de ce territoire équipé et touristique», la sous-destination est acceptée à condition d'être compatible avec les fonctions urbaines environnantes.		
Cinéma		
Cette sous-destination est autorisées pour maintenir voire développer la diversité des fonctions et permettre notamment la vie de proximité dans la commune.		
ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Lieux de culte		
Autres équipements recevant du public		
Ces sous-destinations sont autorisées sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.		

AUTRE ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie		
Cette sous-destination est autorisée sous condition dans la mesure où des artisans sont souvent présents dans les centres en zone Ua. En zone Uab1, le secteur n'a pas vocation à installer ce type de destination.		
Entrepôts		
Cette sous-destination n'est pas acceptée car la vocation des zones n'offrent pas de droit à construire pour ce type de sous-destination.		
Bureau		
Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.		
Centre de congrès et d'exposition		
Cette sous-destination n'est pas acceptée en zone Ua afin d'affirmer la vocation résidentielle et de services de proximité. Elle est toutefois acceptée en zone Uab1 du fait de sa vocation.		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		
Cette sous-destination est interdite afin de maintenir leur caractère résidentiel et mixte (en lien avec la vie de proximité).		
EXPLOITATIONS AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
Exploitation agricole		
En lien avec la vocation de la zone et les activités déjà existantes, cette sous-destination est interdite.		
Exploitation forestière		
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les centres.		

En complément de ces destinations et sous-destinations certains usages, affectations des sols et activités sont interdites comme l'aménagement de terrains de camping, le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois, les activités de carrières et les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures.

A cela s'ajoute un certain nombre d'autres occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions. Dans l'ensemble de la zone, il s'agit par exemple de permettre sous conditions les affouillements et exhaussements du sol.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'implantation des constructions a des incidences sur le paysage urbain et dans le noyau historique, notamment en façade sur rue. Caractérisés par des fronts bâtis continus, le centre-ville constitue une entité urbaine patrimoniale qui doit, dans un contexte de densification, pouvoir évoluer. Cependant, cette évolution doit prendre en compte l'environnement et le contexte urbain afin de s'intégrer aux formes urbaines et architecturales existantes, garantissant aussi bien la valorisation de l'identité du territoire que des ambiances participant à la qualité du cadre de vie.

Sont ainsi par exemple définies des règles :

- encourageant l'implantation à l'alignement ou dans le prolongement des constructions voisines (afin d'assurer une cohérence des tissus),
- permettant une densification des tissus en laissant la possibilité d'implantation sur les limites séparatives,
- de hauteurs fixées au regard des tissus existants et des projections futures (densification des centres) : elles s'étalent de 9 m (dans les zones Uac) à 15 m (dans les zones Uaa et Uab)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

## 3.2.2 Le secteur Ub

### La délimitation

Le secteur Ub couvre les extensions urbaines périphériques des centres-anciens, sous forme de pavillonnaires la plupart du temps. Composé majoritairement de maisons individuelles, ce secteur se caractérise par la répétition d'un modèle-type de construction (souvent), des implantations en retrait par rapport aux limites et des emprises au sol relativement faibles. Elles se sont développées, soit sous forme d'opérations d'ensemble, facilement identifiables, soit au « coup par coup » le long des voies. Dans ces secteurs la voirie est souvent large, la trame parcellaire montre une certaine géométrie dans le découpage des parcelles et les maisons sont généralement implantées en milieu de parcelle.

Cette zone Ub répond aux objectifs suivants :

- Permettre l'évolution et l'adaptation du tissu urbain en portant une attention particulière à l'intégration des nouvelles constructions dans cet environnement bâti (gabarits, aspect extérieur...).
- Permettre, tout en l'encadrant et en préservant des espaces de respiration, une densification de ces tissus.
- Assurer des transitions harmonieuses entre ces secteurs bâtis et les espaces agricoles ou naturels les bordant.

Plusieurs catégories de zones Ub sont observables :

- Un secteur Uba, qui correspond à une partie des tissus périphériques de Saint-Brévin-les-Pins (entre l'Océan et les Pins) ainsi qu'à une partie des tissus périphériques de Paimboeuf. Les hauteurs peuvent être plus importantes que dans d'autres secteurs Ub. La densité de ce secteur est plus importante que celle des autres. Il comprend deux sous-secteurs :
  - Uba1, correspondant à des espaces soumis à une densité minimale à respecter (avec une emprise au sol minimum fixée à 35% de la surface du terrain).
  - Uba2, correspondant à un secteur dont les dispositions réglementaires sont uniquement fixées dans l'OAP associée.
- Un secteur Ubb, qui correspond aux autres tissus périphériques de Paimboeuf, aux tissus périphériques situés à Saint-Père-en-Retz, à ceux situés à l'Est de la Route Bleue à Saint-Brévin-les-Pins, ainsi qu'aux tissus périphériques de Corsept, Frossay et Saint-Viaud. Les espaces de respiration (jardins) sont un peu plus grand que le Uba, synonyme d'une densité moins importante.
- Un secteur Ubc, qui correspond aux tissus périphériques à l'Ouest de la Route Bleue à Saint-Brévin-les-Pins, aux abords du secteur Uba. Le tissu urbain est particulièrement boisé, d'où une densité moins importante.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

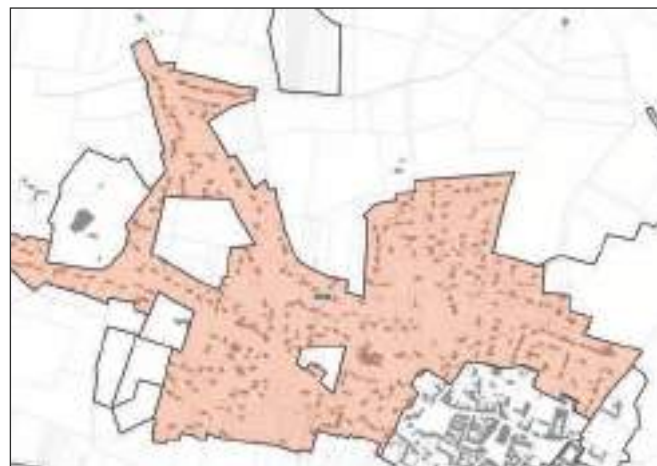
044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



Exemple dans le secteur Uba à Saint-Brevin-les-Pins



Exemple dans les secteurs Ubb à Frossay



Zone pavillonnaire de Corsept en zone Ubb



Zone pavillonnaire à l'Ouest de la Route Bleue à Saint-Brevin-les-Pins en zone Ubc

### Justification des règles associées

## CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS	Uba et Uba1	Uba2	Ubb	Ubc
HABITATION				
Logement				
Cette sous-destination est autorisée du fait de la vocation résidentielle de ces zones urbaines. En Uba2, les orientations de l'OAP «Avenue de la Guerche» prévaut sur le règlement écrit.				
Hébergement				
<p>Cette sous-destination est autorisée du fait de la vocation aujourd'hui déjà pour partie résidentielle des centralités des communes. En Uba2, les orientations de l'OAP «Avenue de la Guerche» prévaut sur le règlement écrit.</p> <p>Réglement écrit</p> <p>Réception par le préfet : 27/10/2025</p>				

## COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE

### Artisanat et commerce de détail



Cette sous-destination est autorisée pour maintenir voire développer la diversité des fonctions. En Uba2, les orientations de l'OAP «Avenue de la Guerche» prévaut sur le règlement écrit.

### Restauration



L'offre en restauration concourt au dynamisme des centres-villes ; la sous-destination y est donc autorisée si elle ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. En Uba2, les orientations de l'OAP «Avenue de la Guerche» prévaut sur le règlement écrit.

### Commerce de gros



L'objectif est d'éviter la dégradation du caractère qualitatif de ces espaces urbains ; cette destination engendre un besoin de constructions aux volumes imposants peinant souvent à s'intégrer dans une structure urbaine traditionnelle. De plus, cette activité génère des problématiques liées à la circulation de poids-lourds, incompatible avec le réseau viaire parfois étroit. En Uba2, les orientations de l'OAP «Avenue de la Guerche» prévaut sur le règlement écrit.

### Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle



Ces zones urbaines peuvent accueillir de manière ponctuelle ce type d'activités. CCSE souhaite pouvoir offrir la possibilité à des professions libérales de s'implanter sur l'ensemble du territoire. En Uba2, les orientations de l'OAP «Avenue de la Guerche» prévaut sur le règlement écrit.

### Hôtel



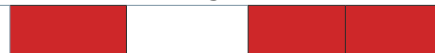
Cette sous-destination est interdite afin de concentrer les hôtels en zone Ua en lien avec la vie de proximité. En Uba2, les orientations de l'OAP «Avenue de la Guerche» prévaut sur le règlement écrit.

### Autres hébergements touristiques



Les hébergements touristiques n'ont pas vocation à s'installer dans ces secteurs pour des questions de nuisances. En Uba2, les orientations de l'OAP «Avenue de la Guerche» prévaut sur le règlement écrit.

### Cinéma



Ces secteurs n'ont pas vocation à accueillir ce type d'activité. En Uba2, les orientations de l'OAP «Avenue de la Guerche» prévaut sur le règlement écrit.

## ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

### Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées



Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de permettre une mixité des fonctions entre habitat et équipements. En Uba2, les orientations de l'OAP «Avenue de la Guerche» prévaut sur le règlement écrit.

### Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés



Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de permettre une mixité des fonctions entre habitat et équipements. En Uba2, les orientations de l'OAP «Avenue de la Guerche» prévaut sur le règlement écrit.

### Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale



Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de permettre une mixité des fonctions entre habitat et équipements. En Uba2, les orientations de l'OAP «Avenue de la Guerche» prévaut sur le règlement écrit.

### Salles d'art et de spectacles



Cette sous-destination n'est pas acceptée en zone Ub car la vocation de la zone promouvoit la mixité résidentielle et de service. En Uba2, les orientations de l'OAP «Avenue de la Guerche» prévaut sur le règlement écrit.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
044.244400586-20251023-DEL2025199A-DE  
Résidentielle et de service. En Uba2, les orientations de l'OAP «Avenue de la Guerche» prévaut sur le règlement écrit.  
Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 27/10/2025



Équipements sportifs				
Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de permettre une mixité des fonctions entre habitat et équipements. En Uba2, les orientations de l'OAP «Avenue de la Guerche» prévaut sur le règlement écrit.				
Lieux de culte				
Cette sous-destination n'est pas acceptée en zone Ub car la vocation de la zone promouvoit la mixité résidentielle et de service. En Uba2, les orientations de l'OAP «Avenue de la Guerche» prévaut sur le règlement écrit.				
Autres équipements recevant du public				
Cette sous-destination est autorisée sous condition dans le but de permettre une mixité des fonctions entre habitat et équipements sans que ces constructions génèrent une nuisance incompatible avec l'habitat. En Uba2, les orientations de l'OAP «Avenue de la Guerche» prévaut sur le règlement écrit.				
<b>AUTRE ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>				
Industrie				
Cette sous-destination est permise à condition que l'activité ne provoque pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitation. Cette autorisation a été accordée sous cette condition car elle englobe les constructions artisanales, telles que la menuiserie. Cette possibilité est envisagée en raison de la présence d'artisans dans les bourgs. En Uba2, les orientations de l'OAP «Avenue de la Guerche» prévaut sur le règlement écrit.				
Entrepôts				
Cette sous-destination est interdite afin d'éviter la dégradation du caractère qualitatif des zones urbaines ; ces constructions peinent souvent à s'intégrer dans une structure urbaine traditionnelle. En Uba2, les orientations de l'OAP «Avenue de la Guerche» prévaut sur le règlement écrit.				
Bureau				
Cette sous-destination est permise à condition que l'activité ne provoque pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitation. Cette possibilité est envisagée en raison de la présence d'artisans dans les bourgs. En Uba2, les orientations de l'OAP «Avenue de la Guerche» prévaut sur le règlement écrit.				
Centre de congrès et d'exposition				
Cette sous-destination n'est pas acceptée en zone Ub afin d'affirmer la vocation résidentielle. En Uba2, les orientations de l'OAP «Avenue de la Guerche» prévaut sur le règlement écrit.				
Cuisine dédiée à la vente en ligne				
Cette sous-destination est interdite afin de maintenir le caractère résidentiel de la zone Ub. En Uba2, les orientations de l'OAP «Avenue de la Guerche» prévaut sur le règlement écrit.				
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>				
Exploitation agricole				
En lien avec la vocation de la zone et les activités déjà existantes, cette sous-destination est interdite				
Exploitation forestière				
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les centres.				

En complément de ces destinations et sous-destinations certains usages, affectations des sols et activités sont interdites comme l'aménagement de terrains de camping, le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois, les activités de carrières et les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures.

A cela s'ajoute un certain nombre d'autres occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions. Dans l'ensemble de la zone, il s'agit par exemple de permettre sous conditions les affouillements et exhaussements du sol.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
044244400386-26251623-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ces dispositions réglementaires cherchent à préserver l'harmonie urbaine et permettre la densification des tissus urbains existants.

Sont ainsi par exemple définies des règles :

- imposant un retrait de minimum de 5m vis-à-vis des voies (avec possibilité d'exception selon l'implantation des constructions voisines) pour préserver l'harmonie des formes urbaines existantes et éventuellement limiter le stationnement sur la voie publique.
- permettant de s'implanter sur une limite séparative est prévue pour permettre une optimisation du foncier,
- autorisant des hauteurs fixées selon les formes urbaines existantes, allant de 6 m (Ubb, Ubc) à 9 m (Uba), sauf s'il y a un linéaire de hauteur identifié au plan de zonage.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

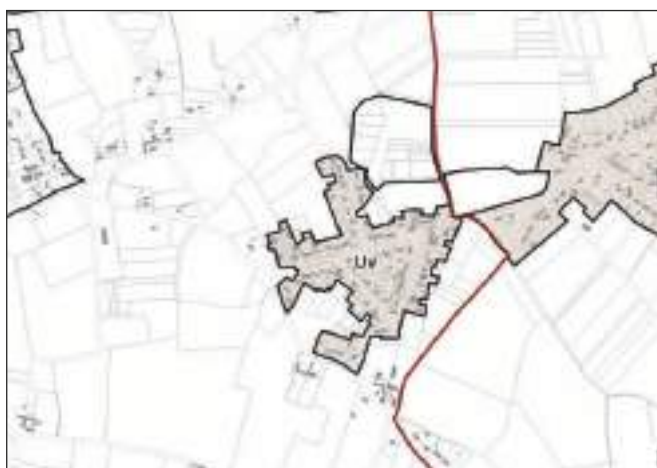
### 3.2.3 Le secteur Uv

#### La délimitation

Le secteur Uv correspond aux Villages délimités dans le cadre de la loi Littoral par le SCoT arrêté au 07/2025 (villages résidentiels avec extension possible : La Grand'Ville, La Pitardais, Lambrossais, La Quatremais, Le Migron / villages résidentiels sans extension possible : La Lande Mouron, La Cheminandais - Le Grand Patureau). Ces villages sont caractérisés par une composition urbaine de plus de 60 constructions ayant une densité significative organisée avec un réseau de plusieurs voiries. Ils peuvent être constitués soit de bâtis anciens, soit d'un noyau historique et de constructions plus récentes de type pavillonnaires. Ils sont caractérisés par la place laissée au végétal que ce soit au sein et sur les pourtours de l'enveloppe urbaine.

Cette zone Uv répond aux objectifs suivants :

- Permettre, tout en l'encadrant, une densification de ces tissus.
- Conforter la place du végétal au sein et sur les pourtours des villages.
- Assurer des transitions harmonieuses entre ces secteurs bâtis et les espaces agricoles ou naturels les bordant.



Exemple de La Lande Mouron à Saint-Brevin-les-Pins



Exemple de La Pitardais à Corsept



Village de la Grand'Ville à Saint-Brevin-les-Pins



Village du Migron à Frossay

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

## CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS	Uv
HABITATION	
Logement	
Cette sous-destination est autorisée au regard de la vocation résidentielle de la zone.	
Hébergement	
Cette sous-destination est autorisée au regard de la vocation résidentielle de la zone.	
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Cette sous-destination est autorisée afin de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces et ne pas contraindre les nouvelles implantations commerciales assurant la vie de proximité.	
Restauration	
L'offre en restauration concourt au dynamisme des centres-villes ; la sous-destination «Restauration» y est donc autorisée sous condition de ne pas générer de nuisances sonores incompatibles avec l'habitat.	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hôtel	
Cet ensemble de sous-destination est interdite au regard de la vocation résidentielle de la zone.	
Autres hébergements touristiques	
En lien avec le PADD «Objectif 2.3 Conforter la place primordiale de l'économie de service de ce territoire équipé et touristique», la sous-destination est acceptée à condition d'être compatible avec les fonctions urbaines environnantes.	
Cinéma	
Ces secteurs n'ont pas vocation à accueillir ce type d'activité.	
ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Cet ensemble de sous-destinations est autorisé sans condition dans le but de permettre une mixité des fonctions entre habitat et équipements.	
Salles d'art et de spectacles	
Cette sous-destinations n'est pas autorisée au regard de la vocation de la zone.	
Équipements sportifs	
Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de permettre une mixité des fonctions entre habitat et équipements.	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
Cet ensemble de sous-destinations n'est pas autorisé au regard de la vocation de la zone.	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé de réception

Réception par le préfet : 27/10/2025



## AUTRE ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Industrie

Cette sous-destination est permise à condition que l'activité ne provoque pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitation. Cette autorisation a été accordée sous cette condition car elle englobe les constructions artisanales, telles que la menuiserie. Cette possibilité est envisagée en raison de la présence d'artisans dans les bourgs.

Entrepôts

Bureau

Centre de congrès et d'exposition

Cuisine dédiée à la vente en ligne

Cet ensemble de sous-destination est interdit au regard de la vocation résidentielle de la zone.

## EXPLOITATIONS AGRICOLE ET FORESTIÈRE

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Cet ensemble de sous-destinations est interdite au regard de la vocation de la zone.

En complément de ces destinations et sous-destinations certains usages, affectations des sols et activités sont interdites comme l'aménagement de terrains de camping, le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois, les activités de carrières et les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures.

A cela s'ajoute un certain nombre d'autres occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions. Dans l'ensemble de la zone, il s'agit par exemple de permettre sous conditions les affouillements et exhaussements du sol.

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions réglementaires prévues pour la zone de village vise à préserver le caractère «rurbain» (à la fois urbain et rural) de ces tissus.

Sont ainsi par exemple définies des règles :

- imposant un retrait de minimum de 5m aux nouvelles constructions vis-à-vis des voies pour préserver l'harmonie des formes urbaines existantes et éventuellement limiter le stationnement sur la voie publique,
- laissant le choix de s'implanter sur ou en retrait des limites séparatives latérales et en retrait de la limite de fond de terrain afin de faciliter la densification du tissu et préserver l'harmonie urbaine,
- autorisant une hauteur maximum de 6m pour préserver l'harmonie des hauteurs des constructions existantes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

## 3.2.4 Le secteur Ulittoral

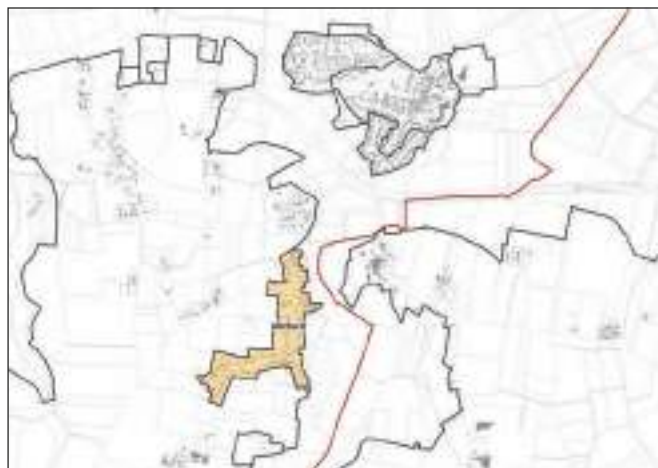
### La délimitation

Le secteur Ulittoral correspond à des secteurs urbanisés isolés à vocation résidentielle dominante dans les communes concernées par la Loi Littoral et identifiés par le SCoT arrêté au 07/2025 (La Haute Lande - Non Luce, La Mulotais, La Gédelière, La Mégerie - Franquinerie, La Noé des Fontaines - Roche Masure, La Rafinière). Ces secteurs urbanisés font l'objet d'un appel devant la Cour Administrative d'Appel, permettant de déterminer s'ils sont officiellement considérés comme des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) ou non. Les SDU sont des groupement d'habitations d'au moins une vingtaine d'habitations présentant des formes plus ou moins récentes. Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, ils se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de son urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. L'emprise de ces secteurs n'est pas située dans les Espaces Proches du Rivage.

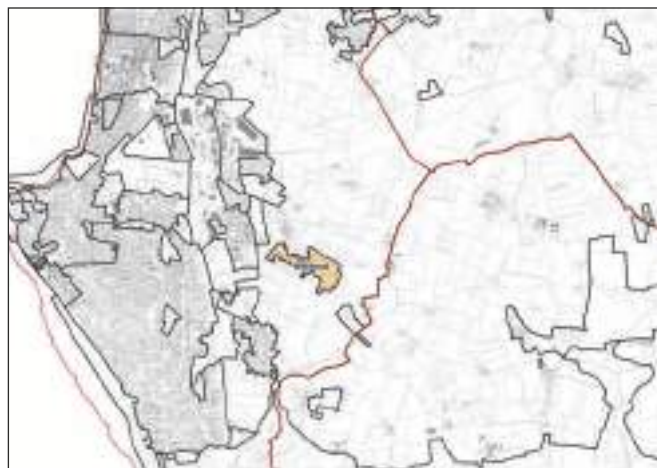
Ces secteurs urbanisés isolés peuvent être constitués soit de bâtis anciens, soit de constructions plus récentes de type pavillonnaires. Ils sont caractérisés par la place laissée au végétal que ce soit au sein et sur les pourtours de l'enveloppe urbaine.

Cette zone Ulittoral répond aux objectifs suivants :

- Permettre, tout en l'encadrant, une densification légère de ces tissus sans modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant.
- Conforter la place du végétal au sein et sur les pourtours
- Assurer des transitions harmonieuses entre ces secteurs bâtis et les espaces agricoles ou naturels les bordant.



Exemple de la Gédelière à Corsept



Exemple de la Haute Lande - Non Luce



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Secteur urbanisé isolé de la Noé des Fontaines, Saint-Viaud

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS	Ulittoral
HABITATION	
Logement	
<p>Afin d'éviter le mitage et ainsi répondre aux exigences des lois nationales, les logements sont autorisés sous conditions :</p> <p>&gt; S'il s'agit d'une extension d'un logement existant et que celle-ci réponde (toutes extensions cumulées à compter de la date d'approbation du PLUi) aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- représenter 30% maximum de l'emprise au sol de la construction principale existante ou avoir une emprise au sol maximum de 50 m2.</li> </ul> <p>&gt; S'il s'agit d'une annexe au logement et que celle-ci réponde à l'ensemble des conditions suivantes, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- être réalisée en une ou plusieurs fois sans jamais dépasser 80 m2 d'emprise au sol cumulée à compter de la date d'approbation du PLUi et selon un maximum de 2 annexes (hors piscine) au total par unité foncière ;</li> <li>- être située à proximité immédiate de la construction principale (à moins de 10 mètres).</li> </ul>	
Hébergement	
<p>Cette sous-destination n'est pas autorisée afin de consacrer les opportunités d'évolution du bâti au secteur résidentiel d'ores et déjà très encadrées et limitées.</p>	
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hôtel	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	
<p>Cet ensemble de sous-destinations n'est pas autorisé au regard de la vocation de la zone.</p>	
ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
<p>Seule la sous-destination «Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés» est autorisée sous condition dans ce secteur car elle contient les infrastructures accueillant du public (constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.)</p>	

(Accusé de réception du Ministère de l'Intérieur  
044-244400586-20251023-DEI-20251098A-DEI)

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

AUTRE ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	
	Entrepôts	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Cet ensemble de sous-destination n'est pas autorisée au regard de la vocation de la zone.		
EXPLOITATIONS AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Cet ensemble de sous-destination n'est pas autorisé au regard de la vocation de la zone.		

En complément de ces destinations et sous-destinations certains usages, affectations des sols et activités sont autorisées sous conditions :

- les aménagements légers sous réserve qu'ils soient conçus pour être réversibles et qu'ils n'occasionnent pas d'altération durable de la nature et des fonctions des sols.
- les affouillements et exhaussements du sol

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions réglementaires prévues pour la zone de village vise à préserver le caractère «rurbain» (à la fois urbain et rural) de ces tissus.

Sont ainsi par exemple définies des règles :

- imposant un retrait de minimum de 5m aux nouvelles constructions vis-à-vis des voies pour préserver l'harmonie des formes urbaines existantes et éventuellement limiter le stationnement sur la voie publique,
- laissant le choix de s'implanter sur ou en retrait des limites séparatives latérales et en retrait de la limite de fond de terrain afin de faciliter la densification du tissu et préserver l'harmonie urbaine,
- autorisant une hauteur maximum de 6m pour préserver l'harmonie des hauteurs des constructions existantes.

### 3.2.5 Le secteur Uc

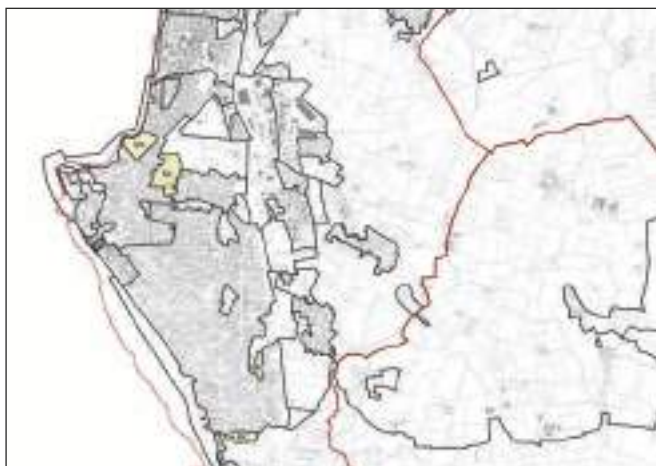
#### La délimitation

Le secteur Uc recouvre les campings situés au sein ou dans la continuité des tissus urbanisés.

Cette zone Uc répond à l'objectif suivant :

- Conforter les sites de campings existants





Exemple des secteurs Uc à Saint-Brévin-les-Pins



Camping du Grand Fay, Saint-Père-en-Retz

### Justification des règles associées

## CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS	Uc
HABITATION	
Logement	
Hébergement	
Ces sous-destinations ne sont pas autorisées car elles n'ont pas vocation à s'installer dans les campings.	
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hôtel	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	
Seule la sous-destination «Autres hébergements touristiques» est autorisée car elle a vocation à s'installer dans les campings. Cela répond également à l'objectif 2.3 du PADD.	
EQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Seule la sous-destination «Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés» est autorisée car elle comprend les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

AUTRE ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	
	Entrepôts	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Ces sous-destinations ne sont pas autorisées car elles n'ont pas vocation à s'installer dans les campings.		
EXPLOITATIONS AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Ces sous-destinations ne sont pas autorisées car elles n'ont pas vocation à s'installer dans les campings.		

En complément de ces destinations et sous-destinations certains usages, affectations des sols et activités sont interdites comme les activités de carrières et les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures. A cela s'ajoute un certain nombre d'autres occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions. Dans l'ensemble de la zone, il s'agit par exemple de permettre sous conditions les affouillements et exhaussements du sol.

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions réglementaires prévues pour la zone de camping visent à conserver les campings existants.

Sont ainsi par exemple définies des règles :

- imposant un retrait de minimum de 5m aux nouvelles constructions vis-à-vis des voies pour préserver la structure des campings existants
- autorisant une hauteur maximum de 6m pour préserver l'harmonie des hauteurs des constructions existantes du camping
- imposant un coefficient de pleine-terre de 50% minimum de la surface de terrain afin de préserver, voire renforcer, l'aspect végétalisé des campings

## 3.2.6 Le secteur Ue

### La délimitation

Le secteur Ue correspond à des sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif, collectif, souvent situés sur les franges de l'espace urbain. Lorsque les emprises foncières couvrent des surfaces importantes au sein ou sur les franges urbaines, ou bien pour sanctuariser la vocation «équipement» d'un site, certains secteurs d'équipements ont été classés dans une zone dédiée, la zone «Ue». Les autres plus petits équipements sont intégrés aux secteurs de la zone urbaine dans laquelle ils sont enclavés. Des règles permettent leur bon fonctionnement et leur bonne évolution. En outre, la destination «équipements d'intérêt collectif et services publics» est autorisée dans de nombreuses zones, spécifiquement les zones de centres-villes/centres-bourgs ou les zones à dominante résidentielle.

Cette zone Ue répond aux objectifs suivants :

- Conforter les grands pôles de services, scolaires et d'équipements d'intérêt collectif et de loisirs existants sur le territoire.
- Éviter toute mutation vers un autre usage.



Exemple dans le secteur Ue à Paimboeuf



Base de loisirs du Lac de Saint-Viaud

### Justification des règles associées

## CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS	Ue
HABITATION	
Logement	
Cette sous-destination est autorisée sous condition d'être un changement de destination. Cette condition permettrait de créer une vocation mixte à la zone.	
Hébergement	
Cette sous-destination est autorisée car elle recouvre les constructions principalement à vocation sociale.	
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044 244400586 20251023 DEL2025199A DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hôtel	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	
Cet ensemble de sous-destinations est interdit au regard de la vocation de la zone.	
ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
L'ensemble de ces sous-destinations est permis au regard de la vocation initiale des secteurs Ue.	
AUTRE ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	
Entrepôts	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Seule la sous-destination «Centre de congrès et d'exposition» est autorisée au regard de la vocation initiale des secteurs Ue.	
EXPLOITATIONS AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Cet ensemble des sous-destinations est interdite car elles n'ont pas vocation à s'implanter dans les secteurs d'équipements.	

En complément de ces destinations et sous-destinations certains usages, affectations des sols et activités sont interdites comme l'aménagement de terrains de camping, le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois, les activités de carrières et les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures. A cela s'ajoute un certain nombre d'autres occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions. Dans l'ensemble de la zone, il s'agit par exemple de permettre sous conditions les affouillements et exhaussements du sol.



Les dispositions réglementaires prévues pour la zone Ue sont assez souples pour permettre l'implantation de plusieurs types d'équipements. Ainsi, ni l'implantation des constructions ni leur volumétrie (à part quelques exceptions) n'est réglementée.

3.2.7 Le secteur Up

La délimitation

Le secteur Up correspond aux secteurs liées aux activités portuaires et nautiques. Elle comprend :

- Un secteur Upa, lié au site du Carnet (Saint-Viaud, Frossay), projet d'intérêt régional/national.
- Un secteur Upb, lié au Port à Sec à Paimboeuf

Cette zone Up répond à l'objectif suivant :

- Permettre le fonctionnement des activités portuaires existantes et en devenir.



Exemple du site Carnet (Saint-Viaud, Frossay)



Exemple du Port à Sec à Paimboeuf

Justification des règles associées

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS	Up
HABITATION	
Logement	
Hébergement	
Cet ensemble de sous-destinations est interdite au regard de la vocation de la zone.	
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	

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

Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hôtel	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	
Seules les sous-destinations «Artisanat et commerce de détail» ainsi que «Commerce de gros» sont acceptées sous conditions d'être liées aux activités nautiques et/ou portuaires car elles permettent soit de présenter et de vendre des biens pour une clientèle professionnelle (commerce de gros) ou regroupe les activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services.	
ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Cette sous-destination est autorisée sous condition d'être liée aux activités nautiques et/ou portuaires car ces secteurs accueil du public et comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Cette sous-destination est autorisée au regard de la vocation de la zone.	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
Cet ensemble de sous-destinations n'est pas autorisé au regard de la vocation de la zone.	
AUTRE ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	
Entrepôts	
Bureau	
Cet ensemble de sous-destinations est autorisée sous condition d'être liée aux activités nautiques et/ou portuaires.	
Centre de congrès et d'exposition	
Cette sous-destination est interdite au regard de la vocation de la zone.	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Cette sous-destination est interdite au regard de la vocation de la zone.	
EXPLOITATIONS AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Cet ensemble de sous-destinations est interdite au regard de la vocation de la zone.	

En complément de ces destinations et sous-destinations certains usages, affectations des sols et activités sont autorisés :

- dans la bande des 100 mètres : extensions des constructions existantes, les aménagements légers (sous conditions)

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Reception par le préfet : 27/10/2025

- interdites comme l'aménagement de terrains de camping, le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois, les activités de carrières et les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures.

A cela s'ajoute, en dehors de la bande des 100 mètres, un certain nombre d'autres occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions. Dans l'ensemble de la zone, il s'agit par exemple de permettre sous conditions les affouillements et exhaussements du sol.

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions réglementaires prévues pour la zone Up vise à faciliter le fonctionnement portuaire du secteur. Ainsi, une hauteur maximale des constructions est fixée, mais les implantations sont relativement souples.

### 3.2.8 Le secteur Ux

#### La délimitation

Le secteur Ux concerne des espaces dédiés aux activités économiques et commerciales.

La zone Ux comprend 2 secteurs :

- Un secteur Uxm dédié à une mixité de fonctions. Il rassemble :
  - Un sous-secteur Uxm1, défini pour correspondre aux Secteurs d'Implantation Périphériques (SIP) de proximité, dont un sous-secteur Uxm1a, prévu pour les SIP structurants définis par le SCoT arrêté en 07/25.
  - Un sous-secteur Uxm2, délimité pour le site spécifique de la gendarmerie à Saint-Brevin-les-Pins (avec des destinations/sous-destinations spécifiques)
- Un secteur Uxi qui regroupe des activités à dominante industrielle. Il comprend :
  - Un sous-secteur Uxi1 correspondant à des zones principalement industrielle en raison de la spécificité de leurs besoins et des nuisances pouvant être générées
  - Un sous-secteur Uxi2 correspondant à des zones à dominante industrielle mais accueillant possiblement une plus grande mixité de fonctions

L'identification de ces zones poursuit plusieurs objectifs :

- Orienter le développement économique productif dans des secteurs dédiés
- Trouver un équilibre entre l'offre commerciale des centres-villes/centres-bourgs et celle de la périphérie
- Conforter les sites d'activités économiques existants
- Éviter une mutation de ces sites, souvent peu propices à accueillir d'autres types d'occupations.
- Ne pas augmenter l'exposition de la population aux risques et aux nuisances.



Exemple du secteur Uxm1 à Saint-Père-en-Retz



Exemple du secteur Uxm2 à Saint-Brevin-les-Pins



Exemple du secteur Uxi1 à Paimboeuf et Saint-Viaud



Exemple du secteur Uxi2 à Saint-Viaud

Justification des règles associées

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS	Uxm1	Uxm1a	Uxm2	Uxi1	Uxi2
HABITATION					
Logement					
Seul le logement est autorisé sous condition (extension et annexe de logement existant) en zone Uxm1a afin d'affirmer la vocation de la zone.					
Hébergement					
Les hébergements sont autorisés en zones Uxm1a et Uxm2 car il s'agit de zones économiques mixtes spécifiques. Il s'agit ici de conforter la vocation de la zone.					
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE					
Artisanat et commerce de détail					
La zone Uxm1a correspond aux zones économiques mixte pour SIP structurant (commerce > 450 m²). Cette sous-destination est autorisée en zone Uxm1a seulement si les commerces font une surface de vente de 300 m². Cela permet la densification de ce secteur et donc répondre aux obligations nationales. En zone Uxm1, cette sous-destination est autorisée au regard de la vocation de la zone.					
Restauration					
Cette sous-destination est interdite en zone Uxi1 et Uxm2car elle n'a pas vocation à s'y installer (zone industrielle, logistique et artisanale). Cette interdiction permet de conforter la vocation de la zone.					
Commerce de gros					
Cette sous-destination est autorisée au regard de la vocation de la zone.					
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle					
Cette sous-destination est interdite en zone Ux car elle n'a pas vocation à s'y installer (zone industrielle, logistique et artisanale). Cette interdiction permet de conforter la vocation de la zone.					
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur					
Hôtel					
044 244400586-20251023-DEI 2025199A-DEI Accusé certifié exécutoire Réception par le préfet - 27/10/2025					
Cette sous-destination est interdite en zones Uxm2 et en Uxi car elle n'a pas vocation à s'y installer (zone industrielle, logistique et artisanale). Cette interdiction permet de conforter la vocation de la zone.					



Autres hébergements touristiques	
Cette sous-destination n'est pas autorisée au regard de la vocation de la zone.	
Cinéma	
Cette sous-destination est interdite en zones Uxm2 et en Uxi car elle n'a pas vocation à s'y installer (zone industrielle, logistique et artisanale). Cette interdiction permet de conforter la vocation de la zone.	
<b>ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Cette sous-destination est autorisée au regard de la vocation de la zone.	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Cette sous-destination est autorisée au regard de la vocation de la zone.	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Cette sous-destination est peu propice au regard de la vocation principale (industrielle) de la zone.	
Salles d'art et de spectacles	
Cette sous-destination est interdite en zone Ux car elle n'a pas vocation à s'y installer (zone industrielle, logistique et artisanale). Cette interdiction permet de conforter la vocation de la zone.	
Équipements sportifs	
Cette sous-destination est interdite en zone Ux car elle n'a pas vocation à s'y installer (zone industrielle, logistique et artisanale). Cette interdiction permet de conforter la vocation de la zone.	
Lieux de culte	
Cette sous-destination n'est autorisée pas au regard de la vocation de la zone.	
Autres équipements recevant du public	
Cette sous-destination est interdite en zone Ux car elle n'a pas vocation à s'y installer (zone industrielle, logistique et artisanale). Cette interdiction permet de conforter la vocation de la zone.	
<b>AUTRE ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	
Cette sous-destination est autorisée seulement si l'industrie génère peu de nuisances en zone Uxm car il s'agit de zone économique mixte.	
Entrepôts	
Cette sous-destination est autorisée seulement s'il s'agit d'entrepôts liés à une activité autorisée dans la zone car il s'agit de zone économique mixte.	
Bureau	
Cette sous-destination est autorisée au regard de la vocation de la zone.	
Centre de congrès et d'exposition	
Cette sous-destination est interdite en zone Ux car elle n'a pas vocation à s'y installer (zone industrielle, logistique et artisanale). Cette interdiction permet de conforter la vocation de la zone.	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Cette sous-destination est autorisée au regard de la vocation de la zone.	
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE	Exploitation agricole
Accusé certifié exécutoire	
Réception par le préfet : 27/10/2025	

Cette sous-destination n'est pas autorisée au regard de la vocation de la zone.

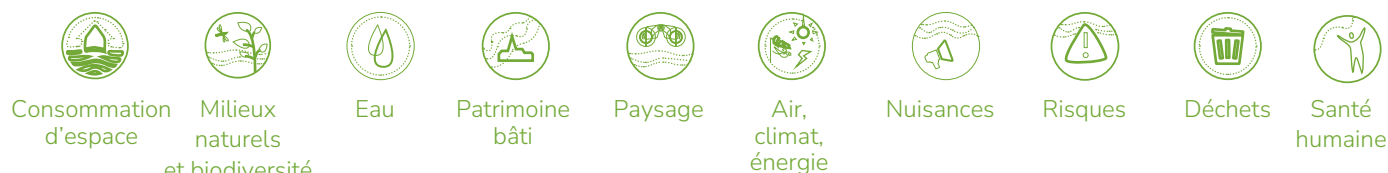
En complément de ces destinations et sous-destinations certains usages, affectations des sols et activités sont interdites comme l'aménagement de terrains de camping, le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois, les activités de carrières et les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures.

A cela s'ajoute un certain nombre d'autres occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions. Dans l'ensemble de la zone, il s'agit par exemple de permettre sous conditions les affouillements et exhaussements du sol.

### 3.2.9 Les incidences des zones urbaines sur l'environnement

Comme les règles applicables à l'ensemble du territoire, l'élaboration du règlement (écrit et graphique) de la zone urbaine (et de ses secteurs) a été guidée par l'analyse des incidences prévisibles des choix faits sur l'environnement.

RAPPEL DE LA SYMBOLOGIE DES THEMATIQUES LIEES A L'EVALUATION DES INDICENCES:



#### Les incidences de la délimitation des zones U



La délimitation de certains secteurs a des incidences négatives sur les espaces agricoles, naturels et forestiers ; la consommation d'espace engendrée est détaillée dans la partie 4 du présent rapport. A noter que les incidences des «coups partis» (terrains non bâtis mais ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme, terrains faisant l'objet d'un projet datant d'avant 2025...) ont été étudiées lors de la conception des projets et ne le sont donc pas dans le cadre du projet de PLUi.

Les OAP en densification (en zone U) ont fait l'objet d'une analyse multicritères.

Quelques secteurs bordent des espaces naturels constituant des corridors et réservoirs écologiques mais pour éviter des incidences négatives, la délimitation de la zone U a été réalisée au plus proche du bâti existant limitant ainsi la constructibilité aux abords immédiats de ces espaces sensibles d'un point de vue environnemental.

## Les incidences des dispositions du chapitre 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES



La mixité fonctionnelle prévaut dans la majorité des secteurs de la zone Urbaine. Le PLUi permet ainsi l'édification d'un territoire des courtes distances réduisant ainsi le recours à la voiture et les besoins en déplacement.

Si le PLUi prône la mixité des fonctions, il émet des conditions pour que celle-ci ne crée pas de nouvelles nuisances aux habitants :

- dans les secteurs à vocation dominante résidentielle Ua, Ub et Uv, la sous-destination «Industrie» est autorisée «A condition que l'équipement ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat». La sous-destination «Commerce de gros» est, quant à elle, interdite.
- la délimitation de secteurs spécifiques aux activités potentiellement sources de nuisances : les secteurs Ux.

## Les incidences des dispositions du chapitre 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE



Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives et plus particulièrement la distance de recul minimale en cas de retrait, assurent une épaisseur suffisante pour recevoir un traitement paysager et végétal qualitatif.

L'implantation sur au moins une limite séparative autorisée, ou imposée, permet l'implantation en mitoyenneté, une compacité du bâti limitant les déperditions thermiques et favorisant la création d'espaces végétalisés d'un seul tenant.

Les hauteurs autorisées sont cohérentes avec le tissu bâti existant et la vocation des zones, évitant des émergences trop importantes, dommageables à la qualité du paysage urbain et concourant à une bonne valorisation du foncier (et donc limitant la consommation d'espace).

### 3.2.10 Les autres règles applicables aux zones urbaines

#### La qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

Au travers ces dispositions, plusieurs objectifs sont poursuivis :

- préserver le patrimoine bâti ancien tout en accompagnant son évolution du fait de sa densification,
- permettre l'architecture contemporaine en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant,
- être dans la co-construction du projet.

Le règlement du PLUi prévoit des dispositions différentes selon les types de zones :

- Les prescriptions les plus développées ont été inscrites logiquement dans les zones de centres (Ua).
- L'ensemble des zones à vocation dominante résidentielle (Ua, Ub, Uv, Ulittoral) comprennent également des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.
- Dans les zones économiques et commerciales (Ux), des dispositions ont été inscrites pour favoriser l'intégration de bâtiments parfois marqués par des gabarits significatifs.
- Les zones dédiées aux équipements (Ue) comprennent également des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.
- Certaines zones n'ont pas de dispositions spécifiques et font un renvoi aux dispositions générales pour laisser une certaine flexibilité aux constructions (Ue, Uc, Up).



En s'inscrivant dans un tissu bâti déjà constitué, tout projet peut avoir des incidences sur l'environnement dans lequel il s'inscrit. Les dispositions du PLUi visent à garantir la qualité architecturale et paysagère des constructions et à préserver le patrimoine existant, de manière à ne pas porter atteinte aux caractéristiques des quartiers, de la rue et des constructions voisines pour ne pas porter atteinte au paysage urbain. A travers les règles proposées, la communauté de communes souhaite une protection raisonnée du patrimoine en l'uniformisant et de s'adapter aux besoins et nécessités actuelles et ainsi améliorer le cadre de vie des habitants.

Réception par le préfet : 27/10/2025

## Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction

Au travers ces dispositions, plusieurs objectifs sont poursuivis :

- traiter de manière qualitative les abords des constructions et assurer une cohérence entre le bâti et la clôture,
- qualifier et structurer l'espace public et assurer une unité de traitement à l'échelle d'une rue, d'un quartier,
- répondre aux enjeux de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Le règlement du PLUi prévoit des dispositions à ce sujet :

- Dans l'ensemble des zones, des dispositions sont prévues pour les clôtures
- Des règles différentes de hauteur sont inscrites selon les zones (par exemple, les clôtures pour les zones d'équipements Ue ne doit pas excéder 1,8m, alors qu'elle ne doit pas excéder 1,5m sur rue en zone Ub).
- Concernant spécifiquement l'aspect des clôtures, des règles différentes ont été formulées selon les zones : par exemple en Ux (zones économiques) les grillages seuls sont autorisés, alors qu'ils sont interdits en zone Ua pour des raisons d'insertion paysagère dans les centralités anciennes.
- Concernant les espaces libres, toutes les zones font des renvois aux dispositions générales (cf justifications 3.1).
- Les coefficients de plaine terre et/ou de biotope dépendent de la densité de la zone et des contraintes d'aménagement. Par exemple, les coefficients sont plus élevés dans les zones résidentielles Ub que dans les zones d'équipements Ue.



Les dispositions sur le traitement des limites visent à conforter le patrimoine bâti existant concourant à la qualité des espaces publics dans les tissus anciens. Elles ont également pour objectif de renforcer la place du végétal au sein des parcelles privées en incitant à la végétalisation des clôtures. La présence renforcée du végétal dans l'espace urbain participe à la qualité du paysage et peut également contribuer à son rafraîchissement dans un contexte de réchauffement climatique. Les essences locales listées dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue comme pouvant être plantées participent au maintien de la biodiversité. Les mesures prises concernant le déplacement de la petite faune permettent de réduire l'effet négatif de l'urbanisation sur la Trame Verte et Bleue.

La qualité des plantations et la superficie plantée imposée pour les opérations résidentielles permettent un meilleur développement de la biodiversité au sein de l'espace urbain, une réduction du ruissellement, permettant l'infiltration de l'eau dans les sols et réduisant le risque inondation et l'établissement d'un climat local agréable et sain. Ces espaces verts privés participent également à l'établissement d'un paysage urbain de qualité. L'OAP Thématique Trame Verte et Bleue vient compléter ces dispositions.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Cittànova



## 3.3 Les dispositions applicables aux zones à urbaniser

### 3.3.1 Le secteur 1AUh

#### La délimitation

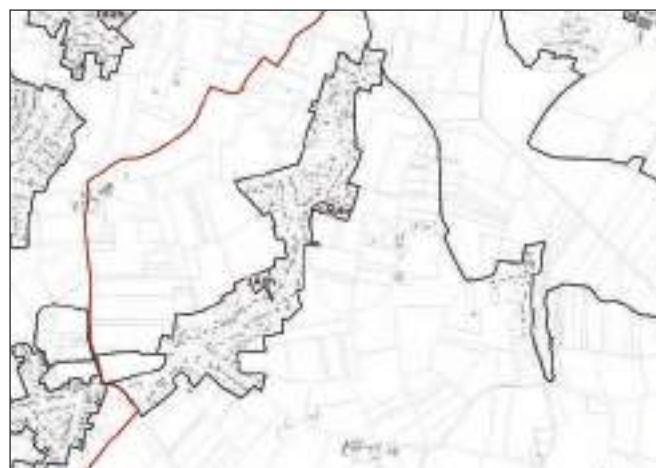
Ces zones à urbaniser correspondent à des espaces aujourd'hui artificialisés ou non ayant une vocation résidentielle principale mais qui peuvent également accueillir des activités compatibles avec l'habitat (commerces, équipements...). Ces zones ont vocation à recevoir une partie du projet de développement de la CCSE. Le choix de l'outil réglementaire 1AU est en lien direct entre la capacité actuelle du site d'un point de vue technique et le projet futur envisagé. A ce jour, les sites visés par le 1AU ne sont pas en capacité de recevoir le développement prévu. C'est pourquoi l'aménagement de la zone à hauteur du projet envisagé est attendu via l'outil AU. Enfin, la CCSE dans sa démarche d'accompagnement de projet opérationnel, permet une articulation de projet fin entre le AU et l'OAP sur des secteurs de projets parfois complexes dit «en densification». Le secteur 1AUh correspond aux espaces à urbaniser à vocation dominante d'habitat.

Il comprend également deux secteurs spécifiques :

- Le secteur 1AUh1, dédié à la zone de la Bresse à Saint-Brevin-les-Pins.
- Le secteur 1AUh2, dédié à la zone de la Guerche Nord-Est à Saint-Brevin-les-Pins.



Exemple de secteurs en extension à Frossay



Exemple de secteurs en extension à Corsept



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
Secteur de la Bresse à Saint-Brevin-les-Pins en zone 1AUh1  
044-244400586-20251023-DEL2025189A-DE  
Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 27/10/2025



Zone de la Guerche Nord-Est à Saint-Brevin-les-Pins en zone 1AUh2

## CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

184

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS		1AUh
HABITATION		
	Logement	
	Hébergement	
Cet ensemble de sous-destinations est autorisé du fait de la vocation résidentielle de ces zones.		
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	
Cette sous-destination est autorisée afin de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces et ne pas contraindre les nouvelles implantations commerciales assurant la vie de proximité.		
	Restauration	
L'offre en restauration concourt au dynamisme des centres-villes ; la sous-destination y est donc autorisée si elle ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.		
	Commerce de gros	
L'objectif est d'éviter la dégradation du caractère qualitatif de ces espaces urbains ; cette destination engendre un besoin de constructions aux volumes imposants peinant souvent à s'intégrer dans une structure urbaine traditionnelle. De plus, cette activité génère des problématiques liées à la circulation de poids-lourds, incompatible avec le réseau viaire parfois étroit.		
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Ces zones urbaines peuvent accueillir de manière ponctuelle ce type d'activités. CCSE souhaite pouvoir offrir la possibilité à des professions libérales de s'implanter sur l'ensemble du territoire.		
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Cet ensemble de sous-destinations n'est pas autorisé du fait de la vocation principalement résidentielles de ces zones.		
ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Cet ensemble de sous-destinations est autorisé sans condition dans le but de permettre une mixité des fonctions entre habitat et équipements.		
	Salles d'art et de spectacles	
Cette sous-destination n'est pas autorisée car la vocation des zones 1AUh promouvoit la mixité résidentielle et de service.		
	Équipements sportifs	
Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de permettre une mixité des fonctions entre habitat et équipements.		
044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE		
Accusé certifié exécutoire		Lieux de culte
Réception par le préfet : 27/10/2025		

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

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Cette sous-destination n'est pas autorisée car la vocation de ces zones promouvoit la mixité résidentielle et de service.	
Autres équipements recevant du public	
Cette sous-destination est autorisée sous condition dans le but de permettre une mixité des fonctions entre habitat et équipements sans que ces constructions génèrent une nuisance incompatible avec l'habitat.	
<b>AUTRE ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	
Cette sous-destination est interdite car la vocation de ces zones promouvoit la mixité résidentielle et de service.	
Entrepôts	
Cette sous-destination est interdite car la vocation de ces zones promouvoit la mixité résidentielle et de service.	
Bureau	
Cette sous-destination est permise à condition que l'activité ne provoque pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitations. Cette possibilité est envisagée afin de ne pas freiner l'arrivée d'auto-entrepreneur ou d'activités au sein de la résidence principale.	
Centre de congrès et d'exposition	
Cette sous-destination est interdite car la vocation de ces zones promouvoit la mixité résidentielle et de service.	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Cette sous-destination est interdite car la vocation de ces zones promouvoit la mixité résidentielle et de service de proximité.	
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Cet ensemble de ces sous-destinations est interdit car elles n'ont pas vocation à s'implanter dans les secteurs d'équipements.	

En complément de ces destinations et sous-destinations certains usages, affectations des sols et activités sont interdites comme l'aménagement de terrains de camping, le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois, les activités de carrières et les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures. A cela s'ajoute un certain nombre d'autres occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions. Dans l'ensemble de la zone, il s'agit par exemple de permettre sous conditions les affouillements et exhaussements du sol.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Les dispositions réglementaires prévues pour les zones à dominante résidentielle visent à tenir compte des morphologies urbaines environnantes mais également à permettre l'optimisation de ces zones futures d'urbanisation. Ainsi :

- Une obligation d'être implantée à un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement (hors secteurs spécifiques 1AUh1 et 1AUh2 aux projets mieux définis)
- Une possibilité d'être implantée soit sur une seule limite séparative, soit en retrait d'au moins 3 m (hors secteurs spécifiques 1AUh1 et 1AUh2 aux projets mieux définis)
- La hauteur est fixée par un linéaire de hauteur afin d'avoir une approche la plus précise possible de l'intégration urbaine des nouvelles constructions

### 3.3.2 Le secteur 1AUx

#### La délimitation

Le secteur 1AUx correspond aux espaces à urbaniser à vocation dominante d'activités économiques et commerciales afin de permettre le développement des entreprises du milieu secondaire et tertiaire. Il comprend deux secteurs :

- Le secteur 1AUx1, dédié à l'extension des activités de la Laiterie à Saint-Père-en-Retz.
- Le secteur 1AUx2, dédié à l'extension de la zone d'activité de la Guerche.



Exemple du secteur 1AUx à Frossay



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

04 Secteur de la Laiterie, Saint-Père-en-Retz

Accusé certifié exécutoire



























Réception par le préfet : 27/10/2025



Secteur d'extension au sud de la zone d'activité de la Guerche



DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS	1AUx	1AUx1	1AUx2
<b>HABITATION</b>			
Logement			
Hébergement			
Cet ensemble de sous-destinations est interdit afin de conforter la vocation de la zone.			
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Cette sous-destination est autorisée en zone 1AUx2 seulement si les commerces font une surface de vente de 300 m². Cela permet la densification du secteur et donc de répondre aux obligations nationales. En zone 1AUx, au regard de la vocation du secteur, cette sous-destination est autorisée.			
Restauration			
Cette sous-destination est interdite en 1AUx1 car elle n'a pas vocation à s'y installer. Cette interdiction permet de conforter la vocation de la zone.			
Commerce de gros			
Cette sous-destination est autorisée au regard de la vocation de la zone.			
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Cette sous-destination est interdite en zone 1AUx1 car elle n'a pas vocation à s'y installer. Cette interdiction permet de conforter la vocation de la zone.			
Hôtel			
Cette sous-destination est interdite en zone 1AUx1 car elle n'a pas vocation à s'y installer. Cette interdiction permet de conforter la vocation de la zone.			
Autres hébergements touristiques			
Cette sous-destination n'est pas autorisée au regard de la vocation de la zone.			
Cinéma			
Cette sous-destination est interdite en 1AUx1 car elle n'a pas vocation à s'y installer. Cette interdiction permet de conforter la vocation de la zone.			
<b>ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Cette sous-destination est interdite en 1AUx1 car elle n'a pas vocation à s'y installer. Cette interdiction permet de conforter la vocation de la zone.			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Cette sous-destination est autorisée au regard de la vocation de la zone.			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Cette sous-destination est interdite en 1AUx1 car elle n'a pas vocation à s'y installer. Cette interdiction permet de conforter la vocation de la zone.			
Salles d'art et de spectacles			

Cette sous-destination est interdite en 1AUx1 car elle n'a pas vocation à s'y installer. Cette interdiction permet de conforter la vocation de la zone.	
Équipements sportifs	  
Cette sous-destination est interdite en 1AUx1 car elle n'a pas vocation à s'y installer. Cette interdiction permet de conforter la vocation de la zone.	
Lieux de culte	  
Cette sous-destination n'est pas autorisée au regard de la vocation de la zone.	
Autres équipements recevant du public	  
Cette sous-destination est interdite en 1AUx1 car elle n'a pas vocation à s'y installer. Cette interdiction permet de conforter la vocation de la zone.	
<b>AUTRE ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	 
Cette sous-destination est autorisée seulement si l'industrie génère peu de nuisances en zone 1AUx2 car il s'agit de zone économique mixte.	
Entrepôts	 
Cette sous-destination est autorisée seulement si l'industrie génère peu de nuisances en zone 1AUx2 car il s'agit de zone économique mixte.	
Bureau	
Cette sous-destination est autorisée au regard de la vocation de la zone.	
Centre de congrès et d'exposition	  
Cette sous-destination est seulement autorisée en zone 1AUx2 afin de conforter la vocation de la zone.	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	  
Cette sous-destination est interdite en 1AUx1 car elle n'a pas vocation à s'y installer. Cette interdiction permet de conforter la vocation de la zone.	
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	  
Exploitation forestière	  
Cet ensemble de ces sous-destinations est interdit car elles n'ont pas vocation à s'implanter dans ces secteurs.	

En complément de ces destinations et sous-destinations certains usages, affectations des sols et activités sont interdites comme l'aménagement de terrains de camping, le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois, les activités de carrières et les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures.

A cela s'ajoute un certain nombre d'autres occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions. Dans l'ensemble de la zone, il s'agit par exemple de permettre sous conditions les affouillements et exhaussements du sol.

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions réglementaires prévues pour les zones à vocation économique visent à permettre la fonctionnalité des activités et leur insertion urbaine et à optimiser le foncier dans ces zones. Ainsi :

- les implantations vis-à-vis des voies et des limites séparatives imposent des règles pour garantir l'insertion paysagère et architecturale dans le tissu environnant et éviter les nuisances (par exemple, dans le cas où le terrain jouxte une zone Ua, Ub, 1AUh = en retrait des limites séparatives)
- la hauteur fixée dépend du type de construction (silos ou non) et du type de besoins (hauteur à 35m pour le 1AUx1 pour répondre aux projets spécifiques de la Laiterie)

### 3.3.3 Le secteur 1AUhx

#### La délimitation

Le secteur 1AUx correspond aux espaces à urbaniser à vocation mixte d'habitat et économie à Paimboeuf.



Exemple du secteur 1AUhx à Paimboeuf



Exemple du secteur 1AUhx à Paimboeuf. Source : Google Street Map

#### Justification des règles associées

#### CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS	1AUhx
HABITATION	
Logement	
Au regard du secteur, cette sous-destination est autorisée sans condition.	
Hébergement	
Au regard du secteur, cette sous-destination est autorisée sans condition.	
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Cette sous-destination est autorisée afin de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces et ne pas contraindre les nouvelles implantations économiques.	
Restauration	
L'offre en restauration concourt au dynamisme des villes ; la sous-destination y est donc autorisée si elle ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.	
Commerce de gros	
Cette sous-destination est autorisée au regard de la vocation de la zone.	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Cette sous-destination est autorisée au regard de la vocation de la zone.	
Hôtel	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur 044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE Accusé certifié exécutoire Réception par le préfet : 27/10/2025	

Cet ensemble de sous-destination est interdit car elles n'ont pas vocation à s'y installer.		
ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
Cet ensemble de sous-destinations est autorisé sans condition dans le but de permettre une mixité des fonctions entre habitat et espace économique.		
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
Cet ensemble de sous-destination est interdit car elles n'ont pas vocation à s'y installer.		
	Autres équipements recevant du public	
Cette sous-destination est autorisée sous condition dans le but de permettre une mixité des fonctions entre habitat et espace économique sans que ces constructions génèrent une nuisance incompatible avec l'habitat.		
AUTRE ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	
	Entrepôts	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Seule la sous-destination «Bureau» est permise à condition que l'activité ne provoque pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitations. Cette possibilité est envisagée afin de conforter la mixité de la zone tout en prenant en compte les futurs habitants de ce secteur.		
EXPLOITATIONS AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Cet ensemble de ces sous-destinations est interdit car elles n'ont pas vocation à s'implanter dans ces secteurs.		

En complément de ces destinations et sous-destinations certains usages, affectations des sols et activités sont interdites comme l'aménagement de terrains de camping, le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois, les activités de carrières et les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures. A cela s'ajoute un certain nombre d'autres occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions. Dans l'ensemble de la zone, il s'agit par exemple de permettre sous conditions les affouillements et exhaussements du sol.



## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions réglementaires prévues pour cette zone visent à tenir compte de la mixité du secteur tout en permettant l'optimisation de cette future zone d'urbanisation. Ainsi :

- Une obligation d'être implantée à un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement (cela peut être revu selon l'environnement)
- Une possibilité d'être implantée soit sur les limites séparatives, soit en retrait d'au moins 3 m
- La hauteur est fixée à R+2+combles ou attique afin de ne pas modifier le caractère urbain environnant.

191

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - PLUi de la Communauté de Communes Sud Estuaire (CCSE)

Justification du projet

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

### 3.3.4 Le secteur 1AUe

#### La délimitation

Le secteur 1AUe correspond aux espaces à urbaniser à vocation dominante d'équipements. Nécessitant souvent de grandes surfaces, les équipements ont plus de difficulté à se réaliser au sein de l'enveloppe urbaine.



Exemple du secteur 1AUe à Frossay

#### Justification des règles associées

### CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS	1AUe
HABITATION	
Logement	
Contrairement à la zone Ue, cette sous-destination est interdite afin de conforter la vocation d'équipements de la zone.	
Hébergement	
Cette sous-destination est autorisée car elle recouvre les constructions principalement à vocation sociale.	
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hôtel	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	
Cet ensemble de sous-destinations est interdit au regard de la vocation de la zone.	

Réception par le préfet : 27/10/2025

**ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	

Cet ensemble de sous-destinations est autorisé au regard de la vocation de la zone.

**AUTRE ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE**

Industrie	
Entrepôts	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Seule la sous-destination «Centre de congrès et d'exposition» est autorisée au regard de la vocation initiale des zones Ue, étant donné que les zones 1AUe en sont leur extension.

**EXPLOITATIONS AGRICOLE ET FORESTIÈRE**

Exploitation agricole	
Exploitation forestière	

Cet ensemble de ces sous-destinations est interdit car elles n'ont pas vocation à s'implanter dans ces secteurs.

En complément de ces destinations et sous-destinations certains usages, affectations des sols et activités sont interdites comme l'aménagement de terrains de camping, le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois, les activités de carrières et les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures. A cela s'ajoute un certain nombre d'autres occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions. Dans l'ensemble de la zone, il s'agit par exemple de permettre sous conditions les affouillements et exhaussements du sol.

**CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Les dispositions réglementaires prévues pour les espaces restant à construire visent à permettre la bonne réalisation des nouveaux équipements publics et/ou d'intérêt collectif et à optimiser le foncier dans ces zones. Ainsi :

- les implantations vis-à-vis des voies et des limites séparatives ne sont pas réglementées,
- la hauteur n'est pas réglementée (sauf pour les constructions dédiées à l'hébergement).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

### 3.3.5 Le secteur 1AUt

#### La délimitation

Le secteur 1AUt correspond aux espaces à urbaniser à vocation dominante touristique.



Exemple du secteur 1AUt à Frossay



Exemple du secteur 1AUt à Saint-Viaud

#### Justification des règles associées

### CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS	1AUt
HABITATION	
Logement	
Hébergement	
Cet ensemble de ces sous-destinations est interdit car elles n'ont pas vocation à s'implanter dans ces secteurs.	
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hôtel	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	
Seules les sous-destinations «Commerce de gros» et «Cinéma» sont interdites car elles n'ont pas vocation à s'implanter dans ces secteurs. Etant des secteurs touristiques, les autres sous-destinations sont autorisées afin de conforter la zone à urbaniser.	
ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	

044-244400586-20251023-DE 2025-10-23

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
Etant des secteurs touristiques, seule la sous-destination «Lieux de culte» est interdite. En effet, elle n'a pas vocation à s'implanter dans ce type de secteur.	
<b>AUTRE ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	
Entrepôts	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Etant des secteurs touristiques, seule la sous-destination «Centre de congrès et d'exposition» est autorisée afin de conforter la zone.	
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Cet ensemble des sous-destinations est interdite car elles n'ont pas vocation à s'implanter dans ces secteurs.	

En complément de ces destinations et sous-destinations certains usages, affectations des sols et activités sont interdites comme l'aménagement de terrains de camping, le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois, les activités de carrières et les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures.

A cela s'ajoute un certain nombre d'autres occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions. Dans l'ensemble de la zone, il s'agit par exemple de permettre sous conditions les affouillements et exhaussements du sol.

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions réglementaires prévues pour les zones à vocation touristique visent à permettre la fonctionnalité des activités et leur insertion paysagère, dans des zones à sensibilité paysagère souvent importante. Ainsi :

- les implantations vis-à-vis des voies devront respecter un retrait minimum de 5m (sauf si les constructions voisines sont à l'alignement) afin de garantir une insertion paysagère et un possible traitement qualitatif du retrait
- les implantations vis-à-vis des limites séparatives imposent des règles pour garantir l'insertion paysagère du bâti dans le tissu environnant (par exemple, dans le cas où le terrain jouxte une zone Ua, Ub, 1AUh = en retrait des limites séparatives)
- la hauteur maximum est fixée à 12m afin d'éviter les impacts paysagers trop visibles.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

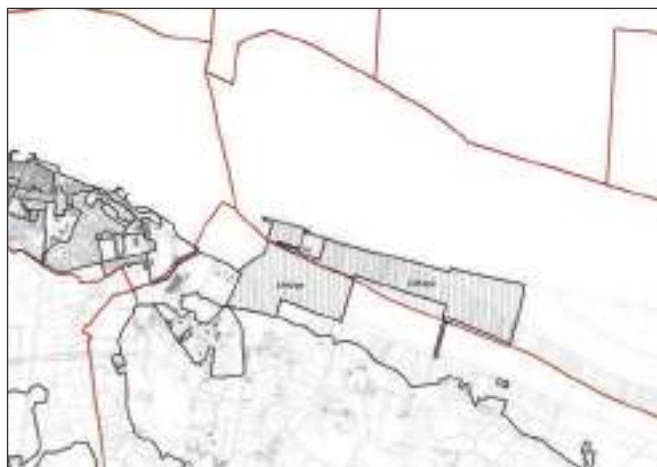
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

### 3.3.6 Le secteur 1AUpa

#### La délimitation

Le secteur 1AUpa correspond aux espaces à urbaniser liés au site du Carnet. Appartenant au Grand Port Nantes/Saint-Nazaire, ce site est considéré comme projet d'envergure régionale/nationale.



Exemple du secteur 1AUpa (Frossay / Saint-Viaud)



Zone du Carnet, Saint-Viaud et Frossay

#### Justification des règles associées

#### CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS		1AUpa
HABITATION		
	Logement	
	Hébergement	
Cet ensemble des sous-destinations est interdite car elles n'ont pas vocation à s'implanter dans ces secteurs.		
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	
Plate-forme logistique et industrielle régionale/nationale, cette sous-destination a vocation à s'implanter dans ce secteur.		
	Restauration	
Au regard du secteur, cette sous-destination n'a pas vocation à s'y installer.		
	Commerce de gros	
Plate-forme logistique et industrielle régionale/nationale, cette sous-destination a vocation à s'implanter dans ce secteur.		
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Plate-forme logistique et industrielle régionale/nationale, cette sous-destination a vocation à s'implanter dans ce secteur.		
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur		Hôtel
<div>044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE</div>		
Autres hébergements touristiques		
Accusé certifié exécutoire		
<div>Réception par le préfet : 27/10/2025</div>		

Cinéma	
Au regard du secteur, cette sous-destination n'a pas vocation à s'y installer.	
<b>ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissement public de l'Etat, ces sous-destinations sont autorisés dans ce secteur.	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
Etablissement public de l'Etat, dans lequel des visites guidés peuvent être proposés, cette sous-destination est autorisée.	
<b>AUTRE ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	
Plate-forme logistique et industrielle régionale/nationale à qui ce secteur appartient, cette sous-destination est donc autorisée.	
Entrepôts	
Plate-forme logistique et industrielle régionale/nationale à qui ce secteur appartient, cette sous-destination est donc autorisée.	
Bureau	
Plate-forme logistique et industrielle régionale/nationale à qui ce secteur appartient, cette sous-destination est donc autorisée.	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Au regard du secteur et des sous-destinations autorisées, celles-ci n'ont pas vocation à s'y installer.	
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Cet ensemble des sous-destinations est interdite car elles n'ont pas vocation à s'implanter dans ces secteurs.	

En complément de ces destinations et sous-destinations certains usages, affectations des sols et activités sont interdites comme l'aménagement de terrains de camping, le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois, les activités de carrières et les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures. A cela s'ajoute un certain nombre d'autres occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions. Dans l'ensemble de la zone, il s'agit par exemple de permettre sous conditions les affouillements et exhaussements du sol.

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions réglementaires prévues pour la zone du Carnet visent à permettre la fonctionnalité des activités et leur insertion paysagère, dans des zones à sensibilité paysagère souvent importante. Ainsi :

- les implantations vis-à-vis des voies devront respecter un retrait minimum de 5m afin de garantir une insertion paysagère et un possible traitement qualitatif du retrait
- les implantations vis-à-vis des limites séparatives devront respecter un minimum de 5m afin de garantir une insertion paysagère
- la hauteur maximum n'est pas réglementée pour permettre des projets spécifiques dans la zone du Carnet.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



### 3.3.7 Le secteur 2AU

#### La délimitation

Cette zone correspond à des zones à urbaniser nécessitant, pour être ouverte à l'urbanisation, une évolution future du PLUi. Les zones 2AU correspondent aux espaces à urbaniser dont l'urbanisation est conditionnée à une évolution du PLUi. On distingue :

- La zone 2AUh et 2AUh1, à dominante habitat.
- La zone 2AUhx, à la vocation est mixte (habitat / activités économiques).

#### Justification des règles associées

#### CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Le règlement des zones «2AU» comprend des constructions, installations ou usages du sol interdits ou autorisés sous condition : c'est le cas par exemple des affouillements ou exhaussements du sol ou encore des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à condition qu'ils soient liés à l'aménagement de la zone.

#### CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le règlement des zones «2AU» ne régit pas cette partie.

### 3.3.8 Les incidences des zones à urbaniser sur l'environnement

Se référer à la partie 2/ du présent rapport dans la mesure où l'ensemble des zones 1AU ont fait l'objet d'une OAP.

### 3.3.9 Les autres règles applicables aux zones à urbaniser

#### La qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

Au travers ces dispositions, plusieurs objectifs sont poursuivis :

- préserver le patrimoine bâti ancien tout en accompagnant son évolution du fait de sa densification,
- permettre l'architecture contemporaine en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant,
- être dans la co-construction du projet.

Le règlement du PLUi prévoit des dispositions différentes selon les types de zones :

- L'ensemble des zones à urbaniser à vocation résidentielle (1AUh) comprennent des dispositions relatives à l'aspect extérieur.
- Dans les zones à urbaniser à vocation économiques et commerciales (1AUx et 1AUhx), des dispositions ont été inscrites pour favoriser l'intégration de bâtiments parfois marqués par des gabarits significatifs ou par leur positionnement sur les axes à grande circulation.
- Les zones à urbaniser à vocation d'équipements (1AUe) et à vocation touristique (1AUt) font un renvoi aux dispositions générales afin de laisser plus de marges de manoeuvre étant donné la diversité des constructions et installations possibles.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



En s'inscrivant en continuité d'un tissu bâti déjà constitué, tout projet peut avoir des incidences sur l'environnement dans lequel il s'inscrit. Les dispositions du règlement écrit exposées précédemment exigent aux nouvelles constructions et aux interventions sur des bâtiments existants de prendre en compte les caractéristiques des quartiers, de la rue et des constructions voisines pour ne pas porter atteinte au paysage urbain. A travers les règles proposées, la CCSE souhaite une protection raisonnée du patrimoine en lui permettant d'évoluer et de s'adapter aux besoins et nécessités actuelles et ainsi améliorer le cadre de vie des habitants.

## Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction

Au travers ces dispositions, plusieurs objectifs sont poursuivis :

- traiter de manière qualitative les abords des constructions et assurer une cohérence entre le bâti et la clôture,
- qualifier et structurer l'espace public et assurer une unité de traitement à l'échelle d'une rue, d'un quartier,
- répondre aux enjeux de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Dans l'ensemble des zones à l'exception de la zone «2AU», des dispositions sont prévues pour les clôtures. Il est inscrit des principes généraux concernant la réalisation des clôtures. Les hauteurs et les aspects peuvent varier entre les zones afin de garantir une meilleure insertion paysagère des constructions/installations par rapport à l'environnement immédiat (par exemple, en zone résidentielle 1AUh, les clôtures ne doivent pas excéder 1,5m sur rue, et ne pourront être en grillage seul tandis qu'en zone d'équipement 1AUe, les clôtures ne doivent pas excéder 1,8m, et pourront être en grillage seul).

Les dispositions prévoient également la préservation des éléments et espaces végétaux les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. Ainsi, les coefficients de pleine-terre ne sont pas imposés partout (1AUx par exemple) pour des raisons opérationnelles et pragmatiques (mais un coefficient de biotope est imposé), tandis qu'ils sont imposés dans les zones 1AUh pour garantir la qualité du cadre de vie habité vert.



Les dispositions sur le traitement des limites visent à conforter la qualité des espaces publics et des futurs tissus urbanisés. Elles ont également pour objectif de renforcer la place du végétal au sein des parcelles privées en incitant à la végétalisation des clôtures. La présence renforcée du végétal dans les nouveaux espaces urbains participe à la qualité du paysage et peut également contribuer à son rafraîchissement dans un contexte de réchauffement climatique. Les essences locales listées en annexe de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue comme pouvant être plantées participent au maintien de la biodiversité.

La superficie plantée imposée pour les unités foncières permettent un meilleur développement de la biodiversité au sein des nouveaux espaces urbains, une réduction du ruissellement, permettant l'infiltration de l'eau dans les sols et réduisant le risque inondation et l'établissement d'un climat local agréable et sain. Ces espaces verts privés participent également à l'établissement d'un paysage urbain de qualité. Tout comme pour les zones urbaines, l'OAP Thématique Trame Verte et Bleue vient compléter ces dispositions.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

## 3.4 Les dispositions applicables aux zones agricoles

### 3.4.1 La délimitation de la zone agricole

La zone Agricole (A) du PLUi de la communauté de communes correspond principalement :

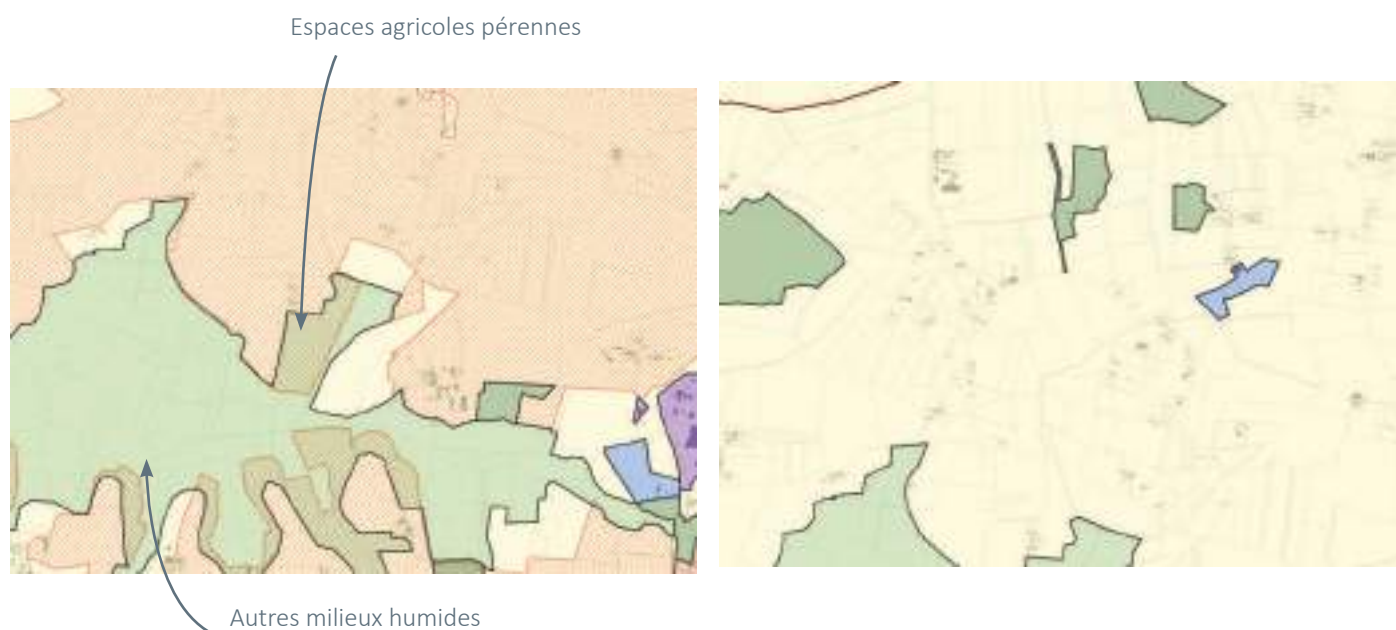
- aux terres agricoles et/ou mises en valeur par l'agriculture,
- aux sites d'exploitations agricoles en activité et pérennes comprenant les bâtiments et les installations servant d'outils de production.

La délimitation des zones A s'appuie sur plusieurs sources :

- le diagnostic agricole qui identifie les sites d'exploitation (recensement réalisé par la Chambre d'Agriculture),
- l'occupation des sols (recensement parcellaire graphique),
- les Espaces Agricoles Pérennes pour les communes en loi littoral du SCoT arrêté 07/25

La délimitation suit les grands principes suivants :

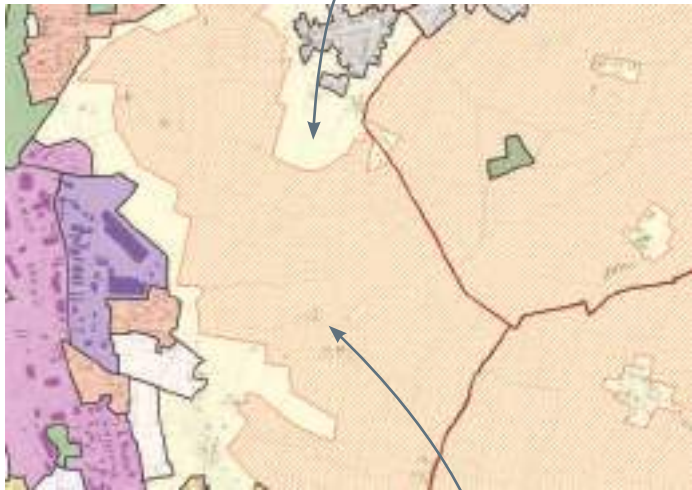
- La majorité des terres ayant un usage agricole a été classée en zone A (ou Aa pour les communes en loi littoral qui doivent respecter des autorisations/interdictions de sous-destinations plus strictes liées à la loi littoral)
- La quasi-totalité des bâtis agricoles en activité ainsi que des projets des exploitants recensés dans le cadre du diagnostic agricole du PLUi ont été classés en zone A.
- Néanmoins, certains espaces mis en valeur par l'agriculture mais présentant des caractéristiques à protéger (éléments de la Trame Verte et Bleue ou Espaces Remarquables), ont été préférentiellement classés en zone Naturelle et forestière (N).
- Les zones A intègrent également des bâtiments à usage d'habitation qui se situent au sein d'espaces présentant les caractéristiques de zones A mais qui n'ont pas, ou ont perdu leur vocation historique (petits hameaux, écarts...). Il s'agit d'habitat diffus qui ne peut être considéré comme constitutif d'espaces urbanisés au regard des critères cités dans la partie 3.2.



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

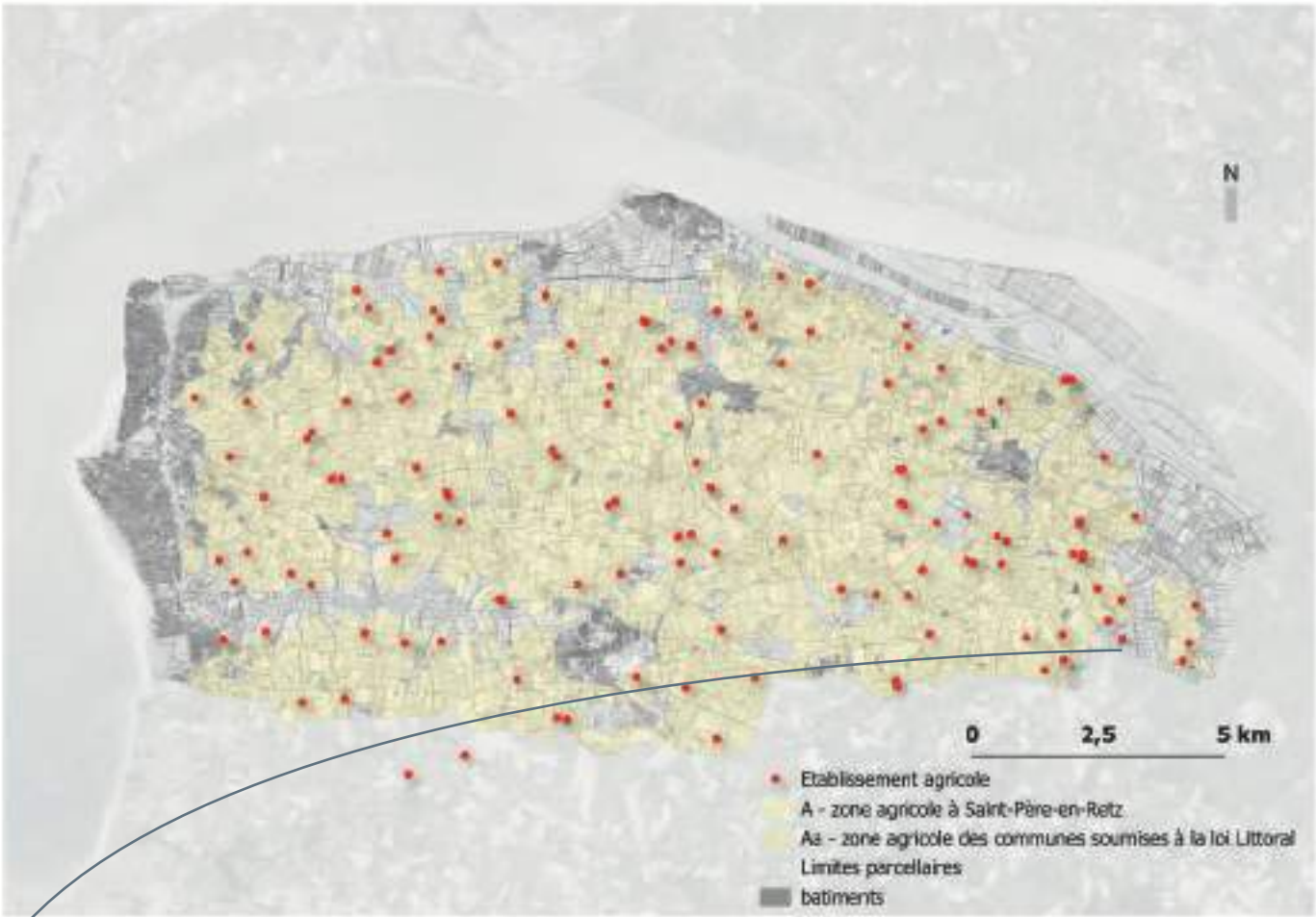


Zone agricole du PLUi



Espaces agricoles pérennes

Espaces agricoles pérennes en zone agricole



Délimitation de la zone A et localisation des sites d'exploitation



Certains exploitations agricoles ne sont pas en zone agricole mais en zone naturelle du fait de leur position en zone Natura 2000.

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



### 3.4.2 Justification des règles associées

#### CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Comme indiqué dans le code de l'urbanisme, peuvent être autorisées en zone agricole :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées [...]

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Le PLUi, au travers de ces dispositions, vise à limiter les conflits d'usage en restreignant les destinations et usages du sol non compatibles avec la vocation agricole de la zone.

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS	A	Aa
HABITATION		
Logement		
Pour tenir compte du rôle de ces espaces dans la fonctionnalité de la trame verte et bleue et afin de lutter contre le mitage, les logements sont autorisés sous conditions.		
Hébergement		
Cette sous-destination est interdite en zone agricole afin de lutter contre le mitage et les constructions n'ont pas vocation à s'y installer.		
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hôtel		
Autres hébergements touristiques		
Cinéma		
Seule la sous-destination «Restaurant» est autorisée sous condition que le bâti soit caractérisé comme changement de destination. En effet, cette condition permet de lutter contre le mitage.		
ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Lieux de culte		
Autres équipements recevant du public		

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Seule la destination «Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés» est autorisée. L'objectif est de permettre l'évolution des équipements publics comme les stations d'épuration par exemple (qui sont comprises dans cette sous-destination).

#### AUTRE ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Industrie	
Seule la sous-destination «Industrie» est autorisée sous condition que le bâti soit caractérisé comme changement de destination. En effet, cette condition permet de lutter contre le mitage et évite l'expansion d'exposition de risque pour les administrés.	
Entrepôts	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Cet ensemble de sous-destination est interdit au regard de la vocation de la zone.

#### EXPLOITATIONS AGRICOLE ET FORESTIÈRE

Exploitation agricole	
Pour tenir compte du rôle de ces espaces dans la fonctionnalité de la trame verte et bleue et afin de lutter contre le mitage, les constructions sont autorisés sous conditions.	
Exploitation forestière	
Au regard de la zone, cette sous-destination est interdite.	

En complément de ces destinations et sous-destinations certains usages, affectations des sols et activités sont autorisées sous conditions :

- les installations sous réserve d'être liés aux destinations des constructions autorisées et dans le respect des conditions fixées pour ces constructions
- les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire au sol hors installations agrivoltaïques
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires
- les affouillements et exhaussements du sol

Dans la bande littorale des 100 mètres, en dehors des espaces urbanisés, les constructions, extensions de constructions existantes, installations ou changements de destination sont interdits.

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Ces dispositions cherchent à favoriser le développement des sites d'exploitation tout en recherchant leur bonne intégration paysagère et architecturale.

### Implantation des constructions

Les constructions agricoles sont soumises à un retrait de 5m vis-à-vis des voies et des limites séparatives avant d'assurer leur bonne intégration et leur bon fonctionnement. Lorsqu'un bâti agricole jouxte une zone U ou une zone AU, le retrait demandé est plus important (10m), dans une logique de bonne cohabitation des fonctions.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

## Volumétrie des constructions

La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas réglementée pour s'adapter aux besoins des exploitants agricoles, mais les constructions destinées au logement doivent respecter des hauteurs maximum pour leurs extensions et annexes afin d'encadrer l'impact paysager de constructions situées dans un environnement agricole.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour ne pas contraindre les exploitants agricoles dans leurs projets.

## Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

Des dispositions sont inscrites dans le règlement pour les bâtiments agricoles et pour les logements afin d'assurer leur bonne intégration dans des espaces agricoles bocagers. Il ne s'agit pas, pour les constructions agricoles, d'apporter des contraintes qui empêcheraient la bonne fonctionnalité de l'activité mais de rappeler des principes clefs : simplicité de volume et unité de ton, matériaux aux teintes plutôt sombres, diminution des effets de brillance, etc.

Pour les logements, les dispositions visent à s'inspirer des règles imposées dans les zones urbaines, notamment plus « rurales » (Uv par exemple), pour préserver une insertion paysagère et harmonieuse.

## Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction

Les dispositions sont plus détaillées pour les constructions relevant de la sous-destination « logement » afin d'assurer la bonne gestion des interfaces, spécifiquement ceux avec les espaces agricoles. Les constructions agricoles n'ont pas de réglementation concernant leurs clôtures.

Pour les constructions à destination de logement, il est attendu un minimum de 40% de pleine terre de la surface du terrain ce qui permet d'assurer la qualité du paysage agricole et la perméabilité de sols.

### 3.4.3 Les incidences des zones agricoles sur l'environnement

Comme les règles applicables à l'ensemble du territoire, l'élaboration du règlement (écrit et graphique) de la zone agricole a été guidée par l'analyse des incidences prévisibles des choix faits sur l'environnement.

#### Les incidences de la délimitation de la zone A



Le projet de PLUi a une plus-value notable sur le maintien des terres agricoles par un reclassement en zone agricole de nombreux terrains classés en zone à urbaniser dans les documents d'urbanisme actuels. Ce classement en zone agricole permet de préserver les paysages bocagers typiques de la CCSE.

#### Les incidences des dispositions relatives aux usages des sols et des destinations des constructions



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044 244400586 20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Reception par le préfet : 27/10/2025

En permettant uniquement les exploitations agricoles et les évolutions mesurées des habitations existantes, le règlement de la zone A préserve les terres agricoles de manière générale et les sols de l'imperméabilisation favorisant ainsi l'infiltration de l'eau dans les sols. Les usages certifiés autorisés via des changements de destination permettent une réappropriation et une valorisation du patrimoine bâti isolé au sein de la zone A.

## Les incidences des dispositions relatives aux caractéristiques urbaines et architecturales des constructions



Les règles d'implantation ont des incidences positives ; elles visent à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels, à limiter les impacts sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux. Au sein d'un espace agricole, tout projet peut avoir des incidences sur l'environnement. Les dispositions du règlement écrit exigent une intégration harmonieuse des nouvelles constructions agricoles. En effet, les règles concernant les teintes des façades ou l'aspect des couvertures illustrent la volonté des élus de réfléchir chaque projet au regard de ce qui l'entoure.

## Les incidences des dispositions relatives à la qualité paysagère et environnementale des abords de la construction



Les dispositions sur le traitement des limites ont des incidences positives ; elles permettent le déplacement des espèces au sein des espaces agricoles. La présence renforcée du végétal participe également à la qualité du paysage. Les coefficients de pleine terre imposés permettent un meilleur développement de la biodiversité au sein des espaces bâtis, une réduction du ruissellement, permettant l'infiltration de l'eau dans les sols.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



## 3.5 Les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Conformément à l'article R151-24 du code de l'urbanisme, « peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

La zone naturelle et forestière de la CCSE correspond aux espaces naturels à protéger en raison de leur importance pour la biodiversité et constitutifs de la trame verte et bleue. A noter que d'autres prescriptions graphiques, comme les haies et les zones humides ont été préservées par d'autres outils réglementaires que la zone N (cf partie 3.7 concernant les prescriptions graphiques dans le présent rapport).

### 3.5.1 La délimitation du secteur N

La zone N correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des espaces naturels et des paysages. Elle comprend les secteurs suivants :

- Un secteur N, défini pour Saint-Père-en-Retz, seule commune non soumise à la loi Littoral.
- Un secteur Na, défini pour les communes soumises à la loi Littoral.
- Un secteur Ns, recouvrant les espaces naturels les plus sensibles d'un point de vue écologique et représentant un rôle dans la connectivité de la trame verte et bleue de la CCSE
- Un secteur Ng correspondant à des sites dédiés à l'accueil des gens du voyage.
- Un secteur NL, correspondant à des sites de loisirs.
- Un secteur Np, regroupant des espaces de protection stricte en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et de leur intérêt esthétique (paysage), où les occupations et utilisations du sol admises sont très limitées. Ces secteurs comprennent notamment les terrains instables, inondables ou soumis à des risques et nuisances en dehors des espaces naturels sensibles
- Un secteur Npl, regroupant des espaces de protection stricte des paysages où les occupations et utilisations du sol admises sont très limitées, et correspondent à la modernisation des installations de mise à l'eau (activités liées à la navigation de plaisance)
- Un secteur Npm, correspondant au domaine public maritime. Il comprend un sous-secteur Npm1, correspondant au domaine public maritime du secteur du Branly à Saint-Brevin-les-Pins.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Cittànova





Les espaces remarquables sont situées en zone Ns.



Les cours d'eau sont situées en zone Ns.



Les zones Natura 2000 sont situées en zone Ns.



Les ZNIEFF 1 sont situées en zone Ns.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

## Justification du projet

## Justification du projet



## Justification du projet

## Justification du projet





### Les secteurs NI

La délimitation du secteur Ng correspond à des sites de loisirs. Concernant le secteur NI, les sites retenus sont dédiés à une vocation ludique (existante ou future) et sont souvent en interface avec de vastes espaces naturels. Les objectifs poursuivis par ce secteur sont, tout d'abord de conforter ces espaces concourant à la qualité du cadre de vie et de permettre les installations et aménagements contribuant à leur valorisation. Ce secteur n'est pas constructible. C'est pourquoi il fonctionne parfois avec les secteurs «reconnaissance de l'existant» AI2 et NI2 dans les communes littorales et les STECAL «AI1» à Saint-Père-en-Retz qui permettent une constructibilité limitée sur certains sites ayant des besoins en la matière. Ces derniers secteurs sont justifiés dans la partie 3.6.



STECAL NI

### Les secteurs Npm et Npm1

La délimitation du secteur Npm et sous-secteur Npm1 correspond à l'identification du domaine public maritime. L'objectif est clairement de retranscrire l'usage autorisé et encadré d'un espace au statut foncier spécifique. Il s'agit d'identifier l'espace d'estrans de la CCSE et de lui conférer les seuls usages permis : artisanat et commerce de détail mais aussi ce qui est lié à la pratique maritime industrielle et d'équipement.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

## 3.5.2 Justification des règles associées

### CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Comme indiqué dans le code de l'urbanisme, peuvent être autorisées en zone naturelle et forestière :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées [...]
2. Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Le PLUi, au travers de ces dispositions, met en oeuvre de manière générale le principe d'inconstructibilité, sauf pour l'évolution de l'existant (extensions, annexes, changement de destination) ou pour les exploitations forestières dans certains espaces par exemple.

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS	N	Na	Ns	Ng	Nl	Npm et Npm1
HABITATION						
Logement						
Cette sous-destination est autorisée sous conditions dans la zone N, Na et Ns pour tenir compte des habitations et bâtiments existants. Dans les autres secteurs, cette sous-destination est interdite car ils n'offrent pas de droit à construire.						
Hébergement						
Cette sous-destination est interdite au regard de la vocation de la zone et des secteurs.						
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE						
Artisanat et commerce de détail						
Cette sous-destination est autorisée sous conditions au regard de la vocation de la zone Npm et Npm1.						
Restauration						
Cette sous-destination est autorisée en zone N et Na uniquement dans le cadre d'un changement de destination. Il s'agit de permettre les projets participant à la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel. Dans les autres secteurs, cette sous-destination est interdite car ils n'offrent pas de droit à construire.						
Commerce de gros						
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle						
Hôtel						
Autres hébergements touristiques						
Cinéma						
Cet ensemble de sous-destinations est interdit au regard de la vocation de la zone et des secteurs.						
ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées						
Cette sous-destination est autorisée sous conditions au regard de la vocation des zones.						
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées						

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Cette sous-destination est autorisée sous conditions afin de permettre l'évolution des équipements publics comme les stations d'épuration par exemple (qui sont comprises dans cette sous-destination).

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	

Cet ensemble de sous-destination est interdit au regard de la vocation de la zone et des secteurs.

#### AUTRE ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Industrie					
-----------	--	--	--	--	--

Cette sous-destination est autorisée sous conditions en zone N et Ns afin de permettre la réutilisation de bâtiments n'ayant plus de fonction tout en assurant qu'il ne se crée pas une zone d'activités ex-nihilo, isolée des aménités urbaines. Dans les autres secteurs, cette sous-destination est en revanche interdite car ils n'offrent pas de droit à construire.

Entrepôts	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Cet ensemble de sous-destinations est interdit au regard de la vocation de la zone et des secteurs.

#### EXPLOITATIONS AGRICOLE ET FORESTIÈRE

Exploitation agricole					
-----------------------	--	--	--	--	--

Dans ces secteurs, cette sous-destination est autorisée en zone N, Na et Ns sous réserve d'être en dehors des espaces proches du rivage (extension ou besoin de mise aux normes). S'il s'agit d'un logement de fonction, la nouvelle construction doit être proche des constructions existantes et prouver la nécessité de la présence permanente de l'exploitant. Ceci permet à l'agriculture, en zone N, d'être pérennisée.

Exploitation forestière					
-------------------------	--	--	--	--	--

Cette sous-destination est autorisée dans la zone N au regard de la vocation de la zone. Dans le secteur Na, marqué par son rôle plus prégnant dans la fonctionnalité de la verte et bleue, cette sous-destination est autorisée sous conditions.

En complément de ces destinations et sous-destinations certains usages, affectations des sols et activités sont autorisés sans conditions :

- Les aménagements et installations liés à l'accueil des gens du voyage en zone Ns
- Les aménagements et installations liés aux activités de loisirs en zone Nl
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux en zone N (tous secteurs confondus)
- Les installations liées aux cultures marines en zones Npm et Npm1

En complément de ces destinations et sous-destinations certains usages, affectations des sols et activités sont autorisés sous conditions :

- Les ouvrages de production d'électricité en zone N et Na
- Les aménagements légers avec des conditions plus strictes en zone Ns

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Dans la bande littorale des 100 mètres, en dehors des espaces urbanisés, les constructions, extensions de constructions existantes, installations ou changements de destination sont interdits.

### **Implantation des constructions**

Les constructions liées à l'exploitation forestière sont soumises à un retrait de 5m vis-à-vis des voies et des limites séparatives avant d'assurer leur bonne intégration et leur bon fonctionnement. Lorsqu'un bâti forestier jouxte une zone U ou une zone AU, le retrait demandé est plus important (10m), dans une logique de bonne cohabitation des fonctions.

### **Volumétrie des constructions**

La hauteur n'est pas réglementée pour toutes les constructions sauf les annexes et extensions de logements existants, où il s'agit de préserver l'insertion paysagère.

### **Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions**

Des dispositions sont inscrites dans le règlement pour les bâtiments forestiers et pour les logements afin d'assurer leur bonne intégration dans des espaces naturels, marqués dans certains cas par des qualités paysagères. Il ne s'agit pas, pour les constructions forestières, d'apporter des contraintes qui empêcheraient la bonne fonctionnalité de l'activité mais de rappeler des principes clefs : simplicité de volume et unité de ton, matériaux aux teintes plutôt sombres, diminution des effets de brillance, etc.

### **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction**

Des principes sur les clôtures sont imposés pour les constructions relevant de la sous-destination «logement» afin d'assurer la bonne gestion des interfaces, spécifiquement ceux avec les espaces naturels.

En outre, pour les constructions à destination de logement, il est attendu un minimum de 40% de pleine terre de la surface du terrain. Cette disposition vise à assurer la qualité du paysage de ces espaces naturels et la perméabilité de sols.

## 3.5.3 Les incidences des zones naturelles et forestières sur l'environnement

Comme les règles applicables à l'ensemble du territoire, l'élaboration du règlement (écrit et graphique) de la zone naturelle et forestière a été guidée par l'analyse des incidences prévisibles des choix faits sur l'environnement.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



## Les incidences de la délimitation de la zone N



Le PLUi assure la préservation du patrimoine naturel par le biais d'un classement en zone N de l'ensemble des milieux naturels du territoire, identifiés comme ayant un intérêt pour la biodiversité, pour le paysage et pour le cadre de vie dans le diagnostic territorial. Le classement en zone N de ces espaces concourt :

- au maintien de la biodiversité sur l'ensemble du territoire ; au-delà de classer en zone N les espaces naturels reconnus, le PLUi s'est également attaché à identifier des milieux boisés au sein des espaces urbanisés ou sur leurs franges participant à leur végétalisation et au cadre de vie rural.
- à l'amélioration de la qualité de l'air ; le maintien d'espaces naturels végétalisés et la préservation de la ressource en eau participe à la fixation des polluants.
- à la réduction de l'aléa du risque inondation en accentuant la perméabilité des sols et la réduction de la constructibilité près des zones inondables
- à la santé humaine ; l'augmentation de la surface d'espaces naturels participe à la création d'un paysage agréable et à la qualité du cadre de vie.

## Les incidences des dispositions relatives aux usages des sols et des destinations des constructions



En permettant l'évolution mesurée des habitations existantes et les changements de destination pour certaines sous-destinations, le règlement de la zone N préserve les milieux naturels de manière générale et les sols de l'imperméabilisation favorisant ainsi l'infiltration de l'eau dans les sols. A travers les sous-destinations autorisées dans le cadre d'un changement de destination, les dispositions incitent à une réappropriation du patrimoine bâti (et donc à sa préservation et mise en valeur) en faveur de lieux collectifs concourant au cadre de vie.

## Les incidences des dispositions relatives aux caractéristiques urbaines et architecturales des constructions



Les règles d'implantation ont des incidences positives ; elles visent à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels, à limiter les impacts sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux. Au sein d'un espace naturel, tout projet peut avoir des incidences sur l'environnement. Les dispositions du règlement écrit exigent une intégration harmonieuse des nouvelles constructions. En effet, les règles concernant les teintes des façades ou l'aspect des couvertures illustrent la volonté des élus de réfléchir chaque projet au regard de ce qui l'entoure.

## Les incidences des dispositions relatives à la qualité paysagère et environnementale des abords de la construction



Les dispositions sur le traitement des limites ont des incidences positives ; elles permettent le déplacement des espèces au sein des espaces naturels. La présence renforcée du végétal participe également à la qualité du paysage. Les coefficients de pleine terre imposés permettent un meilleur développement de la biodiversité au sein des espaces bâtis, une réduction du ruissellement, permettant l'infiltration de l'eau dans les sols.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

## 3.6 Les secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) à Saint-Père-en-Retz

Le code de l'urbanisme prévoit la possibilité, dans les zones A et N, de définir des STECAL, permettant l'évolution d'activités ou de constructions existantes isolées (hors habitat, réglementé dans le règlement écrit) dans l'espace rural ou la réalisation de nouveaux projets.

N'étant par définition pas situées en espace urbanisé, l'identification de ces STECAL n'est toutefois pas permise au sein des communes littorales. C'est la raison pour laquelle le PLUi en a identifié uniquement sur le territoire de la commune de Saint-Père-en-Retz.

Il s'agit des secteurs suivants :

- Les STECAL dédiés aux activités de camping : Ac1 et Nc1.
- Les STECAL dédiés aux équipements isolés : Ae1 et Ne1.
- Les STECAL dédiés aux activités de loisirs isolées : Al1.
- Les STECAL dédiés aux activités économiques et commerciales isolées : Ax1 et Nx1.
- Les STECAL dédiés aux activités commerciales isolées : Axc.

### CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS	Ac1 / Nc1	Ae1 / Ne1	Al1	Ax1 et Nx1	Axc
<b>HABITATION</b>					
Logement					
<p>Au regard de la vocation des secteurs, cette sous-destination est autorisée sous conditions seulement si il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'une extension d'un logement existant</li> <li>- d'une annexe au logement</li> <li>- dans le cadre d'un changement de destination</li> </ul> <p>En effet, ces secteurs n'ont pas une vocation principale résidentielle, c'est pourquoi, cette sous-destination est sous conditions.</p>					
Hébergement					
<p>Au regard de la vocation des secteurs, cette sous-destination est interdite.</p>					
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>					
Artisanat et commerce de détail					
<p>Au regard de la vocation des secteurs Ac1, Nc1 et Al1, cette sous-destination est autorisée à condition d'être lié à l'activité du secteur.</p> <p>En Axc, cette sous-destination est autorisée sans conditions au regard de la vocation commerciale de la zone.</p>					
Restauration					
<p>En lien avec les activités de camping et de loisirs, cette sous-destination est autorisée afin de pérenniser l'offre de loisirs et répondre aux objectifs du PADD.</p>					
Commerce de gros					
<p>Accusé certifié exécutoire</p> <p>Cette sous-destination est seulement autorisée en zone Ax1 et Nx1</p>					

Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
En secteur Al1, cette sous-destination est autorisée à condition d'être lié à l'activité du secteur. En effet, dans ce secteur peut se situer un local commercial concernant une base de loisirs.	
Hôtel	
Au regard de la vocation des secteurs, les hôtels sont interdits.	
Autres hébergements touristiques	
Cette sous-destination recouvre les résidences de tourisme, les villages de vacances, les constructions dans les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, c'est pourquoi elle est autorisée sans condition au sein des STECAL Ac1, Nc1 et Al1.	
Cinéma	
Au regard de la vocation des secteurs, cette sous-destination est interdite.	
<b>ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Les STECAL Ae1 et Ne1 sont des STECAL correspondant aux équipements isolés, soit des constructions destinées à assurer une mission de service publics. Ainsi, cette sous-destination est autorisée sans condition.	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Sous réserve d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
Au regard de la vocation des secteurs, cet ensemble de sous-destinations est interdit.	
<b>AUTRE ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	
Les zones AX1 et Nx1 sont des STECAL à vocation économique et commercial. Ainsi, la sous-destination «Industrie» y est autorisée sans condition.	
Entrepôts	
En lien avec les activités au sein des STECAL (hors Axc), cette sous-destination est autorisée.	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Au regard de la vocation des secteurs, cette sous-destination est interdite.	
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	
Pour tenir compte des exploitations agricoles au sein des STECAL, les constructions nécessaires au fonctionnement de l'exploitation et les logements de fonction sont autorisés sous conditions.	
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur 044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE	
Accusé certifié exécutoire	
Exploitation forestière	
Réception par le préfet - 27/10/2025	
Au regard de la vocation des secteurs, cette sous-destination est interdite.	

## Les STECAL dédiés aux activités de camping Ac1 et Nc1

Les secteurs Ac1 et Nc1 ont été délimités pour tenir compte des campings existants.

Le périmètre de ces secteurs a notamment tenu compte des arrêtés préfectoraux qui délimitent leur localisation. Ces secteurs peuvent ainsi accueillir de nouvelles constructions ayant la sous-destination « autre hébergement touristique au sein de la destination « commerces et activités de service », ou encore de la restauration si elle est liée à l'activité de ce secteur.

Afin de garantir la préservation du caractère non urbanisé de ces secteurs, l'emprise au sol des constructions (y compris les habitations légères de loisirs) est limitée à 2% de l'emprise au sol de la surface de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLUi. De plus, l'emprise au sol des hébergements tels que les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et caravanes, auvents et terrasses amovibles exclus, est limitée à 20 % de la surface totale de l'emplacement qui leur est affecté.



**Commune:** Saint-Père en Retz

**Surface :** 0.71 ha

**Justification de la délimitation :** Aire naturelle de la Tansorais



**Commune:** Saint-Père en Retz

**Surface :** 0.26 ha

**Justification de la délimitation :** Camping Les Peupliers



**Commune:** Saint-Père en Retz

**Surface :** 3.3 ha

**Justification de la délimitation :** Camping Les Quatre Vents



**Commune:** Saint-Père en Retz

**Surface :** 2.9 ha

**Justification de la délimitation :** camping de la gare



**Commune:** Saint-Père en Retz

**Surface :** 2.8 ha

**Justification de la délimitation :** Camping Les Mouettes



Consommation d'espace



Milieux naturels et biodiversité



Eau



Patrimoine bâti



Paysage



Air, climat, énergie



Nuisances



Risques



Déchets



Santé humaine

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Reception par le préfet 27/10/2025

Concernant la consommation d'espaces, les incidences de la délimitation de ces STECAL sont limitées dans la mesure où il concerne des pour partie des sites déjà occupés (en totalité ou partiellement par des constructions existantes ou des surfaces perméables). Une consommation d'espaces de 3.64 hectares a cependant été estimée en prenant en compte les parties non construites des STECAL.



Le site 1 consommerait théoriquement 0,71 ha, le site 2 ne consommerait pas d'espace (d'après CONSO-ZANN44/CCSE), le site 3 consommerait 2.93 ha et le site 4 ne consommerait pas d'espace (d'après CONSO-ZANN44/CCSE).

Les sites 1, 2, 3 sont situés sur une zone potentiellement sujette aux inondations de cave.

Le site 3 est situé sur le réservoir écologique du SRCE « Bocage du Pays de Retz ».

Le site 4 est traversé au nord par un cours d'eau.

## Les STECAL dédiés aux équipements isolés : Ae1 et Ne1

Ces secteurs ont été identifiés pour tenir compte des activités existantes à destination d'équipement et permettre à ces activités isolées de se développer dans le périmètre qu'elles occupent déjà. Il s'agit d'un équipement utile à l'alimentation en eau potable (château d'eau de la Hautière) et d'un entrepôt utile aux travaux publics (et son aire de dépôt).

Afin de préserver le caractère non urbanisé de ce secteur, L'emprise au sol est limitée à 5% de la surface de chaque secteur. Les ouvrages nécessaires aux stations d'épurations et autres dispositifs liés à l'assainissement collectif ne sont pas concernés par cette règle.



**Commune:** Saint-Père en Retz

**Surface :** 3.5 ha

**Justification de la délimitation :** Activité d'entrepôt et de dépôt utile aux travaux publics



**Commune:** Saint-Père en Retz

**Surface :** 3.2 ha

**Justification de la délimitation :** bâtis et installation existants de la station d'épuration des Remparts



**Commune:** Saint-Père en Retz

**Surface :** 0.34 ha

**Justification de la délimitation :** bâtis et installation existants d'un équipement relatif à l'assainissement des eaux usées (postes et baches)

Accuse de réception Ministère de l'Intérieur  
04424406086-20251023-DEL2025199A-DE  
Réception par le préfet : 27/10/2025



**Commune:** Saint-Père en Retz

**Surface :** 5.1 ha

**Justification de la délimitation :** bâtis et installation existants de la station d'épuration des eaux usées du Pont Neuf

Cittànova



**Commune:** Saint-Père en Retz

**Surface :** 1.1 ha

**Justification de la délimitation :** Châteaux d'eau de la Hautière



Consommation d'espace



Milieux naturels et biodiversité



Eau



Patrimoine bâti



Paysage



Air, climat, énergie



Nuisances



Risques



Déchets



Santé humaine

Les sites 1,2,3,4 et 5 ne consommeraient pas d'espaces (d'après CONSOZANN44/CCSE).

Le site 1 est compris dans le réservoir de biodiversité du SRCE « Bocage du Pays de Retz », est concerné par des éléments de la trame bocagère du PLUi et une zone humide identifiée dans le SAGE.

Le site 2 est compris dans le site N2000 « Estuaire de la Loire » et est concerné par une zone humide identifiée au SAGE et concernée par une prescription graphique.

Le site 3 est concerné par le réservoir de biodiversité du SRCE « Marais de la Giguennais »

Le site 4 est situé dans une zone sujette aux inondations de cave.

### Les STECAL dédiés aux activités de loisirs isolées : AI1

L'identification de ce STECAL a pour objet de permettre le développement mesuré d'activités de loisirs en autorisant l'installation d'hébergements touristiques légers (habitations légères de loisir, yourtes, tentes, etc.). Ce secteur n'a pas vocation à accueillir de construction pérenne.



**Commune:** Saint-Père en Retz

**Surface :** 0.28 ha

**Justification de la délimitation :** permettre le développement mesuré d'hébergements touristiques légers

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



Consommation  
d'espace



Milieux  
naturels  
et biodiversité



Eau



Patrimoine  
bâti



Paysage



Air,  
climat,  
énergie



Nuisances



Risques



Déchets



Santé  
humaine

Le site pourrait théoriquement consommer de l'espace, sur 0.27 hectares. La création d'un nouveau bâtiment pourrait engendrer la consommation d'espaces perméables. Il pourrait y avoir des incidences en raison de déchets liés à l'activité.

Le site est compris dans le réservoir de biodiversité du SRCE du «Marais de la Gigueuais»

### Les STECAL dédiés aux activités économiques et commerciales isolées : Ax1 et Nx1

L'identification de ce STECAL a pour objet de permettre le développement d'activités économiques et commerciales (dont le commerce de gros, l'industrie et l'entrepôt), sous-conditions permettant de justifier de leur caractère limité, au-delà de la destination. Aucune nouvelle construction n'est autorisée mais uniquement l'extension du bâti existant



**Commune:** Saint-Père en Retz

**Surface :** .0.1 ha

**Justification de la délimitation :** Activité de production (miellerie)



**Commune:** Saint-Père en Retz

**Surface :** . 1.1 ha

**Justification de la délimitation :** Activité d'industrie et d'entrepôt isolée : menuiserie de la Claie, identifiée pour permettre une évolution à la marge des constructions dans remettre en cause l'activité agricole autour



**Commune:** Saint-Père en Retz

**Surface :** 1.5 ha

**Justification de la délimitation :** Activité d'industrie et d'entrepôt isolée. Anciens bâtiments agro-industriels (poussinerie) au sein du parc d'un petit château du XIXème à proximité de la Laiterie. Les anciens bâtiments ont été rachetés et la partie château a été rachetée en tant qu'habitation et la partie bâtiments d'activité est devenue des entrepôts de stockage



**Commune:** Saint-Père en Retz

**Surface :** 0.85 ha

**Justification de la délimitation :** : Menuiserie située au lieu-dit Mouchefaitte implantée le long de la déviation du bourg de Saint-Père. Cette entreprise pourrait avoir besoin de se conforter sur site. Le secteur a été délimité sur l'unité foncière en intégrant l'ensemble de la zone consommée.





**Commune:** Saint-Père en Retz  
**Surface :** 0.4 ha  
**Justification de la délimitation :** Garage automobile qui a vu son environnement modifié avec la création du giratoire pour la déviation au Nord du bourg, lui permettant un meilleur accès. Le STECAL tient compte des délimitations de la parcelle accueillant l'activité existante (déjà consommée).



**Commune:** Saint-Père en Retz  
**Surface :** 1.2 ha  
**Justification de la délimitation :** Garage automobile.



Les sites 1, 2,3,4,5 et 6 ne consommeraient pas d'espaces (d'après CONSOZANN44/CCSE).  
 Le site 1 est compris dans le réservoir de biodiversité du SRCE « Bocage du Pays de Retz».  
 Le site 6 est situé dans un espace ZICO, Natura 2000, zone humide.  
 Les sites 1,2, 3, 4,5 sont situés sur une zone potentiellement sujette aux inondations de cave.

### Les STECAL dédiés aux activités commerciales isolées : Axc

Le secteur Axc est dédié aux activités commerciales isolées. Les sous-destinations admises sont l'artisanat et commerce de détail et les activités de services avec l'accueil d'une clientèle.  
 Afin de préserver le site de toute extension de l'urbanisation, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

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





1

**Commune:** Saint-Père en Retz

**Surface :** 3.3 ha

**Justification de la délimitation :** ce secteur regroupe plusieurs implantations d'activités en lien avec l'agriculture : une coopérative d'utilisation de matériel agricole (CUMA) et l'entreprise AgriEstuaire qui commercialise des produits pour l'agriculture. Les CUMA peuvent être autorisées en tant qu'activités agricoles mais il a semblé intéressant d'affirmer, au sein de l'espace rural cet espace comme un lieu privilégié pour accueillir ces activités « para-agricoles » au sein d'un site d'activités dédiées



2

**Commune:** Saint-Père en Retz

**Surface :** 0.2 ha

**Justification de la délimitation :** Présence de l'activité d'un paysagiste qui occupe l'ensemble de ce site artificialisé. Le STECAL permet de conforter la présence de cette activité dans la limite de cette emprise.



3

**Commune:** Saint-Père en Retz

**Surface :** 0.4 ha

**Justification de la délimitation :** Ce secteur permet de reconnaître l'existence d'une activité d'artisanat existante et de permettre son extension mesurée.



Consommation  
d'espace



Milieux  
naturels  
et biodiversité



Eau



Patrimoine  
bâti



Paysage



Air,  
climat,  
énergie



Nuisances



Risques



Déchets



Santé  
humaine

Les sites 1 et 2 ne consommeraient pas d'espaces (d'après CONSOZANN44/CCSE). Le site 3 pourrait théoriquement consommer 0.4ha.

Les sites 2 et 3 sont compris dans le réservoir de biodiversité du SRCE « Bocage du Pays de Retz ».

Les sites 2 et 3 sont situés sur une zone potentiellement sujette aux inondations de cave.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

## 3.7 Les secteurs «reconnaissance de l'existant» dans les communes soumises à la loi littoral

Cette catégorie de zones a pour objet de reconnaître l'existence d'activités et d'installations isolées pour leur permettre des extensions mesurées des constructions dans le respect de la loi littoral et de l'impossibilité d'étendre l'urbanisation en dehors des agglomérations et villages. Ces secteurs ont ainsi une double utilité :






















































- Permettre à des activités qui ne relèvent pas des destinations et sous-destinations autorisées en secteurs agricole et naturel d'évoluer de manière mesurée,
- De donner à voir ces activités disséminées sur le territoire qui participent à la vie du territoire et à son organisation spatiale

Les secteurs suivants ont été définis :

- Les secteurs dédiés aux activités existantes de camping : Nc2.
- Les secteurs dédiés aux équipements existants isolés : Ae2 et Ne2.
- Les secteurs dédiés aux activités de loisirs existantes isolées : Al2 et Nl2.
- Les secteurs dédiés aux activités économiques existantes isolées : Ax2 et Nx2.

### CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS	Nc2	Ae2/ Ne2	Al2/ Nl2	Ax2/ Nx2
HABITATION				
Logement				
Au regard des secteurs, cette sous-destination est autorisée sous conditions seulement si il s'agit - d'une extension d'un logement existant - d'une annexe au logement - dans le cadre d'un changement de destination En effet, ces secteurs n'ont pas une vocation principale résidentielle, c'est pourquoi, cette sous-destination est sous conditions.				
Hébergement				
Au regard des secteurs, cette sous-destination est interdite.				
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE				
Artisanat et commerce de détail				
Seule cette sous-destination est autorisée en zone Al2/Nl2/Ax2 et Nx2 et uniquement pour l'extension limitée des constructions existantes destinées à cette sous-destination. Cela permet de densifier ces secteurs tout en permettant l'évolution de l'activité.				
Restauration				
Cette sous-destination est seulement autorisée en zone Al2 et Nl2 au regard de la vocation de la zone. En effet, ces secteurs regroupent des activités de loisirs.				
Commerce de gros				
Au regard des secteurs, cette sous-destination est interdite.				
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
Accusé de réception - Ministère de l'intérieur 044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE Cett sous destination est autorisée en zone Al2/Nl2/Ax2 et Nx2 et uniquement pour l'extension limitée des constructions existantes destinées à cette sous-destination. Cela permet de densifier ces secteurs tout en permettant l'évolution de l'activité. Accusé certifié exécutoire Réception par le préfet : 27/10/2025				

Hôtel	   
Au regard des secteurs, cette sous-destination est interdite.	
Autres hébergements touristiques	   
Cette sous-destination est autorisée en zone Nc2 et Al2/Nl2 et uniquement pour l'extension limitée des constructions existantes destinées à cette sous-destination. Cela permet de permettre la pérennisation des activités existantes et ne pas créer un point de blocage dans leur possible évolution.	
Cinéma	   
Au regard des secteurs, cette sous-destination est interdite.	
<b>ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	   
Cette sous-destination est autorisée en zone Ae2 et Ne2 et uniquement pour l'extension limitée des constructions existantes destinées à cette sous-destination. Cela permet une évolution du secteur tout en prenant en compte la lutte contre le mitage.	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Cette sous-destination est autorisée dans tous les secteurs sous réserve d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cela permet une évolution du secteur tout en prenant en compte la lutte contre le mitage.	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	   
Au regard des secteurs, cette sous-destination est interdite.	
Salles d'art et de spectacles	   
Au regard des secteurs, cette sous-destination est interdite.	
Équipements sportifs	   
Au regard de la vocation des zones Al2 et Nl2 (équipements isolés), les équipements sportifs sont autorisés sous condition d'être une extension limitée des constructions existantes destinées aux équipements sportifs. Cela permet une évolution du bâti tout en luttant contre le mitage des espaces.	
Lieux de culte	   
Au regard des secteurs, cette sous-destination est interdite.	
Autres équipements recevant du public	   
Au regard des secteurs, cette sous-destination est interdite.	
<b>AUTRE ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	   
Seule la sous-destination est autorisée sous conditions en zone Ax2 et Nx2 afin de conforter ces secteurs existants et permettre à ces derniers d'évoluer selon leurs besoins.	
Entrepôts	   
Seule la sous-destination est autorisée sous conditions en zone Ax2 et Nx2 afin de conforter ces secteurs existants et permettre à ces derniers d'évoluer selon leurs besoins.	
Bureau	   
Seule la sous-destination est autorisée sous conditions en zone Ax2 et Nx2 afin de conforter ces secteurs existants et permettre à ces derniers d'évoluer selon leurs besoins.	
044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE	Centre de congrès et d'exposition
Accusé certifié exécutoire	   
Au regard des secteurs, cette sous-destination est interdite.	

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Reçu par le président le 17/10/2025

Cuisine dédiée à la vente en ligne				
Au regard des secteurs, cette sous-destination est interdite.				
EXPLOITATIONS AGRICOLE ET FORESTIÈRE				
Exploitation agricole				
Pour tenir compte des exploitations agricoles au sein des zones Al2/Nl2 et Ax2/Nx2, les constructions nécessaires au fonctionnement de l'exploitation et les logements de fonction sont autorisés sous conditions.				
Exploitation forestière				
Au regard des secteurs, cette sous-destination est interdite.				

En complément de ces destinations et sous-destinations certains usages, affectations des sols et activités sont autorisées sous conditions :

- Les ouvrages de production d'électricité en zone N et Na
- Les installations
- Les aménagements légers avec des conditions plus strictes en zone Ns
- Les affouillements et exhaussements du sol

Sont autorisées sans conditions, et en zone Al2 et Nl2, les aménagements et installations liés aux activités de loisirs afin de permettre le secteur d'évoluer.

Dans la bande littorale des 100 mètres, en dehors des espaces urbanisés, les constructions, extensions de constructions existantes, installations ou changements de destination sont interdits.

Les secteurs dédiés aux activités existantes de camping : Nc2

Les secteurs Nc2 ont été délimités pour tenir compte des campings existants.  
Le périmètre de ces secteurs a notamment tenu compte des arrêtés préfectoraux qui délimitent leur localisation. Ces secteurs peuvent uniquement accueillir des extensions limitées de constructions existantes ayant la sous-destination « autre hébergement touristique au sein de la destination » commerces et activités de service », ou encore celle de « restauration » si elle est liée à l'activité de ce secteur.



**Commune:** Paimboeuf  
**Surface :** 2.5 ha  
**Justification de la délimitation :** camping l'Estuaire.  
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE  
Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 27/10/2025



**Commune:** Saint-Brevin-les-Pins  
**Surface :** 13.7 ha  
**Justification de la délimitation :** camping Les Pierres couchées





**Commune:** Frossay

**Surface :** 2.6 ha

**Justification de la délimitation :** camping du Migron



Consommation  
d'espace



Milieux  
naturels  
et biodiversité



Eau



Patrimoine  
bâti



Paysage



Air,  
climat,  
énergie



Nuisances



Risques



Déchets



Santé  
humaine

Les sites «reconnaissance de l'existant» ne peuvent consommer de l'ENAF au regard de la loi littoral (nouvelles constructions interdites).

Le site 3 se situe dans une zone Natura 2000 et ZICO.

Le site 2 se situe à proximité de la Route Bleue (nuisances sonores), en zone de préemption ENS et une partie à l'ouest du secteur est dans un réservoir de biodiversité du SCoT «Zone dunaire de Saint-Brevin».

Les sites 1 et 3 sont situés près de la Loire ou du canal de la Basse-Loire, avec un impact paysager à considérer.

### Les secteurs dédiés aux équipements existants isolés : Ae2 et Ne2

Les secteurs Nc2 ont été délimités pour tenir compte des campings existants.

Le périmètre de ces secteurs a notamment tenu compte des arrêtés préfectoraux qui délimitent leur localisation. Ces secteurs peuvent uniquement accueillir des extensions limitées de constructions existantes ayant la sous-destination « autre hébergement touristique au sein de la destination « commerces et activités de service », ou encore celle de « restauration » si elle est liée à l'activité de ce secteur.



**Commune:** Frossay

**Surface :** 0.1 ha

Accueil de réception - Ministère de l'Intérieur

Justification de la délimitation : 19/04/2025

Blanc et al. - 2025

Réception par le préfet : 27/10/2025



**Commune:** Corsept

**Surface :** 1.5 ha

**Justification de la délimitation :** Plateforme dédiée aux dépôts de déchets verts



**Commune:** Frossay  
**Surface :** 0.9 ha  
**Justification de la délimitation :** Déchetterie de Frossay, emprise appartenant à la CCSE



**Commune:** Frossay  
**Surface :** 4.9 ha  
**Justification de la délimitation :** Station d'épuration des eaux usées (lagunes) de Frossay



**Commune:** Saint-Brevin-les-Pins  
**Surface :** 2.9 ha  
**Justification de la délimitation :** Station d'épuration des eaux usées des Rochelets à Saint-Brevin-les-Pins



**Commune:** Corsept  
**Surface :** 0.4 ha  
**Justification de la délimitation :** Station d'épuration des eaux usées de la Franquinerie à Corsept



**Commune:** Saint-Brevin-les-Pins  
**Surface :** 1.4 ha  
**Justification de la délimitation :** Station d'épuration des eaux usées du Bodon à Saint-Brevin-les-Pins



**Commune:** Frossay  
**Surface :** 0.9 ha  
**Justification de la délimitation :** Secteur du Syndicat Grand Lieu Estuaire – gestion et entretien des marais

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
J044-2444400586-20251023-DEL2025199A-DE  
Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 27/10/2025



Consommation  
d'espace



Milieux  
naturels  
et biodiversité



Eau



Patrimoine  
bâti



Paysage



Air,  
climat,  
énergie



Nuisances



Risques



Déchets



Santé  
humaine

Les sites «reconnaissance de l'existant» ne peuvent consommer de l'ENAF au regard de la loi littoral (nouvelles constructions interdites).

Les sites 1, 3 et 5 sont situés en réservoir de biodiversité Bocage Pays de Retz du SCot et en risque inondation par débordement de nappe et inondations de caves. Le site 4 longe un cours d'eau.

Les sites 2 et 6 sont sujets au risque inondation de caves.

Le site 5 est à proximité de la Route Bleue (nuisances sonores)

Le site 7 est dans le SPR de Saint-Brevin-les-Pins, sujet au débordements de nappe et dans un périmètre PPRL Côte de Jade.

Le site 8 est en Natura 2000, ZICO, emprise espace mobilité (SAGE) et en risque inondation (cf étude Aléa Estuaire) et débordement de nappe. Il longe le canal de la Basse-Loire.

### Les secteurs dédiés aux activités de loisirs existantes isolées : AI2 et NI2

L'identification des secteurs suivants a pour objet de permettre le développement mesuré d'activités de loisirs en autorisant l'installation d'hébergements touristiques légers. Ce secteur n'a pas vocation à accueillir de construction pérenne.



**Commune:** Saint-Brevin-les-Pins

**Surface :** 1.7 ha

**Justification de la délimitation :** Centre équestre « Les Ecuries de Saint-Brevin »



**Commune:** Saint-Brevin-les-Pins

**Surface :** 2.3 ha

**Justification de la délimitation :** Musée de la Marine, port à sec et activités de loisirs (aire de jeu)



**Commune:** Saint-Brevin-les-Pins

**Surface :** 0.6 ha

**Justification de la délimitation :** Secteur dédié à l'activités des ULM de Saint-Brevin-les-Pins





**Commune:** Corsept  
**Surface :** 0.9 ha  
**Justification de la délimitation :** Manoir de l'Espérance (gîtes)



**Commune:** Corsept  
**Surface :** 0.7 ha  
**Justification de la délimitation :** Anciens terrains de foot de Corsept



**Commune:** Corsept  
**Surface :** 0.8 ha  
**Justification de la délimitation :** Manoir du Pasquiaud – salle municipale



**Commune:** Corsept  
**Surface :** 1.2 ha  
**Justification de la délimitation :** Port de la maison verte (Site d'observation de la nature, aire de stationnement, maison de l'éclusier)



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur  
**Commune:** Saint-Viaud  
044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE  
**Surface :** 9.8 ha  
**Justification de la délimitation :** Base nautique de Saint-Viaud



**Commune:** Saint-Viaud  
**Surface :** 1.5 ha  
**Justification de la délimitation :** Théâtre de verdure de Saint-Viaud





10

**Commune:** Paimboeuf**Surface :** 1.8 ha**Justification de la délimitation :** Equipements sportifs et de loisirs de Paimboeuf

11

**Commune:** Frossay**Surface :** 1.5 ha**Justification de la délimitation :** Secteur de loisirs de Défi Nature

12

**Commune:** Frossay**Surface :** 1.4 ha**Justification de la délimitation :** Château de la Rousselière (salle de réception)

13

**Commune:** Frossay**Surface :** 1.3 ha**Justification de la délimitation :** Le Quai vert (équipement intercommunal de sports et loisirs nautiques)

14

**Commune:** Frossay**Surface :** 17.8 ha**Justification de la délimitation :** Site dédié aux activités des ULM de Frossay

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



15

**Commune:** Frossay**Surface :** 35.1 ha**Justification de la délimitation :** Legendia Parc



Consommation  
d'espace



Milieux  
naturels  
et biodiversité



Eau



Patrimoine  
bâti



Paysage



Air,  
climat,  
énergie



Nuisances



Risques



Déchets



Santé  
humaine

Les sites «reconnaissance de l'existant» ne peuvent consommer de l'ENAF au regard de la loi littoral (nouvelles constructions interdites).

### Les secteurs dédiés aux activités économiques existantes isolées : Ax2 et Nx2

L'identification de ces secteurs a pour objet de permettre le développement d'activités économiques et commerciales (dont le commerce de gros, l'industrie et l'entrepôt).



**Commune:** Saint-Brevin-les-Pins

**Surface :** 1 ha

**Justification de la délimitation :** Entreprise Métalu



**Commune:** Corsept

**Surface:** 0.4 ha

**Justification de la délimitation :** Entreprise AB  
TP / Rondineau





3

**Commune:** Corsept**Surface :** 1 ha**Justification de la délimitation :** Mehari Loire Océan (activité commerciale avec accueil d'une clientèle)

5

**Commune:** Frossay**Surface :** 0.3 ha**Justification de la délimitation :** Entreprise de couverture

7

**Commune:** Corsept

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

**Surface :** 0.43 ha

Accusé certifié exécutoire

**Justification de la délimitation :** Ateliers du Greix

4

**Commune:** Saint-Viaud**Surface:** 0.8 ha**Justification de la délimitation :** Entreprise de maçonnerie

6

**Commune:** Corsept**Surface:** 0.28 ha**Justification de la délimitation :** Entreprise (anciens magasins ACTI)

8

**Commune:** Saint-Viaud**Surface:** 0.09 ha**Justification de la délimitation :** Paysan boulanger





**Commune:** Saint-Viaud  
**Surface :** 2.5 ha  
**Justification de la délimitation :** Commerce de gros à la Rimbaudais



**Commune:** Frossay  
**Surface:** 0.45 ha  
**Justification de la délimitation :** Entreprise de montage de pneus



**Commune:** Frossay  
**Surface :** 0.6 ha  
**Justification de la délimitation :** Entreprise de mécanique



**Commune:** Frossay  
**Surface:** 0.04 ha  
**Justification de la délimitation :** Entreprise de ferronnerie



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
**Commune:** Frossay  
044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE  
**Surface :** 0.16 ha  
Accusé certifié exécutoire  
**Justification de la délimitation :** Entreprise de peinture  
Réception par le préfet : 27/10/2025



**Commune:** Frossay  
**Surface:** 0.3 ha  
**Justification de la délimitation :** Entreprise de maçonnerie





15

**Commune:** Frossay**Surface :** 0.04 ha**Justification de la délimitation :** Entreprise de menuiserie

16

**Commune:** Frossay**Surface:** 0.19 ha**Justification de la délimitation :** Entreprise de charpenteConsommation  
d'espaceMilieux  
naturels  
et biodiversité

Eau

Patrimoine  
bâti

Paysage

Air,  
climat,  
énergie

Nuisances



Risques



Déchets

Santé  
humaine

Les sites «reconnaissance de l'existant» ne peuvent consommer de l'ENAF au regard de la loi littoral (nouvelles constructions interdites). L'ensemble des sites viennent établir une situation déjà existante et ne viennent en aucun cas aggraver ou amplifier une situation actuelle à travers le projet de PLUi.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

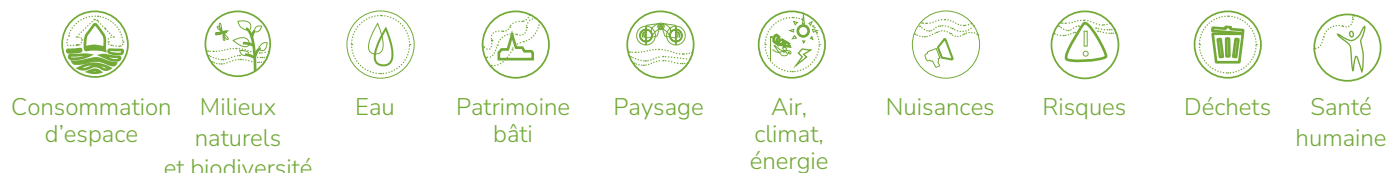
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

## 3.8 Les prescriptions graphiques

Afin de rendre opérationnel le futur PLUi et mettre en oeuvre les orientations du PADD, la communauté de communes a eu recours à des prescriptions graphiques complémentaires au règlement des zones et secteurs.

Pour chaque prescription graphique, les incidences sur les thématiques suivantes ont été analysées :



Les thématiques concernées par des potentielles incidences de la règle sont ciblée de la manière suivante :



### 3.8.1 Les outils graphiques favorisant la mixité sociale et fonctionnelle

#### Secteurs de mixité sociale, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

Différents secteurs de mixité sociale ont été délimités sur le territoire. Chaque secteur fixe un taux de logements locatifs sociaux. Ces taux sont déclenchés selon les opérations : à titre d'exemple, dans le secteur 1, le taux est de 10% minimum dès lors qu'une opération de logement comprend 20 logements ou plus. Les différents types de secteurs permettent de répondre aux objectifs de production sociale fixés dans le PADD. Le détail par commune est développé dans la partie 4.5 de ce présent rapport et au sein de la compatibilité du projet de PLUi avec les normes supra intercommunales. .



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-24400586-2025-09-25-1997-A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Secteurs de mixité sociale différenciés en fonction des besoins de chaque commune





Consommation  
d'espace



Milieux  
naturels  
et biodiversité



Eau



Patrimoine  
bâti



Paysage



Air,  
climat,  
énergie



Nuisances



Risques



Déchets



Santé  
humaine

Les secteurs de mixité sociale dans les zones urbanisées encouragent à la densification du bâti, ce qui permet de minimiser la consommation d'espaces tout en proposant une offre abordable pour tous. Cela permet également d'offrir une mixité sociale, en particulier dans les centralités, où l'accès aux services et équipements est facilité et les déplacements réduits (ce qui permet d'émettre moins de pollutions).

### **Linéaires commerciaux à protéger, au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme**

Ces dispositions traduisent les orientations exposées dans le PADD. Elles visent, d'une part, à maintenir une vie de proximité de qualité en permettant le renforcement des centralités commerciales, et d'autre part, d'éviter le délitement des commerces de proximité en dehors de ces périmètres. Le long des voies repérées aux documents graphiques comme linéaires commerciaux à protéger, seuls sont autorisés les changements de destination des rez-de-chaussée sous réserve que la nouvelle sous-destination relève de l'Artisanat et du Commerce de détail ou de la Restauration. La sous-destination Logement y est interdit.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

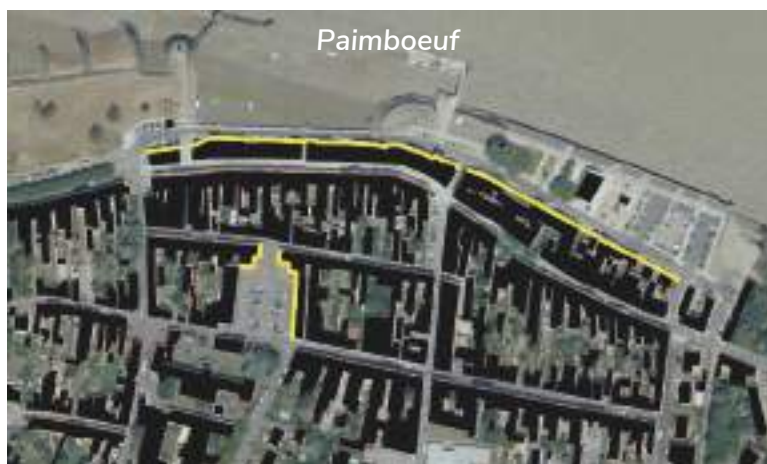
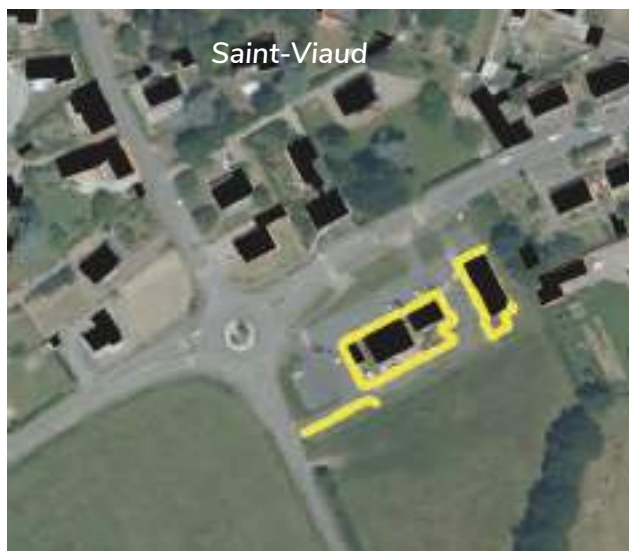
Réception par le préfet : 27/10/2025





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





Consommation  
d'espace



Milieus  
naturels  
et biodiversité



Eau



Patrimoine  
bâti



Paysage



Air,  
climat,  
énergie



Nuisances



Risques



Déchets



Santé  
humaine

Ces dispositions réglementaires s'attachent aux rez-de-chaussée s donnant sur l'espace public au sein d'un linéaire déjà commerçant ; leur occupation et leur animation commerciale participent à la qualité du paysage urbain. De plus, le maintien de commerces de proximité favorise la ville des courtes distances incitant à la pratique des modes de déplacements doux (réduction des émissions de gaz à effet de serre...).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

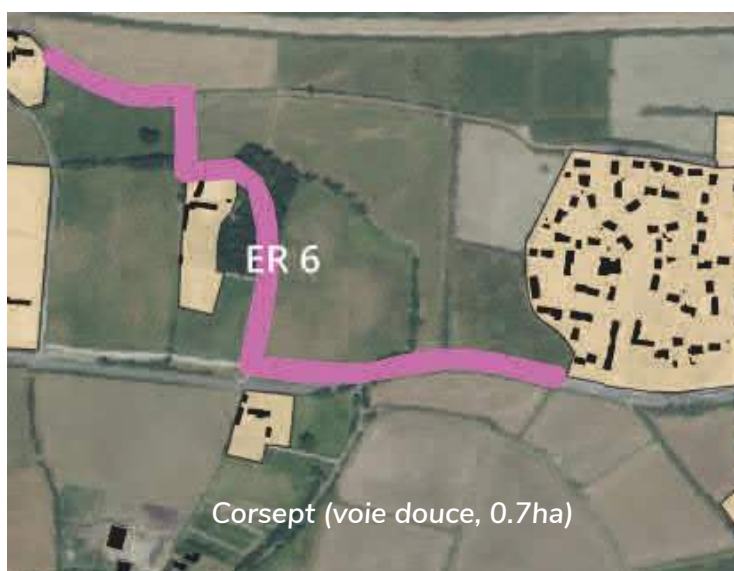
## 3.8.2 Les outils favorisant la maîtrise foncière et la réalisation des projets

### Emplacements réservés, au titre de l'article L.141-41 du code de l'urbanisme

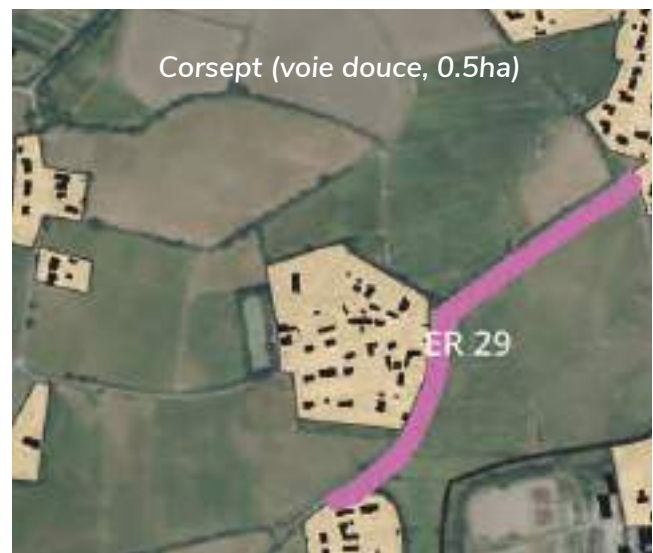
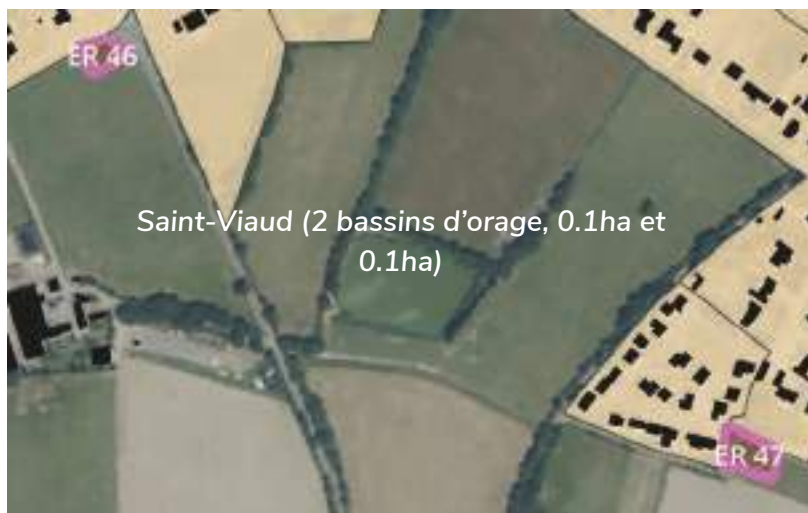
L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme indique que le règlement du PLUi peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques, des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, ainsi que des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Les emplacements réservés identifiés dans le PLUi permettent à la communauté de communes et aux communes de programmer des équipements d'intérêt général sur des sites dont elles n'ont pas, à ce jour, la maîtrise foncière. A l'échelle du territoire de la CCSE, les besoins en aménagement et création d'équipements sont spécifiques au contexte local et dépendants de nombreux enjeux et paramètres. Ce sont donc les besoins identifiés par la communauté de communes mais aussi et surtout par les communes qui ont été traduits dans le document graphique en cohérence avec les orientations du PADD.

Au total 44 emplacements réservés ont été délimités. La plupart de ces ER sont délimités au sein de l'enveloppe urbaine. En revanche, 11 d'entre eux peuvent théoriquement consommer de l'ENAF s'ils sont réalisés. Il s'agit soit de création de voies douces de plus de 5m de large, soit des équipements publics, souvent de petite taille. Au total, ils pourraient entraîner 7.1 ha de consommation d'espaces. Le détail ci-après :







Consommation  
d'espace



Milieux  
naturels  
et biodiversité



Eau



Patrimoine  
bâti



Paysage



Air,  
climat,  
énergie



Nuisances



Risques



Déchets



Santé  
humaine

Chaque emplacement réservé a été étudié au regard de ses incidences sur les thématiques de l'évaluation environnementale. Certains revêtent potentiellement des incidences négatives en termes de consommation d'espaces mais les incidences des emplacements réservés sont globalement positives dans la mesure où ils visent à améliorer le cadre de vie, les déplacements doux, la gestion des eaux pluviales et la sécurité des habitants du territoire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044 244400586 20251023 DEL 2025199A DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

## Les orientations d'aménagement et de programmation

Les justifications des choix et les incidences potentielles sur l'environnement sont détaillés dans ce rapport à la partie 2 relative aux OAP.

### Les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Les justifications des choix et les incidences potentielles sur l'environnement des STECAL sont détaillés dans ce rapport à la partie 3.6

### Filets de hauteur

Des filets de hauteur ont été délimités sur le document graphique. Ils constituent la hauteur maximale pouvant être atteinte dans le périmètre concerné. Ils permettent d'avoir une approche plus fine des hauteurs que les zones du règlement. Dans l'exemple ci-dessous à Saint-Brevin-les-Pins, les filets de hauteur (en blanc) se juxtaposent à des zones du règlement différentes.



Consommation  
d'espace



Milieux  
naturels  
et biodiversité



Eau



Patrimoine  
bâti



Paysage



Air,  
climat,  
énergie



Nuisances



Risques



Déchets



Santé  
humaine

Les filets de hauteur facilite la densification des espaces urbanisés, et ainsi la réduction de la consommation d'espaces. Ils ont également un impact sur le tissu urbain et la patrimoine bâti.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

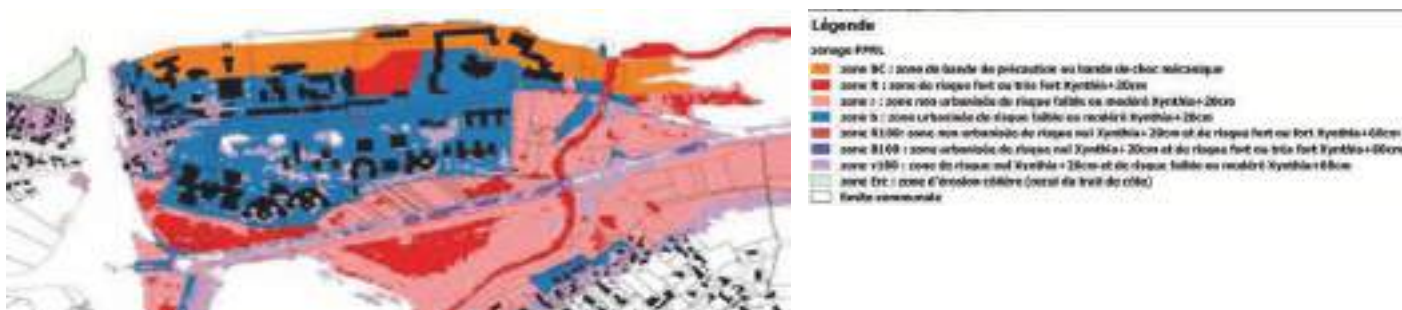


## Périmètre d'attente de projet d'aménagement global, au titre de l'article L.141-1 5° du Code de l'urbanisme

Les établissements médico-sociaux sont une structure d'hébergement et de logement de personnes handicapées dont la responsabilité est portée par le Département.

Annoncé en 2019, le projet de déménagement des Etablissements Médico Sociaux de Mindin (EPMS), aujourd'hui localisés au Nord de Saint-Brevin-les-Pins, devrait aboutir en 2030, mais sans aucune certitude. Ce projet a vu le jour en raison des risques subis par ce site d'hébergement sensible dans un secteur identifié à risque fort face au risque submersion.

Pour rappel, le Plan de Prévention des Risques Littoraux faisant suite aux conséquences dramatiques de la tempête Xynthia en 2010 a été approuvé en février 2019 pour Saint-Brevin-les-Pins. Il identifie ces établissements étalés sur environ 25 hectares, positionnés en cuvette entre la Loire et l'avenue du Bodon, à des niveaux de risque face à une submersion allant de faible à très fort et en partie en bande de choc mécanique lié à la houle.



Plan de Prévention des Risques Littoraux sur le site existant de l'EPMS de Mindin

Ce nécessaire déplacement s'accompagne d'une volonté du Département de recomposer l'offre médico-sociale en accroissant l'inclusion des personnes accueillies et en répartissant sur plusieurs lieux les structures d'accueil existantes (600 à 700 résidents). Ainsi, 280 places ont vocation à rester à Saint-Brevin-les-Pins ainsi que les établissements déjà existants hors Mindin et les résidences pour personnes âgées.

Dès 2019, la Commune a fait part de sa volonté d'accompagnement de ce transfert en proposant à l'EPMS des opportunités de positionnement de futurs établissements à Saint-Brevin-les-Pins. Il s'agit de potentialités foncières réalisables au regard des règles de planification mais pour la plupart dont la maîtrise foncière reste à assurer.

L'analyse des besoins a été menée par l'EPMS et la stratégie foncière est conduite par le Département, non par la Commune ; cette dernière propose une réponse à la recherche conjointe du Département et de l'EPMS, se traduisant par plusieurs sites aux vocations différentes sur son territoire.

Bien qu'elle ne puisse qu'être accompagnatrice du projet, la Commune a donc mené une étude foncière en 2019 dans laquelle les zones 2AU ont naturellement été questionnées et proposées. A la suite de plusieurs rencontres menées entre le Département, l'EPMS et la Commune, les besoins de l'EPMS et la pertinence des sites proposés se sont quelque peu affinés mais rien n'est acté actuellement.

La stratégie foncière de relocalisation envisage ainsi plusieurs sites. Au sein du département, la commune de Saint-Brevin-les-Pins n'accueillerait donc pas la totalité des sites. Il s'est dégagé :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

- un 2<sup>nd</sup> besoin pour des activités périphériques qui seraient accueillies sur le site de la Guerche Nord-Est, qui présente l'avantage de se positionner très proche du centre de Saint-Brevin-les-Pins, d'être parti-

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

culièrement bien desservi et d'accéder directement à la route de Saint Père où se situent également des structures d'accueil. Les fonctions médicales pressenties (accueil de patients plus vulnérables à la mobilité très limitée) ont amené à choisir un site à proximité des lisières agri-naturelles du bourg afin d'accueillir une emprise de près de 5 000 m<sup>2</sup>, agrandie dans l'OAP pour proposer un parc d'agrément plus généreux aux patients.

- Un projet est mené actuellement, conjointement par un opérateur et un bailleur social depuis 2023 mais les échanges depuis lors, avec l'EPMS n'ont encore pas permis d'aboutir à l'acquisition des parcelles concernées.
- Un besoin de localisation en hyper centre, sur le site de la Bresse, pour une structure inclusive, avec des résidents autonomes : la Commune a ainsi fait le choix de réserver une emprise foncière de 2 500 m<sup>2</sup>. Cette emprise est volontairement limitée pour ne pas compromettre la production de logements à caractère social qu'il est impératif de réaliser sur ce secteur. Un projet est également mené actuellement, conjointement par un opérateur et un bailleur social et les échanges sur le foncier depuis 2022 n'ont pas encore aboutis.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, mettant en exergue un projet non clairement défini, et dont l'échéance prévisionnelle annoncée en comité stratégique ne reste que théorique, il est proposé de mettre en place un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global afin de geler des projets d'urbanisation inadaptés et de préserver la possibilité d'un aménagement futur conforme aux exigences de sécurité et de résilience face aux aléas littoraux. Le PAPAG constitue un outil de planification transitoire, permettant de protéger le périmètre jusqu'à ce que les décisions définitives soient prises et mises en œuvre, il peut ainsi être justifié comme une mesure de protection des populations vulnérables, en cohérence avec les principes de prévention et de précaution inscrits dans le Code de l'urbanisme et dans les politiques publiques de santé.

### 3.8.3 Les outils réglementant l'usage des sols

#### **Les bâtis susceptibles de changer de destination, au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme**

Conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, 471 bâtiments pouvant potentiellement changer de destination ont été repérés par le PLUi au sein des zones A et N.

Le recours à cette possibilité pour entre autre produire du logement permet, d'une part, d'offrir des possibilités de création de logement dans les hameaux n'ayant pas bénéficié d'un classement en zone urbaine, d'autre part, de préserver et valoriser le patrimoine bâti. La volonté des élus est de rendre possible des projets de réaffectation / réhabilitation dans les prochaines années et éviter une modification du document d'urbanisme à chaque demande de projet présentant un intérêt pour le développement du territoire. Le recensement s'est appuyé sur trois critères :

- le bâti ne doit pas conduire, en changeant de destination, à augmenter les contraintes de fonctionnement d'une exploitation ou les conflits d'usage. Le changement de destination ne doit pas non plus être situé dans le périmètre de réciprocity d'une élevage.
- le bâti repéré ne doit pas être en ruine, il doit pouvoir être réutilisé sans reconstruction. Un caractère patrimonial est un plus dans l'identification d'un bâti pouvant changer de destination mais certains bâtiments, sans intérêt patrimonial ont cependant été repérés. Ils sont notamment propices à l'accueil d'activités économiques ne trouvant pas leur place en plein coeur de bourg.

Approuvé par le conseil municipal le 27/10/2025

041-244100586-20251027-PLU-20251001-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

- le bâti repéré doit être desservi par les réseaux (eau potable, électricité, réseau viaire) et un assainissement individuel doit être possible à réaliser.

De plus, pour les 5 communes soumises à la loi Littoral, les critères suivants ont également été appliqués :

- Etre localisé hors bande des 100m / EPR / ENR
- Dater d'avant 1943
- Ne plus être à usage agricole



Consommation  
d'espace



Milieux  
naturels  
et biodiversité



Eau



Patrimoine  
bâti



Paysage



Air,  
climat,  
énergie



Nuisances



Risques



Déchets



Santé  
humaine

Le repérage des bâtiments comme pouvant potentiellement changer de destination permet la préservation et la valorisation du patrimoine bâti. Ces changements de destination permettent également de limiter la construction de nouveaux logements limitant ainsi l'artificialisation des sols.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

## Les chemins à préserver, au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme

L'article L.151-38 du code de l'urbanisme permet de «préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables [...]».

Ainsi, afin de favoriser les mobilités douces et l'attractivité touristique et ludique du territoire, le règlement graphique du PLUi identifie des chemins à préserver. Il s'agit de chemins publics ou privés, utilisées par les modes doux, dont la fonctionnalité est à restaurer ou à préserver.

Les dispositions réglementaires associées visent à ce qu'aucune occupation et utilisation du sol régie par le Code de l'urbanisme ne vienne porter atteinte à la préservation des parties non bitumées. Diminuer l'emprise ou utiliser les chemins comme desserte principale automobile est interdit.



Chemins à préserver à l'échelle de la CCSE dans les prescriptions graphiques du PLUi



Consommation  
d'espace



Milieux  
naturels  
et biodiversité



Eau



Patrimoine  
bâti



Paysage



Air,  
climat,  
énergie



Nuisances



Risques



Déchets



Santé  
humaine

La connaissance et la préservation des parcours pédestres et cycles favorisent la pratique de ces modes de déplacement en les sécurisant et en les rendant agréables (préservation des haies les bordant...). Cela concourt à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à la qualité de la santé.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Cittànova



Secteurs concernés par le risque submersion, au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'urbanisme et Secteurs concernés par le risque inondation, au titre de l'article R. 151-34-1° du Code de l'urbanisme

PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE DES SUBMERSIONS MARINES DE L'ESTUAIRE DE LA LOIRE

247

**Rappel du contexte et de l'objet de l'étude.** En juillet 2020, la DDTM 44 a engagé une étude hydraulique afin d'affiner la connaissance du risque de submersion lié à l'estuaire de la Loire et de participer ainsi à la réduction de la vulnérabilité face au changement climatique. L'état de la connaissance reposait jusqu'alors sur les atlas des zones inondables (AZI), ces derniers ne tenant pas compte de la propagation de la submersion dans la plaine alluviale, de l'incidence des remblais, ni de l'impact lié à l'élévation du niveau de la mer. L'étude a ainsi vocation à fournir des informations utiles à la gestion de crise et au retour à la normale, mais également à guider les autorités décisionnaires en matière d'urbanisme, qu'il s'agisse de l'instruction des autorisations du droit des sols ou de la planification urbaine. Dans ce contexte, l'étude de submersion marine sur l'estuaire de la Loire doit participer à la détermination de la capacité d'accueil des espaces urbanisés du PLUi de la CCSE et, dans ses pièces réglementaires, à l'intégration des enjeux humains et environnementaux dans les partis pris d'aménagement (cf. note d'enjeu de la DDTM 44 en date du 3 juillet 2025).

**Contenu de l'Etude.** L'étude recouvre les territoires non couverts par un Plan de prévention des risques et soumis à un risque de submersion. Sur les 22 communes d'application de cette étude, 5 sont situées sur le territoire de la CCSE : Corsept, Frossay, Paimboeuf, Saint-Père-en-Retz et Saint-Viaud.



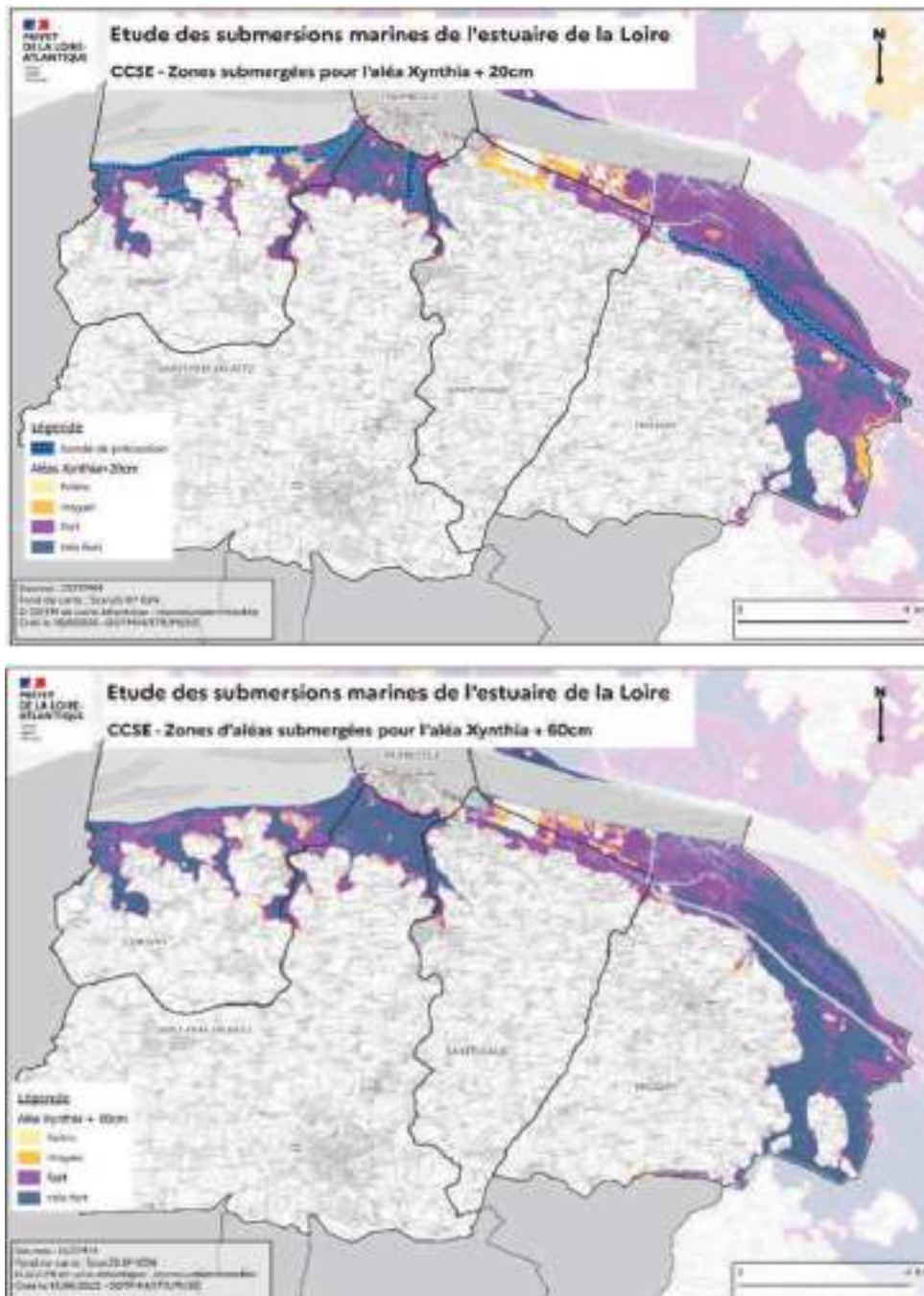
Source : DDTM 44, carte présentée lors du comité de finalisation de l'étude

L'événement historique le plus fort connu est la tempête Xynthia (février-mars 2010) dont la période de retour est supérieure à 100 ans. Cet événement a été retenu comme aléa de référence. Pour tenir compte de la montée du niveau de la mer lié au changement climatique, 3 scénarios ont été modélisés correspondant à :

- L'aléa intégrant l'élévation du niveau marin lié au changement climatique à court terme, soit Xynthia +20 cm
- Deux aléas futurs intégrant l'élévation du niveau marin lié au changement climatique à long terme, correspondant à Xynthia +60cm et Xynthia +100cm.

L'ensemble des surfaces submersibles a ainsi été cartographié et les aléas ont été qualifiés par une graduation faible/moyen/fort/très fort (issue du croisement des dynamiques de submersion – croisement entre la vitesse de montée et d'écoulement - et de hauteur d'eau).

Enfin, des hypothèses de défaillance des digues et remblais faisant obstacle aux écoulements situés dans le lit majeur ont été intégrées à la modélisation hydraulique, ainsi que celles des dispositifs hydrauliques de stockage, drainage, ressuyage ou d'évacuation des eaux (vannes, écluses, etc.). Les défaillances engendrant un sur-alea en raison de fortes vitesses d'écoulement et/ou de montée des eaux sont importantes. Cette modélisation a conduit à définir une bande de précaution classée en alea très fort, visant à réduire la vulnérabilité au sein des zones de dispersion d'énergie. La localisation de cet espace a en effet vocation à restreindre les possibilités de construire à l'aval des ouvrages potentiellement défaillants.



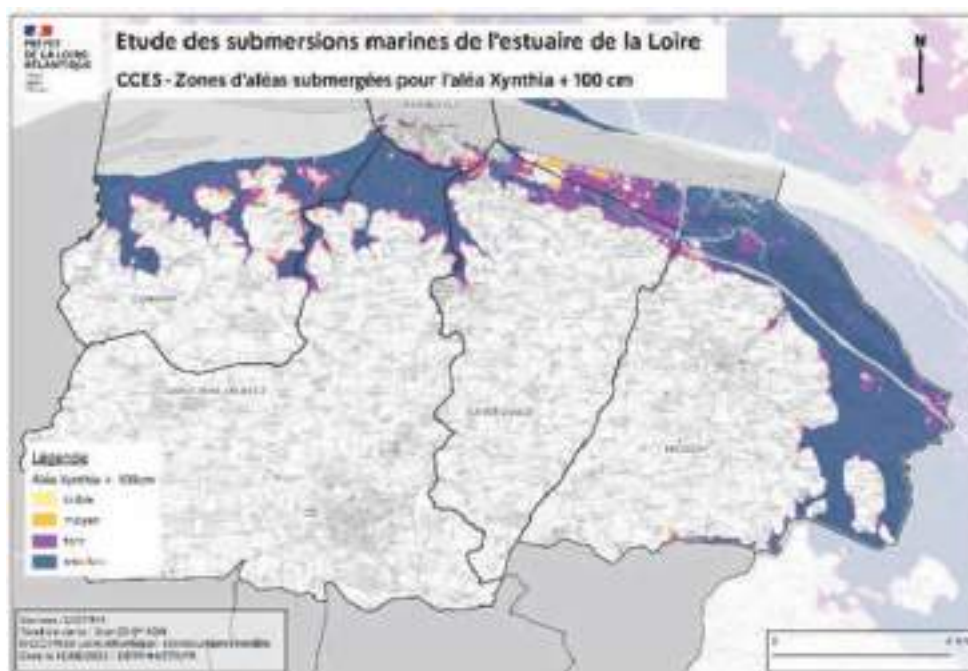
Source : DDTM 44, cartes présentées lors du comité de finalisation de l'étude

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

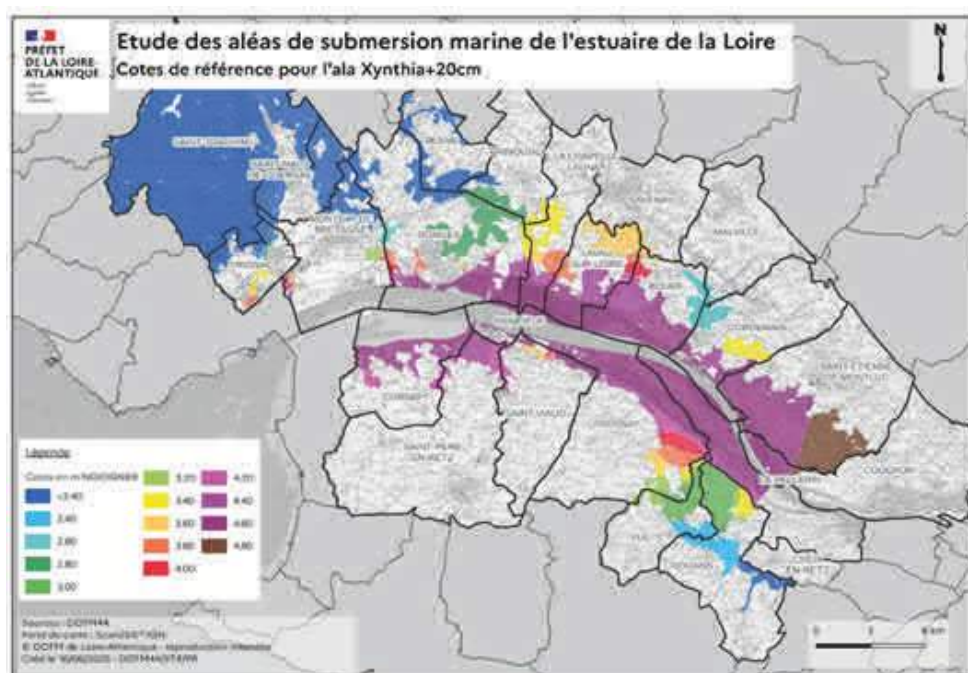
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



Source : DDTM 44, carte présentée lors du comité de finalisation de l'étude

Ces modélisations ont également déterminé le niveau maximal atteint par l'eau. Ces cotes de référence permettent de définir le premier niveau fonctionnel des constructions afin de réduire leur vulnérabilité vis-à-vis du risque de submersion marine.



Source : DDTM 44, carte présentée lors du comité de finalisation de l'étude

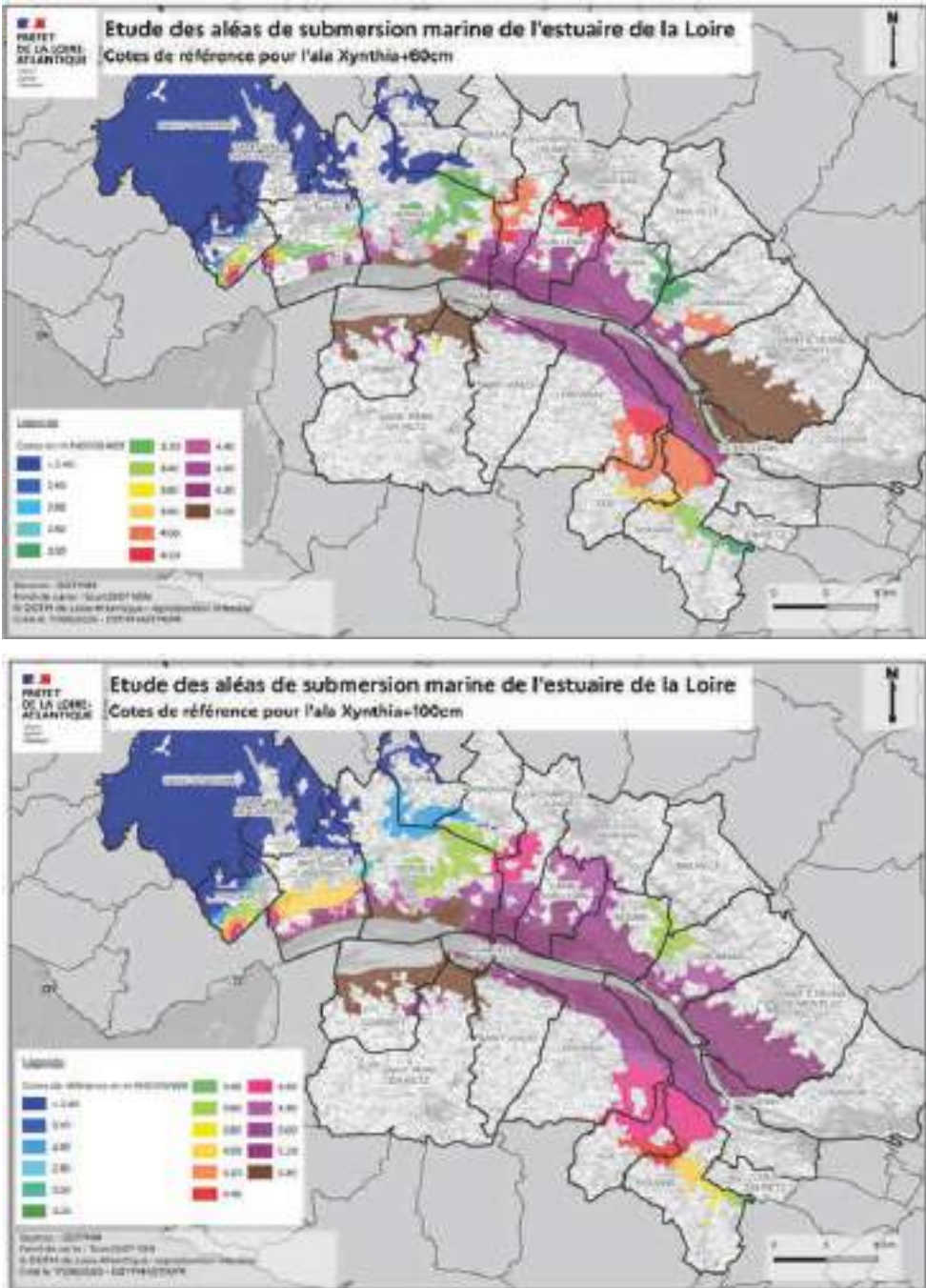
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025





MÉTHODE POUR LA PRISE EN COMPTE DE LA NOUVELLE CONNAISSANCE DU RISQUE LIÉ AU CHANGEMENT CLIMATIQUE DANS LES RÈGLES D'URBANISME APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE DE LA CCSE

**Choix du scenario.** Dans le cadre de la prise en compte du risque en matière de planification urbaine, il a été convenu, en accord avec les services de l'Etat et conformément à la réglementation actuelle, de retenir les événements dits « moyens » (court/long termes) correspondant à l'aléa futur Xynthia + 60cm (carte supra).

**Objectif.** Dans un esprit de résilience, les règles d'urbanisme doivent refléter un équilibre entre, d'une part, la mise en œuvre de mesures nécessaires à la réduction de la vulnérabilité et, d'autre part, la prise en compte des activités et de la dynamique territoriale existantes. Elles doivent notamment être articulées avec les activités présentes au sein de la zone industrialo-portuaire, en écho à l'axe 2 du PADD







Réception par le préfet : 27/10/2025



visant à maintenir l'attractivité économique du territoire. La prise en compte de l'Etude dans le cadre du PLUi de la CCSE se donne ainsi pour objectif de déterminer des règles de constructibilité adaptées de nature à faciliter la gestion de crise et un retour à la normale, et à réduire plus généralement la vulnérabilité du territoire en maîtrisant les enjeux caractérisant le risque de submersion.

**Présentation de l'annexe réglementaire et justification de son contenu.** D'un point de vue formel, la CCSE a fait le choix de consacrer une annexe à valeur réglementaire composée de documents graphiques et d'un règlement associé comme suit.

1) Un **document graphique** localisant différents secteurs en fonction du type d'alea et des enjeux :

	Non urbanisé – Xynthia +60 alea modéré
	Non urbanisé – Xynthia +60 alea fort et très fort
	Urbanisé – Xynthia +60 alea modéré
	Urbanisé – Xynthia +60 alea fort et très fort
	Bande de précaution
	Périmètre de la Zone industrialo-portuaire (ZIP)

Les secteurs urbanisés et non urbanisés ont été déterminés sur la base de la cartographie de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée par l'AURAN, en partenariat avec les services de l'Etat disponible sur <https://www.auran.org/conso-zan-c-c-sud-estuaire/>.

Le document graphique en question est donc issu du croisement de deux données : celles des espaces dits « consommés » censés fournir un indice du caractère urbanisé ou non d'un espace, et celle des aléas matérialisés sous forme de carroyage. Le choix a été fait de générer une carte à partir de ces deux données validées par les services de l'Etat et reposant sur des critères objectifs. Toutefois, n'ayant pas nécessairement vocation à fournir une information à la parcelle, la carte issue de ce croisement de données générée par la CCSE n'a pas vocation à être utilisée au-delà du 1/5000ème. En outre, si des doutes existent au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme, les autorités compétentes en matière d'instruction et de délivrance des autorisations d'urbanisme conservent une marge d'appréciation quant aux interdictions et prescriptions à formuler pour tenir compte du risque de submersion, dans un sens favorable à la réduction de la vulnérabilité.

2) Un **document graphique** indiquant les cotes de référence qui détermineront notamment les premiers planchers fonctionnels (reprise des données correspondant au scénario Xynthia+60 fournie par la DDTM 44)

3) Un **règlement écrit** déterminant les interdictions ou prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité.

Les règles écrites ont principalement pris pour source les « dispositions générales pour la prise en compte du risque inondation » du Plan de gestion des risques inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027. En outre, d'autres règles précisant les interdictions générales et obligeant à se reporter aux cotes de références pour fixer le premier plancher fonctionnel des constructions ont été établies, de sorte à fournir un socle de mesures communes à la réduction de la vulnérabilité des constructions, aménagements et installations.


Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

400586-20251023-DEL2025199A-DE


Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025


- Afin de traduire au mieux le cadre normatif posé par le PGRI, il est apparu nécessaire de :
- Préciser certaines de ses dispositions : c'est le cas des secteurs non urbanisés affectés par un alea fort et très fort pour lesquelles les dérogations admises par le PGRI sont « à examiner avec la plus grande rigueur ». Dans ces secteurs, des seuils ont été fixés (généralement en termes d'emprise au sol) afin de rendre compte de ce degré d'attente supérieur.
  - Compléter ses dispositions : c'est le cas des secteurs urbanisés affectés par un aléa modéré qui sont peu traités dans le PGRI. Pour ces zones, outre la détermination d'un niveau de plancher minimal, des pourcentages d'emprise au sol maximale par rapport à la surface submersible ont été fixés, afin, surtout, de garantir le libre écoulement des eaux.
  - Préciser les mesures de réduction de la vulnérabilité spécifiques au sein de la zone industrialo-portuaire (ZIP) sur la base du porter à connaissance de la DDTM 44.




Consommation d'espace




Milieu naturels et biodiversité




Eau




Patrimoine bâti




Paysage




Air, climat, énergie




Nuisances



Risques



Déchets



Santé humaine

La définition de ces secteurs permet de réduire la vulnérabilité des nouvelles constructions face à des aléas climatiques liés à l'eau.

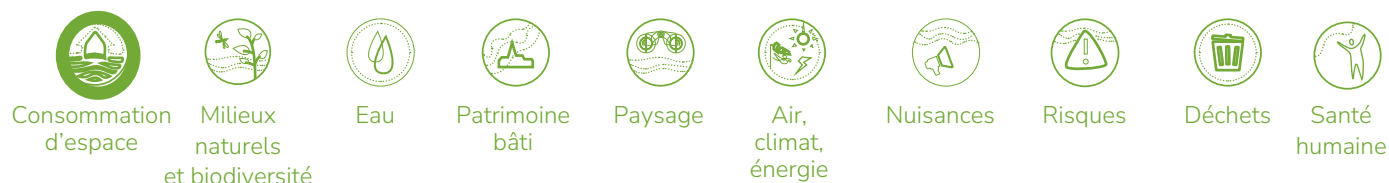
### Secteurs à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol, au titre de l'article R.151-34 2° du Code de l'urbanisme

Le choix a été fait d'utiliser l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme pour permettre et encadrer l'activité des carrières. Dans ces secteurs, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées. Sont également autorisés les affouillements et exhaussements en lien avec la mise en valeur des ressources naturelles.



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

Source : Arrêté préfectoral de prescriptions complémentaires N°2018/ICPE/282 pour la poursuite de l'exploitation de la carrière «Le Gros Buisson» à Saint-Viaud

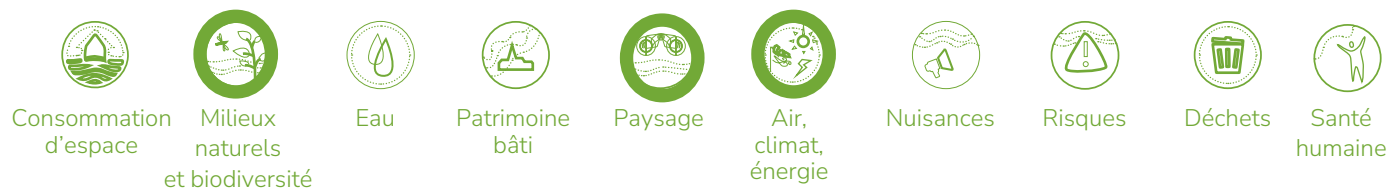


Le projet de PLUi prend en compte l'arrêté portant autorisation d'exploitation de la carrière de Saint-Viaud.

### 3.8.4 Les outils de protection patrimoniale, environnementale et paysagère

**Les espaces boisés classés, au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme et les Espaces boisés classés significatifs, au titre de l'article L. 121-27 du Code de l'urbanisme**

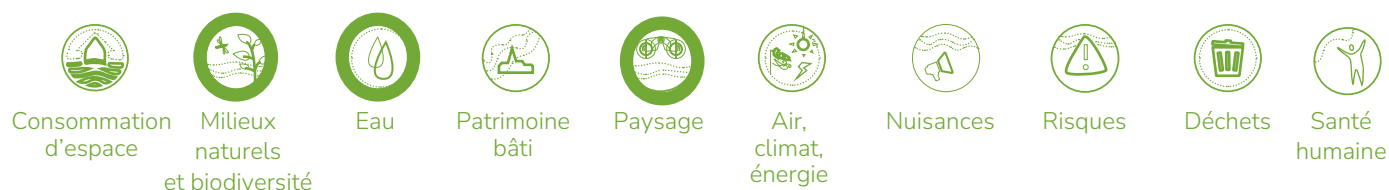
L'article L.113-1 du Code de l'urbanisme indique que le PLUi peut classer «comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignement». Dans les EBC des communes soumises à la la littoral, certains ont été classés comme significatifs. La justification se trouve à la partie 6.1 de ce présent rapport.



Le classement de boisements en EBC permet de protéger durablement les paysages boisés et les milieux naturels de la CCSE, ce qui a un impact favorable sur le stockage carbone et la réduction des gaz à effet de serre.

**Les espaces remarquables, au titre de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme**

La justification des espaces remarquables se trouve à la partie 6.1 de ce présent rapport.



L'identification des espaces remarquables au sens de la loi littoral permet de préserver les paysages près de l'eau, ainsi que la biodiversité y habitant.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

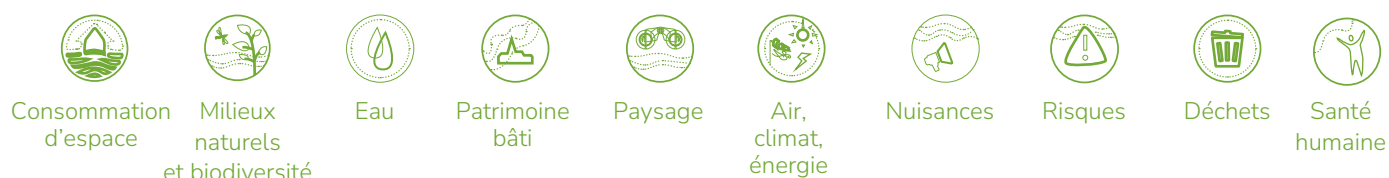
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

## Les éléments de paysage à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

La communauté de communes Sud Estuaire a fait le choix de définir deux niveaux de protection concernant les éléments de paysage à protéger. Fort de leur patrimoine végétal respectif, boisé pour St-Brévin, et arboré pour les autres communes, deux typologies d'accompagnement ont donc été déclenchées.

L'espace arboré de St-Brévin est davantage habité ou réparti sur des espaces souvent urbanisés contrairement aux autres espaces arborés des communes voisines, davantage homogène en termes d'occupations du sol et d'usages. C'est pourquoi deux approches de recensement et de règles ont été spécifiées.

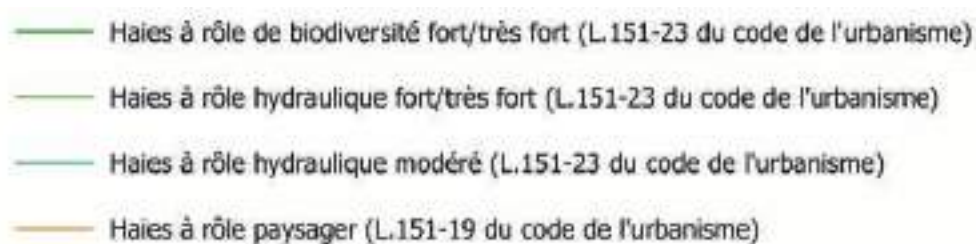


Le classement du patrimoine arboré permet de protéger durablement les paysages boisés et arborés de la CCSE, ce qui a un impact favorable sur le stockage carbone et la réduction des gaz à effet de serre. Il s'agit d'un maintien et d'une amélioration de la situation existante. Ainsi, l'ensemble des critères d'évaluation y sont considérés comme impactants de manière positive, que ce soit direct pour le paysage, la santé, les milieux naturels comme indirect pour les GES, la gestion des risques...

### Les haies au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

La communauté de communes Sud Estuaire a souhaité profiter de l'inventaire des haies d'un point de vue hydraulique sur le territoire du Contrat Territorial (CT) Eau pour mener un inventaire des haies sur son propre territoire (Figure 1). Cet inventaire complémentaire a pour but de mettre en évidence les éléments paysagers remarquables (haie en bordure de chemin, haie de transition entre zones rurales/urbaines), ainsi que les éléments jouant un rôle pour la biodiversité (habitat pour la faune, corridors, etc.).

Ce travail connexe au projet de PLUi a permis d'entrer à un niveau fin de réglementation (4 échelons), permettant de faire coïncider les enjeux environnementaux multiples de la haie aux aspects réglementaires offerts par le code de l'urbanisme. L'étude a été portée par la Communauté d'agglomération Pornic agglomération Pays de Retz, Communauté de communes Sud Estuaire, la Commune de La Plaine-sur-Mer et la Commune de Préfailles pour se cloturer en octobre 2025.

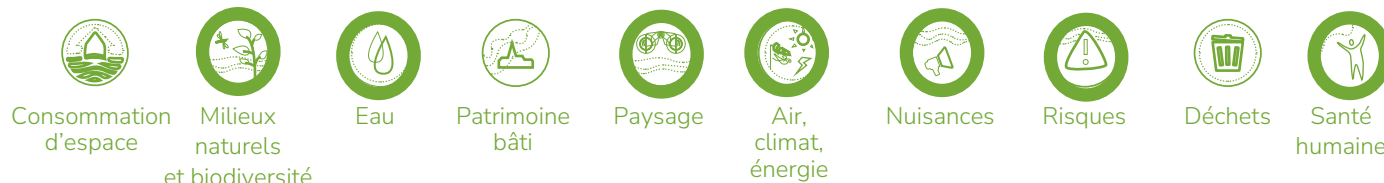


Un certain nombre de critères ont été relevés sur le terrain dans le but de caractériser les fonctions hydraulique (ruissellement uniquement), paysagère et de biodiversité des éléments du maillage bocager. Ces critères ont fait l'objet d'une notation afin de pouvoir calculer des scores attribués aux différentes fonctions étudiées pour chacun des linéaires. L'évaluation de la fonction de ruissellement se base en partie sur la méthode employée lors de l'inventaire du maillage bocager de Nantes Métropole (SCE Aménagement & Environnement, 2016).

Seul le critère paysager n'est pas issu à 100% de l'étude et (donc) n'est pas scoré de la même manière, néanmoins il a pu être un critère transversal avec le projet de PLUi. L'étude reste disponible auprès des services de la CCSE.

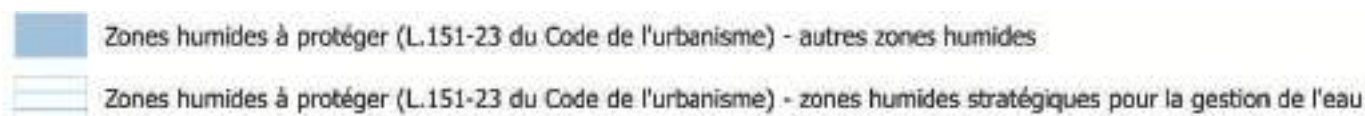
Reçu en préfecture le 27/10/2025





Le travail fin réalisé en corrélation avec l'outil de PLUi permet d'intégrer le rôle de la haie dans toutes ses dimensions environnementales et paysagère. Ainsi, l'ensemble des impacts issus de ces 4 classements réglementaires est évalué comme positif, que ce soit direct pour le paysage, la santé, les milieux naturels, l'air, le climat, l'énergie, et comme indirect pour les GES, la gestion des risques...

### Les zones humides, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme



Les zones humides repérées sont issues de plusieurs recensements qui ont permis de différencier des enjeux et objectifs de préservation. Néanmoins, l'objectif commun de l'ensemble des zones humides à travers la règle est leur préservation dans le temps et dans l'espace comprenant leur espace de fonctionnalité.

L'ensemble de la connaissance a été mobilisée et complétée sur les secteurs à enjeux dans le cadre du projet de PLUi.

Sont recensées :

Les zones humides issues du SAGE dites «pour la gestion de l'eau» ZSGE dont la règle principale reste la préservation est déclinée comme suit : « Afin d'assurer le maintien des ZSGE identifiées par le SAGE, l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de ces zones, quelle que soit leur superficie, est interdit sauf [...] exceptions.

Les zones humides recensées à travers les études GEMAPI, notamment concernant les zones humides de source de cours d'eau situées en ZSGE, des particularités sont déclinées

Les zones humides inondables situées en ZSGE, des particularités sont déclinées

Les zones humides issues des recensements ciblés sur les secteurs de projets potentiels dans un périmètre élargi d'étude de projet par le pôle dell'aria Cittanova

Les zones humides recensées au documents d'urbanisme existants

Les zones humides recensés ponctuellement par les aménageurs sur des espaces de projet et/ou à proximité

Réglementairement et dans la démarche d'évaluation environnementale recherchée, il a été d'abord écrit la notion d'évitement (en tous points) et ensuite de faire exception dans un cas dûment démontré, la réduction de l'impact et en dernier recours deux options de compensation :

Les compensations des zones humides inondables devront répondre également à l'ensemble des exigences édictées dans la disposition M2-4 du Sage Estuaire de la Loire, sur l'évaluation de l'équivalence entre les pertes de fonction sur le site impacté et les gains fonctionnels induits par les mesures

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

de compensation, le suivi des mesures compensatoires, et l'entretien réalisé par le pétitionnaire OU hors sage :

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.



Consommation  
d'espace



Milieux  
naturels  
et biodiversité



Eau



Patrimoine  
bâti



Paysage



Air,  
climat,  
énergie



Nuisances



Risques



Déchets



Santé  
humaine

Cet outil règlementaire participe au maintien et au renforcement des continuités écologiques, ce qui a une incidence positive sur l'environnement globale, directe et indirecte.

### Les cours d'eau à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

La traduction de la protection des cours d'eau à protéger est issu d'une identification / recensement de ces cours d'eau issu de trois sources de données :

les cours d'eau du RUCE loi sur l'eau intégrés et défini à l'échelon du SAGE

les cours d'eau validés par les services de l'Etat et qui devraient rejoindre le RUCE sous peu,

les cours d'eau de Saint Pere en Retz, seule commune non littoral , sont issues de leur PLU, mais dont l'origine reste encore à définir pleinement, même si les dernières conclusions tendent à avoir comme origines le RUCE.

Les règles associées visent à protéger les abords des cours d'eau, la règle générale est l'inconstructibilité dans une zone tampon de 10 mètres de part et d'autres des cours d'eau avec une exception plus ambieuse sur les bords de Loire et du Boivre (35m).



Consommation  
d'espace



Milieux  
naturels  
et biodiversité



Eau



Patrimoine  
bâti



Paysage



Air,  
climat,  
énergie



Nuisances



Risques



Déchets



Santé  
humaine

Cette prescription permet de répondre aux enjeux de mise en valeur des cours d'eau et assure la préservation des paysages. La règle d'inconstructibilité sur un tampon de 10m permet de limiter certains risques notamment en période de crue, de manière directe et indirecte. Il en est de même concernant les abords de la Loire et du Boivre.

La limitation des pollutions de manière directes et la préservation de la santé humaine de manière indirecte, sont autant d'incidences positives issues de la mise en oeuvre de cette règle (ces règles).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

## Les arbres remarquables et alignements d'arbres à conserver, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les arbres et alignements d'arbres remarquables correspondent à des éléments sur des terrains publics ou privés qu'il s'agit de protéger pour un motif paysager. Ils ont été définis au regard des données disponibles et de la connaissance locale.



Arbres remarquables et alignements d'arbres protégés au PLUi



Consommation d'espace



Milieux naturels et biodiversité



Eau



Patrimoine bâti



Paysage



Air, climat, énergie



Nuisances



Risques



Déchets



Santé humaine

La protection des arbres remarquables et des alignements d'arbres a une incidence positive sur le maintien de la végétation en ville, la qualité des paysages urbains, la biodiversité en ville et la réduction des îlots de chaleur urbains.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

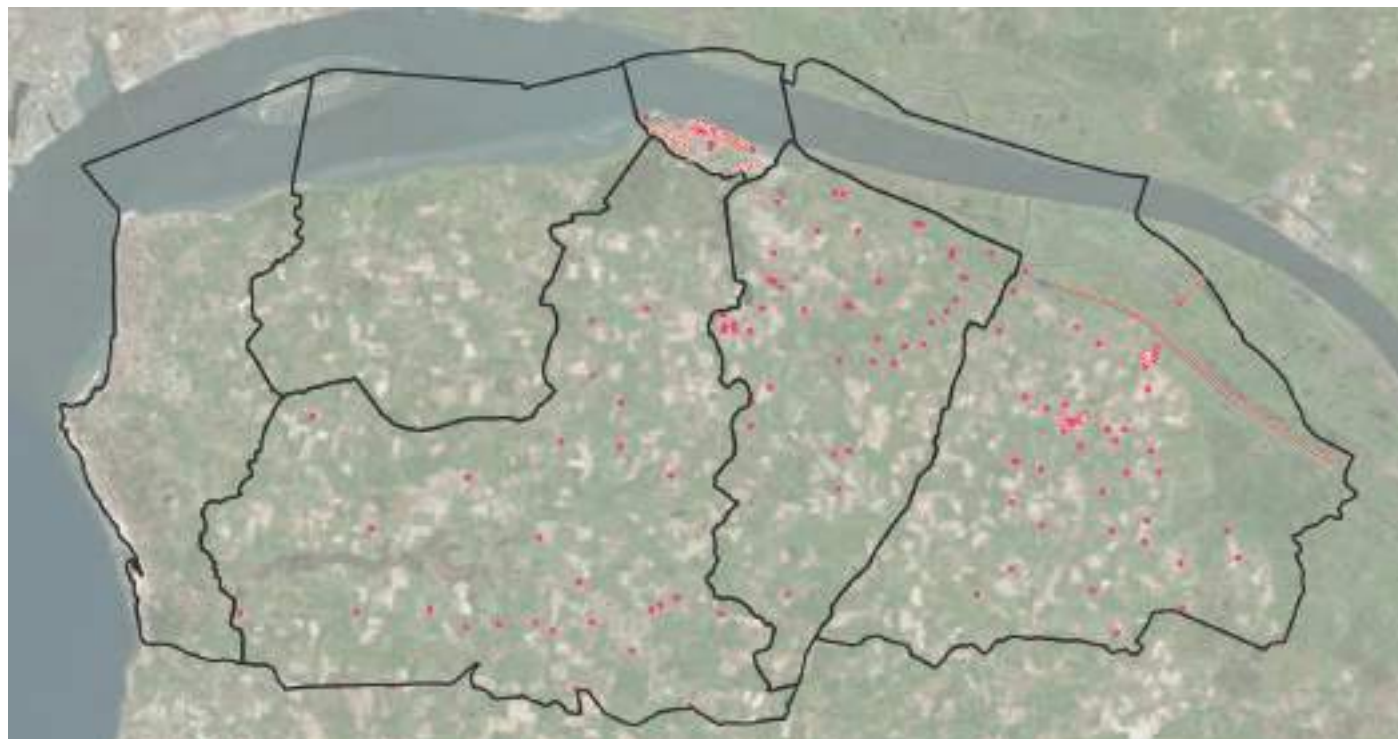
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



## Eléments de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Le PLUi comporte des dispositions concernant la préservation des éléments remarquables du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. L'objectif de cette disposition est d'assurer un suivi des travaux sur le patrimoine relevant d'un intérêt architectural et être vigilant sur sa pérennité, pour garantir sa transmission. Il peut être ponctuel ou linéaire. Le patrimoine relevé à ce titre correspond par exemple au patrimoine vernaculaire (croix, fontaines, lavoirs...), à l'habitat traditionnel et/ou rural agricole, aux édifices religieux, murs patrimoniaux, façades remarquables, etc.



Eléments de patrimoine bâti protégés au PLUi



Consommation  
d'espace



Milieux  
naturels  
et biodiversité



Eau



Patrimoine  
bâti



Paysage



Air,  
climat,  
énergie



Nuisances



Risques



Déchets



Santé  
humaine

Cette prescription concourt pleinement à la préservation du patrimoine bâti.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Cittànova



# PARTIE 4 : ZOOM SUR...

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

## 4.1 La consommation d'espaces passée

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, l'analyse de la consommation d'espaces repose sur deux approches :

- Un bilan de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur deux périodes :
  - > entre 2011 et 2021, pour mettre en place l'objectif exprimé dans la loi Climat et Résilience : une réduction de 50% de la consommation d'espace entre 2021 et 2031 par rapport à la période 2011-2021, puis entre 2031 et 2050, une obligation de définir un objectif de réduction du rythme d'artificialisation par tranche de dix années avec une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050.
  - > entre 2015 et 2025, en accord avec l'article L.151-4 du code de l'urbanisme qui prévoit que le rapport de présentation «analyse la consommation d'espaces naturels et agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan» (pour la CCSCE, l'arrêt du PLUi étant fixé à fin 2025).
- Une évaluation de la consommation future d'espaces agricoles, naturels et forestiers susceptibles d'être urbanisées à horizon 2037 (partie 4.2).

### 4.1.1 Mobilisation de la base de données ConsoZAN 44

#### Genèse de l'outil

A la suite de l'adoption de la loi Climat et Résilience en 2021, l'Agence d'urbanisme de la région nantaise a développé un outil de suivi de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) associant la DDTM44, l'Agence d'urbanisme de Saint-Nazaire (ADDRN) ainsi que le Conseil Départemental du 44. L'objectif est de créer un outil cartographique et statistique servant de base de référence pour quantifier les dynamiques passées et suivre la trajectoire de réduction de la consommation d'espace dans le département.

#### Méthode

La méthodologie de ConsoZAN44 repose sur la compilation de différentes données, ainsi qu'en témoigne la note technique en date du 15/05/2024 et les synthèses méthodologiques reprises dans chaque fiche communale.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

La méthodologie de construction de Conso ZAN 44 repose sur la volonté de favoriser la transition entre les outils de suivi de la consommation d'espaces préexistants vers l'OCS GE.

#### Les données sources

À ce titre, Conso ZAN 44 mobilise plusieurs bases de données sources :

- Les bases de suivi des consommations foncières mises en place par l'AURAN avant la loi Climat et Résilience (ODEF2 et REPF13). Ces analyses s'appuient sur un croisement entre les photographies aériennes et les fichiers fonciers.
- La BD MOS du département Loire-Atlantique : base de données de l'occupation du sol à l'échelle du département, avec un suivi historique.
- D'autres sources externes spécifiques aux territoires permettant d'enrichir le dispositif.

#### Les étapes de construction du Conso ZAN 44

La construction du Conso ZAN 44 se décompose en plusieurs étapes :

- Une préfiguration technique sur un état des lieux 2009 et 2020, appelé binaire, distinguant les espaces naturels, agricoles et forestiers (en vert), des espaces déjà consommés (en rouge)
- Une analyse du flux de consommations entre 2009-2020 au sein des espaces naturels, agricoles et forestiers et au sein de la tâche consommée (renouvellement urbain) en précisant leur vocation (habitat, économie, autre).

Une analyse spécifique du flux généré par les serres agricoles est réalisée à partir des photographies aériennes.

## Résultats

L'outil Conso ZAN 44 est consultable en ligne. Pour le territoire de la CCSE, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2009 à 2021 est estimée à 135,2ha, soit **112,6ha estimés sur la période 2011-2021**. Les données orthophotographiques ne permettaient pas d'effectuer ces estimations directement sur la période 2011-2021, d'où la nécessité d'effectuer une estimation via le calcul d'un rythme annuel ramené à 10 ans.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

CC du Sud Estuaire

Binaire 2021  
Conso ZAN 44

Binaire 2021  
■ Espaces naturels, agricoles et forestiers  
■ Espaces consommés

Auran, juillet 2025  
Sources Auran, collectivités locales,  
BD Carthage-Martinique, BD Carthage IGN

0 10 20 km



CC du Sud Estuaire

Consommations  
ZAN  
Conso ZAN 44

Évolution de l'occupation  
des sols 2009-2021  
■ Consommations en  
espace naturel, agricole  
ou forestier  
■ Opérations en  
renouvellement urbain

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

0 10 20 km





## 4.1.2 Analyse de la consommation d'ENAF 2011-2021 par la CCSE

### Les modifications apportées à Conso ZAN 44

L'outil et la méthodologie développée dans le cadre de la démarche Conso ZAN 44 ont servi de base au développement d'un outil de suivi propre à la CCSE. En effet, il est apparu nécessaire d'affiner la donnée mais aussi, pour la collectivité, de se doter d'un outil cartographique dont elle ait la maîtrise afin d'assurer le suivi en temps réel de la consommation d'ENAF après 2021.

L'appropriation des cartes issues de Conso ZAN 44 a notamment permis de procéder à certains ajustements quant à la consommation observée entre 2011 et 2021. Ces modifications ont dans leur ensemble eu pour objet :

De supprimer du décompte de la consommation 2011-2021 les petites superficies (de moins d'1ha) qui étaient en réalité considérées comme déjà consommées avant 2009 :

- Conformément à la note méthodologique précitée, « Dans les centralités (bourgs, villages, agglomérations), les surfaces non bâties ou non aménagées ou non construites, et inférieures à 1 ha, peuvent être considérées comme des espaces non NAF, à condition qu'elles forment des interstices morphologiquement contigus et enchâssés dans des espaces déjà consommés, quel que soit le type d'urbanisation (activité, habitat, équipement).
- Dans ce cas, l'implantation de nouvelles constructions ou d'aménagements n'entraînerait pas de consommation d'espaces NAF » (p. 21)

D'ajuster les périmètres de ces consommations à celui des projets pour lesquels un début effectif des travaux a pu être constaté :

- C'est le cas des opérations de lotissements pour lesquels une consommation réelle était observable sur la majorité du périmètre. C'est également le cas des ZAC. Toutefois, bien que la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols » ait ouvert cette possibilité pour l'intégralité des périmètres en ZAC, le choix a été fait d'effectuer ce décompte par tranche et non sur l'intégralité du périmètre. C'est ce qui a motivé la comptabilisation de deux tranches de la ZAC des Vannes à Saint-Père-en-Retz, cité en exemple ci-dessous.
- En effet, d'après la Circulaire du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, p. 5 : « le cas des zones d'aménagement concerté (ZAC) a fait l'objet de nombreuses questions des élus locaux. Il a donc été convenu, et repris dans le guide synthétique et les fascicules que leur comptabilisation devait suivre les principes suivants :
  - Pour une opération d'aménagement prévue en tout ou partie sur des ENAF, l'élément déclencheur de la comptabilisation de la consommation d'espaces n'est pas l'acte administratif de création ou de réalisation d'une ZAC, mais le démarrage effectif des travaux ;
  - Compte tenu de leur ampleur, dans certaines ZAC les travaux sont réalisés en plusieurs phases. Il est alors possible, au choix du maire ou président d'intercommunalité compétent, soit de comptabiliser la consommation d'espaces de manière progressive, soit de comptabiliser la ZAC en totalité au démarrage effectif des travaux ;
  - Cette approche est notamment applicable pour les ZAC dont les travaux ont débuté avant 2021, et dont la consommation peut être intégralement comptée pour la période 2011-2021. »

Voici pour exemple les principaux ajustements effectués :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

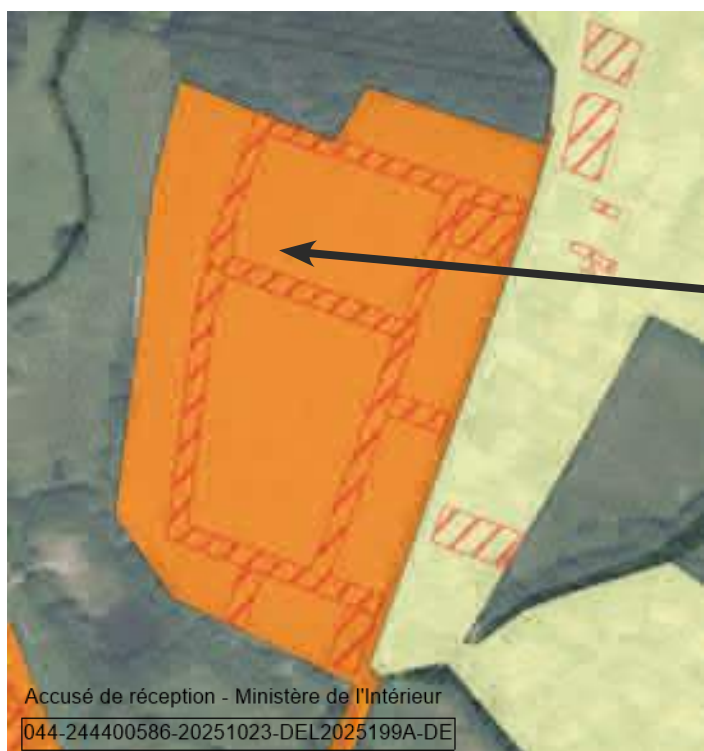
Réception par le préfet : 27/10/2025

- Consommation avant 2009
- Consommation entre 2009 et 2021 cartographiée par la CCSE
- Consommation entre 2009 et 2021 cartographiée par Conso ZAN 44



Espaces consommés au titre de la mise en œuvre de la tranche de la ZAC de la zone d'activité économique de la Guerche (parcelles viabilisées et pour certaines construites avant 2021)

Exemple de prise en compte du périmètre d'une tranche de ZAC au sein de la zone d'activités de la Guerche : ajout des parcelles bénéficiant d'autorisations d'urbanisme et pour lesquels un début de travaux a été observé (cumulatif)



Espaces consommés au titre de la mise en œuvre de la ZAC des Vannes avec un début de travaux des tranches 5 et 6 avant aout 2021

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Reception par le préfet : 27/10/2025

Exemple de prise en compte du périmètre d'une tranche de ZAC pour la ZAC des Vannes à Saint-Père-en-Retz



Exemple d'espace déjà consommé en 2009 à ne pas prendre en compte dans la consommation 2011-2021 (Saint-Viaud)



Aménagements entraînant une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Exemple de modifications sur le secteur de Legendia Parc pour tenir compte des aménagements réalisés depuis 2011

## Résultats

L'ensemble de ces modifications conduit à identifier une **consommation foncière de 180 ha sur la période 2009-2021, dont 149 ha ramené à une période de 10 ans (2011-2021)**. On constate que la consommation d'espace a principalement été motivée par la production de logements de type pavillonnaire (terrains à bâtir dans le cadre de ZAC notamment) et le développement économique : soit par l'extension d'activités économiques existantes (Biscuiterie), soit par l'aménagement de zones d'activités économiques (Guerche Sud à Saint-Brevin-les-Pins, Estuaire Sud à Saint-Viaud, La Hurline à Saint-Père-en-Retz).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

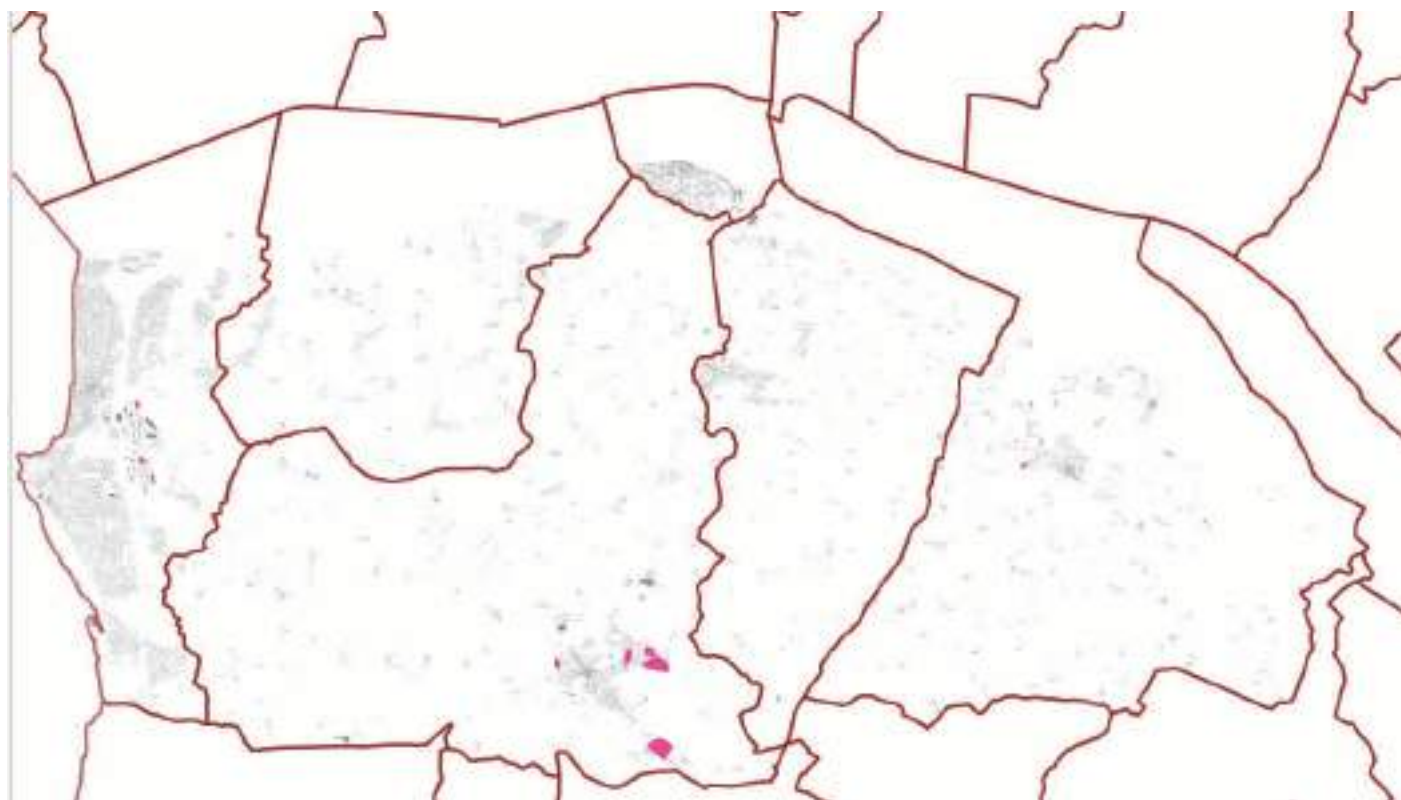
Réception par le préfet : 27/10/2025

### 4.1.3 Analyse de la consommation d'ENAF sur la période 2016-2025 (10 ans avant l'arrêt du PLUi)

Pour rappel, conformément à l'article L.151-4, le code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation «analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan.» L'arrêt étant prévu pour fin 2025, la période retenue est celle de fin 2015 (année complète) et fin 2025 (année complète).

Pour la période 2016-2020 inclus, la consommation d'espaces s'est basée sur les 149 ha recensées par la CCSE/CONSOZAN44 entre 2011 et 2021 (1er janvier), soit **14.9 ha par an** (149/10).

Pour la période 2021-2025 inclus, la consommation d'espaces s'est basée sur le décompte des «coups partis» réalisés. Ont été intégrés les projets entraînant de la consommation d'espaces entre 2021 et fin 2025, sur la base de la méthodologie présentée précédemment. Au total, la consommation d'ENAF à compter de **2021 jusqu'en 2025 est estimée à 26.8 ha, soit 5.36ha par an** (26.8/5)



Coups partis réalisés dans la CCSE entre 2021 et fin 2025

- Coups partis réalisés entre 2021 et fin 2025 (arrêt du PLUi)
- Bâti

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Cittànova





Exemple de coups partis réalisés à la Guerche à Saint-Brevin-les-Pins entre 2021 et fin 2025

Au total, entre fin 2015 (ou début 2016) et fin 2025, **101.3 ha** ont été consommés à l'échelle de la CCSE.

Source : CONSOZAN44 et CCSE					Source : Coups partis réalisés (CCSE)					TOTAL
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
14.9 ha	14.9 ha	14.9 ha	14.9 ha	14.9 ha	5.36 ha	5.36 ha	5.36 ha	5.36 ha	5.36 ha	101.3 ha

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

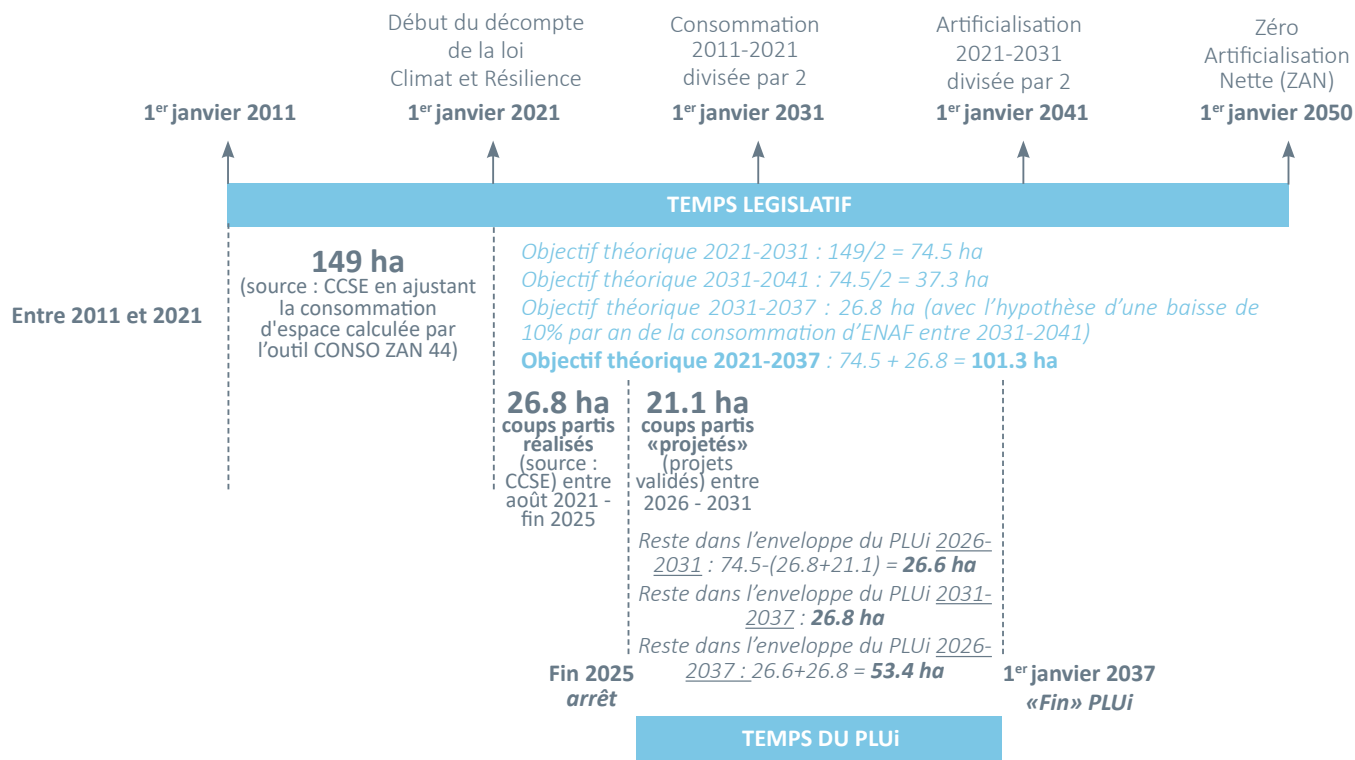
Réception par le préfet : 27/10/2025

## 4.2 La consommation d'espaces future

### 4.2.1 Rappel des objectifs de réduction de la consommation d'espace

#### Par rapport à la Loi Climat et Résilience et au SCoT arrêté 07/25

Le DOO du SCoT Pays de Retz arrêté en 07/25 précise que la trajectoire de réduction de la consommation d'ENAF 2021-2030 pour la CCSE est de -50%.



#### Par rapport à l'objectif inscrit dans le PADD

L'objectif de modération inscrit dans le PADD est de "Poursuivre la dynamique engagée en réduisant la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles de 50% sur la période 2021-2031 par rapport à la période passée 2011-2021, dans le souci de protéger la valeur environnementale, agricole et paysagère du territoire. En intégrant cette ambition, sur le temps du PLUi (2027-2037), l'objectif de modération de la consommation d'espaces est fixé à -36% par rapport à la période 2016-2026. Cette consommation s'entend au sens de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2027-2030, puis au sens de leur artificialisation sur la période 2030-2037.»

Détail du calcul :

> période passée 2016-2026 = 101 ha de consommation d'ENAF

> temps du PLUi 2027-2037 = 65 ha

> modération de la consommation d'espace =  $(65 - 101) / 101 \times 100 \gg -36\%$

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Le PADD a également identifié des besoins de la population auxquels il répond :

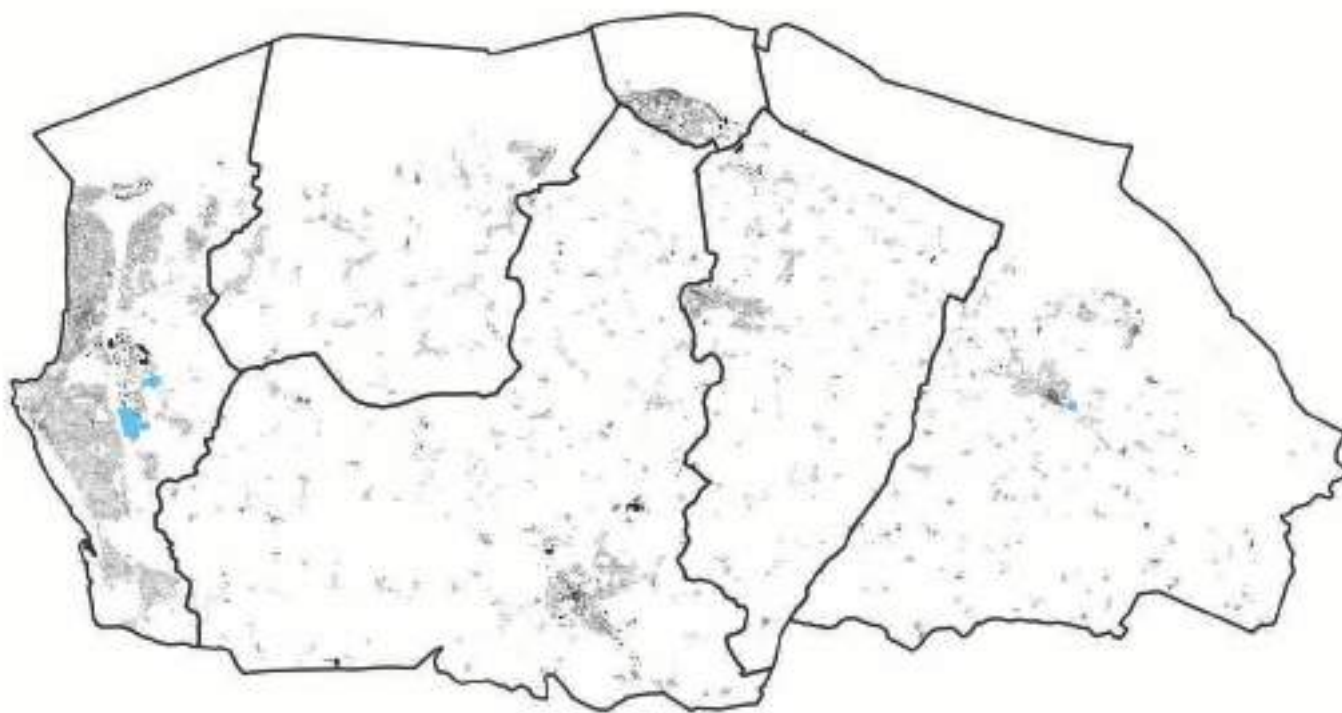
- **Les besoins en logements.** Pour tenir compte de la dynamique démographique (qui repose principalement sur un solde migratoire positif), le besoin en logements est estimé à 1831 logements sur la période du PLUi. La production de logements est d'autant plus importante que la commune de Saint-Brevin-les-Pins est soumise à l'obligation SRU de détenir 20% de son parc en logement social. Avec l'armature territoriale, ce sont les raisons pour lesquelles la territorialisation des besoins en logements effectuée dans le PADD affecte 60% de ce besoin à Saint-Brevin-les-Pins.
- **Les besoins économiques.** La CCSE a engagé une étude visant l'optimisation du foncier économique. La stratégie vise principalement à optimiser le foncier au sein des ZAE et à tenir compte des besoins manifestés par les entreprises locales. C'est par exemple le cas de la Laiterie de Saint-Père-en-Retz pour laquelle une zone 2AU a été identifiée afin de permettre la mise en œuvre de nouvelles lagunes et d'un projet de parc photovoltaïque.
- **Les besoins en équipements publics.** Le PADD fixe un objectif de maintenir et renforcer le maillage d'équipements, notamment de proximité.

## 4.2.2 Evaluation de la consommation d'espace engendrée par le PLUi

Les secteurs correspondent à des espaces situés en ENAF (selon la méthodologie de CONSOZAN44 et de la CCSE), susceptibles de générer de la consommation réelle d'espaces.

### Les coups partis projetés

En plus des coups partis réalisés entre 2021 et fin 2025 (arrêt PLUi), les coups partis projetés sont des projets validés de manière certaine dont les travaux ou études commenceront en 2026 après l'arrêt du PLUi. Ils représentent **21.1 ha**.



Coups partis projetés dans la CCSE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Coups partis projetés

Réception par le préfet : 27/10/2025

Bâti



- Coups partis projetés
- Bâti

Coup parti projeté (pour de l'habitat et de l'équipement) pour le nouvel EHPAD de Frossay

### Les secteurs AU en ENAF et hors ENAF de plus de 1ha

Les secteurs AU en ENAF (avec la méthodologie du comptage de CONSOZAN44 et de la CCSE) sont des secteurs en dehors de la zone urbaine sans présence de réseaux permettant de répondre aux besoins et aux objectifs fixés par le PADD. De plus, d'après la Note d'enjeux de l'Etat réalisée par la DDTM44 pour le PLUi de la CCSE, les espaces nus situés en interstices d'espaces déjà urbanisés supérieurs à 1ha comptent comme de la consommation d'ENAF. Seul un secteur de 1.3ha est concerné à Paimboeuf, et fait l'objet de l'OAP Les Jardins (cf exemple ci-dessous). En décomptant les coups partis projetés en AU, ils représentent **38.5ha**.

- Secteur comptant comme de la consommation d'espace
- Zonage AU du PLUi
- Consommation d'espace passée avant 2021 (source : outil CONSOZAN44 et CCSE)






044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Reception par le préfet : 27/10/2025



-  Secteur comptant comme de la consommation d'espace
-  Zonage AU du PLUi
-  Consommation d'espace passée avant 2021 (source : outil CONSOZAN44 et CCSE)





Deux secteurs dédiés à de l'habitat du village de la Pitardais entraînant de la consommation d'espaces, en zone AU dans le PLUi, à Corsept

### Les emplacements réservés en ENAF

Les emplacements réservés en ENAF consomment de l'espace quand ils font plus de 5m de large s'ils sont des voies/voiries et qu'ils ne sont pas des espaces verts. Ils représentent **7.2ha**.

Ils sont au nombre de 11, listés ci-après :

- ER 4 : Création d'un cimetière à Saint-Brevin-les-Pins
- ER 6 : Piste cyclable reliant le secteur du Moulin Perret au bourg à Corsept
- ER 10 : Complément de liaison piétonnière et/ou cyclable à créer à Frossay
- ER 15 : Chemin d'entretien du ruisseau, liaison entre deux chemins communaux à Frossay
- ER 21 : Espace destiné à des équipements d'intérêt collectif ou à l'aménagement d'un espace à usages sportifs ou de loisirs à Frossay
- ER 25 : Pour maîtriser l'accès au foncier dans le cadre de futurs travaux de réseaux du plan de gestion du pluvial à Saint-Brevin-les-Pins
- ER 29 : Voie douce (piéton et cycle) reliant le secteur de la Gédelière au bourg à Corsept
- ER 36 : Liaison douce Chemin du Fief / Avenue du Pré aux Belles à Saint-Brevin-les-Pins
- ER 44 : Caserne des pompiers à Saint-Père-en-Retz
- ER 46 : Bassin d'orage de gestion des eaux pluviales à Saint-Viaud
- ER 47 : Bassin d'orage de gestion des eaux pluviales à Saint-Viaud

-  Secteur comptant comme de la consommation d'espace en tant qu'emplacement réservé (prescription graphique surfacique) qu PLUi
-  Consommation d'espace passée avant 2021 (source : outil CONSOZAN44 et CCSE)






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

Emplacements réservés à Saint-Brevin-les-Pins (gauche) et Corsept (droite) comptant comme de la consommation d'espace

## Les STECAL de Saint-Père-en-Retz en ENAF

Les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), uniquement autorisés dans la seule commune non soumise à la loi littoral de la CCSE (Saint-Père-en-Retz), permettent de nouvelles constructions limitées. Ainsi, ces dernières peuvent induire de la consommation d'espace, contrairement aux secteurs reconnaissant l'existant (dans les zones A et N) des autres communes. Une partie des STECAL de Saint-Père-en-Retz peuvent donc consommer de l'ENAF. Le détail est présenté dans la sous-partie spécifique aux STECAL de la partie 3 du présent rapport. Ils représentent **4.3ha**.




-  STECAL comptant comme de la consommation d'espace
-  Zonages du PLUi
-  Consommation d'espace passée avant 2021 (source : outil CONSOZAN44 et CCSE)



STECAL consommant de l'espace, à la Malnoue (à gauche) et au camping des Mouettes (à droite)

## Les zones U en ENAF

Quelques parties en ENAF ont été placées en zone urbaine pour des raisons de présence des réseaux, et de la taille réduite de ces secteurs (qui ne nécessite pas une zone AU et une OAP spécifique). Ces secteurs représentent **14.4ha**.

-  Secteur comptant comme de la consommation d'espace
-  Zonage Ubb du PLUi
-  Consommation d'espace passée avant 2021 (source : outil CONSOZAN44 et CCSE)



Zones U comptant comme de la consommation d'espace (0.5 ha à gauche et à droite)

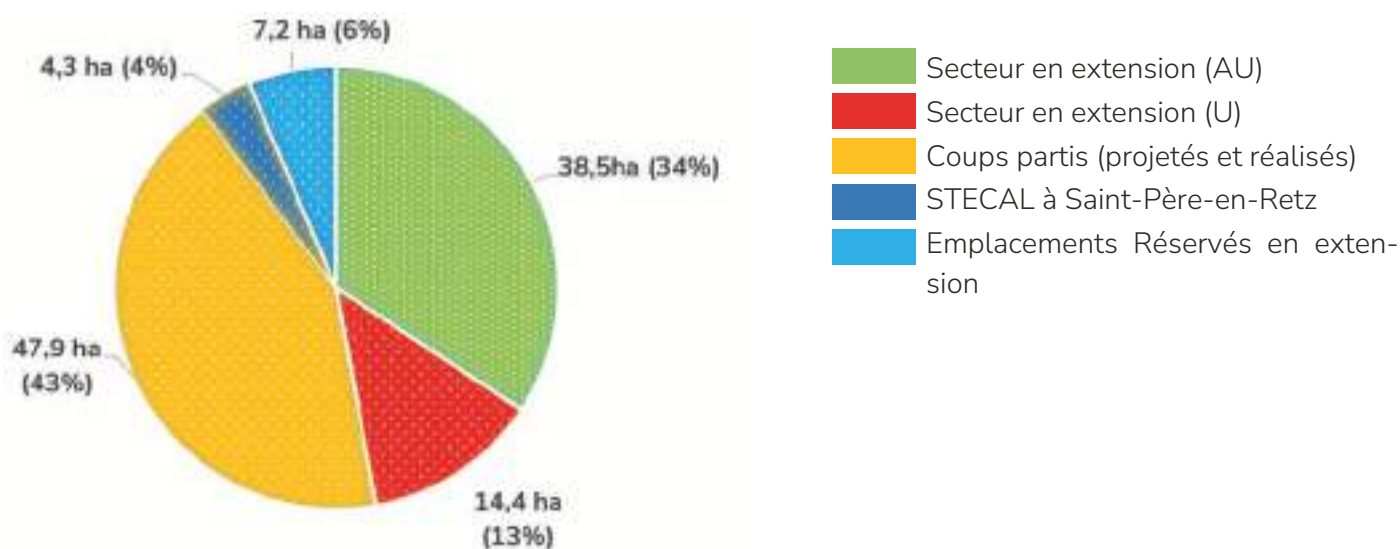
Accusé de réception : Ministère de l'Intérieur  
044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE  
Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 27/10/2025



Le site du Carnet, à cheval entre Saint-Viaud et Frossay, est un projet d'intérêt régional/national qui ne compte pas dans la consommation d'espaces propre à la CCSE, même si son aménagement est maîtrisé les pièces réglementaires (notamment une OAP dédiée).

### 4.2.3 Totaux

Il est important de rappeler que des efforts importants ont été réalisés par les élus pour limiter les zones en extension et engendrant de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Les sites de projet ont été définis en recherchant un équilibre entre réponses au PADD, faisabilité opérationnelle, intégration des enjeux environnementaux (à partir des pré-diagnostic environnementaux sur chaque site potentiel de projet) et respect du cadre légal (objectif ZAN)



Objectif théorique entre 2021 et 2037 = 101.3 ha

Consommation d'espaces depuis 2021 et prévue au PLUi jusqu'en 2037 = **112.3 ha**

Un léger décalage est présent, mais reste acceptable étant donné qu'il s'agit de consommation d'espaces projetée et non réelle.

D'ailleurs, cette marge de dépassement a été relevée par le Ministère dans sa circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en oeuvre de la réforme vers le zéro artificialisation nette précédemment citée, dans le souci de «faire preuve de souplesse en accompagnant les territoires dans la mise en oeuvre de la réforme» du ZAN, il est indiqué que «le rapport de compatibilité entre les documents de planification et d'urbanisme doit conduire à porter une appréciation globale sur le respect du document supérieur, incluant une marge d'appréciation dans l'atteinte de l'ensemble des objectifs fixés, dont celui portant sur la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. En effet jamais la totalité des espaces ouverts à l'urbanisation dans un PLU ou un PLUi ne sont effectivement consommés ou artificialisés sur la période de leur ouverture à la constructibilité. Il est donc nécessaire de ne pas restreindre aux seuls hectares de la trajectoire de sobriété les évolutions des documents d'urbanisme et d'autoriser un dépassement qui, à défaut d'une justification spécifique, peut aller jusqu'à 20%.»

**>> C'est pourquoi cette marge d'appréciation conduit à considérer que le PLUi de la CCSE permettra de tenir les objectifs chiffrés de réduction de consommation foncière tels que définis dans la loi Climat et résilience et dans le SCoT arrêté 07/25.**

Ces projections ne peuvent pas tenir compte du passage à la logique « artificialisation » à partir de 2031 et ne peuvent donc demeurer que des estimations de la consommation future et du rythme d'artificialisation.

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

## 4.3 L'étude du potentiel foncier en densification

Afin de répondre aux enjeux de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols, il est nécessaire de disposer d'une connaissance fine et précise du foncier disponible - cette connaissance est d'ailleurs obligatoire dans les PLUi, le code de l'urbanisme imposant d'« analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis » (article L123-1-2 du Code de l'urbanisme). Ainsi, afin de pouvoir définir sa capacité à maîtriser la consommation d'espaces future, la CCSE a mené, dans le cadre de son PLUi, une évaluation de son potentiel foncier en densification et en mutation des espaces bâtis. Ce potentiel peut revêtir plusieurs formes et être destiné à du logement, des activités économiques ou encore des équipements.

L'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis de la CCSE a été réalisée conjointement :

- L'Agence d'Urbanisme de Saint-Nazaire (ADDRN) a réalisé une pré-identification du potentiel foncier, en identifiant divers gisements fonciers (dents creuses, divisions parcellaires et sites stratégiques en densification), en collaboration avec les communes (juin 2024)
- Cittanova a retravaillé avec les élus chaque site stratégique pré-identifié par l'ADDRN afin d'élaborer la stratégie foncière de la CCSE, notamment via l'identification des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Dell'Aria, pôle de Cittanova, a réalisé des pré-diagnostics environnementaux (faune/flore/zone humide) sur l'ensemble des sites stratégiques en densification et en extension, ce qui a permis d'ajuster le véritable potentiel foncier du territoire. Sinopia a réalisé des études de faisabilité sur quelques sites stratégiques en densification afin d'enrichir l'analyse des OAP.
- Praxidev et CRAAFT ont réalisé un inventaire des zones d'activités économiques, une stratégie foncière à partir d'une étude des gisements ainsi qu'un schéma d'accueil des entreprises (juillet 2024)

### Phase 1 : identification du potentiel foncier hors ZAE

Source : note méthodologique de l'ADDRN du 09/06/2023

L'ADDRN a donc élaboré une méthodologie d'analyse automatisée permettant de recenser le potentiel foncier nu pour de l'habitat sur les territoires, de l'échelle communale à l'échelle intercommunale. À ce stade l'addrn n'a pas encore développé de méthode d'analyse automatisée pour le renouvellement urbain (démolition-reconstruction, réutilisation et réhabilitation de bâtis, friches bâtis, etc.). Or, la part du renouvellement urbain dans la production de logements se renforce (à des degrés divers selon les communes) et doit tendre à se renforcer pour plus de sobriété foncière. Aussi les résultats du recensement du potentiel foncier théorique sur parcelles nues doivent être analysés avec recul et prendre en compte, en complément, les possibilités de renouvellement urbain, dans les stratégies foncières des collectivités.

### DÉFINITIONS

Une étude de gisements est une sélection de terrains susceptibles d'être densifiés, recyclés ou de muter (une ou plusieurs parcelles) pour répondre aux besoins en habitat sur un territoire donné (EPCI, commune), à plus ou moins long terme. La méthodologie permet d'identifier les parcelles libres de constructions mais aussi le potentiel de divisions foncières de terrains déjà bâtis. Cette méthodologie permet donc de mettre en évidence les parcelles qui pourraient être potentiellement mobilisées pour des opérations d'ensemble mais aussi le potentiel de production de logements individuels en diffus (notamment le phénomène BIMBY par la division foncière), qui reste plus aléatoire et plus difficile à anticiper.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

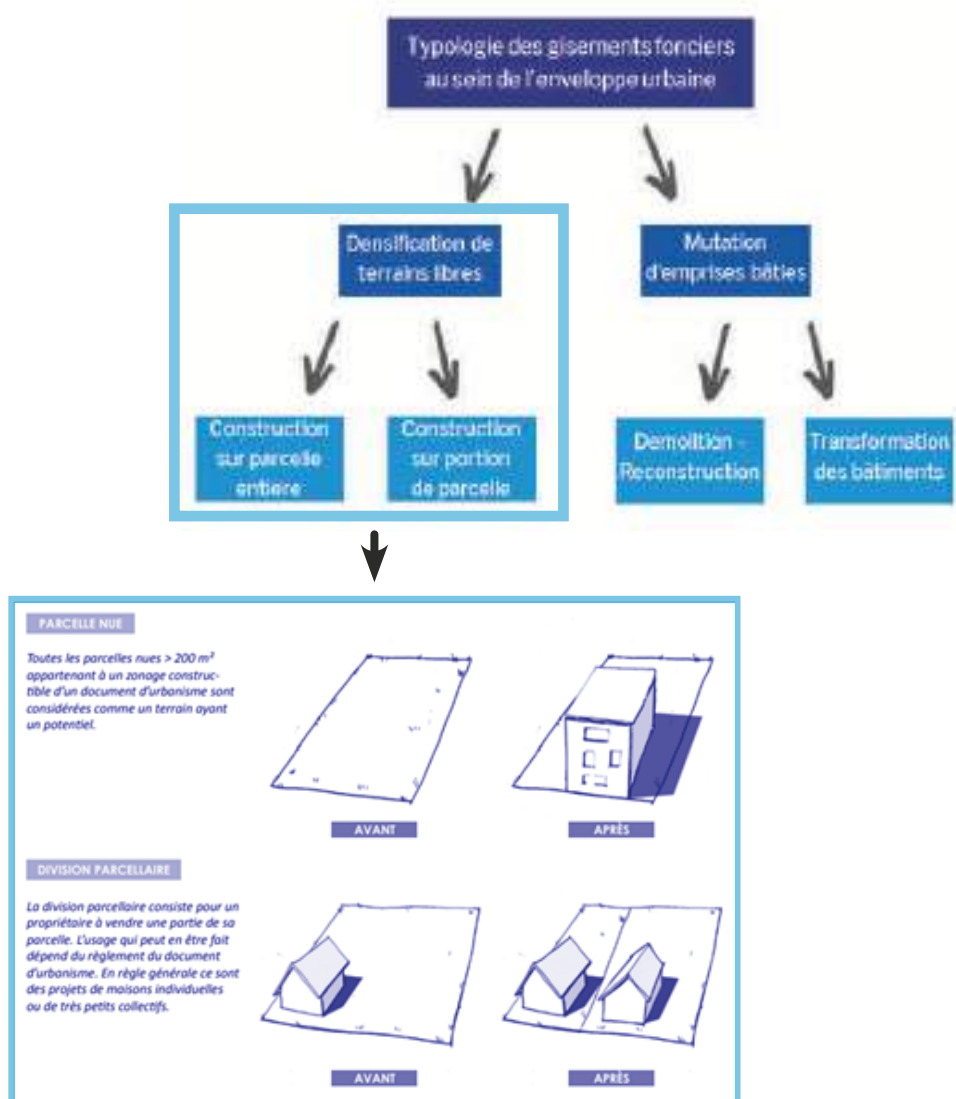
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



Les potentiels fonciers étudiés ici se divisent en 2 grandes catégories :

- la **densification de terrains libres** constitués des dents creuses (parcelles nues), et des divisions foncières (exemple : fond de jardin).
- la **mutation d'emprises bâties** c'est-à-dire la démolition reconstruction, transformation de bâtis, extension/densification de bâtis.



Source : note méthodologique de l'ADDRN du 09/06/2023

## LES DONNÉES MOBILISÉES

Avant de réaliser les analyses, il est important de faire un point sur les multiples données SIG nécessaires. Ces données agissent comme des filtres permettant au fur et à mesure d'éliminer les fonciers qui ne correspondent pas aux différents critères préalablement sélectionnés lors de l'étude.

Sont précisés ci-dessous les dates des données utilisées dans l'étude CARENE. Il s'agit à chaque fois des données les plus récentes disponibles à la date du démarrage de l'étude (janvier 2023). Sont également évoquées les difficultés techniques rencontrées.



### La Table Unifiée du Parcellaire (TUP)

La BD TUP se base sur les Fichiers Fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Les TUP correspondent au parcellaire regroupé en parcelle commune quand un même propriétaire possède au moins 2 parcelles adjacentes.

Pas de problématique particulière

Millésime : 2021

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



### La bâti cadastral

Le bâti cadastral est issu de la base donnée Parcellaire de l'IGN. Il est possible que certains bâtis récemment construits ne soient pas encore pris en compte par la base de donnée car non recensés dans le cadastre. Il est donc possible que certains gisements ne soient plus « actifs ». Seuls les bâtiments durs supérieurs à 20m<sup>2</sup> sont conservés dans la méthode. Les bâtiments légers (constructions ouvertes, garages, hangars, ...) ne sont pas pris en compte.

Date : 2022



### Les zonages et prescriptions des PLUs

Document de planification réglementaire à l'échelle intercommunale.

Pour les besoins de l'étude, ont été pris en compte différents zonages présents ainsi que certaines prescriptions générant une inconstructibilité presque impossible à lever et notamment les EBC, Zone Humide ou encore les arbres d'intérêt patrimoniaux ou les mares.

Date : 2020



### Plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

Document réglementaire institué par l'Etat permettant de maîtriser l'urbanisation autour des sites industriels classés Seveso seuil haut.

Règlement qui s'applique uniquement sur les communes de Donges et de Montoir de Bretagne. Les parcelles inconstructibles au PPRT ont été supprimées de l'analyse.

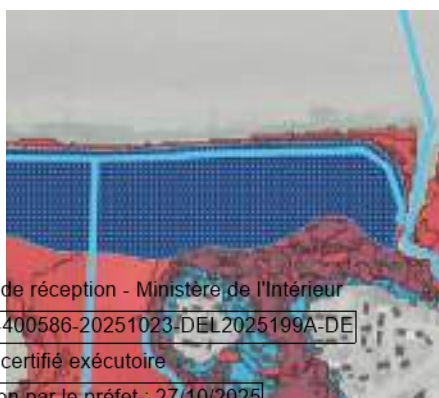
Date : 2010 - 2014



### Plan de prévention des risques littoraux (PPRL)

Document réglementaire institué par l'Etat. Outil de gestion des risques naturels qui cartographie les risques de submersion marine et qui réglemente l'urbanisation dans les zones exposées. Règlement qui s'applique uniquement sur la commune de Saint-Brévin-Les-Pins. Les parcelles inconstructibles au PPRT ont été supprimées de l'analyse.

Date : 2018



### Risque inondation de l'Estuaire de la Loire

L'estuaire de la Loire ne bénéficie pas en 2023 d'un PPRL. Des études sont en cours concernant l'opportunité de réaliser un document de ce type à l'échelle de l'Estuaire. Afin d'anticiper au mieux les effets de ce type de réglementation, l'ADDRN s'est appuyé sur les documents de travail pour identifier les gisements fonciers potentiellement concerné par ce risque. Une analyse plus précise de l'étude Alea Estuaire sera faite par Cittanova dans un second temps.

Date : 2025

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

## 1/ DÉLIMITATION DE L'ÉCHELLE D'ANALYSE ET DE L'ENVELOPPE URBAINE

En concertation le comité de pilotage de la mission, composé d'élus et techniciens de Sud-Estuaire, le choix a été fait de s'appuyer sur la définition de l'enveloppe urbaine proposée par l'adrrn. Elle permet de s'affranchir du zonage des PLUs et d'alimenter le futur PLUi.

La détermination de l'enveloppe urbaine s'est appuyée sur :

- **La création d'un buffer (zone tampon) de 30 mètres autour des bâtis durs de + de 20m<sup>2</sup>** : Il s'agit de dessiner géomatiquement l'enveloppe urbaine afin de pouvoir faire des requêtes géomatiques par la suite et identifier le périmètre d'analyse.
- **Exclusion des zone d'urbanisation comportant moins de 20 constructions** : Il s'agit de supprimer les hameaux trop faiblement urbanisés et les bâtis isolés de l'analyse, ceux-ci ne pouvant être densifiés. Le choix du seuil de 20 constructions s'est appuyé sur la jurisprudence des tribunaux administratifs, notamment pour la loi littoral. Pour les communes concernées par la loi littoral, seuls les SDUs ont été analysés. Pour Saint-Père-en-Retz, l'analyse a porté sur les secteurs d'urbanisation continus (zone tampon de 30 mètres autour des bâtis) de plus de 20 constructions.

## 2/ MISE EN PLACE DES DIFFÉRENTS FILTRES

À partir des données mobilisées, un premier travail de nettoyage est nécessaire. Les données mobilisées ne permettent pas d'obtenir immédiatement les parcelles d'intérêt. Un travail de sélection est indispensable. Il a pour objectif de retirer des parcelles non pertinentes telles que les parcelles hors « zonage urbain » ainsi que les parcelles de moins de 200 m<sup>2</sup>.



Source : note méthodologique de l'ADRRN du 09/06/2023

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

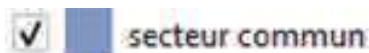
### 3/ PHOTO INTERPRÉTATION, LÉGENDE ET TABLE ATTRIBUTAIRE

La dernière étape de l'analyse consiste à vérifier manuellement les gisements générés automatiquement par la méthode SIG. Cela se fait par une analyse de photo-interprétation. Les gisements sont annotés puis structurés en 4 familles de 18 critères adaptés au territoire d'étude, ici Sud-Estuaire.

#### Potentiels fonciers

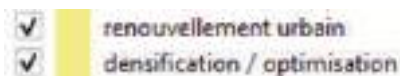


Les « **gisements** » sont des potentiels fonciers dépourvus de toutes contraintes réglementaires.



Les « **secteurs communs** » constituent un ensemble de plusieurs parcelles qui pris une à une disposent de problématiques d'accès ou de formes. Toutefois, leur mobilisation est envisageable dans le cadre d'une opération d'ensemble. En revanche, compte tenu des problématiques, une réflexion à l'échelle du secteur commun est nécessaire, notamment par l'inscription d'OAP ou d'emplacements réservés pour assurer la mobilisation de l'ensemble des parcelles. A titre d'exemple, plusieurs fonds de parcelles pouvant être densifiées mais ne disposant que d'un accès sur une autre parcelle. Si celle-ci est urbanisée, l'ensemble du secteur en second rideau est rendu inexploitable. L'inscription d'un emplacement réservé ou d'une OAP imposant une opération d'ensemble et le maintien de l'accès permet de préserver l'ensemble du secteur.

#### Potentiel de renouvellement urbain



Le travail de terrain a permis d'identifier des secteurs bâtis, d'équipements propices au **renouvellement urbain, à la densification et à l'optimisation**.

#### Équipements



Les potentiels fonciers qui sont des **équipements publics** (cours d'écoles ou des équipements sportifs tels que des terrains de foot) ainsi que les **parcs et les parkings** sont catégorisés à part, sauf ceux pour lesquels est estimé un potentiel certain de renouvellement urbain ou d'optimisation.

Ces 4 catégories sont des espaces non bâtis qui peuvent représenter des potentiels fonciers cependant ils sont dans l'état actuel destiné à **un autre usage**. Il revient donc à la commune de mobiliser ou non au cas par cas.

#### Contraintes techniques et règles environnementales



Certains gisements peuvent être soumis à différentes contraintes techniques. Ils sont alors exclus lorsque que la forme du gisement n'est pas mobilisable ou que l'accès n'est pas possible. Pour les piscines enterrée repérée, les fonciers n'ont pas été exclus des gisements fonciers, mais font l'objet d'une classe spécifique afin de pouvoir les identifier facilement lors de la stratégie foncière. Les potentiels fonciers déjà mobilisés par une nouvelle construction non-cadastrée dans la base de donnée mais visible sur la photo aérienne ou via le fichier SITADEL, en cours de construction ou avec un PC déposé, sont rangés dans la catégorie « construit ». La catégorie « activité » regroupe le foncier qui concerne des commerces ou des industries qui aujourd'hui n'apparaissent pas mobilisables.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



Ci-dessous un exemple de l'ensemble de l'analyse des gisements fonciers après photo-interprétation :



#### 4/ RÉSULTATS DE LA PHASE 1

Ci-dessous un exemple du résultat final des gisements fonciers :



Le nombre théorique de logements est calculé en appliquant pour chacun des gisements une densité de logements à l'hectare fondée sur la composition du tissu urbain du zonage des PLU actuels (UA/UB/UH,etc) de chaque commune :

- 1. Calcul de la densité pour chaque grand type de zonage de chaque commune = densité théorique
- 2. Application de la densité théorique à la surface de chaque gisement du secteur.
- 3. Calcul du nombre de logement théorique possible sur chaque gisement. Ce nombre est arrondi à l'entier supérieur ainsi dans tous les cas 1 gisement peut accueillir 1 logement au minimum.

Exemple théorique: Zonage UB sur la commune X

- Densité du secteur UB à X : 14 logements / ha
- Gisement : superficie 606 m² X densité 14 = 0,84, soit 1 logement.

Un second tableau est livré. Celui-ci concerne la classification des gisements par surface et par secteur en hectare. Sur l'axe horizontal les gisements sont classés par tranche de surface : de 200m² à 400m² ; de 400m² à 600m², etc. Sur l'axe vertical les gisements sont classés par zonage et par typologie comme dans le tableau précédent.

Ces gisements de potentiel foncier ont été envoyés aux communes pour validation (si des gisements ont déjà fait l'objet d'un dépôt de permis de construire, ou concerné par une contrainte particulière). D'après cette étude de l'ADDRN, la CCSE bénéficierait d'un potentiel foncier estimé à **152 ha (138 ha de divisions parcellaires, 15 ha de dents creuses), pouvant accueillir théoriquement 1 602 logements (1425 en divisions parcellaires, 177 logements en dents creuses)**. Le détail ci-dessous :

Etude gisements fonciers et potentiel théorique du nombre de logements sur SUD ESTUAIRE

A noter : cette analyse ne prend pas en compte les gisements situés dans les secteurs concernés par une OAP

Gisements fonciers et potentiel de logements au gisement

EPCI	divisions foncières		dents creuses		TOTAL
	Surface de gisements (en ha)	Nombre de logements théorique	Surface de gisements (en ha)	Nombre de logements théorique	Nombre total de logements théorique
UA	5,0	114	1,2	39	153
UB	98,9	1087	9,5	109	1196
UC	16,2	142	2,6	22	164
Ah / UV	17,4	82	1,5	7	89
TOTAL	137,5	1425	14,7	177	1602
Dont EBP 59,2 ha (61%)	53,2		6,0		

Classification des surface de gisements disponibles par secteur (hectares)

EPCI	200 à 400m²	400 à 600m²	600 à 800m²	800 à 1000m²	> à 1000m²	TOTAL
Divisions parcellaires "dans la zone agglomérée" (UA/UB/UC)	13,3	17,7	13,5	10,8	64,7	120,1
Divisions parcellaires hors "zone agglomérée" (Ah/UV)	0,6	1,9	2,0	2,4	10,5	17,3
Dents creuses "dans la zone agglomérée" (UA/UB/UC)	0,6	0,9	0,9	1,2	9,6	13,2
Dents creuses hors "zone agglomérée" (Ah/UV)	0,1	0,2	0,1	0,0	0,9	1,4
TOTAL	14,6	20,7	16,6	14,3	85,7	152

Source : support de présentation des résultats de l'étude du foncier théoriquement mutable, ADDRN

Note de lecture tableau 1: Sur le territoire de la CCSE, 5 ha sont potentiellement disponibles en zone UA dont la densité est de l'ordre de 22,8 lgts/ha, soit un potentiel théorique de logements de 114 à densité constante. En dents creuses, 2,6 ha sont identifiés en zone UC dont la densité moyenne observée est de 8,5 ha, permettant d'envisager la production de 22 logements à densité constante.

Note de lecture tableau 2 : il y a 64.7 hectares de potentiel en divisions parcellaires dans la zone agglomérée situées en zone UA,UB ou UC.

Accusé de réception du Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

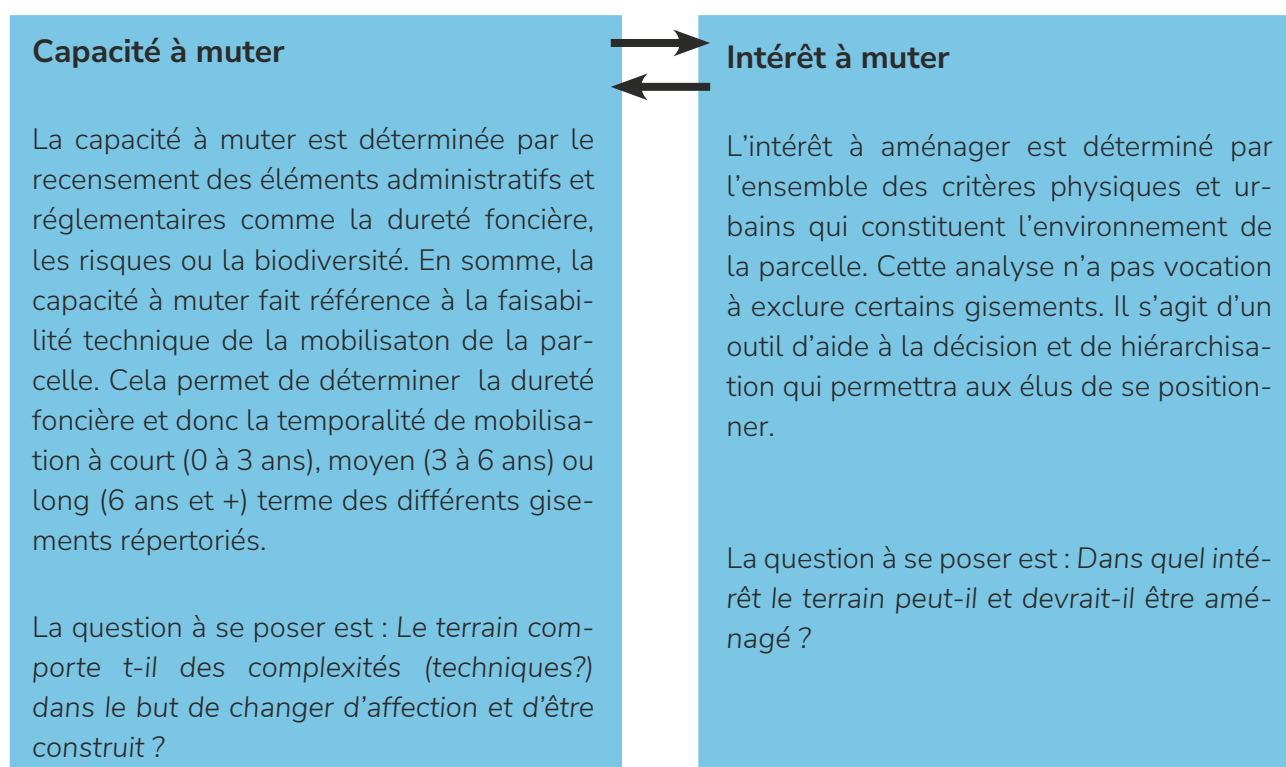


### 1/ DÉFINITIONS ET MÉTHODOLOGIE

Cette deuxième étape a pour but d'identifier à l'échelle de la collectivité, la pertinence de la mutation des fonciers ainsi que leur faisabilité à muter pour disposer d'une hiérarchisation lisible à l'échelle d'un territoire, de données à l'échelle de la parcelle et poser les bases d'une stratégie foncière. Cette phase permet d'aider à la définition des politiques publiques en évaluant le caractère stratégique des fonciers pour la collectivité. Qualifier ces gisements vise à les caractériser au regard de critères qualifiant l'intérêt et la capacité à muter des fonciers:

- Evaluer le caractère stratégique du terrain pour la collectivité (proximité des services, des transports, etc)
- Evaluer la temporalité théorique de mobilisation du terrain (court, moyen, long terme)
- Evaluer la dureté foncière
- Evaluer les travaux/aménagements à mettre en œuvre

Deux indicateurs sont à définir pour caractériser le foncier :



La capacité à muter a été calculée de la manière suivante :

Critère	Objectif	Détail
Propriétaire	Identifier le nombre de propriétaires associé à chaque gisement foncier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un propriétaire : 3 pts</li> <li>• Deux propriétaires : 2 pts</li> <li>• Trois propriétaires ou plus ou copropriétaire : 1 pt</li> </ul>
Propriété	Classifier les types de propriétaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Public : 3 pts</li> <li>• Parapublic : 2 pts</li> <li>• Privé : 1 pt</li> </ul>
Réseau routier	Identifier les gisements étant à moins de 10 m d'une route	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Moins de 10 m : 2 pts</li> <li>• Plus de 10 m : 0 pt</li> </ul>
Forme de la parcelle	Identifier la forme de chaque gisement via le coefficient de Gravelius	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forme carrée / drapeau : 3 pts</li> <li>• Forme étirée : 2 pts</li> <li>• Forme très étirée : 1 pt</li> </ul>

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

04/04/2025 10:58 20251023-DEL2025199A-DE

de la par-

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Par exemple, le critère «Géométrie de la parcelle» sera traité de manière suivante :

Valeur coefficient	Forme	Représentation
++	Carré / Drapeau	 
+	Etirée	 
-	Très étirée	 

Quant à l'intérêt à muter, il a été calculé de la manière suivante :

Critère	Objectif	Détail
Proximité des services	Identifier les équipements (10 équipements) et services à proximité des gisements Méthode : Isochrone 5 min à pied et 5 min à vélo et vae	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plus de 3 équipements : 3 pts</li> <li>2 ou 3 équipements : 2 pts</li> <li>1 équipement : 1 pt</li> <li>0 équipement : 0 pt</li> <li>Majoration de l'accessibilité à pied (x2)</li> </ul>
Proximité d'un point de mobilité alternatif (bonus)	Identifier les modalités de déplacement à proximité des gisements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de 3 km d'une gare : + 1 pt</li> <li>- de 1 km d'une halte : + 1 pt</li> <li>- de 200 m d'un arrêt TC : + 1 pt</li> <li>- de 1,5 km d'un parking de co-voiturage: + 1 pt</li> </ul>
Cadre de vie et qualité de vie (malus)	Identifier les potentiels risques (nuisance sonore route, aléa inondation faible ou modéré) et lignes électriques à haute tension) à proximité des gisements	<ul style="list-style-type: none"> <li>situé en aléa inondation : - 1 pt</li> <li>proche d'une ligne électrique : - 1 pt</li> <li>proche d'une zone de bruit : - 1 pt</li> </ul>
Intérêt écologique à proximité des gisements (malus)	Identifier les gisements fonciers ayant un impact négatif sur la biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Présence d'une zone humide à moins de 5 mètres : - 1 pt</li> <li>Présence d'un cours d'eau à moins de 6 mètres : - 1 pt</li> </ul>
Aménités positives du cadre de vie		

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



Pour finir, les critères sont pondérés en fonction de leur importance :

Type	Critère	Pondération
Capacité à muter	Nombre de propriétaire	0.4
	Type de propriété	0.3
	Forme de la parcelle	0.2
	Accès au réseau routier	0.1
Sous-total		1

Type	Critère	Pondération
Intérêt à muter	Proximité des services	0.3
	Point de mobilité alternatif	0.3
	Aléas et risques	0.1
	Impact écologique	0.1
	Aménités positives	0.2
Sous-total		1

2/ RÉSULTATS DE LA PHASE 2

Ci-dessous un exemple du résultat final de la deuxième phase:



## Phase 3 : préparation de la stratégie foncière hors ZAE

Source : synthèse des ateliers menés par l'ADDRN en décembre et janvier 2023-2024

### 1/ DÉFINITIONS ET MÉTHODOLOGIE

Cette dernière étape a pour but d'aider les collectivités à identifier les priorités et les actions à mener (études à mener, veille foncière et/ou sursis à statuer à mettre en place, document d'urbanisme à revoir selon les objectifs stratégiques). Les échanges avec l'Etablissement Public Foncier de Loire Atlantique ont permis d'ajuster cette stratégie foncière.

Des sites stratégiques ont été identifiés par l'ADDRN et l'EPF avant d'être pré-validés par les communes. Ils ont été analysés sous le prisme de plusieurs catégories :

Critère	Détails
Actions à mener	Etudes complémentaires à mener
	Veille foncière
	Sursis à statuer à mettre en place
	Document d'urbanisme à revoir pour ce PLUi
Temporalité de mutation	Court terme
	Moyen terme
	Long terme

### 2/ RÉSULTATS DE LA PHASE 3

Les principaux résultats de la phase 3 sont résumés ci-dessous :

Commune	Nombre de site stratégique identifiés	Surface concernée (en m <sup>2</sup> ) et potentiel de logement estimé (moyenne de 30 log/ha)
Corsept	7	<ul style="list-style-type: none"><li>43 430 m<sup>2</sup></li><li>130 logements potentiels</li></ul>
Frossay	10	<ul style="list-style-type: none"><li>53 120 m<sup>2</sup></li><li>159 logements potentiels</li></ul>
Paimboeuf	9	<ul style="list-style-type: none"><li>62 040 m<sup>2</sup></li><li>186 logements potentiels</li></ul>
Saint-Brevin-les-Pins	11	<ul style="list-style-type: none"><li>37 340 m<sup>2</sup></li><li>112 logements potentiels</li></ul>
Saint-Père-en-Retz	13	<ul style="list-style-type: none"><li>98 280 m<sup>2</sup></li><li>295 logements potentiels</li></ul>
Saint-Viaud	9	<ul style="list-style-type: none"><li>50 300 m<sup>2</sup></li><li>151 logements potentiels</li></ul>
CCSE	59	<ul style="list-style-type: none"><li>344 510 m<sup>2</sup></li><li>1 034 logements potentiels</li></ul>

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

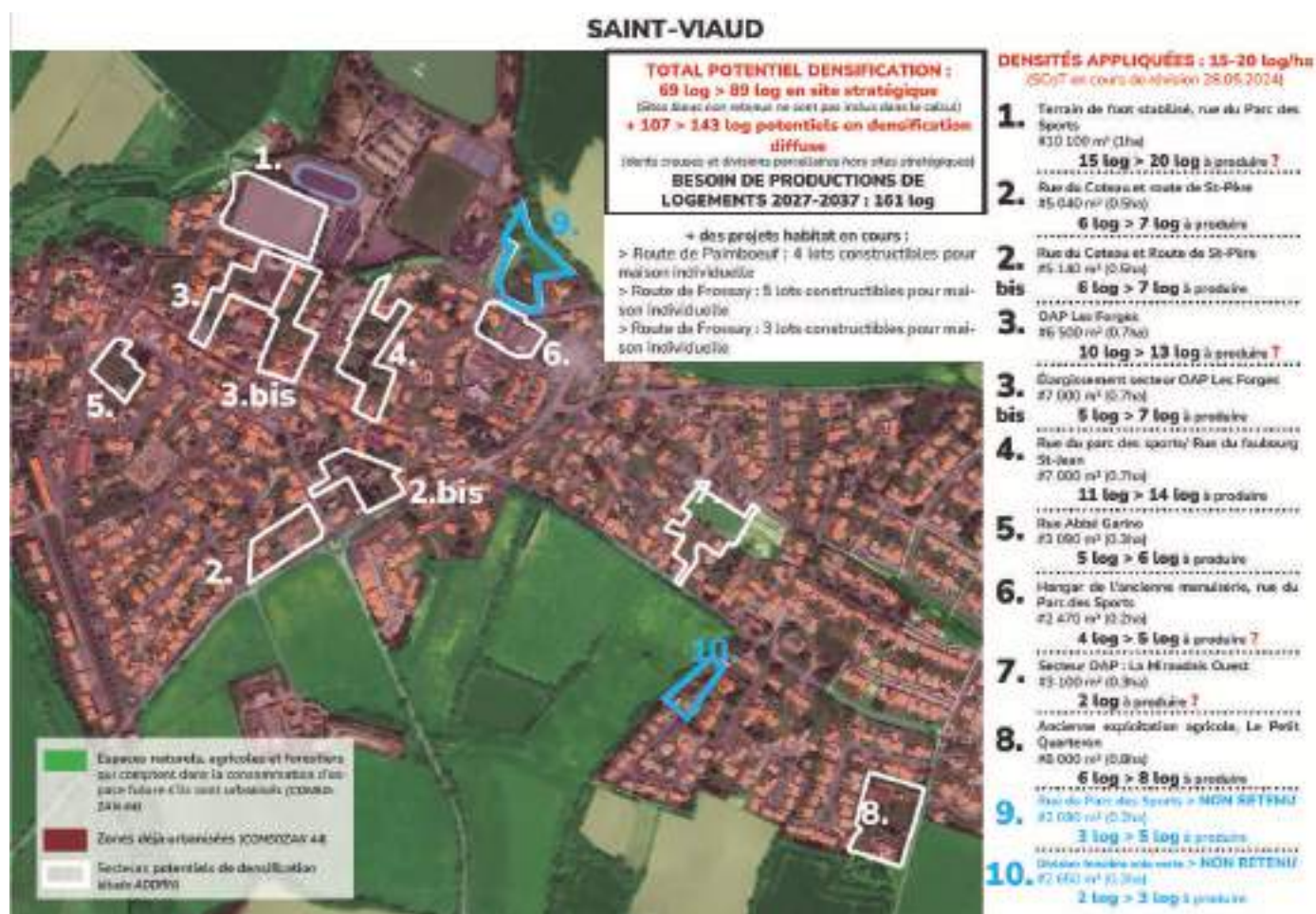
Les résultats de la troisième phase (réalisée par l'ADDRn et l'EPF) ont été ré-étudiés par Cittanova sur la base d'échanges plus approfondis avec les communes afin de préciser les sites pouvant faire l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation en densification. Sinopia (études de faisabilité) et Dell'Aria (études environnementales) ont permis d'affiner cette stratégie foncière.

### 1/ DES ATELIERS DE CO-CONSTRUCTION AVEC LES ÉLUS

Sur la base de la pré-identification des sites stratégiques réalisée par l'ADDRN, il a été demandé à chacune des 6 communes du territoire :

- D'une part, de préciser la vocation
- D'autre part, de préciser la densité ou le potentiel réel de construction de logements sur les sites concernés

Le travail a été mené en petits groupes de communes, sur la base de cartes, en juillet 2024. 46 sites en densification ont été pré-validés suite à ces ateliers par les élus à l'échelle de la CCSE.



Source : planche de travail lors des ateliers avec les élus en juillet 2024



L'ensemble de ces sites ont fait l'objet d'une analyse environnementale approfondie par Dell'Aria afin de réaliser un pré-diagnostic d'habitats (faune/flore) et de zones humides. Le premier passage en mars/avril 2025 a été réalisé sur **46 sites en densification**. Il sera complété par un autre passage en septembre suite aux ajustements d'arbitrages des élus (modification de périmètres, ajout de sites), sur 7 sites en densification.

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

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025




## 2/ UNE ANALYSE MULTICRITÈRES DES SITES STRATÉGIQUES

Suite aux retours des ateliers de juillet 2024 sur les sites stratégiques, Cittànova a pu réaliser une analyse multicritères sur la base de plusieurs critères. Cette analyse multicritères a permis de réfléchir de manière plus précise l'aménagement futur de ces sites stratégiques en densification et permet de préparer les bases pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### Milieux naturels et biodiversité

Données utilisées : Réservoirs de biodiversité du SCoT


	PAS D'INCIDENCE MAJEURE	INCIDENCE MODÉRÉE	INCIDENCE FORTE
	Absence et éloignement des réservoirs de biodiversité du SCoT	A proximité d'un réservoir de biodiversité du SCoT	Situation au sein d'un périmètre sensible de réservoir de biodiversité du SCoT

Rappel du DOO du SCoT arrêté le 4 juillet 2025:

- Axe 1 - Chapitre 1 - 2.a) «Appliquer, hors espaces urbanisés, les règles nécessaires à la préservation des réservoirs de biodiversité issus de zonages écologiques existants en évitant toute urbanisation nouvelle.»

### Agriculture

Données utilisées : Espaces Agricoles Pérennes, proximité (<100m) des bâtiments d'élevage (Chambre d'Agriculture)

	PAS D'INCIDENCE MAJEURE	INCIDENCE MODÉRÉE	INCIDENCE FORTE
	Pas de vocation agricole du site d'extension	Changement d'affectation d'une surface agricole sans incidence pour le fonctionnement de l'activité	Impact sur le fonctionnement d'une activité agricole, présence de bâtis agricoles ou de projets agricoles sur le site d'extension OU incidence «indirecte» de l'urbanisation du site (ex : difficulté nouvelle pour le fonctionnement d'une activité)

Rappel du DOO du SCoT arrêté le 4 juillet 2025:

- Axe 2 - Chapitre 2 - 1. «Les PLU(i) préciseront la délimitation graphique des Espaces Agricoles Pérennes (EAP) à la parcelle, et leur classement dans un zonage permettant la préservation de leur vocation agricole (A ou N). Les règles et prescriptions des PLU(i) en vigueur dans les secteurs classés en A et N s'appliquent sur les secteurs en EAP. En ce sens le classement en EAP ne remet pas en cause l'évolution du bâti existant, le changement de destination etc. Les secteurs classés en EAP excluent :
  - Les secteurs potentiels d'urbanisation future;
  - Les SDU (secteurs déjà urbanisés), STECAL, hameaux, villages susceptibles d'être densifiés;
  - Les parcelles identifiées comme support de projets, photovoltaïques au sol;
  - Les surfaces d'extension des activités extractives.»

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025





Données utilisées : Etude Aléa Estuaire (Étude de cartographie des aléas de submersion marine sur l'estuaire de la Loire) avec l'emprise de submersion marine de référence à Xynthia +60 cm, et PPRL Côte de Jade



PAS D'INCIDENCE MAJEURE	INCIDENCE MODÉRÉE	INCIDENCE FORTE
Absence de risque inondation	Le site est soumis à un risque inondation mineur ne remettant pas en cause sa constructibilité	Le site est soumis à un risque inondation moyen ou fort

Rappel du document de travail de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de la Loire-Atlantique :

- «Étude de cartographie des aléas de submersion marine sur l'estuaire de la Loire Modalités d'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme en dehors de la zone industrialo-portuaire (ZIP)» de juin 2025 :  
En termes de constructions, «ne sont pas autorisés :

> dans l'emprise de la zone submersible de l'aléa futur Xynthia +60cm, quelle que soit l'intensité de l'aléa :

- les projets de nouveaux établissements sensibles et les extensions de bâtiments d'un établissement sensible déjà existant augmentant la capacité d'accueil (...);

-les constructions, installations ou les aménagements aggravant significativement les risques pour d'autres personnes notamment s'ils restreignent les champs d'expansion des crues ou s'ils modifient les écoulements des eaux .

> dans les zones d'aléa fort et très fort de l'aléa actuel Xynthia + 20cm :

- les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ;

- les projets d'établissements utiles à la gestion de crise, à la défense ou au maintien de l'ordre (par ex, casernes de pompiers, gendarmerie, locaux de police, mairies, services techniques ...) ;

- les installations présentant un risque significatif de générer d'importantes pollutions pendant une submersion ou un danger significatif pour la population pendant une inondation ;

- les projets d'établissements utiles au retour à un fonctionnement normal du bassin de vie après une inondation et assurant les besoins prioritaires de la population locale .

> dans l'emprise de l'aléa Xynthia + 60cm, en dehors des zones d'aléa fort et très fort de l'aléa actuel Xynthia + 20 cm, sauf en l'absence d'alternative à démontrer dans une notice explicative :

- les projets d'établissements utiles à la gestion de crise, à la défense ou au maintien de l'ordre (par ex, casernes de pompiers, gendarmerie, locaux de police, mairies, services techniques ...) ;

- les projets d'établissements utiles au retour à un fonctionnement normal du bassin de vie après une inondation et assurant les besoins prioritaires de la population locale 2;

- les installations présentant un risque significatif de générer d'importantes pollutions pendant une submersion ou un danger significatif pour la population pendant une inondation.

### Cadre supra communautaire et communautaire

Données utilisées : Loi Littoral (bande des 100m, espaces proches du rivage, espaces remarquables) et SCoT



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE  
Il permet de décliner réglementairement les orientations cadres, dans le temps du PLUi  
Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 27/10/2025

PAS D'INCIDENCE MAJEURE	INCIDENCE MODÉRÉE	INCIDENCE FORTE
Le site de projet s'inscrit en compatibilité ou cohérence avec le cadre supra-communautaire (loi Climat et Résilience, loi Littoral, SCoT) et avec le cadre communautaire (PADD du PLUi)	Sans entrer en contradiction avec le cadre supra-communautaire ou communautaire, le site de projet ne vise pas directement à traduire réglementairement les orientations cadres ET/OU Sa faisabilité n'est pas garantie dans le temps du PLUi	Le site de projet entre en contradiction avec les principes et règles supra-communautaires ou communautaires ET/OU Il ne s'inscrit pas dans le temps du PLUi

Rappel du DOO du SCoT arrêté le 4 juillet 2025:

- Axe 4 - Chapitre 1 - 1.d) «Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation est limitée»
- Axe 4 - Chapitre 1 - 1.d) «Les espaces proches du rivage du pays de Retz sont caractérisés selon l'occupation actuelle du sol, les enjeux urbains, paysager et écologiques et sont ainsi répartis en 3 catégories :
  - Dans les espaces urbanisés à conforter : le caractère limité de l'extension de l'urbanisation s'apprécie en fonction de la configuration et du contexte du tissu déjà urbanisé (densité, hauteur, volumétrie, organisation spatiale...). L'extension de l'urbanisation s'effectue en renouvellement urbain ou sur des terrains non bâtis, il s'agit de permettre éventuellement de renforcer ces tissus en permettant l'augmentation de la densité par rapport à l'existant. L'intégration urbaine et paysagère des extensions de l'urbanisation est recherchée.
  - Dans les espaces urbanisés à conforter en milieu sensible : le caractère limité de l'extension de l'urbanisation s'apprécie en fonction de la configuration et du contexte du tissu déjà urbanisé (densité, hauteur, volumétrie, organisation spatiale...). L'extension de l'urbanisation s'effectue en renouvellement urbain ou sur des terrains non bâtis, il s'agit de renforcer ces tissus en cohérence avec les tissus existants et en tenant compte de la sensibilité environnementale du secteur (par exemple : adaptation des constructions aux risques). L'intégration urbaine et paysagère des extensions de l'urbanisation est recherchée.
  - Dans les espaces naturels et agricoles à préserver. Ces secteurs n'ont pas vocation à se développer et à porter une extension de l'urbanisation future. Néanmoins, compte-tenu de la vocation nourricière de ces espaces et de la nécessité de maintenir une agriculture pour entretenir les milieux, les aménagements et constructions suivantes, lorsqu'elles constituent une extension de l'urbanisation et répondant à des besoins justifiés ne sont pas à proscrire par principe. Sont autorisés (...).»
- Axe 4 - Chapitre 1 - 1.e) «Définir un sous-zonage A ou N spécifique et un règlement adapté au caractère remarquable. Le règlement interdira toute construction ou installation».

En résumé, en se basant sur les résultats des pré-diagnostics environnementaux de Dell’Aria et l’analyse multicritères, des cartes ont pu être élaborées :



Source : extrait du  
COPIL de présen-  
tation de l'analyse  
multicritères et des  
pré-diagnostic  
environnementaux  
sur les sites en  
densification en avril  
2025

Dans ce cas particulier, il a été présenté à la commune de Saint-Père-en-Retz les résultats de l'analyse multicritères et des pré-diagnostic environnementaux sur les sites en densification préalablement identifiés. En s'apercevant de la présence de deux grandes zones humides et d'un boisement important, classant ainsi le site comme sensible à ne pas conserver d'après Cittànova/Dell'Aria, les élus ont choisi de le supprimer de la liste des sites en densification (et donc des OAP).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

En parallèle, les élus ont identiifié des sites qui pourraient faire l'objet d'études de faisabilité plus approfondies par Sinopia. Ces études visent à concevoir un plan masse de principe et une approche financière de type pré-bilan aménageur. Au total, **12 sites en densification ont été retenus pour une étude de faisabilité, et 1 site a fait l'objet d'une étude de capacité**. L'étendue de l'ensemble des sites étudiés est estimée à environ 40 hectares.

### 3/ RÉSULTATS DU POTENTIEL FONCIER EN DENSIFICATION HORS ZAE

Ci-dessous un tableau récapitulatif du potentiel foncier en densification hors ZAE de la CCSE. Ce potentiel a permis de justifier les 60% de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine inscrits dans le PADD, ainsi que la territorialisation de la production de logements entre les communes selon leurs capacités foncières. Il a été ajusté après l'intégration de nouveaux retours des communes par rapport aux résultats de l'étude ADDRN.

Les taux de rétention, validés par les personnes publiquées associées en septembre 2024, ont été fixés pour refléter au mieux les caractéristiques locales des sites en extension. En effet, il y a quelques sites de renouvellement urbain (mobilisable, mais sur un temps plus long) et d'autres sites difficiles d'accès, peu mobilisables et avec une faible maîtrise foncière, le taux de rétention sont donc assez élevés. De plus, l'étude Alea Estuaire a un fort impact sur le potentiel foncier en densification. La préservation des boisements et la mise en place de coefficients de biotope et de pleine-terre permettraient également de modérer une densification trop importante. Ils sont donc fixés à **50% pour les dents creuses, 40% pour les divisions parcellaires et 30% pour les sites stratégiques faisant l'objet d'OAP**.

Avec l'application des taux de rétention, ci-dessous les résultats du potentiel foncier en densification pour chaque commune (le potentiel foncier total avec les OAP est détaillé au tableau synthèse de la partie 4.5) :

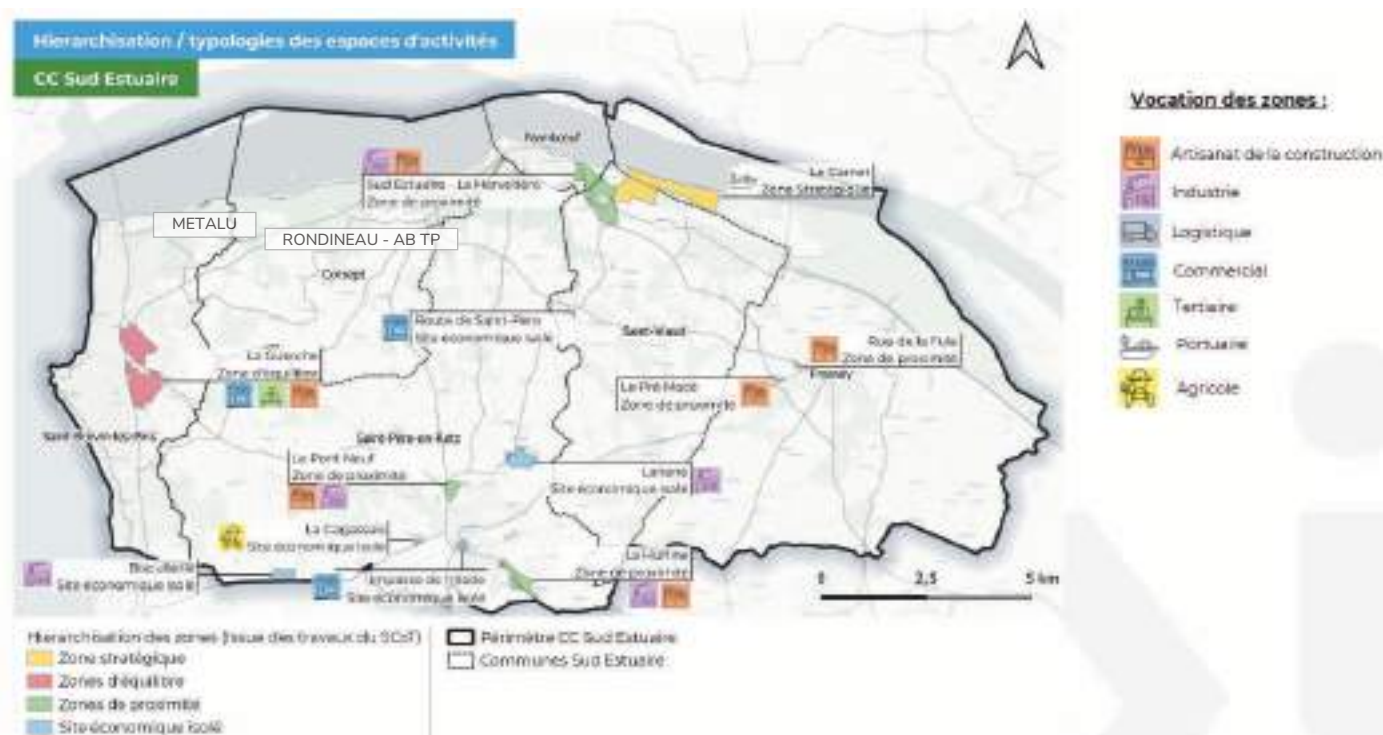
Commune	Potentiel diffus (avec rétention)	
	Dents creuses	Divisions parcellaires
Corsept	0.3 ha / 1 log.	4.45 ha / 15 log.
Frossay	0.15 ha / 1 log.	3.93 ha / 9 log.
Paimboeuf	0.24 ha / 2 log.	4.39 ha / 29 log.
Saint-Brevin-les-Pins	5.94 ha / 43 log.	57.78 ha / 343 log.
Saint-Père-en-Retz	0.53 ha / 4 log.	5.37 ha / 25 log.
Saint-Viaud	0.31 ha / 1 log.	4.53 ha / 18 log.
CCSE	7.46 ha / 52 log.	80.46 ha / 439 log.

## Phase 5 : Réalisation d'un inventaire des parcs d'activités, d'une stratégie foncière à partir d'une étude des gisements assortie d'un schéma d'accueil des entreprises

Cette étude, de juillet 2024, a été menée par Praxidev et par CRAAFT. Elle a notamment permis d'alimenter l'axe 2 / Objectif 2 du PADD visant à définir une stratégie sur les zones d'activités économiques de la CCSE.

### 1/ PHASE 1 : INVENTAIRE DES PARCS D'ACTIVITÉS ET AUTRES ESPACES ÉCONOMIQUES AU TITRE DE LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

Praxidev et CRAAFT ont effectué un recensement exhaustif des **12 parcs et espaces d'activités économiques de la CCSE**, hiérarchisés selon leur rayonnement (stratégique, d'équilibre, de proximité, isolée) et triés selon leur vocation (artisanat de la construction, industrie, logistique, commercial, tertiaire, portuaire, agricole).



Source : Rapport d'étude «Réalisation d'un inventaire des parcs d'activités, d'une stratégie foncière à partir d'une étude des gisements assortie d'un schéma d'accueil des entreprises » de Praxidev/CRAAFT de juillet 2024

Cette première phase permet de cartographier les unités foncières des parcs d'activités, d'établir la liste des propriétaires et d'identifier les unités foncières vacantes. D'après leur méthodologie, «l'identification de la vacance des locaux économiques repose sur :

- L'absence d'affectation du local à l'exercice d'une activité assujettie à la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) depuis une durée d'au moins 2 ans. Cette information est issue des fichiers fiscaux. Théoriquement, l'absence de CFE pour un localquivaut à une vacance d'occupation.
- Cette vacante théorique d'occupation est néanmoins confirmée par une visite de terrain, de manière à lever les éventuels doutes concernant l'inoccupation du local.

Une unité foncière sera déclarée vacante à partir du moment où elle est entièrement composée de locaux vacants. La vacance à l'échelle du parc d'activités sera ensuite déterminée en faisant le rapport entre les unités foncières occupées et les unités foncières vacantes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



Ci-dessous un exemple de cartographie du parc d'activités du Pont-Neuf à Saint-Père-en-Retz.

CARTOGRAPHIE DES OCCUPANTS



Source : Rapport d'étude «Réalisation d'un inventaire des parcs d'activités, d'une stratégie foncière à partir d'une étude des gisements assortie d'un schéma d'accueil des entreprises » de Praxidev/CRAAFT de juillet 2024

L'étude établie une synthèse des zones d'activités économiques (ZAE) par commune, en précisant que certains propriétaires ont été comptabilisés plusieurs fois : un propriétaire possédant des unités foncières sur différentes zones d'activités est comptabilisé sur chaque zone d'activités concernée. On compte ainsi **259 propriétaires différents, 249 établissements en activité et 3 unités foncières vacantes.**

Commune	Zone d'activité économique	Nombre d'établissements en activité	Nombre de propriétaires	Nombre d'unités foncières	Nombre d'unités foncières vacantes
Frossay	Le Pré Macé	1	1	1	
Saint-Brevin-les-Pins	Parc Activités de la Guerche - Sud	78	48	55	1
	Parc Activités de la Guerche - ZAC	11	83	42	
	Parc Activités de la Guerche Nord	92	79	68	1
Saint-Père-en-Retz	Le Pont-Neuf	16	17	17	
	La Hurline	12	11	12	
Saint-Viaud	Zone Estuaire Sud	39	30	34	
Total		249	271*	249	3

Source : Rapport d'étude «Réalisation d'un inventaire des parcs d'activités, d'une stratégie foncière à partir d'une étude des gisements assortie d'un schéma d'accueil des entreprises » de Praxidev/CRAAFT de juillet 2024

2/ PHASE 2 : MISE À JOUR DE L'ÉTUDE DES GISEMENTS FONCIERS

Praxidev et CRAAFT ont effectué une mise à jour de l'étude des gisements fonciers afin de disposer d'une connaissance fine du foncier économique de la CCSE et de l'outiller pour construire et mettre en oeuvre une véritable stratégie foncière économique. Ils ont établi une liste de priorités d'actions à entreprise et une classification des gisements en densification des espaces d'activités économiques : La Hervetière - Estuaire Sud - Framatome (Saint-Viaud, Paimboeuf), La Guerche - La Gendarmerie (Saint-Brevin-les-Pins), la Hurline - Mabileau - Macoretz - Terrena (Saint-Père-en-Retz), le Pont-Neuf (Saint-Père-en-Retz), la Biscuiterie Saint-Michel (Saint-Père-en-Retz), la Laiterie (Saint-Père-en-Retz), Metallu - Rondineau (Saint-Brevin-les-Pins, Corsept), l'Impasse de l'Illiade (Saint-Père-en-Retz) et la Rue de la Fuie (Frossay).

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

- Ils ont établi une classification pour chaque gisement :
- G1 : gisement nu
  - G2 : délaissé constructible
  - G3 : terrain aménagé commercialisable
  - G4 : friche
  - G5 : réserve foncière des entreprises



Exemple des gisements fonciers de la Guerche. Source : Praxidev/CRAAFT de juillet 2024

Ci-dessous les résultats des gisements fonciers par espaces d'activités économiques, représentant **37.81 ha** :

Nom	Surface du gisement (tous types confondus)
Hervetière - Estuaire Sud - Framatome	137 230 m <sup>2</sup>
Guerche - Gendarmerie	22 965 m <sup>2</sup>
Hurline - Mabileau - Macoretz - Terrena	35 284 m <sup>2</sup>
Pont-Neuf	1 224 m <sup>2</sup>
Biscuiterie Saint-Michel	96 220 m <sup>2</sup>
Laiterie	74 252 m <sup>2</sup>
Metallu - Rondineau	0 m <sup>2</sup>
Impasse de l'Illiade	5 813 m <sup>2</sup>
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur 044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE	5 071 m <sup>2</sup>
Accusé certifié exécutoire CCSE	37.81 ha
Réception par le préfet : 27/10/2025	

### 3/ PHASE 3 : PROSPECTIVE DES BESOINS FONCIERS ET IMMOBILIERS

Praxidev et CRAAFT ont projeté les dynamiques des emplois (dynamiques locales, structure du tissu économique, enjeux liés à la transition, transformation du modèle économique) de la CCSE en 2031, en lien avec la stratégie territoriale (Projet de territoire 2020-2026, PCAET, SRDEII, Etude de stratégie économique), afin d'établir une projection du nombre d'établissements économiques, et ainsi une estimation des besoins fonciers immobiliers.

Par exemple, ci-dessous l'analyse du devenir du secteur d'activité de l'industrie multi-filières de la CCSE :

Secteurs d'activité	Projection emplois 2023-2031	Enjeux identifiés dans l'étude économique 2019	Autres documents stratégiques	Analyse Praxidev
Industrie multi-filières	+ 298 emplois	<p><b>Forces :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des savoir-faire industriels transversaux qui permettent une diversification des débouchés vers de nouveaux marchés</li> <li>- Un territoire qui profite de la proximité avec l'agglomération de Nantes et Saint-Nazaire en termes de débouchés et implantation d'entreprise</li> <li>- Des sous-secteurs industriels en lien avec les filières émergentes (énergie, matériaux composites...)</li> </ul> <p><b>Limites :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dépendance économique à de grands donneurs d'ordre</li> <li>- Difficulté de recrutements</li> <li>- Capacité des entreprises à s'étendre</li> </ul>	<p><b>PCAET :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soutenir le développement de filières de valorisation et réemploi</li> <li>- Encourager les filières de production énergétique</li> </ul> <p><b>Etude économique 2019</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Contribuer à la constitution de pôles de spécificité (ex pôle agroalimentaire autour de la laiterie Saint-Père...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les activités de métallurgie, essentiellement liées aux activités maritimes, s'affirment comme les moteurs industriels du territoire. L'avantage du secteur est qu'il permet des croisements avec de nombreuses compétences (fabrication machines, véhicule connecté...) ce qui le rend résilient.</li> <li>➤ Les secteurs du travail du bois et la fabrication de matériel de transport sont les autres activités avec les perspectives les plus favorables</li> <li>➤ Le secteur se structure autour de PME</li> </ul>

Ils ajoutent à l'analyse du contexte local 4 types de scénarios prospectifs à 2031 : **un scénario de référence, un scénario Bas Carbone, un scénario de réindustrialisation profonde et un scénario Shift Project.**

Scénario de référence	Scénario Bas carbone	Scénario Réindustrialisation profonde	Scénario SHIFT PROJECT
<p><b>Origine du scénario :</b> Métiers 2030, France Stratégie (2022)</p> <p><b>Parti-pris à 2031 :</b> Une tertiarisation continue de l'économie</p> <p><b>Limite du scénario :</b> N'intègre pas des choix politiques forts des acteurs publics</p>	<p><b>Origine du scénario :</b> La Stratégie Nationale Bas Carbone (2020)</p> <p><b>Parti-pris à 2031 :</b> La « croissance verte »</p> <p><b>Limite du scénario :</b> Un niveau élevé d'investissement et de formation</p>	<p><b>Origine du scénario :</b> RTE, rapport « Futurs énergétiques 2050 » (2021)</p> <p><b>Parti-pris à 2031 :</b> La souveraineté industrielle</p> <p><b>Limite du scénario :</b> Seules les activités industrielles sont prises en compte</p>	<p><b>Origine du scénario :</b> Plan de Transformation de l'Economie Française (2022)</p> <p><b>Parti-pris à 2031 :</b> La sortie progressive des énergies fossiles</p> <p><b>Limite du scénario :</b> Les secteurs services-tertiaires ne sont pas pris en compte + certaines activités industrielles</p>

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



C'est ainsi qu'ils peuvent établir des projections d'emplois entre 2023-2031 selon les secteurs d'activités et les scénarios proposés. La moyenne des 4 scénarios affiche une estimation de **899 emplois supplémentaires en 2031** (en particulier dans le domaine industriel, commercial et tertiaire aux entreprises) aux **8 995 emplois de la CCSE en 2023**.

	Estimations emplois 2023*	Scénario référence	Scénario bas carbone	Scénario réindustrialisation avancée	Scénario Shift Project	Moyenne des 4 scénarios
Services non marchands	2990	86	73	86	73	79
Agriculture	314	8	13	8	59	22
Tertiaire aux entreprises	901	107	112	107	112	109
Services à la population	577	77	74	77	74	75
Commerce-hébergement-restauration	1359	215	215	215	149	198
Transport	185	0	0	0	0	0
Construction	774	39	76	39	-42	28
Industrie	1811	405	401	389	324	380
Eau, énergie, déchets	84	7	7	7	6	7
Total	8995	943	970	926	756	899

\* L'estimation des emplois au 1<sup>er</sup> janvier 2023 a été réalisée en s'appuyant sur les données 2022 de l'UR5AFF au 31/12/2022 et en réalisant une continuité de la dynamique 2009-2020 pour les emplois non-salariés

Source : Rapport d'étude «Réalisation d'un inventaire des parcs d'activités, d'une stratégie foncière à partir d'une étude des gisements assortie d'un schéma d'accueil des entreprises » de Praxidev/CRAAFT de juillet 2024

Leurs constats de projections sont les suivants :

De façon nette, on peut s'attendre à une **forte croissance des emplois de la CCSE à l'horizon 2031**.

Le développement économique se ferait de façon **très équilibrée entre les services et l'industrie**

L'industrie profite d'un contexte local favorable. En suivant les tendances nationales, le nombre d'emplois aurait diminué. La surperformance des 10 dernières années incite à l'optimisme.

Le scénario du SHIFT PROJECT est le moins optimiste. Il considère que le tissu économique industriel sera fortement impacté par la sortie des énergies fossiles.



Ils traduisent ainsi ces projections d'emplois (hors secteur d'activité des services non marchands) en création d'établissements. Ils estiment à **85 le nombre d'établissements créés entre 2023 et 2031, dont 67% avec-moins de 5 salariés.**

ESTIMATION CRÉATION D'ÉTABLISSEMENTS : SYNTHÈSE						
	Création d'emplois - Moyenne des 4 scénarios	Moins de 5 salariés	5 à 10 salariés	10 à 50 salariés	Plus de 50 salariés	Total
Industrie	337	9	4	4	1	18
Construction	28	3	1	0	0	4
Logistique	9	0	0	1	0	1
Agriculture	22	6	0	0	0	6
Services-tertiaires	138	10	4	1	0	15
Commerce - Hébergement - restauration	138	19	0	2	0	29
Services à la population	75	10	1	1	0	12
Total	819	57	16	9	1	95

Ensuite, ils déclinent ces créations d'établissements en besoins fonciers et immobiliers en s'appuyant sur des exemples de surfaces existantes d'établissements locaux et en privilégiant une localisation adaptée à l'activité en question (dent creuse, cellule village artisans, friche, bâtiment en centre-bourg, etc.). Les besoins pour les créations d'établissements sont estimés à **7.9ha.**

Secteurs	Surface en hectares
Agro-Alimentaire	1,2
Métallurgie	1,7
Autres industries	1,5
Logistique	1
Construction	0,5
Commerce – Hébergement - Restauration	0,3
Tertiaire	0,6
Services à la population	1,1
Total	7,9

A ces 7.9ha, ils ajoutent les besoins en foncier immobilier endogènes des entreprises existantes ayant des projets de développement (Exail, Bel Habitat, Jardin d'Olivier, Metalu industrie, SG2C, Framatome, Macoretz, Latécoère Saint-Père, ASI, Nautipark et Atlantic service propulsion).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE  
Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 27/10/2025

Pour finir, ils comparent les besoins identifiés pour 2031 aux espaces disponibles dans les zones d'activités économiques. **Ils estiment que les besoins pourraient théoriquement être comblés par les gisements repérés, mais des incertitudes nombreuses persistent sur la capacité à mobiliser les gisements privés.** Ci-dessous le tableau récapitulatif par secteur d'activité.

Besoins identifiés				Réponse en ZAE			
Secteurs	Nb etab. nécessaires estimés	Surface estimée	Localisation : pref	zone	type gisement	nb terrains dispo	reste
Agro-Alimentaire	2	1000	Dents creuses ZAE ou cellule village artisans	Estuaire Sud	délaissé construc	2	
	2	2500				2	
	1	6000	parcelle nue en ZAE/fondier isol/friche	Estuaire Sud	à vendre	1	1
Métallurgie	1	3000	ZA induit à proximité d'axes	Estuaire sud	délaissé construc	1	
	1	4000			délaissé construc	1	
	1	10000		Framatome	friche	1	
Autres Industries	7	1000	Dents creuses ZAE ou cellule village artisans	La Hurline	terrains à vendre	7	13
	1	2000				1	
	2	3000	parcelle nue en ZAE/fondier isol/friche			2	2
Logistique	1	10000	parcelle nue en ZAE/fondier isol/friche	Framatome	friche	1	
Construction	3	600	Dents creuses ZAE ou cellule village artisans	La Hurline	terrains à vendre	3	11
	2	1500	parcelle nue en ZAE/fondier isol/friche	La Hurline	terrains à vendre	2	
Commerce	13	X	cb				
	7	X	cb				
	2	1500	parcelle nue CB ou ZACOM	arche Nord et henri	gissements nus	2	
Hébergement - Restauration	4	X	cb				
	1	X	cb				
Tertiaire	10	200	atelier relais dent creuse cb	La Hurline	terrains à vendre	3 terrains de 800 à redéviser	
	1	700		La Hurline	terrains à vendre	1	
	1	1000	parcelle ZA ou CB	Estuaire Sud	gissements nus	1	
Services à la population	10	500	admiral relais dent creuse cb	se servir dans l'extension de la gerche sud? Ou sur la gendarmerie?			
	1	500					
	1	3000	CB, ZAE second choix				

4/ PHASE 4 : VOLET OPÉRATIONNEL OU REQUALIFICATION

Cette quatrième phase permet de croiser les besoins et la capacité d'accueil précises des espaces d'activités et établir un véritable Programme d'Actions et Plans d'Aménagement d'Ensemble des ZAE. Pour cela, 4 étapes ont été ciblées :

- 1ère étape : **Identifier les sites stratégiques.** Ces sites ont été identifiés à l'issue du travail d'actualisation des gisements mené en phase 2.

- Retrouver une vocation économique aux friches situées au contact du bourg de Palmboeuf
- Poursuivre le développement de nouveaux usages aux terrains grevés de servitudes ou en zones humides (photovoltaïque, renaturation)
- Poursuivre la commercialisation d'Estuaire Sud (revoir les modalités de vente pour dissocier foncier et bâti ?)
- Echanger avec les entreprises qui

**Saint-Viaud - Palmboeuf**  
Communauté de Communes Sud Estuaire

1 2

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



- 2ème étape : **Zoom sur les sites stratégiques : programmation et capacité.** Pour certains sites stratégiques, plusieurs scénarios peuvent être proposés à ce stade. Il s'agit de déterminer la typologie et le dimensionnement des projets possibles selon les sites et leur contexte.

### SITE 1 : FRICHES D'ENTREE DE VILLE / PAIMBOEUF

#### PROGRAMMATION POSSIBLE / SCENARIO 1

##### ECHELLE DU SITE

- Création d'un village d'artisans sur la partie ex-SFAC
- Reprise de l'ex-ABCM par une autre entreprise
- Dépollution et accueil d'activités logistiques sur l'ex-Atlantic Marine

##### Les questions :

- Des acteurs économiques pour porter ces projets ?
- De la demande pour ce type de bâtiments, à cette localisation ?



### SITE 1 : FRICHES D'ENTREE DE VILLE / PAIMBOEUF

#### PROGRAMMATION POSSIBLE / SCENARIO 2

##### ECHELLE DU SITE / SCENARIO ALTERNATIF

- Transformation de la partie Ouest (ex-ABCM et ex-SFAC) en programmes de logements
- Utiliser le bénéfice de la vente des terrains pour financer (en partie) la dépollution et le réaménagement de la partie Atlantique Marine (qui pourrait être divisée en plusieurs cellules)

##### Les questions :

- Qui d'autre que la collectivité réaliser une opération de cette ampleur ?



- 3ème étape : **Faisabilité opérationnelle.**
- 4ème étape : **Stratégie foncière.** Quel type d'intervention foncière selon les sites identifiés ? dans quelle temporalité ? Avec quels acteurs ? Quels financeurs ?

• Du foncier privé ...

... vers une maîtrise publique du foncier

**1. LAISSER FAIRE**  
Développement opérationnel en zone urbanisable

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

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

#### 2. INCITER

Encadrement des acteurs (propriétaires-opérateurs) par l'U des PLU, avec OAP (concentration ciblée)

#### 3. INITIER

Intervention de la collectivité, avec portage foncier partiel pour permettre une prise en charge de certains travaux

#### 4. MENER

Intervention directe de la collectivité, avec portage foncier à très grande majorité

Le plan d'actions proposé s'appuie sur trois grandes thématiques :

THEMATIQUES	INTITULE DE LA PROPOSITION D'ACTION
Animation économique territoriale	A.1 : Développer une offre d'accompagnement adaptée aux besoins de tous les acteurs économiques
	A.2 : Sensibiliser les entreprises à la formation et favoriser la mise en place de formations de proximité
	A.3 : Sensibiliser et accompagner les entreprises et les filières dans les transitions en coordination avec les réseaux existants
Implantation des activités économiques	I.1 : Etudier l'application d'une dissociation du foncier et du bâti économique pour les terrains en zones d'activités
	I.2 : Organiser une veille foncière active
	I.3 : Développer une offre immobilière adaptée aux besoins des entreprises et répondant aux contraintes du ZAN
	I.4 : Mettre en œuvre des pratiques plus vertueuses d'implantation du foncier économique
	I.5 : Inciter à la densification « maîtrisée » des ZAE
Opérations d'aménagement	O.1 : Réaménager les friches économiques en entrée de ville de Paimboeuf
	O.2 : Envisager un (ré)aménagement d'ensemble sur l'entrée nord de la Guerche
	O.3 : Inscrire une OAP « densification des ZAE » dans le futur PLUi

Chacune de ces thématiques est déclinée en actions concrètes, avec un détail des partenaires, de la temporalité, des ressources mobilisées, et la complexité administrative ou réglementaire et de l'impact futur. Ils finissent par élaborer un planning prévisionnel des actions et une estimation budgétaire pour sa mise en œuvre.



Nota : Les actions d'animation territoriale seront déployées tout au long de la période en parallèle des actions présentées ci-dessus.



## 4.4 La traduction réglementaire du PADD

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

299

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - PLUi de la Communauté de Communes Sud Estuaire (CCSE)

Justification du projet

Cohérence des OAP avec le PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en oeuvre du PADD
OBJECTIF 1.1 : S'APPUYER SUR LA DENSITÉ ET LA DIVERSITÉ DES PATRIMOINES NATURELS BLEUS ET VERTS DU TERRITOIRE	
ORIENTATION 1.1.1 // Affirmer la CCSE comme territoire d'eau en réduisant les pressions sur les milieux aquatiques	
<ul style="list-style-type: none"><li>• L'OAP thématique Trame Verte et Bleue prévoit plusieurs orientations pour protéger la trame bleue et l'infiltration des eaux sur le territoire : orientation 1.2 «assurer la fonctionnalité de la sous-trame des milieux littoraux», orientation 1.3 «assurer la fonctionnalité de la trame bleue», orientation 3.1 «favoriser la trame brune - limiter l'imperméabilisation des sols», orientation 3.2 «favoriser la trame brune - allier le sol et l'eau».</li><li>• Les OAP sectorielles contiennent, à la fois dans les principes généraux et dans ceux propres à chaque site d'OAP, des orientations visant à limiter l'imperméabilisation des sols et préserver les zones humides, plans d'eau et cours d'eau présents sur le secteur (exemples : limiter l'imperméabilisation des sols dans l'espace public, inscrire le projet dans la trame verte et bleue, axe d'écoulement de l'eau à intégrer dans l'aménagement du site, zone humide à préserver, plan d'eau, mare à préserver, aménagement de gestion des eaux pluviales à prévoir, fossé à préserver, etc.).</li><li>• Les périmètres des OAP sectorielles ont souvent été (ré) étudiés pour éviter les zones humides ou autres habitats aquatiques à forts enjeux environnementaux révélés par les prédiagnostics réalisés par Dell'Aria.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le règlement prévoit la protection des zones humides et cours d'eau via des prescriptions graphiques</li><li>• Le règlement prévoit des dispositions en faveur de la perméabilité des sols via des prescriptions graphiques (EBC, éléments de paysage à protéger par exemple) ou des dispositions du règlement écrit (% d'espaces de pleine terre et coefficient de biotope par surface exigé dans certaines zones).</li><li>• Le règlement comporte des emplacements réservés dont certains visent des aménagements pour l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.</li></ul>

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Cohérence des OAP avec le PADD		Dispositions édictées par le règlement pour la mise en oeuvre du PADD	
<b>ORIENTATION 1.1.2 // Maintenir le caractère exceptionnel du patrimoine écologique de la CCSE en affinant et renforçant les réservoirs biologiques et les continuités écologiques</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>• L'OAP thématique Trame Verte et Bleue prévoit plusieurs orientations pour protéger la trame bleue et l'infiltration des eaux sur le territoire : orientation 1.1 «assurer la fonctionnalité de la sous-trame des milieux bocagers», orientation 2.1 «intégrer le patrimoine naturel existant», orientation 2.2 «améliorer les espaces verts existants en ville et en créer de nouveaux», orientation 2.3 «gérer les limites», orientation 2.4 «intégrer la dimension biodiversité dans le bâti», orientation 3.3 «renforcer la trame noire en faveur de la biodiversité nocturne».</li><li>• Les OAP sectorielles contiennent, à la fois dans les principes généraux et dans ceux propres à chaque site d'OAP, des orientations visant à préserver voire renforcer la trame verte et préserver les éléments de biodiversité dans les secteurs (exemples : Inscrire le projet dans la trame verte et bleue, maintenir voire renforcer la végétation existante, arbres remarquables à conserver, alignements d'arbres ou haie à créer, etc.)</li><li>• Les périmètres des OAP sectorielles ont souvent été (ré)étudiés pour éviter les corridors et les grands réservoirs de biodiversité du territoire.</li></ul>		<ul style="list-style-type: none"><li>• Le règlement délimite des zones Naturelles, dont une zone plus sensible à la trame verte et bleue (Ns)</li><li>• Le règlement prévoit la protection des haies (avec des règles précises et adaptées à l'inventaire réalisé par le service GEMAPI de la CCSE), arbres remarquables et alignements d'arbres via des prescriptions graphiques.</li><li>• Le règlement prévoit des dispositions en faveur de la biodiversité et de la préservation de la trame verte (EBC, éléments de paysage à protéger par exemple) ou des dispositions du règlement écrit (% d'espaces de pleine terre et coefficient de biotope par surface exigés dans certaines zones).</li></ul>	
<b>ORIENTATION 1.1.3 // Révéler la grande diversité paysagère du territoire, à l'origine du tourisme vert, bleu et itinérant</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>• L'OAP thématique Trame Verte et Bleue prévoit intègre la notion paysagère dans ses orientations pour protéger la trame verte et bleue, et propose des aménagements pour un tourisme vert responsable et durable. L'OAP thématique Patrimoine veille également à identifier (pour mieux protéger) le patrimoine bâti caractéristique des entités paysagères de la CCSE : la côté urbanisée balnéaire, l'Estuaire de la Loire et le plateau bocager.</li><li>• Les OAP sectorielles contiennent, à la fois dans les principes généraux et dans ceux propres à chaque site d'OAP, des orientations visant à préserver les paysages, notamment les lisières urbaines (exemples : assurer une transition paysagère, cônes de vue à préserver, pente du terrain naturel à intégrer dans l'aménagement, etc.). Les sites d'OAP en entrées de ville/bourg font l'objet d'une insertion paysagère renforcée des nouvelles constructions.</li></ul>		<ul style="list-style-type: none"><li>• Le règlement limite les secteurs en extension, et respecte les coupures d'urbanisation définies par le SCoT, en cohérence avec la préservation des paysages naturels environnants</li><li>• Le règlement prévoit des prescriptions graphiques préservant la qualité des paysages : haies, alignements d'arbres, éléments de paysage à protéger, etc. Il prévoit également des prescriptions graphiques pour préserver les chemins, favorables au développement du tourisme vert.</li><li>• Le règlement comporte des emplacements réservés liés à la création ou à la sécurisation de pistes cyclables, favorables au cyclotourisme</li></ul>	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044.244400586-20251023-DEL2025199A-DEL

Accusé certifié exécutoire

paysagères du territoire

Réception par le préfet - 27/10/2025

● Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
044-244400586-20251023-DEL2025199A-DEL  
Les périmètres des OAP sectorielles ont souvent été (ré)étudiés au regard de la préservation des grandes composantes paysagères du territoire.  
Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 27/10/2025

**OBJECTIF 1.2 : INNOVER ET EXPÉRIMENTER AFIN D'ACCROÎTRE LES CAPACITÉS D'ADAPTATION DU TERRITOIRE PARTICULIÈREMENT CONCERNÉ PAR LES EFFETS DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE**
**ORIENTATION 1.2.1 // Anticiper l'accroissement des risques liés au réchauffement climatique sur ce territoire vulnérable**

- Les OAP sectorielles contiennent, à la fois dans les principes généraux et dans ceux propres à chaque site d'OAP, des orientations visant à réduire la vulnérabilité et l'exposition du site aux risques (notamment inondation) et aux nuisances (notamment liés à la Route Bleue). Par exemple, des axes d'écoulement de l'eau sont identifiés sur certains sites et doivent être intégrés dans l'aménagement de l'OAP, de nombreuses haies ont été préservées pour faciliter le ruissellement, des espaces perméables et/ou de pleine terre permettent l'infiltration des eaux, des transitions paysagères permettent d'amoindrir les nuisances sonores routières, etc.
- Les périmètres des OAP sectorielles ont souvent été (ré)étudiés pour éviter les secteurs soumis à des risques, notamment inondations, trop importants. De nombreux secteurs ont été supprimés avec les élus pour correspondre à l'étude Alea Estuaire.
- Le règlement délimite des zones Naturelles ou Agricoles pour les secteurs non urbanisés les plus soumis aux risques, notamment d'inondation. Les données relatives au risque submersion intégrant notamment l'élévation du niveau marin pour le risque submersion a fait l'objet d'une attention particulière : une annexe au règlement écrit détaille les interdictions et prescription pour réduire la vulnérabilité du territoire face à ce risque
- Le règlement prévoit des dispositions en faveur de la perméabilité des sols via des prescriptions graphiques (EBC, éléments de paysage à protéger par exemple) ou des dispositions du règlement écrit (% d'espaces de pleine terre et coefficient de biotope par surface exigés dans certaines zones).
- Le règlement comporte des emplacements réservés dont certains visent des aménagements pour l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

**ORIENTATION 1.2.2 // Proposer une attractivité acceptable et soutenable en anticipant ses incidences sur les écosystèmes et les capacités d'accueil**

- L'OAP thématique Trame Verte et Bleue prévoit plusieurs orientations pour renforcer les capacités de séquestration carbone du territoire : orientation 1.1 «assurer la fonctionnalité de la sous-trame des milieux bocagers», orientation 2.1 «intégrer le patrimoine naturel existant», orientation 2.2 «améliorer les espaces verts existants en ville et en créer de nouveaux»
- Les OAP sectorielles contiennent, à la fois dans les principes généraux et dans ceux propres à chaque site d'OAP, des orientations visant à renforcer les capacités de séquestration carbone du territoire en valorisant les espaces verts, notamment en milieu urbain (îlots de fraîcheur)
- Les objectifs de production de logements ou autres activités sur les OAP sectorielles respectent les capacités d'accueil du territoire en termes d'assainissement, de gestion de déchets et d'approvisionnement en eau potable.
- Les STEP, déchetteries et autres activités liées aux capacités d'accueil du territoire peuvent se développer et se pérenniser (de manière limitée) grâce aux secteurs dédiés dans le zonage.
- Le règlement prévoit des dispositions générales pour la gestion des réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales, de défense incendie, de déchets, d'énergie et de réseaux de communications électroniques.
- Le règlement prévoit des dispositions en faveur de la séquestration carbone (% d'espaces de pleine terre et coefficient de biotope par surface exigés dans certaines zones).

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

Cohérence des OAP avec le PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en oeuvre du PADD
<b>ORIENTATION 1.2.3 // Faire de la transition énergétique une opportunité économique</b>	
/	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le règlement autorise le déploiement encadré des dispositifs liés aux énergies renouvelables et leur insertion paysagère.</li> </ul>
<b>OBJECTIF 1.3 : AFFIRMER ET PRÉSERVER LES IDENTITÉS PATRIMONIALES DU TERRITOIRE</b>	
<b>ORIENTATION 1.3.1 // Révéler les caractéristiques des tissus urbains emblématiques et assurer un cadre habité vert et de qualité</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>L'OAP thématique Patrimoine caractérise les tissus urbains emblématiques de la CCSE (partie 1) et indique des orientations pour chaque typologie de patrimoine bâti afin de préserver les caractéristiques architecturales et l'harmonie des tissus urbains.</li> <li>Quelques OAP sectorielles sont localisées en entrées de bourg/ville afin de soigner les franges urbaines, ce qui participe directement à la qualité du cadre habité.</li> <li>Les OAP sectorielles (notamment en densification) contiennent, à la fois dans les principes généraux et dans ceux propres à chaque site d'OAP, des orientations visant à préserver le couvert végétal (exemples : maintenir, voire renforcer, la végétation existante, arbres remarquables à conserver, alignements d'arbres ou haie à créer, etc.). Elles contiennent également des principes d'implantation pour permettre une meilleure insertion urbaine des nouvelles constructions (par exemple : implantation spécifique des constructions à prévoir, sens de faitage, recul des constructions à prévoir, positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif, typologies de logements préférentielles, etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le zonage du PLUi se décline en sous-zones correspondant à des tissus urbains spécifiques, permettant de réglementer de manière précise l'aspect et l'implantation des nouveaux aménagements afin d'en conserver l'harmonie urbaine et architecturale.</li> <li>Le règlement prévoit des dispositions en faveur du couvert végétal en milieu urbain (EBC, éléments de paysage à protéger, % d'espaces de pleine terre et coefficient de biotope par surface exigés dans certaines zones, etc.).</li> </ul>
<b>ORIENTATION 1.3.2 // Mettre en valeur la diversité des patrimoines architecturaux remarquables en mobilisant les outils de protection patrimoniale adaptés</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>L'OAP thématique Patrimoine permet de dresser une typologie (avec des orientations correspondantes) du patrimoine remarquable historique à préserver sur la CCSE. Elle s'est notamment appuyée sur la charte architecturale de Saint-Brevin-les-Pins, et sur des fiches du CAUE 44.</li> <li>Les OAP sectorielles contiennent des orientations visant à préserver le patrimoine remarquable dans leur périmètre, et à prendre en compte celui environnant (par exemple : élément d'ordre patrimonial à prendre en compte, mur à conserver, vue à préserver, etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le règlement prévoit des dispositions générales en faveur de la protection des patrimoines architecturaux remarquables via des prescriptions graphiques linéaires, ponctuelles et surfaciques (murs ou bâtiments historiques à protéger par exemple).</li> </ul>

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE  
Accusé certifié exécutoire  
en compte, mur à conserver, vue à préserver, etc.)  
Réception par le préfet : 27/10/2025



Cohérence des OAP avec le PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en oeuvre du PADD
<b>ORIENTATION 1.3.3 // Faire du patrimoine rural ordinaire disséminé sur ce territoire bocager un atout patrimonial valorisé</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>L'OAP thématique Patrimoine dédie une typologie de patrimoine aux patrimoines ruraux disséminé, petit patrimoine vernaculaire à protéger (manoirs, châteaux par exemple). Elle détaille également des orientations aux aménagements des granges et fermes afin de garantir la préservation de l'harmonie architecturale rurale du territoire bocager.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le règlement prévoit des dispositions générales en faveur de la protection des «petits» patrimoines ruraux via des prescriptions graphiques linéaires, ponctuelles et surfaciques (calvaires, puits, chapelles, manoirs à protéger par exemple).</li> </ul>

## AXE 2 : UN TERRITOIRE AUX MULTIPLES ÉCONOMIES LOCALES RENFORCÉES

Cohérence des OAP avec le PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en oeuvre du PADD
<b>OBJECTIF 2.1 : PRÔNER LE TERRITOIRE COMME UNE TERRE AGRICOLE D'ÉLEVAGE DONT LE RÔLE ÉCONOMIQUE LOCAL EST À CONFORTER</b>	
<b>ORIENTATION 2.1.1 // Protéger davantage les terres agricoles pour garantir la pérennité de l'agriculture sur ce territoire bocager</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le choix des secteurs d'OAP a été défini pour minimiser l'urbanisation des terres agricoles, avec une attention particulier sur les espaces agricoles pérennes (de nombreuses OAP sont en densification). Le mitage du bâti est limité dans le choix des secteurs en extension.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le règlement délimite une zone agricole et prévoit des dispositions visant la bonne fonctionnalité de l'activité agricole sur le territoire. Le règlement graphique a tenu compte des Espaces Agricoles Pérennes identifiés par le SCoT arrêté 07/25 afin qu'aucun secteur urbanisé soit en EAP.</li> <li>Le règlement permet les évolutions des habitations existantes isolées dans les zones Naturelles et Agricoles mais de façon mesurée (extension/annexes)</li> </ul>
<b>ORIENTATION 2.1.2 // Assurer le dynamisme économique de l'agriculture dans les emplois directs et indirects</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>L'OAP thématique Patrimoine consacre des orientations aux aménagements des granges et fermes afin de garantir une insertion paysagère et architecturale adaptée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le règlement permet le développement des projets des exploitants agricoles, dans le respect du cadre de la Loi Littoral pour les communes concernées.</li> </ul>
<b>ORIENTATION 2.1.3 // Développer l'ancrage local de l'agriculture en lien avec le socle naturel</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>L'OAP thématique Trame Verte et Bleue prévoit de protéger les éléments constitutifs du maillage bocager historique, dont les haies, les boisements et les marais, dans les orientations 1.1 «assurer la fonctionnalité de la sous-trame des milieux bocagers» et 1.3 «assurer la fonctionnalité de la trame bleue».</li> </ul> <p>Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur 044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE Accusé certifié exécutoire Réception par le préfet : 27/10/2025</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le règlement délimite une zone agricole et prévoit des dispositions visant la bonne fonctionnalité de l'activité agricole sur le territoire. Les marais sont également protégés des constructions en zone A et N.</li> <li>Le règlement prévoit la protection des haies de ce territoire agricole bocager, en particulier en zone Agricole et Naturelle (avec des règles précises et adaptées à l'inventaire réalisé par le service GEMAPI de la CCSE) via des prescriptions graphiques.</li> </ul>

Cohérence des OAP avec le PADD		Dispositions édictées par le règlement pour la mise en oeuvre du PADD	
OBJECTIF 2.2 : SOUTENIR LA PLACE SINGULIÈRE DE L'ÉCONOMIE SECONDAIRE DANS TOUS LES ESPACES DU TERRITOIRE			
ORIENTATION 2.2.1 // Appuyer le dynamisme économique de la CCSE sur le maillage fin de petits artisans et petites entreprises			
<ul style="list-style-type: none"><li>L'OAP sectorielle «Rue de la Fuie N°2» à Frossay prévoit sur sa partie sud le développement de la nouvelle petite zone d'artisanat créée en périphérie du bourg, permettant ainsi le maillage fin de petites entreprises.</li><li>Les principes généraux des OAP sectorielles détaillent comment «Optimiser le foncier dédié à la desserte automobile et au stationnement» et «Limiter l'imperméabilisation des sols dans l'espace public», en particulier des espaces de stationnement. L'OAP thématique Trame Verte et Bleue prévoit également quelques orientations concernant la perméabilité et la végétalisation des aires de stationnement.</li></ul>		<ul style="list-style-type: none"><li>Le règlement prévoit une possibilité de mixité fonctionnelle dans les zones de centres-bourgs/centres-villes grâce aux sous-destinations autorisées (notamment petit artisanat)</li><li>Le règlement encourage à la mutualisation des stationnements, et au développement de revêtements perméables.</li></ul>	
ORIENTATION 2.2.2 // Accompagner et encadrer les perspectives de développement des entreprises isolées			
<ul style="list-style-type: none"><li>L'OAP sectorielle «La Laiterie» à Saint-Père-en-Retz permet une extension du secteur afin de réaliser leur projet de développement.</li></ul>		<ul style="list-style-type: none"><li>Le règlement prévoit des possibilités de développement des entreprises isolées (STECAL pour Saint-Père-en-Retz), tout en fixant des règles d'insertion paysagère.</li></ul>	
ORIENTATION 2.2.3 // Affiner une stratégie de développement économique dans les Zones d'Activités Economiques "ZAE" à la densité et qualité urbaine et environnementale améliorée			
<ul style="list-style-type: none"><li>L'OAP sectorielle «Guerche Sud» vise à renforcer la ZAE de la Guerche à Saint-Brevin-les-Pins, identifiée comme «ZAE stratégique» à dans le SCoT arrêté en 07/25.</li><li>Les principes généraux des OAP sectorielles détaillent comment «Optimiser le foncier dédié à la desserte automobile et au stationnement» et «Limiter l'imperméabilisation des sols dans l'espace public», en particulier des espaces de stationnement. L'OAP thématique Trame Verte et Bleue prévoit également quelques orientations concernant la perméabilité et la végétalisation des aires de stationnement.</li></ul>		<ul style="list-style-type: none"><li>Les différentes sous-zones de la zone Ux (dédiée aux activités économiques et commerciales) permettent une stratégie différenciée (par des sous-destinations autorisées et interdites) des ZAE (exemples : Uxm1, Uxm2, Uxi1, Uxi2)</li><li>Une étude de potentiel foncier et de densification a été menée par Praxidev sur les ZAE. Elle a permis d'alimenter les réflexions sur les règles d'implantation et de densification à imposer dans ces zones.</li><li>Le règlement fixe des règles de qualité paysagère, urbaine et architecturale dans les zones Ux</li></ul>	

Cohérence des OAP avec le PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en oeuvre du PADD
<b>OBJECTIF 2.3 : CONFORTER LA PLACE PRIMORDIALE DE L'ÉCONOMIE DE SERVICE DE CE TERRITOIRE ÉQUIPÉ ET TOURISTIQUE</b>	
<b>ORIENTATION 2.3.1 // Assurer un équilibre commercial en valorisant les emplois tertiaires dans les centralités habitées</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Il n'y a pas de secteurs en extension (et d'OAP) pour la création d'une nouvelle zone commerciale périphérique</li> <li>Les grandes OAP en densification (par exemple, Rue de l'Estuaire à Corsept) prévoient de renforcer les polarités équipées et commerçantes dans les centres-bourgs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le règlement prévoit une possibilité de mixité fonctionnelle dans les zones de centres-bourgs/centres-villes grâce aux sous-destinations autorisées (notamment tertiaire)</li> <li>Le règlement prévoit des linéaires commerciaux dans les centres-villes/centres-bourgs pour préserver les commerces en centralités via les prescriptions graphiques</li> </ul>
<b>ORIENTATION 2.3.2 // Tisser et mettre en réseau l'écosystème d'entreprises tertiaires locales</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les principes généraux des OAP sectorielles détaillent comment «Optimiser le foncier dédié à la desserte automobile et au stationnement» et «Limiter l'imperméabilisation des sols dans l'espace public», en particulier des espaces de stationnement. L'OAP thématique Trame Verte et Bleue prévoit également quelques orientations concernant la perméabilité et la végétalisation des aires de stationnement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le règlement prévoit une possibilité de mixité fonctionnelle dans les zones de centres-bourgs/centres-villes grâce aux sous-destinations autorisées (notamment tertiaire)</li> </ul>
<b>ORIENTATION 2.3.3 // Accompagner le développement d'une économie touristique sur toutes les communes, en s'appuyant sur Saint-Brevin-les-Pins comme locomotive</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Deux OAP sectorielles («D86/Rue du Parc des Sports» à Saint-Viaud, «Rue des Blotières» à Saint-Père-en-Retz) visent à créer des campings ou aire naturelle pour accueillir des hébergements touristiques sur le retro-littoral (hors Saint-Brevin-les-Pins)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les secteurs touristiques sont identifiées dans le plan de zonage afin de permettre leur reconnaissance et leur pérennité, dans le respect du cadre de la Loi littoral (STECAL pour Saint-Père-en-Retz, zones spécifiques pour les communes littorales -Nc2, Ae2, Ne2, etc.-)</li> <li>A Frossay, une zone 1AUt est dédiée aux espaces à urbaniser à vocation dominante touristique.</li> </ul>

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

## Cohérence des OAP avec le PADD

## Dispositions édictées par le règlement pour la mise en oeuvre du PADD

### OBJECTIF 3.1 : CONFORTER LES CENTRES-VILLES ET BOURGS ÉQUIPÉS, PIERRES ANGULAIRES DE L'ORGANISATION DU QUOTIDIEN

#### ORIENTATION 3.1.1 // Affirmer le fonctionnement multipolaire du territoire aux centralités plurielles

<ul style="list-style-type: none"> <li>Le choix et le nombre des OAP sectorielles est plus important à Saint-Brevin-les-Pins afin de conforter son rôle de centralité équipée, servicielle et commerciale.</li> <li>Les densités appliquées et le nombre de logements à créer inscrits dans les OAP sectorielles de chaque commune correspondent à la territorialisation de la production de logements du PADD (appuyée sur l'armature territoriale et les capacités foncières des communes),</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le règlement permet de conforter le rôle des deux centres-villes de Saint-Brevin-les-Pins aux règles spécifiques (Uaa, Uab) et la ZAE de la Guerche pour renforcer le pôle d'équilibre de la commune.</li> <li>Le règlement permet le développement et la création d'équipements dans les centralités (zones UE) et dans les ZAE à vocation mixte (Uxm) sur toutes les communes afin de conforter le maillage d'équipements à l'échelle de la CCSE.</li> </ul>
--	---

#### ORIENTATION 3.1.2 // Proposer un maillage densifié, cohérent et complémentaire d'équipements de proximité

<ul style="list-style-type: none"> <li>Plusieurs OAP sectorielles ont des vocations équipements afin de conforter le maillage d'équipements sur la CCSE («Nouvel EHPAD» à Frossay, «Chemin de la Gilardièrre», «Chemin du Grand Ruau», «La Bresse», «Guerche Nord-Est» à Saint-Brevin-les-Pins)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le règlement autorise la destination «Equipements d'intérêt collectif et services publics» et toutes ses sous-destinations dans toutes les zones Ua afin de maintenir une diversité des équipements du quotidien dans toutes les communes, en particulier dans les centralités.</li> </ul>
--	---

#### ORIENTATION 3.1.3 // Maintenir une ruralité vivante et animée sur tout le territoire

<ul style="list-style-type: none"> <li>Chaque centre-bourg a plusieurs OAP (en extension et en densification) afin d'encadrer les futurs projets de la commune et maintenir ainsi une ruralité vivante et animée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le règlement prévoit des dispositions en faveur de la mixité fonctionnelle dans les communes rurales (Uac).</li> </ul>
--	---

### OBJECTIF 3.2 : PROMOUVOIR DE NOUVELLES FORMES D'HABITER PLUS DENSES, DIVERSIFIÉES ET ADAPTÉES AUX ATTENTES DES ACTUELS ET FUTURS HABITANTS

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

<ul style="list-style-type: none"> <li>Les densités appliquées et le nombre de logements à créer inscrits dans les OAP sectorielles de chaque commune correspondent à la territorialisation de la production de logements du PADD (appuyée sur l'armature territoriale et les capacités foncières des communes),</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le règlement prévoit des zones où l'habitat est autorisé pour permettre à chaque commune de produire du logement (en U et en AU).</li> </ul>
---	---

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

foncières des communes),

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



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

- De nombreuses OAP sont situées dans l'enveloppe urbaine en densification. Ajoutées au nombre de logements potentiels dans le diffus (dents creuses et divisions parcellaires), cela permet de justifier des 60% de nouveaux logements en densification.
  - Certaines OAP en densification concerne des opérations de renouvellement urbain, avec ou pas démolition/reconstruction. Elles permettent de redonner à l'habitat dégradé ou peu dense une vitalité nouvelle. Certaines d'entre elles ont fait l'objet d'études de faisabilité complémentaires afin de réaliser une OAP opérationnelle.
  - Les typologies de logements inscrites dans les OAP sectorielles vont permettre de densifier par de nouvelles formes urbaines (logements intermédiaires, logements collectifs), parfois innovantes mais toujours adaptées au tissu urbain environnant.
  - Les principes généraux des OAP sectorielles détaillent comment «mettre en oeuvre des densités résidentielles pour optimiser le foncier», «limiter l'imperméabilisation des sols dans l'espace public», «Optimiser le foncier dédié à la desserte automobile et au stationnement» ou encore «Limiter la consommation énergétique des logements». Autant de principes répondant aux objectifs de cette orientation pour proposer une densification désirable tout en mutualisation les espaces libres et luttant contre l'habitat dégradé à réinvestir.
- Le règlement intègre des dispositions permettant à la fois le maintien des formes urbaines existantes et l'optimisation des tissus déjà bâtis.
  - Le nombre de secteurs en Ua et Ub reflète le travail fin réalisé pour fixer des règles adaptées aux caractéristiques et aux densités de chaque tissu urbain.

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

- Les typologies de logements inscrites dans les OAP sectorielles visent à diversifier l'offre de logements, notamment en centralités, afin d'offrir la possibilité à chacun de se loger et répondre à la demande de petits logements pour les petits ménages (jeunes et personnes âgées principalement).
  - L'OAP sectorielle «Nouvel EHPAD» de Frossay permet d'encadrer la réalisation d'un projet d'EHPAD permettant d'accompagner le vieillissement de la population.
- Le règlement écrit facilite et encadre les logements de fonction pour les agriculteurs
  - Le règlement a fixé des règles de stationnement moins contraignantes pour favoriser la sortie de petits logements dont le territoire manque. En Uac1, la règle a même été adaptée pour ne pas freiner les opérations de division pour des configurations urbaines particulière (grands logements existants sur des petites parcelles).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

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

<ul style="list-style-type: none"><li>Certaines OAP sectorielles imposent un pourcentage de logements sociaux à respecter dans la production de logements prévue sur le site afin de respecter les objectifs fixés dans le PADD.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Le règlement écrit impose des secteurs de mixité sociale à Saint-Brevin-les-Pins, Saint-Père-en-Retz et Frossay.</li><li>Les aires dédiées à l'accueil des gens du voyage ont un zonage et des règles spécifiques</li></ul>
--	---

Cohérence des OAP avec le PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en oeuvre du PADD
OBJECTIF 3.3 : GARANTIR LA VARIÉTÉ, LA FONCTIONNALITÉ ET LES CONTINUITÉS DANS LES MOYENS DE SE DÉPLACER SELON LES DESTINATIONS	
ORIENTATION 3.3.1 // Renforcer et sécuriser les mobilités douces et décarbonées à toutes les échelles via des espaces publics apaisés	
<ul style="list-style-type: none"><li>Les OAP sectorielles contiennent, à la fois dans les principes généraux et dans ceux propres à chaque site d'OAP, des orientations visant à renforcer les liaisons douces (exemples : penser l'espace public comme lieu de rencontres, connecter la nouvelle opération à l'existant, liaison douce à créer, possibilité de liaison douce complémentaire, etc.)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Le règlement comporte des emplacements réservés liés à la création ou à la sécurisation de pistes cyclables dans le respect du Schéma Directeur Cyclable de la CCSE.</li><li>Le règlement prévoit également des prescriptions graphiques pour préserver les chemins, favorables au développement du tourisme vert.</li></ul>
ORIENTATION 3.3.2 // Améliorer la desserte des mobilités partagées sur tout le territoire pour limiter la sédentarisation et l'isolement des habitants	
<ul style="list-style-type: none"><li>La majorité des choix des sites d'OAP a été réfléchi en fonction de leur proximité avec les arrêts de transports en commun (critère présent dans l'analyse multicritères).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Le règlement définit des conditions relatives à la voirie, aux accès et au stationnement.</li></ul>
ORIENTATION 3.3.3 // Fluidifier le franchissement de la Loire pour accéder aux équipements et aux pôles extérieurs	
<ul style="list-style-type: none"><li>La majorité des choix des sites d'OAP a été réfléchi en fonction de leur proximité avec les arrêts de transports en commun (critère présent dans l'analyse multicritères).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Le règlement définit des dispositions relatives à la connexion au réseaux numériques</li></ul>

# 4.5 Tableau synthétique de la production de logement

La production de logements inscrits dans le dispositif réglementaire du PLUi a été réalisée en mêlant deux principes, que les élus ont cherché à équilibrer tout au long de la procédure :

- les orientations du PADD,
- l'objectif ZAN.

4 sources de productions de logements sont identifiés : le diffus (dents creuses et divisions parcellaires en densification), les OAP en extension, les OAP en densification, et les zones 2AU hors OAP.

## Le diffus en densification (dents creuses et divisions parcellaires)

Sa méthodologie et ses résultats sont développés dans la partie 4.3.  
Les taux de rétention appliqués reflètent la dureté foncière (40% pour les dents creuses et 50% pour les divisions parcellaires).

## Les OAP en extension

Elles consomment de l'espace au regard de la donnée CONSOZAN44 ajustée par la CCSE (méthodologie développée dans la partie 4.1).  
Un taux de rétention de 10% est appliqué pour refléter la réalité opérationnelle du terrain. En effet, la quasi-totalité des OAP en extension ne font pas l'objet d'une maîtrise foncière publique, et certaines connaissent même une dureté foncière très importante (propriétaires non vendeurs pour l'instant par exemple). De plus, les pré-diagnostic environnementaux réalisés par Dell'Aria ont reflété une diversité et une richesse des enjeux environnementaux sur le territoire de la CCSE, mais ils seront complétés autant que possible par des études plus approfondies, pouvant alors faire apparaître de nouvelles sensibilités environnementales, et ainsi limiter les projets d'urbanisation.

## Les OAP en densification

Afin de répondre au mieux à l'objectif ZAN et aux enjeux de renouvellement urbain, les élus ont souhaité proposer de nombreuses OAP en densification dans une démarche vertueuse (excluant les parcelles concernées par le potentiel diffus). Ces OAP permettent également en grande partie de respecter l'objectif du PADD qui vise à «orienter à hauteur de 60% la construction de nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine.».  
Afin de refléter la réalité opérationnelle du terrain, un taux de rétention de 40% a été appliqué sur les OAP en densification. En effet, la dureté foncière de ces terrains est très souvent très importante : multitude de propriétaires, logements existants, opérations complexes, difficulté de production sociale.

## Les zones 2AU hors OAP

Dans une projection de long-terme, les zones 2AU permettent aux communes et à la CCSE d'adopter une stratégie foncière sur tout le temps du PLUi. Afin de calculer leur production de logements hors OAP, il a été appliqué la densité minimale des secteurs en extension du SCoT arrêté au 07/25 selon l'armature territoriale.

Pôles	Densité minimum moyenne en extension
Pôles d'équilibre	30 à 40 logements / ha
Pôles d'équilibre intermédiaire	25 à 35 logements / ha
Pôles relais	23 à 25 logements / ha
Pôles de proximité	20 à 22 logements / ha

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
044-244400586-20251023-DEL2025190A-DE  
Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 27/10/2025

Source : DOO, SCoT arrêté 07/25

## La zone 2AUh de la Pitardais, Corsept

Le secteur 2AUh a été identifié en extension du village de la Pitardais afin d'envisager la production de logements à long terme. En effet, le village de la Pitardais a été identifié comme village pouvant s'étendre au sens du SCOT arrêté le 4 juillet 2025. Le maintien de la démographie aux fins de préservation des services publics de proximité et de la vie du bourg est un enjeu pour la commune, comme souligné dans le bilan d'application de son PLU. En outre, il s'agit du seul secteur urbanisé et constructible en vertu de la loi littoral qui n'est pas affecté par le risque de submersion estuarienne.

Un taux de rétention de 60% a cependant été indiqué pour différentes raisons : la commune n'a pas la maîtrise du foncier et seul un prédiagnostic a été effectué sur le site. Dans l'hypothèse où ce secteur serait urbanisé, des études complémentaires seraient à effectuer par l'aménageur, susceptibles de remettre en cause une partie du potentiel identifié.



Source : Extrait zonage PLUi CCSE

## La zone 2AUh1, extension de l'EHPAD à Saint-Brevin-les-Pins

Le secteur 2AUh1 prévoit une extension future à long-terme de l'EHPAD située au sud. Elle n'engendra pas de production de logements.



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

Source : Extrait zonage PLUi CCSE



## La zone 2AUh de la Guerche Est, Saint-Brevin-les-Pins

Le secteur 2AUh a principalement été identifié pour la création de logements sociaux, et donc à des fins de mixité sociale. En effet, la commune de Saint-Brevin-les-Pins est actuellement déficitaire au sens de la loi SRU. En dehors de ce site, l'atteinte de ses objectifs en matière de rattrapage de la part de logements sociaux par rapport à son parc repose principalement sur deux zones 1AU (La Bresse et La Guerche Nord-Est). En dehors de ces sites l'identification de secteurs de mixité sociale ne permet pas de garantir avec certitude la sortie d'opérations. Il est en effet constaté (notamment à l'occasion du premier contrat de mixité sociale) que les opérations en densification, que ce soit sur des sites d'OAP ou dans le diffus, ont un faible taux de réalisation de logements sociaux (s contraintes en matière de boisement et liées au SPR principalement). L'identification d'une zone 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation est notamment conditionnée à la réalisation d'opérations d'acquisition significatives dans les 6 ans permet d'identifier un potentiel non négligeable pour la réalisation d'une opération ambitieuse en termes de logements sociaux. Sa localisation permettrait en outre de bénéficier des aménagements routiers projetés pour l'urbanisation du secteur 1AU de la Guerche Nord-Est (élargissement de la voirie et giratoire, qui font l'objet d'un emplacement réservé dans le présent PLUi). La proximité avec la zone d'activité et le centre-ville sont aussi des éléments qui justifient la localisation de la zone. Un taux de rétention de 60% a toutefois été affiché afin de tenir compte des enjeux environnementaux présents sur le site : des études environnementales pour affiner la connaissance des contraintes sur site seront en effet nécessaires.



Source : Extrait zonage PLUi CCSE

## La zone 2AUhx de la Quatrefois, Saint-Brevin-les-Pins

Comme pour le secteur en extension de la zone 2AUh à l'Est de la Guerche précité, le secteur 2AUhx a été identifié pour tenir compte du besoin de création de logements sociaux à Saint-Brevin-les-Pins. Elle est permise par la récente identification du secteur de la Quatrefois en village avec extension au SCOT en cours de révision arrêté le 4 juillet 2025. La localisation de ce secteur est cohérente avec la morphologie urbaine de la ville, étant situé à proximité de l'agglomération brévineoise.

Un taux de rétention de 60% a toutefois été identifié afin de tenir compte de la dureté foncière du site et des potentiels enjeux environnementaux que les pré-diagnostic environnementaux n'auraient pas détecté. La surface du secteur pour la production de logement a également été divisée ( $7.5\text{ha}/2 = 3.7\text{ha}$ ) par deux étant donné la double vocation du site : habitat et économie.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Source : Extrait zonage PLUi CCSE

# Totaux de la production de logements prévus dans le PLUi

Pour rappel, voici la territorialisation de la production de logements fixée par le PADD :

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

Et voici les résultats de production de logements prévus dans les pièces réglementaires du PLUi :

Commune	Armature territoriale (SCoT arrêté 07/25)	Potentiel diffus (rétention à 50% pour les DP et 40% pour les DC)	OAP		Production logement dans les 2AU hors OAP (application densité basse SCoT arrêté 07/25) (rétention à 60%)	TOTAL
			OAP en extension (rétention à 10%)	OAP en densification (rétention à 40%)		
Saint-Brevin-les-Pins	Pôle d'équilibre	386 log.	518 log.	236 log.	114 log.	1254 log
Saint-Père-en-Retz	Pôles intermédiaires	29 log.	57 log.	103 log.	0 log.	188 log.
Paimboeuf		31 log.	0 log.	123 log.	0 log.	154 log.
Saint-Viaud	Pôles de proximité	19 log.	32 log.	11 log.	0 log.	61 log.
Frossay		10 log.	46 log.	50 log.	0 log.	106 log.
Corsept		16 log.	19 log.	38 log.	17 log.	89 log.
CCSE	52 log.	491 log.	671 log.	561 log.	131 log.	1854 log
TOTAL CONSTRUCTION EN DENSIFICATION POUR LA CCSE = $(491 + 561)/1854 \times 100 = 57\%$						

Ainsi, à l'échelle de la CCSE, 1854 logement peuvent être théoriquement réalisés. Ce chiffre s'apparente à l'objectif du PADD de 1830 logements.

L'objectif de production de 60% des nouveaux logements en densification est également respecté (proche de 57% théoriquement réalisable).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

# Totaux de la production de logements sociaux prévus dans le PLUi

Afin de répondre à l'orientation «3.2.4 Développer l'accessibilité des logements pour tous sur l'ensemble du territoire», le PADD a fixé des objectifs de part logement social dans la construction neuve par commune.

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

Pour rappel, seule la commune de Saint-Brevin-les-Pins est concernée par les objectifs de la loi SRU qui lui impose 20% de son parc de résidences principales en social. Afin de respecter la tendance des objectifs de rattrapage social tout en tenant compte des réalités opérationnelles de la commune (difficulté à sortir des opérations de logements sociaux du fait des duretés foncières et des enjeux environnementaux très importants), le taux de 35% de part social avait été fixé dans le PADD.

Ainsi, les pièces réglementaires du PLUi ont veillé à traduire ces objectifs de production sociale afin de permettre au mieux leur réalisation :

Commune	Armature territoriale (SCoT arrêté 07/25)	Prise en compte des logements sociaux dans les OAP et le règlement
Saint-Brevin-les-Pins	Pôle d'équilibre	12 OAP (sur 13 OAP qui produisent de l'habitat) sont concernées par un secteur de mixité sociale (allant de 20% à 50%)
Saint-Père-en-Retz	Pôles intermédiaires	Toutes les OAP qui produisent de l'habitat (7 OAP) sont concernées par le secteur de mixité sociale de type 3 (25%)
Paimboeuf		L'OAP Rue du Haut Paimboeuf prévoit 10% de logements abordables
Saint-Viaud	Pôles de proximité	L'OAP D86/Rue du Parc des Sports prévoit 15% de logements sociaux
Frossay		4 OAP sont concernées par un secteur de mixité sociale de type 1 (10%), l'OAP Nouvel EHPAD prévoit 50% et l'OAP Route du Moulin Neuf/Rue de la Fuie N°1 prévoit 10% (sur 8 OAP qui produisent de l'habitat)
Corsept		Aucun secteur d'OAP ne prévoit de logements sociaux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

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



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

# PARTIE 5 : BILAN DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

## 5.0 L'évaluation des incidences natura 2000 et bilan des effets du plui sur l'environnement

Conformément à l'article R.414-22 du code de l'environnement, l'évaluation environnementale tient lieu de dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 dans la mesure où elle satisfait aux prescriptions de l'article R. 414- 23, c'est-à-dire que le dossier doit comprendre :

1° Une présentation simplifiée du document de planification, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; lorsque des travaux, ouvrages ou aménagements sont à réaliser dans le périmètre d'un site Natura 2000, un plan de situation détaillé est fourni ;

2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, compte tenu de la nature et de l'importance du document de planification, de sa localisation dans un site Natura 2000 ou de la distance qui le sépare du ou des sites Natura 2000, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, des caractéristiques du ou des sites Natura 2000 et de leurs objectifs de conservation.

La présente partie a pour objectif d'analyser les effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le PLUi peut avoir sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

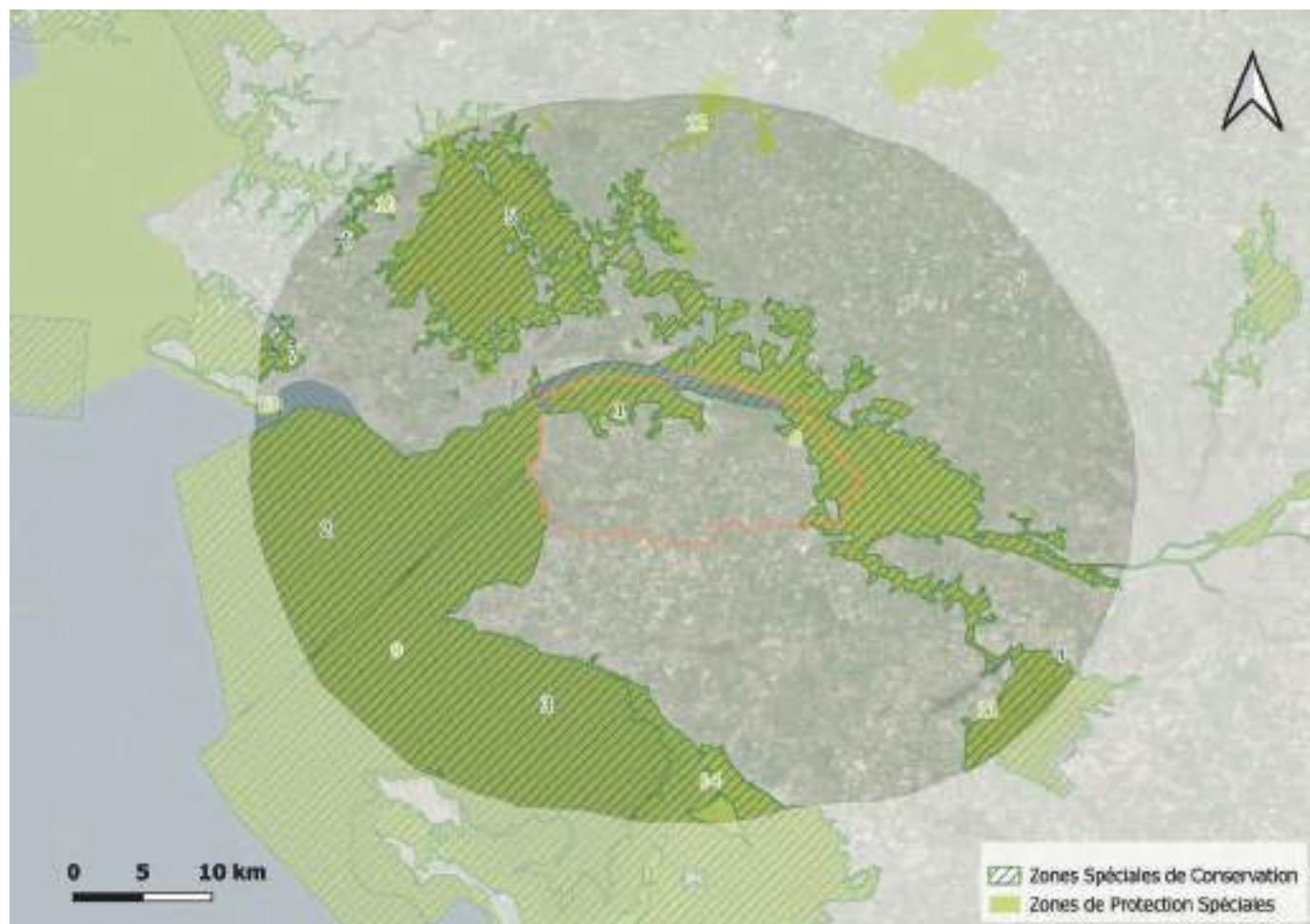
Réception par le préfet : 27/10/2025

## 5.1 Évaluation des incidences Natura 2000

### Présentation du réseau Natura 2000

Le périmètre du PLUi de la CCSE est directement concerné par 5 zones Natura 2000.

Cependant, afin d'évaluer les incidences du projet, l'ensemble des sites Natura 2000 présents dans un rayon de 20km autour du territoire ont été pris en considération. Ainsi, 7 Zones Spéciales de Conservation (ZSC) et 7 Zones de Protection Spéciale (ZPS) s'inscrivent dans ce périmètre d'étude élargi.



Réseau Natura 2000 dans un rayon de 20 km autour de la CCSE. Source : INPN

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Cittànova



Type de site	Code	Nom du site	Distance au territoire	Référence carte
ZSC	FR5200621	Estuaire de la Loire	0 km	1
ZSC	FR5202011	Estuaire de la Loire Nord	0 km	2
ZSC	FR5202012	Estuaire de la Loire Sud- Baie de Bourgneuf	0 km	3
ZSC	FR5200625	Lac de Grand-Lieu	15 km	4
ZSC	FR5200623	Grande Brière et marais de Donges	4 km	5
ZSC	FR5200626	Marais du Mès, baie et dunes de Pont-Mahé, étang du Pont de Fer	17.8 km	6
ZSC	FR5200627	Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen-Bron	16.6 km	7
ZPS	FR5210103	Estuaire de la Loire	0 km	8
ZPS	FR5212014	Estuaire de la Loire Sud- Baie de Bourgneuf	0 km	9
ZPS	FR5212007	Marais du Mès, baie et dunes de Pont-Mahé, étang du Pont de Fer	17.8 km	10
ZPS	FR5210008	Lac de Grand Lieu	15 km	11
ZPS	FR5212008	Grande Brière, marais de Donges et du Brivet	4 km	12
ZPS	FR5210090	Mor Braz	16.6 km	13
ZPS	FR5212009	Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts	9.9 km	14

La majorité des ZSC et des ZPS autour du territoire communal se superposent et correspondent donc à des secteurs géographiques similaires, ils seront ainsi présentés conjointement. Toutefois, lorsque les objectifs de conservation ZPS/ZSC diffèrent sur une même zone N2000, ces derniers seront précisés.

Les sites de l'aire d'étude élargie à 20 km présentent les caractéristiques suivantes :

### «ZSC/ZPS ESTUAIRE DE LA LOIRE»

Cet ensemble de site est situé sur le nord territoire communautaire et correspond à l'estuaire et les marais associés. Ce site a été classé Zone Spéciale de Conservation le 6 mai 2014 par arrêté et en zone de Protection Spéciale depuis l'arrêté du 31 mai 1996.

Cette zone est recouverte par près de 40% de surface en eaux et par près de 50% de sa surface en prairies humides, mésophiles et de zones de marais littoraux. L'ensemble de la zone est dépendante des activités et aménagements humains en lien avec l'activité portuaire de Nantes - St-Nazaire.

L'estuaire de la Loire est une zone humide importante et présente un intérêt écologique important sur la façade de l'Atlantique, ce 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. Cette zone se compose d'habitats estuariens (milieux aquatiques, roselières, prairies humides, bancs de sable, vasières..) dont certains sont classés prioritaire 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 Gratiola officinale, toutes deux classées 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 la Lamproie de rivière classée «vulnérable» à la liste rouge France ou la Grande Alose classée «en danger critique» à la liste rouge France).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
044244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Arrêté préfectoral

En outre, 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 pilet (classés «vulnérable» à la liste rouge Europe).

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 envahissantes ou encore les nuisances liées aux activités récréatives (sports nautiques, pêche...).

Aucun plan de gestion ni de mesure de conservation particulière n'est à noter.

«ZSC ESTUAIRE DE LA LOIRE NORD»

Ce site borde les limites du territoire communautaire sur le nord-ouest. Ce site a été classé Zone Spéciale de Conservation par arrêté le 31 décembre 2015. Il présente globalement les mêmes caractéristiques que le site décrit précédemment.

Le site est recouvert en quasi-totalité par les eaux salées de la mer et de l'estuaire mais présente quelques îlots (îles de la Baie de la Baule), il est caractérisé par la présence de larges fonds sableux et vaseux ainsi que par la présence de zones d'estran à caractère vaseux en bordure de l'estuaire, représentant des habitats d'importance pour les espèces d'oiseaux limicoles et les poissons. En effet, cette partie de l'estuaire est un lieu jouant un rôle important de nourriceries de certains poissons, dont les poissons plats, mais est 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 la Lamproie marine (classée «en danger» à la liste rouge France) ou la Grande Alose (classée «en danger critique» à la liste rouge France).

De plus, ce site dispose également de conditions indispensables pour abriter sur ses fonds rocheux une grande diversité d'espèces d'algues (ceintures de laminaires) et une grande diversité de faune benthique (mollusques, annélides et échinodermes).

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 Europe) et le Grand Dauphin (classé «préoccupation mineure» à la liste rouge France et Monde).

Le site est soumis à plusieurs pressions et menaces, 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.

Le site ne bénéficie pas d'un plan de gestion mais de nombreuses réflexions sont en cours (COPIL, DOCOB, inventaires) pour lier les différents usages du site (pêche, extraction, transport maritime...) aux différentes problématiques environnementales, ces dernières étant communes avec celles des sites ZSC/ZPS de l'estuaire de la Loire Sud - Baie de Bourgneuf, les objectifs et la gestion de ces trois sites devront être les plus intégrés possible dans leur gouvernance et leur mise en oeuvre.

« ZSC/ZPS ESTUAIRE DE LA LOIRE SUD - BAIE DE BOURGNEUF »

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
044-244400586-20251025-DEL2025199A-DE  
Cet ensemble de site borde les limites du territoire communautaire sur le sud-ouest. Ce site a été classé Zone Spéciale de Conservation par arrêté le 31 décembre 2015 et en Zone de Protection Spéciale depuis l'arrêté du 30 octobre 2008.  
Receptionnabilité 27/10/2025

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, 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 aussi bien pour les oiseaux migrateurs de la façade atlantique, que pour des habitats d'intérêt communautaire fragiles, parmi eux **les herbiers à zostères et 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 et joue également un rôle important de nourriceries et site de passage de certains poissons. Parmi eux, des espèces amphihalines 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).

Comme dans les autres sites de l'estuaire, 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 Europe) et le Grand Dauphin (classé «préoccupation mineure» à la liste rouge France et Monde).

Du point de vue de la ZPS, en terme d'avifaune, le site abrite 37 espèces listées à la directive Oiseaux dont plusieurs d'importances à l'échelle 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 Guifette noire (classée «en danger» à la liste rouge des oiseaux nicheurs de France).

Le site est soumis à plusieurs pressions et menaces, essentiellement liées aux activités maritimes. On peut citer notamment par la présence des activités portuaires avec le transport maritime ou la présence de site de zone de dragage, des activités touristiques, récréatives ou de plaisance (pêche, mouillages, sport nautique...), et des autres usages (pêche professionnelle, conchyliculture). 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.

Le site est également vulnérable à la présence d'espèces invasives telles que **la Crépide** ou de **Crassostrea gigas**.

Comme pour le site précédent, dont les enjeux sont liés, il ne bénéficie pas d'un plan de gestion mais de nombreuses réflexions sont en cours afin de développer des orientations de gestion, en concertation avec les acteurs des différents usages du site, qui favorisent le bon état de conservation des habitats.

Des orientations de gestions sont toutefois à noter pour la ZPS, pour laquelle il est essentiel de favoriser les conditions d'accueil pour l'hivernage des oiseaux marins ainsi que les conditions de nidification des espèces sur les îlots rocheux tout en prenant en compte leur vulnérabilité face aux pollutions marines.

## «ZSC/ZPS LAC DE GRAND LIEU»

Cet ensemble de site situé à 15 km du territoire, correspond majoritairement à un lac d'eau douce, bordé de marais, prairies semi-naturelles humides et de prairies mésophiles améliorées. C'est l'un des plus grands lacs naturels de France, il est également classé zone humide RAMSAR et représente ainsi un site d'accueil exceptionnel pour de nombreux espèces d'oiseaux en complémentarité avec les diverses zones humides environnantes (estuaire de la Loire, marais breton...).

Le site présentent un ensemble de milieux variés : milieux aquatiques et palustres, tourbières, landes, prairies, boisements, avec des groupements végétaux variés, liés à l'hygrométrie du sol, forment de grands ensembles de végétations aquatiques.

Le site abrite plus de 100 espèces listées à la directive Oiseaux dont plusieurs d'importances à l'échelle régionale, nationale, européenne et mondiale comme le Pygargue à queue blanche, classé «en danger critique» à la liste rouge des oiseaux nicheurs de France.

Le site présente une vulnérabilité face à plusieurs pressions : envasement préoccupant, aménagements agricoles du bassin versant et aux rejets polluants entraînant d'importantes perturbations dans le fonctionnement écologique de l'ensemble. Des travaux de dévasement et une

amélioration dans la gestion des niveaux d'eau ont été entrepris récemment. Le sujet des espèces exotiques envahissantes est très présent sur le site du fait de l'envahissement par différentes espèces : Myriophyllum brasiliense, la Jussie à grandes fleurs et l'Écrevisse de Louisiane.

Plus récemment, une épidémie de botulisme a frappé les populations d'oiseaux du lac.

La ZSC dispose d'un DOCOB et bénéficie des outils de conservation suivants :

- Plan de gestion de la réserve naturelle.
- Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux en cours d'élaboration.

La ZPS dispose d'un DOCOB, d'un plan de gestion de la Réserve Naturelle Régionale et également d'une gestion par le SAGE Logne Boulogne Ognon Grand-Lieu, opérant des actions de conservation à :

- Conserver ou restaurer l'écosystème lacustre, sa naturalité et ses grands équilibres
- Conserver les habitats naturels et leur fonctionnalité
- Conserver les espèces à valeur patrimoniale
- Sensibiliser le public

### «ZSC/ZPS GRANDE BRIÈRE ET MARAIS DE DONGES»

Cet ensemble de site est situé à 4km de du territoire communautaire est désigné en Zone Spéciale de Conservation par arrêté du 10 avril 2015 et en Zone de Protection Spéciale depuis l'arrêté du 26 avril 2006. Cette zone fait partie du Parc Naturel Régional de Brière.

Le site correspond à un vaste ensemble de marais et de prairies inondables constituant le bassin du Brivet, avec de nombreux canaux, piardes, rolières pures, roselières avec saulaies basses, cariçaies, prairies pâturées, quelques prairies de fauche, quelques zones de culture, bois, bosquet...

Riche d'un ensemble de milieux variés : milieux aquatiques et palustres, prairies inondables, bois et fourrés marécageux, tourbières, landes, c'est un site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale (RAMSAR) de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien).

Il s'agit d'un haut lieu de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire, le site abritant régulièrement plus de 20 000 oiseaux d'eau à l'année.

Les principales menaces pesant sur cette zone sont l'atterrissement du marais par abandon de l'exploitation du roseau, par abandon de l'entretien des canaux et des piardes, ou non exportation des matériaux suite à ces entretiens.

Comme sur tout le territoire, le site subit une dégradation de zones humides (perturbation du fonctionnement hydraulique, remblaiement et aménagements divers). A noter aussi la vulnérabilité face aux modifications de l'usage agricole des parcelles et à la prolifération d'espèces invasives. Plus récemment, les populations d'oiseaux du marais de Brière ont été touchées par une épidémie de botulisme.

La ZSC ne dispose pas encore d'un plan de gestion mais la charte du Parc Naturel Régional de Brière est en cours de révision. La ZPS, quant, à elle, dispose d'un DOCOB en cours de validité, pour lequel le principal sujet est la conservation du Butor étoilé, une espèce «vulnérable» au statut de priorité élevé. Les autres objectifs de conservation sont :

- Encourager l'adoption de modes de gestion du milieu et des espèces créant des conditions favorables à la conservation et au renouvellement naturel de la faune piscicole dans le site.
- Œuvrer pour une meilleure qualité de l'eau dans la zone humide et dans **tout le bassin versant**.

Au delà de leur efficacité au niveau spécifique, ces mesures profitent à la biodiversité en général, notamment en intégrant la notion de bassin versant, essentielle pour des zones **d'interface terre / mer**.

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



## «ZSC/ZPS MARAIS DU MÈS, BAIE ET DUNES DE PONT-MAHÉ, ÉTANG DU PONT DE FER»

Cet ensemble de site est situé à 17.8km du territoire et correspond à un ensemble de zones humides littorales et arrière-littorales comprenant une baie maritime avec **des habitats typiques comme la slikke (vasière) et des schorres (prés-salés)**, bordée de falaises rocheuses et de dunes et plus en amont, un étang avec marais et landes tourbeuses.

Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien), en relation étroite avec d'autres Zones de Protection Spéciale proche du territoire communautaire : Marais salants de Guérande (FR5210090) et Mor Braz (FR5212013).

Au niveau de l'avifaune, cette zone représente un ensemble fonctionnel utilisé comme lieu de reproduction, nourrissage et d'hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux (nidification : Échasse blanche, Avocette élégante, Gorge bleue à miroir, Busard des roseaux,... ; hivernage : Spatule blanche et nombreux anatidés et limicoles, on y retrouve la Phragmite aquatique en migration).

En termes d'habitats et de flore, les sites présentent une grande richesse floristique et une végétation variée : slikke avec peuplements de Zostères (Bancs de Zostera, habitat de la convention OSPAR), végétation dunaire, association de landes et pelouses mésophiles et xérophiles des rochers littoraux, végétation des marais avec une zonation caractéristique en fonction de la salinité des milieux. Plusieurs menaces pèsent sur la zone, notamment la déprise agricole sur les zones de marais doux et saumâtres conduisant à la fermeture des milieux. La pression touristique sur le littoral, ou encore le développement d'espèces végétales invasives en marais salants induisant une banalisation des milieux de grand intérêt patrimonial. Plus globalement, comme dans la majorité de ces milieux, on observe une dégradation de zones humides (dégradation et perturbation du fonctionnement hydraulique, remblaiement et aménagements..).

Les deux sites disposent d'un plan de gestion en cours de validité.

## «ZSC MARAIS SALANTS DE GUÉRANDE, TRAICTS DU CROISIC, DUNES DE PEN BRON»

Cette Zone Spéciale de Conservation est située à 16.6 km du territoire communautaire.

La zone correspond à un vaste ensemble de baies, marais salants alimentés par des traicts, côte rocheuse, estran sableux ou rocheux, marais doux et étangs, dunes boisées ou non, bois. ce complexe littoral regroupent un ensemble de marais endigués dont la plupart sont encore exploités pour la production de sel avec, à l'avant, une baie maritime (les Traicts) en partie fermée par une flèche dunaire (dunes de Pen-Bron). Au delà de l'intérêt naturel, le site présente un grand intérêt paysager et culturel.

On y retrouve une intéressante diversité de milieux et de groupements végétaux : slikke et schorre, marais salants avec compartiments de salinité différente, donc une bonne variété de groupements halophiles et sub-halophiles, dunes fixées et mobiles, dépressions arrière-dunaires, d'autant d'habitats rares à préserver.

La menace principale pesant sur le site est la régression de la saliculture, qui a toutefois été stoppée par une démarche de qualité qui en a renforcé le poids économique ; les dispositifs agri-environnementaux successifs ont complété cet effort du secteur salicole. Malgré tout, une pression forte de l'urbanisation et des aménagements touristiques sur les bordures reste observée et l'intensification de l'agriculture sur une partie du bassin versant peut également être source de problèmes.

Le site dispose d'un DOCOB en cours de validité, les principales mesures de conservation concernent l'activité salicole sur le marais et un plan de gestion ONF Dune et forêt.

## «ZPS MOR BRAZ»

Ce site correspond à la continuité littorale du site précédent, et est situé également à 16.6 km du territoire communautaire. On y retrouve une intéressante diversité de milieux qui permet au site d'abriter régulièrement au moins 45 espèces d'intérêt communautaire dont 10 s'y reproduisent.

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

Le site dispose d'un DOCOB en cours de validité.

Les principales mesures de conservation concernent :

- La restauration et gestion des milieux dunaires et arrière dunaires ;
- La conservation des habitats de l'estran ;
- La gestion de la mosaïque d'habitats des marais salants ;
- La gestion des habitats forestiers.
- La sensibilisation et l'information des populations.

«**ZPS MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ÎLE DE NOIRMOUTIER ET FORÊT DE MONTS**» : Cette Zone de Protection Spéciale se trouve à 10km du territoire de la CCSE. Ce site correspond à un grand ensemble interconnecté, regroupant une vaste zone humide arrière-littorale provenant du comblement du golfe de Machecoul et de Challans après la transgression flandrienne ; baie marine renfermant des vasières à forte productivité, île et cordons dunaires. Une partie du littoral endigué au cours des derniers siècles a donné naissance à des systèmes de polders et de marais salants.

Cette mosaïque de milieux est un haut lieu de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Ce site est par ailleurs la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage.

Le site est particulièrement important pour de nombreux limicoles et autres oiseaux de zones humides et du littoral, on peut citer **l'échasse blanche, l'Avocette élégante, la Mouette mélanocéphale, le Hibou des marais, la Sterne pierregarin et caugek ou encore la Barge à queue noire.** .

Le site bénéficie de plusieurs outils de conservation, à savoir :

- Un schéma de Mise en Valeur de la Mer à l'étude;
- Gestion et entretien des réseaux hydrauliques par les syndicats de marais;
- Quelques acquisitions et gestion d'espaces de marais par la L.P.O.

### Analyse des incidences du projet du PLUi sur le réseau Natura 2000

Dans le cadre d'une application continue de **la démarche ERC** tout du long de l'élaboration document d'urbanisme, et dans l'objectif d'éviter les incidences sur les sites du réseau Natura 2000, la collectivité a développé une traduction réglementaire à travers la définition du zonage visant dans un premier temps à préserver ces sites et dans un second temps à conforter la pérennité des fonctionnalités écologiques grâce à la définition d'un **zonage Ns** « espaces naturels les plus sensibles d'un point de vue écologique et représentant un rôle dans la connectivité de la trame verte et bleue de la Communauté de Communes Sud Estuaire », visant à préserver les sites Natura 2000 et leurs fonctionnalités intrinsèques.

Ce zonage vise ainsi à maintenir les habitats naturels et les espèces inféodées à ces derniers en évitant la constructibilité de ces secteur, et donc de permettre l'application des mesures de conservations inhérentes à chaque site dans les meilleurs conditions.

Sur la carte suivante, on constate que toutes les zones N2000 présentes sur le territoire sont classées en zone Ns, cette dernière s'étend même sur des espaces non compris dans le réseau N2000, mais qui revêtent une importance patrimoniale exceptionnelle en terme d'espaces naturels, comme le marais du Boivre.

Parallèlement, le classement du domaine public maritime en **zone Npm** permet de préserver les zones Natura 2000 même sur leur frange maritime, renforçant la protection de l'interface terre / mer.

Ce classement témoigne de la volonté de la communauté de communes de préserver les zones Natura 2000 non seulement de manière directe en les protégeant sur leur périmètre, mais également en préservant tout espace naturel pouvant contribuer à la fonctionnalité écologique de ces milieux et habitats fragiles, à grande échelle, aussi bien sur terre que en mer.



Zones Naturelles dans le zonage du PLUi et Natura 2000. Source : INPN et zonage PLUi

En complément, la traduction réglementaire a permis la définition de prescriptions graphiques linéaires, surfaciques et ponctuelles qui viennent jouer un rôle pour la préservation des continuités écologiques notamment en faveur des espèces d'intérêt communautaire ciblées par le réseau Natura 2000, aussi bien à proximité des sites qu'au sein de ces derniers. Ces prescriptions sont :

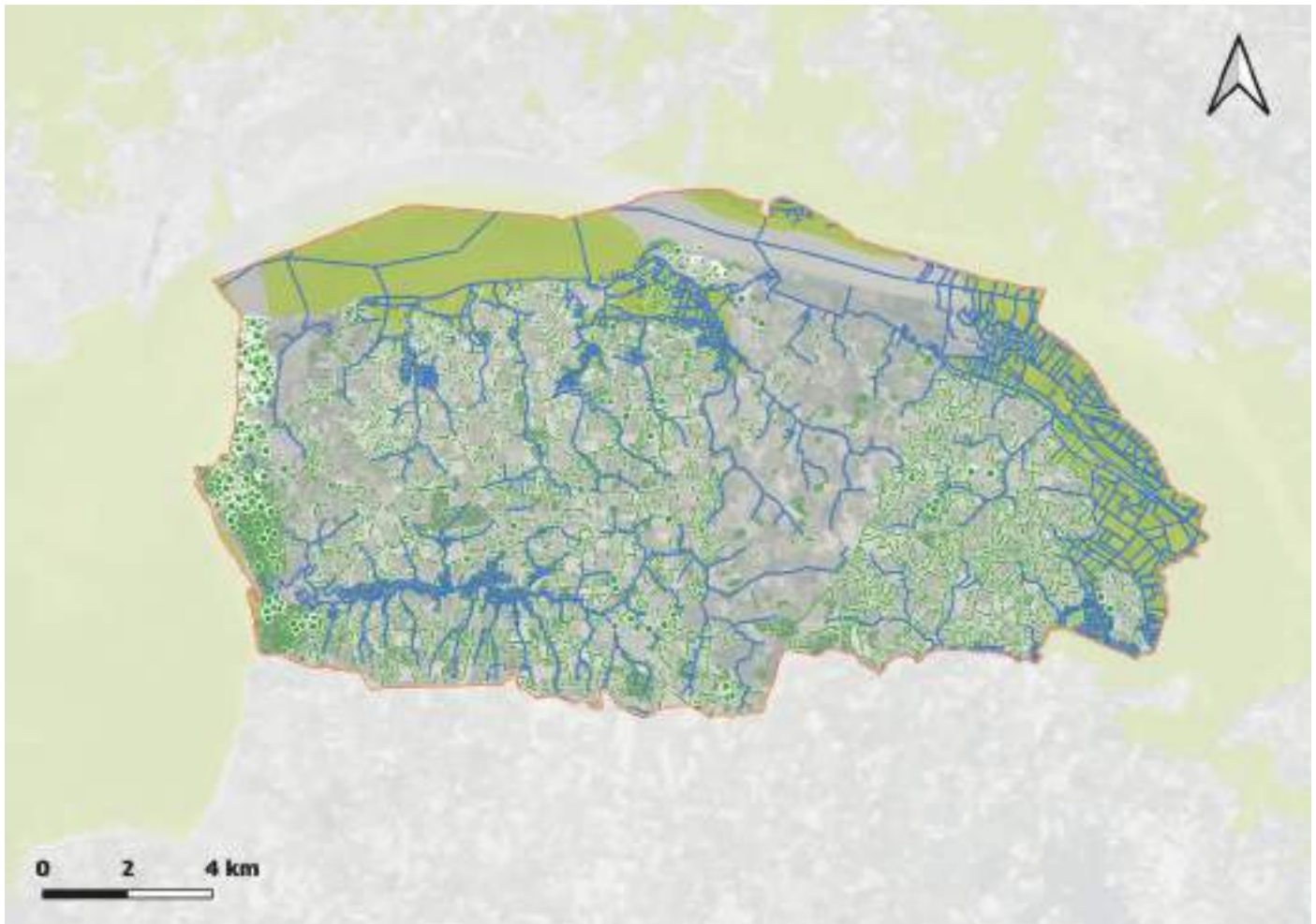
- > La définition d'Espaces Boisés Classés (au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme) et d'éléments de paysages à protéger (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) ;
- > La protection des zones humides (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme), suite à des diagnostics écologiques sur les sites de projet, réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLUi ;
- > Le classement des cours d'eau à préserver au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- > Le classement des haies et/ou des alignements végétalisés à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- > Le classement d'Arbres Remarquables, à préserver au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



Prescriptions graphiques liées à la protection de la biodiversité et zones Natura 2000.  
Source : INPN et zonage PLUi

**Prescriptions ponctuelles**

- Arbres remarquables (L.151-19 du code de l'urbanisme)

**Prescriptions linéaires**

- Alignement d'arbres à conserver (L.151-19 du code de l'urbanisme)
- Cours d'eau à protéger (L.151-23 du code de l'urbanisme)
- Haies et/ou alignements végétalisés identifiés dans les PLU en vigueur à protéger (L.151-23 du code de l'urbanisme)

**Prescriptions surfaciques**

- ▨ Eléments de paysage à protéger (L.151-23 du code de l'urbanisme) - type 1
- ▨ Eléments de paysage à protéger (L.151-23 du code de l'urbanisme) - type 2
- ▨ Espaces boisés classés (L.113-1 du code de l'urbanisme)

**Natura 2000**

- Zone Natura 2000

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



## Les STECAL :

Parmi les zones urbaines et à urbaniser, les secteurs pouvant avoir des incidences sur les sites N2000 sont : Les STECAL (Secteurs de Tailles et de Capacités Limités), certains sont prévus en zone N2000. Toutefois, les incidences sur la zone N2000 seront négligeables car :

- Leur taille et leur capacité est limitée ;
- Une démarche ERC a été appliquée tout au long de l'élaboration, ainsi une compatibilité du STECAL avec son environnement proche a été intégrée à l'évaluation environnementale.

Sur le territoire, 2 STECAL sont situés en zone N2000 sur la commune de Port-Saint-Père, ils correspondent à des activités existantes correspondant à une concession automobile et une station d'épuration.

Ces activités sont déjà encadrées, non référencées en tant qu'activité polluante et devront remplir un dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 au besoin en cas d'extension ou de changement d'activité.

## Reconnaissance de l'existant :

Les communes concernées par la loi littorale sont sujettes à une reconnaissance de l'existant, ainsi, plusieurs secteurs compris en zone N2000 ont été mis en évidence, tel que des activités de loisirs :

- Le lac de Saint-Viaud, espace de loisirs nautique, est intégré au sein du site ZPS estuaire de la Loire et sur une petite partie de la ZSC du même nom.
- Le Club ULM «Les sans bornes», est situé sur les sites ZSC/ZPS de l'estuaire de la Loire.

Dans le formulaire de données des sites ZPS/ZSC concernés, les sports de plein air et activités de loisirs et récréatives sont déjà pris en compte en temps «qu'incidences négatives d'importance moyenne» sur la zone Natura 2000. Ces derniers peuvent-être concernés par des projets d'extension et des annexes de constructions existantes, auquel cas un dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 sera rédigé, de plus le projet de PLUi n'aura pas d'incidence notable sur la fréquentation de ces différentes infrastructures et donc pas d'augmentation des incidences et déjà évaluées sur la zone N2000.

Sur la commune de Saint-Viaud, un site d'activité économique se trouve en zone Natura 2000 et correspond à une entreprise de maçonnerie. Celle-ci n'est pas référencée dans les bases de données de pollution des sols, SIS et anciens sites industriels. De plus, l'entreprise est située en bordure de zone Natura 2000, et n'a pas de contact direct avec la Loire. En conclusion, l'incidence est minime sur la zone Natura 2000, et aucune augmentation significative ne sera à noter en cas d'extension.

## Secteurs de Projet 1AU/2AU :

La CCSE a fait appel au pôle environnement de Cittanova, Dell'Aria, pour réaliser des pré diagnostics écologiques afin d'accompagner le choix des secteurs de projet, le plus en amont de la réflexion, engageant ainsi une démarche ERC tout au long de la réflexion du projet de territoire. De ce fait, aucun site de projet de zone à urbaniser n'est situé en zone Natura 2000, ni en zone à forts enjeux environnementaux. Dans le cas où un projet est finalement réalisé dans une zone avec des enjeux environnementaux moyen, des mesures d'évitement et de réduction permettent d'atténuer les impacts d'un projet sur cette zone, bénéficiant à l'environnement en général et donc *in fine* aux zones Natura 2000 environnantes.

Les zones urbaines U situées en zone N2000 n'ont pas vocation à évoluer, et le projet de PLUi n'aura pas d'incidence négative sur ces zones, au contraire, il permet de mieux encadrer les secteurs de projet (densification, extension), hors des secteurs à enjeux écologiques, qu'ils soient situés en zone N2000 ou non.

La zone urbaine de plus grande surface intégrée à une zone N2000 correspond à des équipements sportifs de plein air, parfaitement intégrés aux sites ZPS/ZSC. Situés en limite de zone urbaine et agricole, ces équipements n'ont aucune incidence particulière sur les espaces naturels de la zone Natura 2000.

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

Certaines zones U intégrées aux sites Natura 2000 correspondent aux usages historiques et culturels indissociables du territoire, telle que la zone portuaire de pêche Upb à Paimboeuf. Dans le formulaire du site de données du site N2000 concerné (ZSC- FR5200621 - Estuaire de la Loire ) Les voies de navigation, ports et constructions maritimes sont déjà prises en compte en tant que «pressions à incidences négatives de grande importance». Toutefois, cette zone étant de taille relativement réduite et n'ayant pas vocation à évoluer, le projet de PLUi n'aura d'impact sur l'évolution de cette incidence existante .

Conclusion

En définitive, la grande majorité des zones urbaines, des zones à urbaniser et des secteurs de projet sont situés hors des zones Natura 2000. Les quelques zones situées sur l'emprise de sites N2000 sont parfaitement encadrés par des zonages spécifiques (Upb, Nt) et ne représentent aucun risques de nouvelles incidences majeurs sur les espaces naturels protégés.

Le projet du PLUi ne vient pas entraver les actions et objectifs de conservation des différents sites Natura 2000, aussi bien sur son territoire que dans l'aire d'étude élargie.

Ainsi, les incidences du projet de PLU sur le réseau Natura 2000 sont donc négligeables et seront même compensées *in fine* par les différents apports positifs rendus possible grâce à l'intégration du réseau dans le projet d'urbanisme.



Zones urbaines et à urbaniser et zones Natura 2000. Source : INPN et zonage PLUi

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

## 5.2 - Bilan des effets du PLUi et mesures

Le PLUi de la Communauté de Communes Sud Estuaire a un effet globalement positif sur l'environnement, mais quelques réserves sont soulignées :

- Une part des secteurs de projet est délimitée en extension des enveloppes urbaines existantes ayant des incidences négatives sur les espaces agricoles, naturels et forestiers. Ce mode d'urbanisation réduit les surfaces d'infiltration de l'eau dans les sols, diminue certaines surfaces ayant un caractère naturel et modifie les paysages d'entrée de ville/ entrée de bourg. Néanmoins, ces incidences ont été réduites au maximum par le biais :
  - > du recensement des potentiels fonciers et immobiliers au sein des enveloppes urbaines existantes ; ainsi, plus de 60% des logements pourront se réaliser en densification, et les surfaces en extension sont limitées ;
  - > de la mise en oeuvre d'un coefficient de pleine terre dans tous les secteurs de projet afin de limiter l'imperméabilisation des sols.
  - > de la mise en place d'un coefficient de biotope au sein des zones déjà urbanisées et de projet, toujours dans l'objectif de favoriser l'infiltration de l'eau et l'espace végétalisé sous toutes ses formes
  - > des OAP et de nombreux outils réglementaires qui imposent le maintien des éléments végétaux existants sur le terrain d'assiette du projet et la création de haies en limite d'opération pour assurer des transitions harmonieuses entre espace bâti et espace agricole, des espaces arborés en milieu urbanisés ou non, sous forme boisée,
  - > de nombreux outils de gestion du grand cycle de l'eau, de la zone humide, à son espace de bon fonctionnement en passant par les espaces soumis aux risques ou encore la protection des abords des cours d'eau.
- Le développement des modes de production des énergies renouvelables (solaire) au sol a des incidences sur le paysage. Cependant, la collectivité a fait le choix de cibler au sein de la zone A, des conditions sont rédigées notamment celle de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de rester cibler sur l'agrivoltaïsme ou de s'appuyer sur les STECAL, ou encore à l'échelon architectural (micro production).

Il ne peut être fait abstraction de la part de la méthodologie d'élaboration du PLUi de la CCSE sur les effets du PLUi et de ses mesures. En effet, le résultat est ici de choix ambitieux, complexes, techniques issus de nombreux temps d'échanges et toujours mis en perspectives de l'évaluation environnementale pour réorienter le choix, réévaluer l'incidence pour finalement aboutir à un bilan basé sur l'évitement et la réduction de l'impact. Le dernier recours à la compensation a constitué également des choix réglementaires et ont permis l'anticipation de potentielles incidences sur le territoire.

C'est pourquoi il peut être conclu, notamment au regard de la situation passée et existante, que le PLUi porte des effets globalement positifs pour le territoire.



### Sur la thématique de la consommation d'espaces

Le projet de PLUi a des incidences négatives sur la consommation d'espace. En effet, au total, le PLUi engendre la consommation d'espace de 112.3 hectares à horizon 2037.

Plusieurs mesures intégrées au projet de PLUi doivent néanmoins être mises en exergue car elles concourent à limiter la consommation d'espace aux besoins évalués (pour la création de logements et l'implantation de nouvelles entreprises) :

- La réduction des surfaces par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur.
- Un recensement des potentiels fonciers a été réalisé pour privilégier les espaces en densification et ils ont été intégrés dans des zones urbaines permettant leur mobilisation, et que ce soit pour les usages résidentiels comme économiques.
- Des densités minimales sont imposées dans tous les secteurs de projet à vocation Habitat dans les OAP sectorielles.
- La méthodologie de définition des secteurs (et le choix du scénario) ainsi que les études écologiques ont permis de définir au strict besoin l'espace d'accueil au projet défini et acceptable pour le territoire.

Le projet de PLUi a globalement des incidences positives sur les milieux naturels et la biodiversité.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



Les axes du PADD en témoignent et intègrent pleinement l'ambition de préserver les milieux naturels et la trame verte et bleue du territoire.

Le dispositif réglementaire traduit pleinement les orientations du PADD via :

- La délimitation de la zone N et des secteurs Ns, Na, Np, Npl ;
- L'identification d'éléments à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et dont les règles sont déclinées en fonction des enjeux de chaque type d'éléments (haie, arbre) et de leur contexte ;
- Des études écologiques ciblées tout au long de la démarche avec des études de faisabilité de projet au regard de la faune et flore en présence.
- La protection d'espaces boisés classés ;
- Des dispositions du règlement écrit en matière de clôture en limite avec un espace naturel ou agricole ;
- Des OAP sectorielles intégrant des lisières végétales à aménager ;
- Une OAP spécifiquement réalisée sur la trame verte et bleue.

## Sur la thématique de l'eau



Le projet de PLUi a globalement des incidences positives sur la ressource en eau et au-delà de l'aspect global, le projet de PLUi via son PADD en fait un enjeu et objectif central de son projet.

Le PADD prévoit la valorisation et la préservation de la ressource en eau et le dispositif réglementaire inclut :

- la préservation des cours d'eau et des zones humides dans un détail réglementaire fin et adapté au contexte comme aux objectifs des structures liées au grand cycle de l'eau (zone humide, cours d'eau, espace de risque, espace tampon, haie...) ;
- la réalisation d'une OAP thématique trame verte et bleue ;
- l'intégration d'éléments visant la bonne gestion des eaux pluviales (axe de ruissellement identifiés dans les OAP, pourcentage d'espace de pleine terre demandé, etc.) ;
- les périmètres de protection de captage des eaux, en annexes du PLUi
- une annexe sanitaire particulièrement poussée sur la capacité du territoire à pouvoir évaluer son scénario de développement au regard de ses capacités et ressources en eau.

Cependant, des incidences négatives sont à relever :

- L'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités engendrera un besoin supplémentaire en eau potable. La ressource est suffisante mais le règlement, pour réduire cette incidence négative, prévoit que le stockage des eaux pluviales et leur réutilisation pour des usages domestiques soient privilégiés.
- Les secteurs de projet touristiques sont quant à eux conservés dans leur enveloppe actuelle et n'entraînent pas une augmentation de la pression de la ressource en eau au regard de l'existant.

## Sur la thématique du patrimoine



Le projet de PLUi a des incidences positives sur l'environnement. Le sujet du patrimoine constitue encore une fois un sujet central du projet, notamment à travers la question de l'identité, bien spécifique et très liée à son histoire locale et le dispositif réglementaire prévoit :

- la protection d'éléments identifiés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- des règles sur l'aspect extérieur des constructions ;
- la définition de secteurs spécifiques aux centre-ville, centralités, les centre-anciens : le nombre de sous-secteurs basés sur l'objectif de préservation et évolution de la forme urbaine en témoigne ;
- la réalisation d'une OAP thématique patrimoine

## Sur la thématique du paysage



Le projet de PLUi a globalement des incidences positives. La valorisation des paysages du Sud estuarien constitue une des orientations du PADD et se décline aussi à travers la question patrimoniale.

Accusé de réception Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



- Les motifs paysagers remarquables ont été repérés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, comme les haies, les arbres, etc. et protégés par des dispositions particulières rédigées dans le règlement écrit. Les bois et les alignements d'arbres accompagnant les grands ensembles bâtis patrimoniaux ont été strictement protégés (Espaces Boisés Classés (EBC)). Egalement, le règlement écrit impose, dans toutes les zones, pour tout projet de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain;

- Au sein des zones A et N, pour toute nouvelle construction, autre qu'agricole et annexes, il est demandé de ne pas

porter atteinte à la sauvegarde des paysages, conformément au code de l'urbanisme.

- Dans les zones urbaines et à urbaniser, le traitement paysager des espaces libres de construction (espaces jardinés, aires de stationnement...) fait l'objet de prescriptions particulières dans le règlement écrit assurant leur végétalisation.

Néanmoins, une incidence négative est à noter :

Une partie des secteurs de projet est délimitée en extension des enveloppes urbaines existantes modifiant les paysages d'entrée de ville/entrée de bourg. Néanmoins, des mesures ont été prises pour réduire ces incidences ; ainsi, pour toutes les OAP bordant des espaces agricoles ou naturels, il est demandé de porter une attention particulière au traitement de la lisière entre le site nouvellement urbanisé et ces espaces. L'approche exigeante de la loi littoral en termes de continuité de l'urbanisation, de capacité est elle-même un facteur de réduction de cette incidence sur le territoire et a été appliquée. Ce point a été étirée à l'échelle de toutes les communes.

## Sur la thématique Risques



Le projet de PLUi prend en compte l'ensemble des risques connus sur le territoire.

Sud Estuaire a intégré la prise en compte et la gestion du risque dans tout l'état de la connaissance et retranscrit dans son projet d'aménagement et dans le dispositif réglementaire :

- L'évitement des risques naturels et technologiques a été intégré au choix des secteurs de projet ;
- Une prescription graphique spécifique au risque inondation a été définie ;
- Une large part des secteurs soumis aux risques sont inscrits en zone N.

## Sur la thématique Nuisances



Le projet de PLUi a des incidences positives sur les nuisances.

Le choix des sites de projet a intégré la question des nuisances et a été un facteur déterminant de réorientation de projet (donc évitement dans un premier temps)

Le PADD intègre la question et le dispositif réglementaire prévoit :

- De limiter le développement des activités industrielles et logistiques sauf dans des zones dédiées ;
- La définition d'une prescription particulière pour les carrières et sont spécifiquement interdites en dehors,
- Dans certaines OAP sectorielles, des marges de retrait et des bandes tampons végétalisées sont demandées le long de certains axes de circulation. La végétation déjà existante sur ces mêmes espaces sont à conserver.

En outre, les infrastructures de transports terrestres générant des nuisances sonores ont été annexées au PLUi. Les arrêtés mentionnent les prescriptions d'isolement acoustique minimum à mettre en oeuvre en fonction de l'occupation des bâtiments

## Sur la thématique Air, Climat, Energie



Le projet de PLUi a globalement des incidences positives sur le climat, l'air et l'énergie. En effet, si le PLUi tend à augmenter la capacité du territoire à produire des énergies issues des ressources renouvelables, les exigences d'intégration et de continuité de l'urbanisation issues de la loi littoral ont entraîné la CCSE à agir davantage sur l'économie de sa consommation énergétique et cela à différents niveaux :

- celui des mobilités, par la localisation anticipées et de proximité des secteurs d'emplois mais aussi de logement pour les habitants de la CCSE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DEL

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

- celui de la construction en venant réduire la part en extension et en axant fortemetn sur des formes denses de constructions
- celui de l'énergie pour les mêmes raisons que précédement
- celui de l'agriculture, en venant soutenir l'agriculture locale et protéger ses espaces de production
- 
- celui des stockages de carbone par de nombreux aspects reglementaire, la CCSE vient protéger son patrimoine arboré mais aussi ses espaces naturels plantés.

## Sur la thématique Déchets



Le projet de PLUi a des incidences positives sur les déchets.

- Le règlement écrit prévoit des dispositions facilitant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts des ordures ménagères et impose un dimensionnement suffisant pour les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets pour permettre le tri.
- L'ensemble des déchetteries du territoire a été classé dans des secteurs permettant leur évolution.

## Sur la thématique Santé humaine



Le projet de PLUi a des incidences positives sur la santé humaine. Celles-ci découlent des différentes mesures mises en oeuvre dans le PLUi et détaillées dans les thématiques précédentes. Ainsi, le PLUi présente une plus-value sur la santé humaine :

- en améliorant les conditions des modes d'habiter. Au-delà des mesures prises en faveur de la performance énergétique, les OAP Secteurs demandent une amélioration des conditions d'habitat intérieur en travaillant sur la conception des espaces, la luminosité, etc. Toutes ces orientations ont des effets positifs sur la santé humaine.
- en améliorant la qualité de l'air. Les dispositions associées concernent principalement la réduction des déplacements automobiles passant par la mise en oeuvre de parcours de modes actifs efficaces.
- en améliorant la qualité du paysage urbain. Dans l'ensemble des OAP Secteurs et dans le règlement écrit, la communauté d'agglomération a réglementé en faveur de formes urbaines et architecturales s'insérant harmonieusement dans le tissu existant. Cela concourt à la qualité du cadre de vie.
- en prévoyant la végétalisation du bâti et des espaces jardinés privés et la création d'espaces publics verts, le PLUi concourt au renforcement des espaces végétalisés au sein de l'espace urbain mais aussi en dehors en protégeant strictement les continuités écologiques.
- en limitant l'exposition des populations aux risques et aux nuisances.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

## 6.0 L'articulation du PLUi avec les documents de rang supérieur

Le PLUi doit être compatible ou prendre en compte d'autres documents d'urbanisme et plans ou programmes. Les orientations du PADD traduites dans les pièces réglementaires doivent donc prolonger et préciser à l'échelle de la communauté de communes les orientations de ces documents de rang supérieur.

L'article L131-4 du code de l'urbanisme indique que « les plans locaux [...] doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale ». Le PLUi de la CCSE s'est donc attaché à être compatible avec le SCoT en révision arrêté en 07/2025, tout en s'appuyant sur le SCoT encore en vigueur à la date de l'arrêt du PLUi. Le SCoT est un document intégrateur, c'est pourquoi la démonstration de compatibilité ou prise en compte du PLUi avec les autres documents de rang supérieur est plus synthétique par la suite.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-04

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



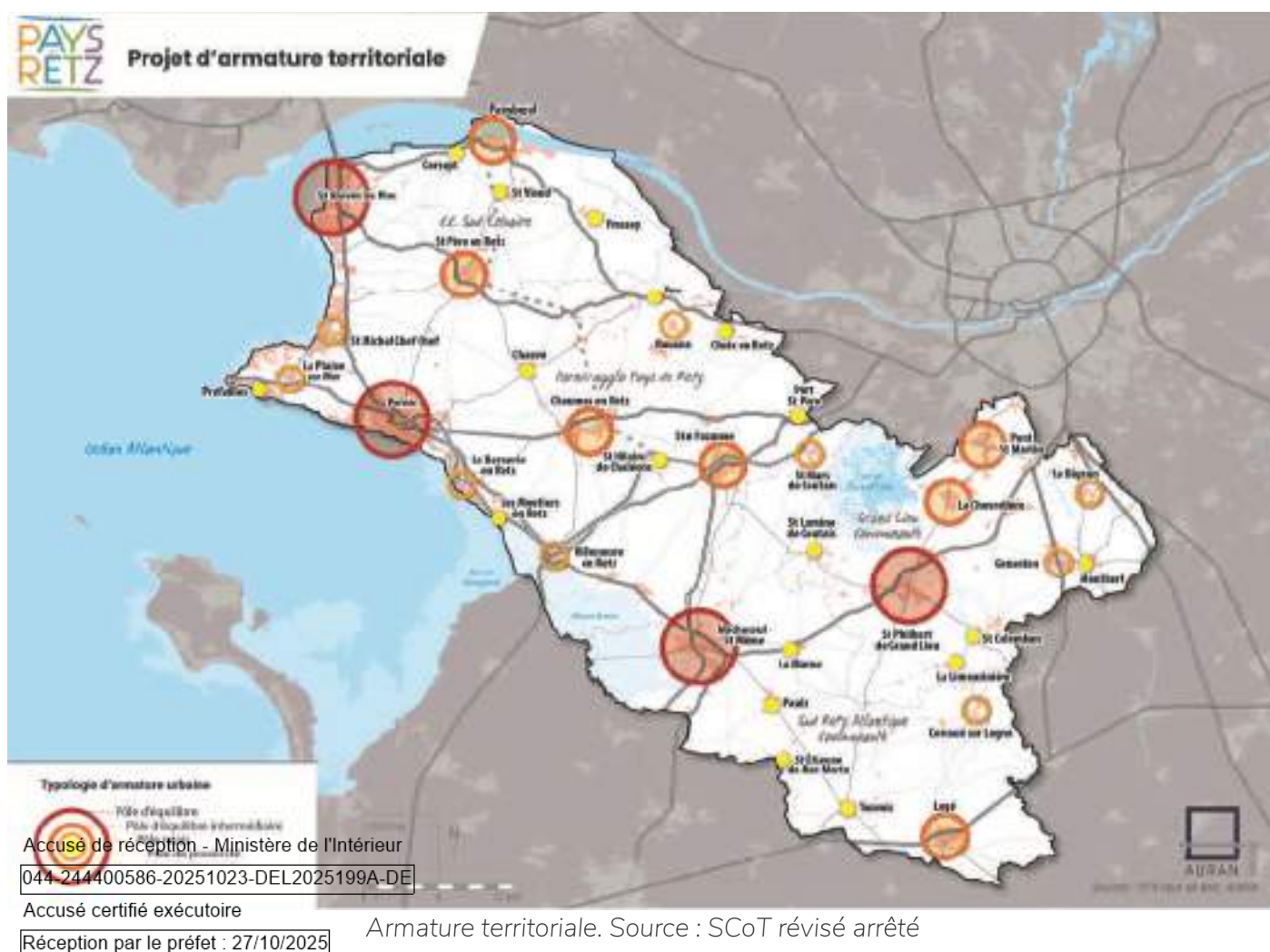
## 6.1 Compatibilité avec les SCoT du Pays de Retz

Le SCoT en vigueur du Pays de Retz a été approuvé le 28 juin 2013, puis modifié le 19 mars 2018.

Le PETR du Pays de Retz a engagé le 4 décembre 2020 une procédure de modification simplifiée (21 février 2022) pour intégrer les nouvelles dispositions relatives à la Loi littoral et à la Loi dite « ELAN ».

Le 29 Juin 2021, le PETR du Pays de Retz a prescrit la révision du SCOT du Pays de Retz. Le 4 juillet 2025, les élus du PETR du Pays de Retz ont tiré le bilan de la concertation et validé le projet arrêté de SCoT du Pays de Retz. La construction du PLUi a donc été conjointe avec celle de la révision du SCoT, et de nombreux échanges ont permis plus de cohérence entre ces documents. Le PLUi s'est donc efforcé d'être compatible avec le SCOT en vigueur, mais également d'anticiper les dispositions du futur SCOT dont l'entrée en vigueur devrait précéder celle du PLUi.

0# ARMATURE TERRITORIALE	Traduction du SCoT révisé arrêté dans le PLUi
<ul style="list-style-type: none"> <li>Consolider les grands équilibres du Pays de Retz en s'appuyant sur une armature territoriale organisée</li> <li>Mettre en oeuvre un urbanisme favorable à la sécurité, la santé, l'activité et le bien-être des habitants du Pays de Retz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le <b>PADD</b> a conservé l'armature territoriale du SCoT dans la déclinaison de ses objectifs. Cela se traduit entre autre sur la territorialisation de la production de logements (obj. 3.2.1) ou encore dans la répartition des projets économiques.</li> <li>Le <b>règlement</b> permet de conforter le rôle des deux centres-villes de Saint-Brevin-les-Pins aux règles spécifiques (Uaa, Uab) et la ZAE de la Guerche pour renforcer le pôle d'équilibre de la commune.</li> </ul>



1# ENVIRONNEMENT	Traduction du SCoT révisé arrêté dans le PLUi
<ul style="list-style-type: none"><li>• Préserver et valoriser les paysages emblématiques du Pays de Retz</li><li>• Préserver et restaurer les espaces à forts enjeux environnementaux</li><li>• Prendre en compte le grand cycle de l'eau, mettre en place des leviers pour sa restauration et prévenir du risque naturel d'inondation</li><li>• La prévention, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature (déchets, santé environnementale, ...) et de certains risques naturels prévisibles</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le <b>PADD</b> a repris et précisé les grandes orientations liées à la préservation de la trame verte et bleue et des paysages typiques de la CCSE dans l'Axe 1 «un territoire au cadre de vie désirable et durable dont l'attractivité est assurée par la protection de tous les patrimoines locaux».</li></ul>

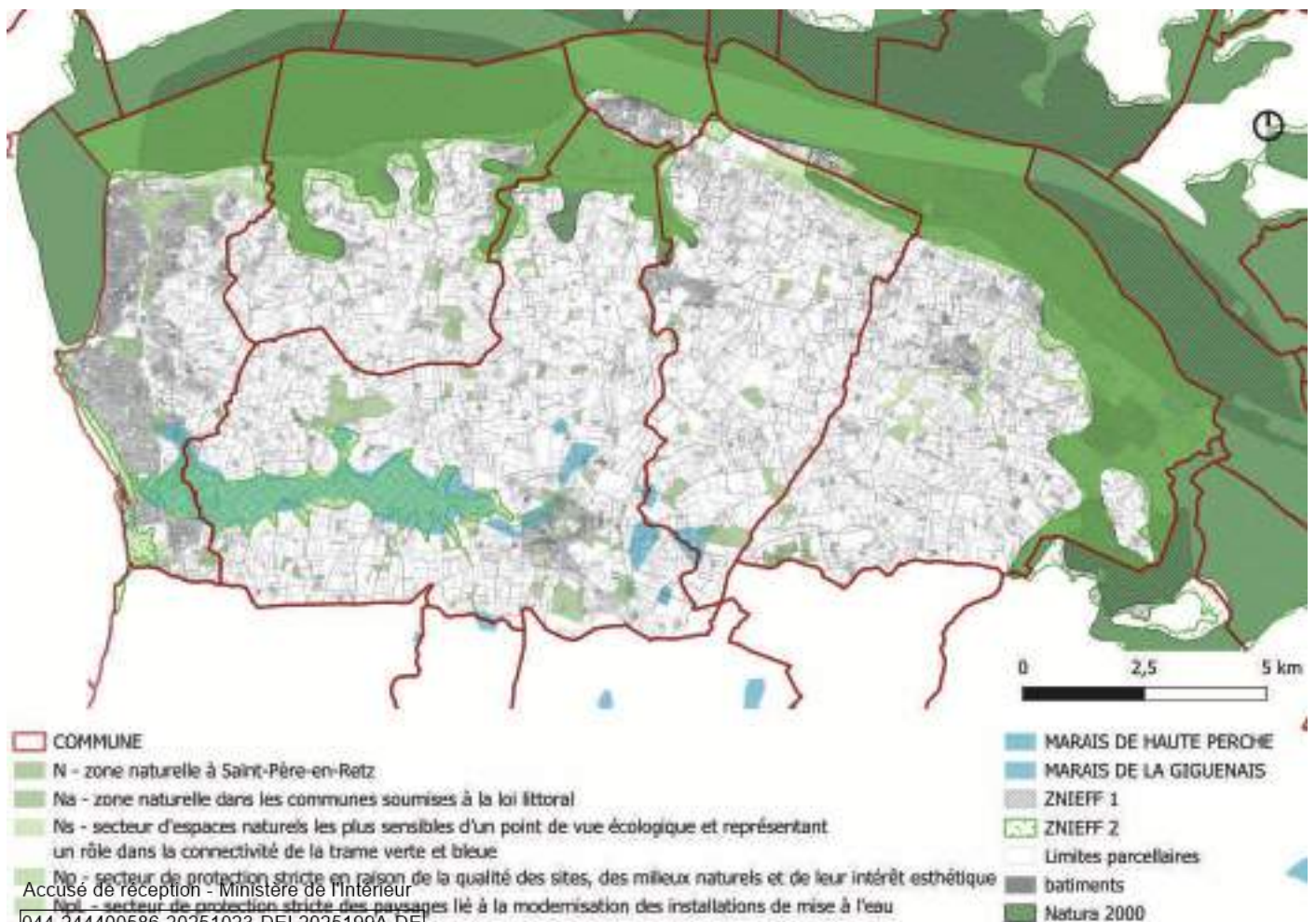
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE  
Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 27/10/2025

1# ENVIRONNEMENT	Traduction du SCoT révisé arrêté dans le PLUi
<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver et valoriser les paysages emblématiques du Pays de Retz</li> <li>Préserver et restaurer les espaces à forts enjeux environnementaux</li> <li>Prendre en compte le grand cycle de l'eau, mettre en place des leviers pour sa restauration et prévenir du risque naturel d'inondation</li> <li>La prévention, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature (déchets, santé environnementale, ...) et de certains risques naturels prévisibles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le <b>règlement</b> définit une diversité de zones N (Na, Ns, Np, Npl) pour protéger avec des règles spécifiques les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés dans le SCoT (et précisés par le PLUi à la parcelle) du territoire afin de conserver les paysages remarquables et la biodiversité locale.</li> <li>Le PLUi a tenu compte des risques inondation en instaurant des prescriptions particulières sur les surfaces inondables (AZI) et sur les secteurs soumis à un risque submersion dans une annexe spécifique de son règlement.</li> <li>Les prescriptions graphiques ajoutent également une protection précise des éléments environnementaux (Espaces boisés classés, Eléments de paysage à protéger, Haies, Zones humides, Cours d'eau à protéger, Arbres remarquables et alignements d'arbres). Un travail fin a été mené avec le service GEMAPI sur l'inventaire des haies (selon leur rôle et leur importance) et des zones humides, en cohérence avec les dispositions du SAGE.</li> <li>Le règlement intègre également des règles d'insertion paysagère, environnementale et architecturale pour chaque zone pour les nouvelles constructions.</li> <li>Les zones AU en extension n'ont pas été identifiées sur des zones exposées aux risques naturels (en particulier le risque inondation).</li> <li>Concernant les eaux pluviales et les eaux usées, les dispositions générales et dans le règlement de chaque zone permettent d'agir sur la protection des eaux pluviales. Par exemple, des coefficients de pleine-terre et de biotope par surface ont été mis en place selon les zones.</li> <li>Une analyse des capacités d'accueil (ressource en eau, assainissement) est détaillée dans ce rapport de justification et permet de justifier la production de logements et l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire fixés par le PADD.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les <b>OAP sectorielles</b> protègent et renforcent de manière individuelle la trame verte et bleue et l'insertion paysagère des futures projets (en particulier pour les OAP en entrées de ville ou/et en lisière urbaine où la perméabilité écologique est renforcée).</li> <li>Des pré-diagnostic environnementaux ont été réalisés par Dell'Aria sur chaque site de projet potentiel afin d'estimer les enjeux environnementaux présents (zones humides, habitat, faune/flore), et de sélectionner minutieusement chaque site d'OAP en précisant des mesures d'ERC.</li> <li>Concernant les risques, notamment le risque inondation (étude Aléa Estuaire de la DDTM44, PPRL), ils ont été intégrés dès le choix des secteurs de projet (analyse multicritères) pour ne pas augmenter la vulnérabilité du territoire. La relocalisation des établissements de Mindin à Saint-Brevin-les-Pins très exposés aux risques inondation en témoignent.</li> <li>La gestion des eaux pluviales est traitée à deux échelles : dans les principes généraux et dans les principes spécifiques à chaque OAP, avec plusieurs orientations dédiées.</li> <li>Des orientations sont développées pour les secteurs d'OAP à proximité des axes routiers à nuisances sonores, notamment la Route Bleue à Saint-Brevin-les-Pins.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'<b>OAP thématique</b> TVB est dédiée à la préservation renforcée des trames écologiques (bleue, verte, noire, brune, trame urbaine) et des paysages de la CCSE identifiés au SCoT et déclinée localement. La problématique de désimperméabilisation des sols et de gestion des eaux pluviales est omniprésente dans l'OAP thématique TVB et dans les OAP sectorielles (principes généraux et propres à chaque OAP).</li> </ul> <p>L'OAP thématique Patrimoine vise quant à elle à préserver le patrimoine vernaculaire du territoire en le caractérisant précisément.</p>
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur 044-244400586-2025-023-DEL2025-00001 Accusé certifié exécutoire Réception par le préfet : 27/10/2025	



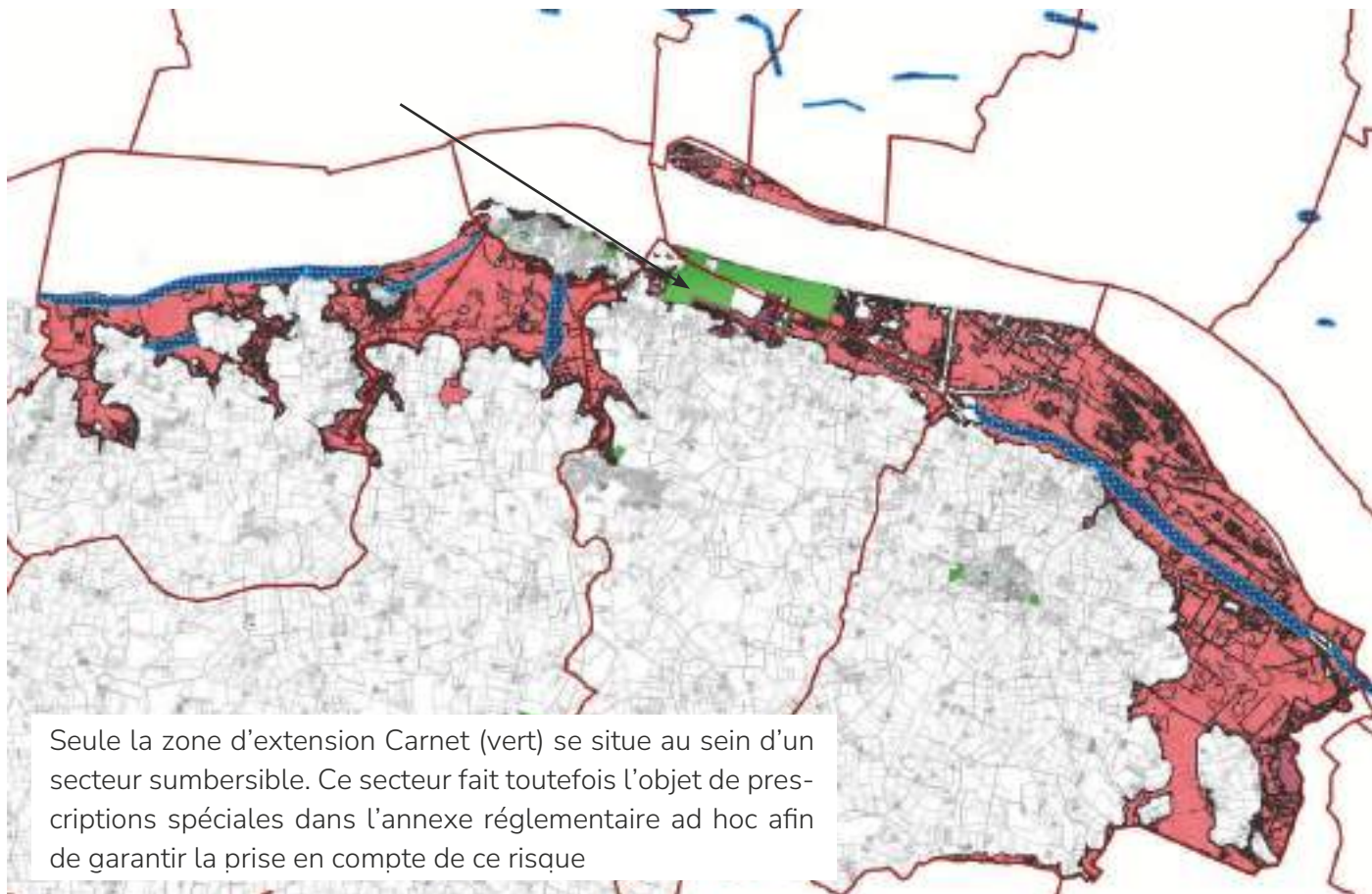


Trame verte et bleue du Pays de Retz. Source : SCoT révisé arrêté



Trame verte et bleue du PLUi





Aléa Estuaire et zones en extension

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

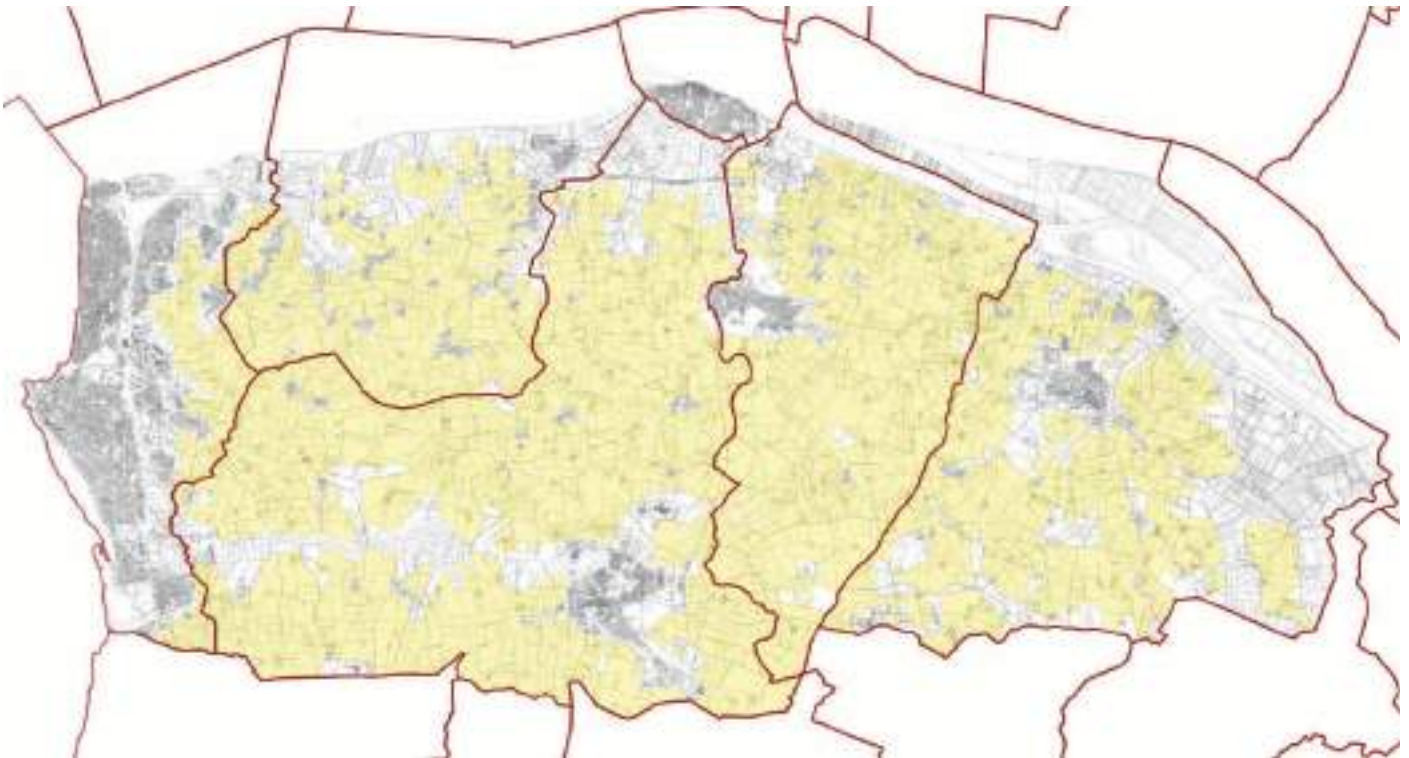
Réception par le préfet : 27/10/2025

2# ENERGIE	Traduction du SCoT révisé arrêté dans le PLUi
<ul style="list-style-type: none"><li>Lutter contre les émissions territoriales de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques</li><li>Produire des énergies renouvelables et locales dimensionnées par et pour le territoire</li><li>Restaurer et développer le stockage carbone naturel</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Le <b>PADD</b> encourage à la rénovation énergétique du bâti dans son objectif 3.2.2 «Prioriser une densification résidentielle désirable et acceptable pour renouveler le parc habité».</li><li>Il fixe également comme objectif (1.2.3) de «Faire de la transition énergétique une opportunité économique».</li><li>Afin de lutter contre les polluants atmosphériques et les gaz à effet de serre liés au trafic routier, le PADD dédie l'objectif 3.3 à «Garantir la variété, la fonctionnalité et les continuités dans les moyens de se déplacer selon les destinations»</li><li>Le PADD vise à «Développer l'ancrage local de l'agriculture en lien avec le socle naturel» (objectif 2.1.3) afin de limiter les gaz à effet de serre du secteur agricole et renforcer les pratiques agricoles respectueuses de la ressource en eau et des sols.</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>Le <b>règlement</b> autorise le déploiement encadré des dispositifs liés aux énergies renouvelables et leur insertion paysagère.</li><li>Afin de limiter le trafic routier, il comporte des emplacements réservés liés à la création ou à la sécurisation de pistes cyclables dans le respect du Schéma Directeur Cyclable de la CCSE.</li><li>Les prescriptions graphiques protègent de nombreuses haies et boisements (en zones urbaines, agricoles et urbanisées), spécifiques et identitaires au territoire bocager de la CCSE, permettant ainsi de renforcer le stockage carbone naturel.</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>Certaines <b>OAP sectorielles</b> en densification concernent des opérations de renouvellement urbain, avec ou sans démolition/reconstruction. Certaines d'entre elles ont fait l'objet d'études de faisabilité complémentaires afin de réaliser une OAP opérationnelle.</li><li>Elles contiennent, à la fois dans les principes généraux et dans ceux propres à chaque site d'OAP, des orientations visant à renforcer les liaisons douces (exemples : penser l'espace public comme lieu de rencontres, connecter la nouvelle opération à l'existant, liaison douce à créer, possibilité de liaison douce complémentaire, etc.)</li><li>La majorité des choix des sites d'OAP a été réfléchi en fonction de leur proximité avec les arrêts de transports en commun (critère présent dans l'analyse multicritères).</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li><b>L'OAP thématique</b> Trame Verte et Bleue dédie deux parties pour préserver la trame brune et renforcer la séquestration carbone des sols (orientation 3.1 «favoriser la trame brune - limiter l'imperméabilisation des sols» et orientation 3.2 «favoriser la trame brune - allier le sol et l'eau»)</li></ul>

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

- Maintenir les espaces agricoles et la capacité nourricière du PETR
- Assurer la pérennité des activités agricoles et des activités de pêche

- Le **PADD** dédie l'objectif 2.1 de l'axe 2 à l'agriculture de la CCSE, afin de «Prôner le territoire comme une terre agricole d'élevage dont le rôle économique local est à conforter»
- Les Espaces Agricoles Pérennes (EAP) identifiés au SCoT ont été délimités à la parcelle.
- Afin de respecter les Espaces Agricoles Pérennes (EAP) identifiés par le SCoT, le **règlement** les a situés en zones A et N (selon leur rôle dans la trame verte et bleue locale).
- Le règlement identifie les bâtiments susceptibles de changer de destination en prescription graphique, en respectant les critères de la loi littoral pour les communes concernées.
- Dans le respect de la loi littoral (notamment en dehors des Espaces Proches du Rivage) et sur les recommandations du SCoT, le PLUi a donné une place à la constructibilité aux activités agricoles afin d'assurer le développement d'une agriculture économiquement viable.
- Les **OAP sectorielles** en lisière urbaine / agricole veillent à assurer des transitions paysagères et environnementales adaptées pour éviter les nuisances et les impacts paysagers non désirés.
- L'**OAP thématique TVB** définit des orientations spécifiques aux espaces de lisières urbaines.
- Les périmètres de réciprocité ont été respectés pour identifier les OAP sectorielles retenues et ne remettant pas en cause l'activité agricole.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Espaces Agricoles Pérennes à la parcelle sur le territoire de la CCSE



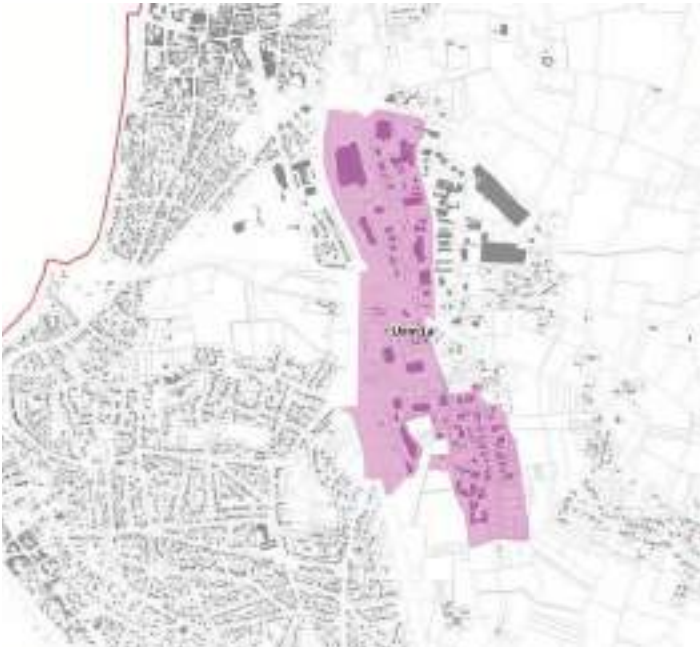




4# STRATÉGIE ÉCONOMIQUE	Traduction du SCoT révisé arrêté dans le PLUi
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les filières productives soutenues sur le Pays de Retz</li> <li>• Favoriser l'économie de la proximité et renforcer les dynamiques commerciales des centralités</li> <li>• Conforter le maillage des zones d'activités</li> <li>• Accompagner le renouvellement et l'optimisation des ZAE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le <b>règlement</b> s'est attaché à différencier en plusieurs zones aux règles différentes (Uxm1, Uxm2, Uxi1, Uxi2) pour clarifier la spécialisation des Zones d'Activités Economiques de la CCSE, et conforter leur complémentarité dans le maillage. Pour autoriser ou interdire les sous-destinations dans ces zones, il s'est prioritairement basé sur l'armature définie par le SCoT entre ZAE stratégiques, intermédiaires, de proximité et spécialisées.</li> <li>• En particulier, il dédie des zones spécifiques pour l'industrie pour soutenir la filière productive du territoire.</li> <li>• Une étude d'identification du potentiel foncier et de densification a été menée par Praxidev, et permet de compléter les règles imposées dans les zones économiques du PLUi pour optimiser le foncier et viser la sobriété foncière.</li> <li>• Le règlement prévoit des possibilités de développement des entreprises isolées (STECAL pour Saint-Père-en-Retz), tout en fixant des règles d'insertion paysagère.</li> <li>• Le règlement fixe des règles de qualité paysagère, urbaine et architecturale dans les zones Ux.</li> <li>• Le règlement prévoit la possibilité de mutualiser les places de stationnement offertes à l'échelle du territoire dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (dispositions générales).</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'<b>OAP sectorielle</b> «La Laiterie» à Saint-Père-en-Retz permet une extension de l'entreprise industrielle en activité.</li> <li>• L'OAP sectorielle «Guerche Sud» vise à renforcer la ZAE de la Guerche à Saint-Brevin-les-Pins, identifiée comme «ZAE stratégique» à dans le SCoT arrêté.</li> <li>• Les principes généraux des OAP sectorielles détaillent comment «Optimiser le foncier dédié à la desserte automobile et au stationnement» et «Limiter l'imperméabilisation des sols dans l'espace public», en particulier des espaces de stationnement. L'OAP thématique Trame Verte et Bleue prévoit également les orientations concernant la perméabilité et la végétalisation des aires de stationnement.</li> </ul>

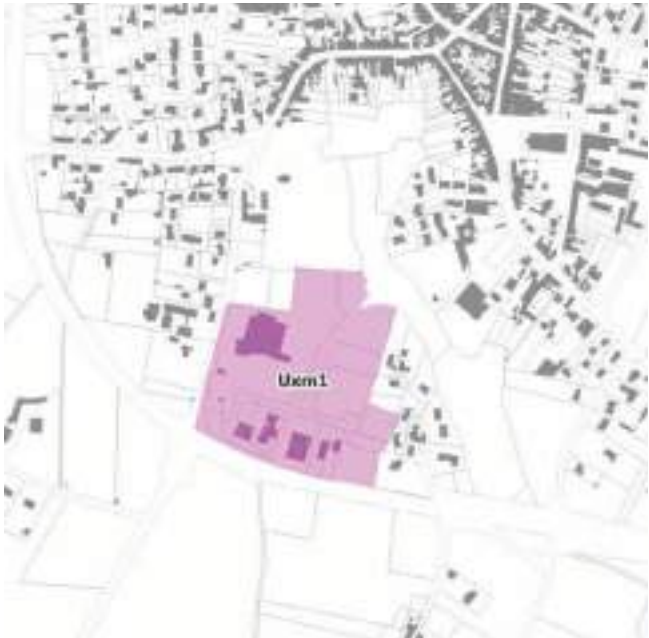


Hiérarchisation des zones d'activités économiques. Source : SCoT révisé arrêté



Secteur de Guerche (SIP structurant) classé en zone «Uxm1a : Secteurs d'Implantation Périphériques (SIP) structurants» au PLUi

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



Secteur de La Hurline (SIP intermédiaire) classé en zone «Uxm1 : Secteurs d'Implantation Périphériques (SIP) de proximité» au PLUi

<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser une offre commerciale équilibrée</li> <li>Répondre aux enjeux de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs</li> <li>Maîtriser le développement de l'offre commerciale en périphérie</li> <li>Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL)</li> <li>Les conditions d'implantation des projets commerciaux</li> <li>Les conditions d'implantation des projets de logistique commerciale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le <b>PADD</b> prévoit dans l'objectif 2.3 «Conforter la place primordiale de l'économie de service de ce territoire équipé et touristique» d'«assurer un équilibre commercial en valorisant les emplois tertiaires dans les centralités habitées»</li> <li>Le <b>règlement</b> a délimité à la parcelle les centralités (Ua/Ub) et les secteurs d'implantation périphériques (Uxm1, Uxm1a)</li> <li>Le règlement prévoit une possibilité de mixité fonctionnelle dans les zones de centres-bourgs/centres-villes grâce aux sous-destinations autorisées (notamment commerces de proximité), tout en respectant une qualité urbaine et architecturale imposée par des règles d'implantation, de hauteurs, etc.</li> <li>Le règlement prévoit des linéaires commerciaux dans les centres-villes/centres-bourgs pour préserver les commerces en centralités via les prescriptions graphiques.</li> <li>Le règlement prévoit des règles d'insertion paysagère, environnementale et urbaine des constructions dans les zones commerciales afin d'en améliorer leur qualité et leur végétalisation, ainsi qu'un encouragement à optimiser les stationnements et limiter l'imperméabilisation des sols (CBS).</li> <li>Le règlement prévoit des autorisations/interdictions de sous-destinations et des règles spécifiques selon la hiérarchisation des SIP (structurants, de proximité) du SCoT (surface de vente minimum pour la SIP structurante par exemple)</li> <li>Le règlement prévoit d'éviter les nouveaux commerces ailleurs que dans les centralités et dans les SIP.</li> <li>Une étude d'identification du potentiel foncier et de densification a été menée pour guider les choix de règles imposées dans les zones économiques du PLUi afin d'optimiser le foncier et viser la sobriété foncière.</li> <li>Les grandes <b>OAP sectorielles</b> en densification (par exemple, Rue de l'Estuaire à Corsept) prévoient de renforcer les polarités équipées et commerçantes dans les centres-bourgs</li> <li>Il n'y a pas de secteurs en extension (et d'OAP) pour la création de nouvelle zone commerciale périphérique</li> <li>L'OAP sectorielle de la «Guerche Sud» à Saint-Brevin-les-Pins vise l'extension de la SIP structurante intégrant une qualité paysagère et environnementale renforcée, et des liaisons douces facilitées.</li> <li>Les principes généraux des OAP sectorielles détaillent comment «Optimiser le foncier dédié à la desserte automobile et au stationnement» et «Limiter l'imperméabilisation des sols dans l'espace public», en particulier des espaces de stationnement.</li> <li><b>L'OAP thématique</b> Trame Verte et Bleue prévoit également des orientations concernant la perméabilité et la végétalisation des aires de stationnement, ainsi que la gestion des eaux pluviales sur le territoire.</li> </ul>
---	--

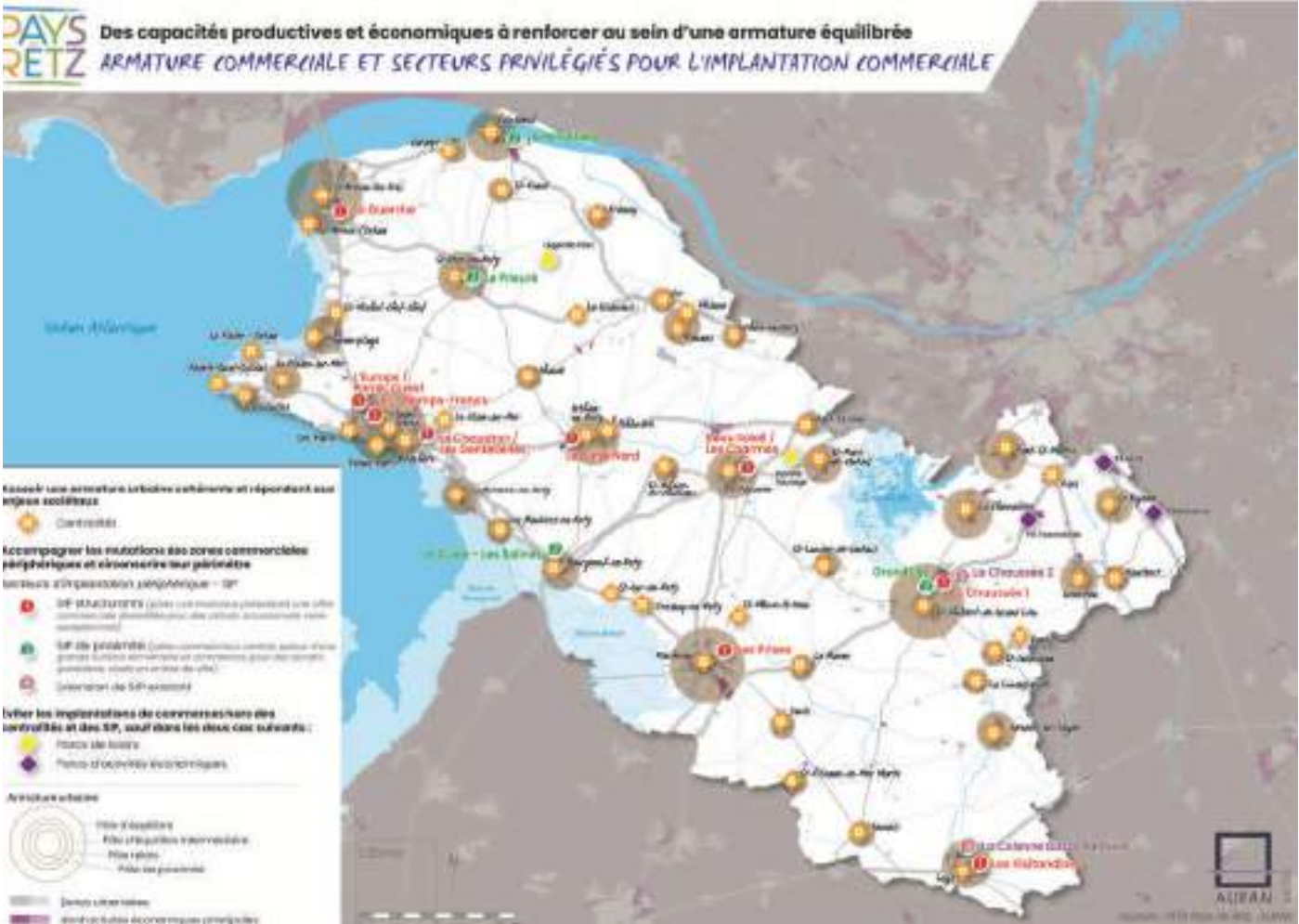
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025





Armature commerciale et secteurs privilégiés pour l'implantation commerciale. Source : SCoT révisé arrêté



Source : SCoT révisé arrêté

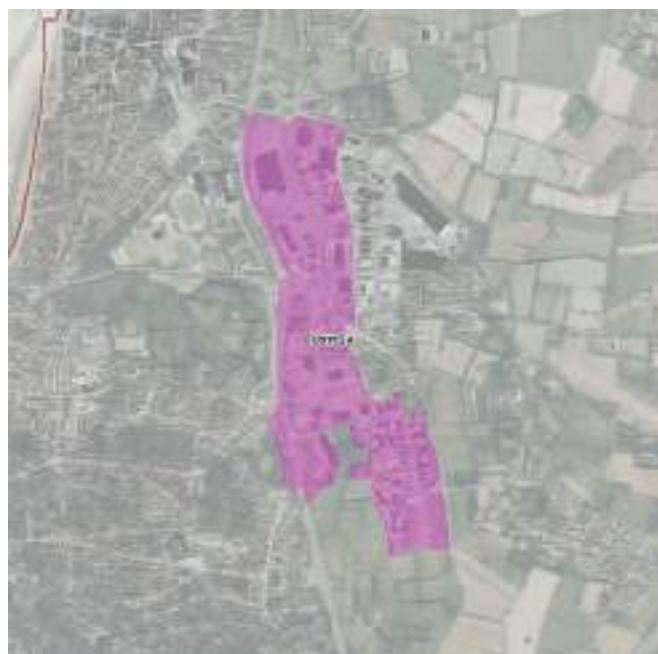


Source : Projet de PLUi





Source : SCoT révisé arrêté



Source : Projet de PLUi



Source : SCoT révisé arrêté



Source : Projet de PLUi

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

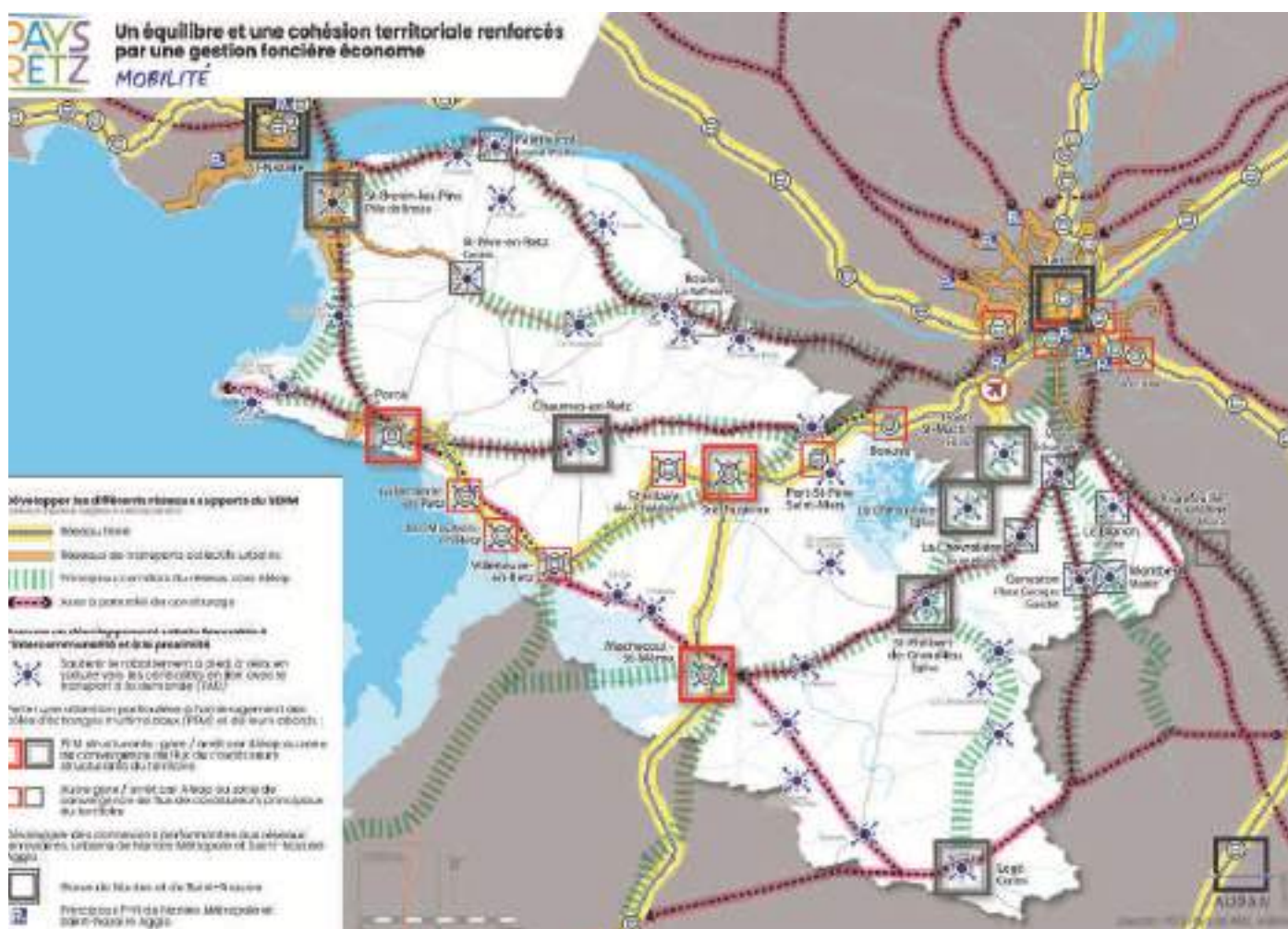
6# HABITAT ET DÉMOGRAPHIE	Traduction du SCoT révisé arrêté dans le PLUi
<ul style="list-style-type: none"><li>Projection démographique à horizon 2050</li><li>Développer le parc de logements sur le Pays de Retz</li><li>Diversifier l'offre nouvelle de logements</li><li>Offrir les conditions d'un parcours résidentiel pour tous</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Le <b>PADD</b> a décliné les tendances démographiques du SCoT sur le territoire de la CCSE et sur le temps du PLUi (cf partie 1.2 de ce rapport de justification). La production de logement qui en découle a été territorialisée entre les communes de la CCSE en fonction de leur place dans l'armature territoriale (établie par le SCoT) et leurs capacités foncières identifiées.</li><li>L'objectif 3.2 «Promouvoir de nouvelles formes d'habiter plus denses, diversifiées et adaptées aux attentes des actuels et futurs habitants» développe les orientations du PADD liées à l'offre d'habitat et à l'accueil de nouveaux habitants.</li><li>Pour rappel, le rythme de construction de nouveaux logements par an est estimé à 207 log./an entre 2027-2030 puis 173 log./an entre 2030 et 2037. Ces pas de temps correspondent aux périodes fixées par le SCoT. Le SCoT arrêté prévoit entre 220-270 log./an entre 2021 - 2030, puis 150-190 log./an entre 2031-2040. En retranscrivant ces objectifs à la période PLUi (2027-2037) et en comptabilisant les logements qui ont déjà été réalisés avant 2027, les fourchettes du SCoT sont donc bien respectées dans le PADD.</li><li>Pour rappel, le PADD prévoit une part de logement social dans la construction neuve pour chaque commune, de l'ordre de 35% pour le pôle d'équilibre de Saint-Brevin-les-Pins, 25% pour le pôle intermédiaire de Saint-Père-en-Retz, 10% pour le pôle intermédiaire de Paimboeuf (car il y a déjà un taux de logement social élevé sur la commune, relevé par le SCoT), et 10% pour les trois autres pôles de proximité. Ainsi, ces objectifs respectent les objectifs minimum imposés par le SCoT.</li><li>Le PADD recherche également une diversification de la taille de logements, avec notamment une offre plus importante de petits logements, afin de répondre aux besoins de tous.</li></ul> <div><ul style="list-style-type: none"><li>Le <b>règlement</b> prévoit des zones où l'habitat est autorisé pour permettre à chaque commune de produire du logement (en U et en AU).</li><li>Le règlement écrit impose des secteurs de mixité sociale à Saint-Brevin-les-Pins, Saint-Père-en-Retz et Frossay.</li><li>Les aires dédiées à l'accueil des gens du voyage ont un zonage et des règles spécifiques</li></ul></div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>Les typologies de logements inscrites dans les <b>OAP sectorielles</b> visent à diversifier l'offre de logements, notamment en centralités, afin d'offrir la possibilité à chacun de se loger et répondre à la demande de petits logements pour les petits ménages (jeunes et personnes âgées principalement).</li><li>Certaines OAP sectorielles imposent un pourcentage de logements sociaux à respecter dans la production de logements prévue sur le site afin de respecter les objectifs fixés dans le PADD.</li><li>L'OAP sectorielle «Nouvel EHPAD» de Frossay permet d'encadrer la réalisation d'un projet d'EHPAD permettant d'accompagner le vieillissement de la population.</li><li>Les densités appliquées et le nombre de logements à créer inscrits dans les OAP sectorielles de chaque commune correspondent à la territorialisation de la production de logements du PADD (appuyée sur l'armature territoriale et les capacités foncières des communes),</li></ul></div>

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

- Améliorer le maillage du pays de Retz et renforcer ses connexions avec les territoires voisins
  - Assurer un développement urbain favorable à l'intermodalité et à la proximité, pour un usage raisonné de la voiture
- Le **PADD** consacre l'objectif 3.3 et ses trois sous-objectifs à «Garantir la variété, la fonctionnalité et les continuités dans les moyens de se déplacer selon les destinations», en favorisant les modes doux et partagés.
  - Le **règlement** comporte des emplacements réservés liés à la création ou à la sécurisation de pistes cyclables dans le respect du Schéma Directeur Cyclable de la CCSE.
  - Le règlement prévoit également des prescriptions graphiques pour préserver les chemins, favorables au développement du tourisme vert.
  - Le règlement définit des conditions relatives à la voirie, aux accès et au stationnement.
  - Les **OAP sectorielles** contiennent, à la fois dans les principes généraux et dans ceux propres à chaque site d'OAP, des orientations visant à renforcer les liaisons douces
  - La proximité avec un arrêt de transport en commun a constitué un critère déterminant dans le choix des OAP, ainsi la majorité des OAP en observe un dans un périmètre immédiat.



Orientations relatives aux mobilités. Source : SCoT révisé arrêté

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



8# TRAJECTOIRE ZAN	Traduction du SCoT révisé arrêté dans le PLUi
<ul style="list-style-type: none"><li>La trajectoire de sobriété foncière du PETR</li><li>Gérer l'espace de façon économe</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Le <b>PADD</b> consacre les objectifs 3.2.2 «Prioriser une densification résidentielle désirable et acceptable pour renouveler le parc habité» et 1.1.2 «Maintenir le caractère exceptionnel du patrimoine écologique de la CCSE en affinant et renforçant les réservoirs biologiques et les continuités écologiques» à la sobriété foncière (limitation de la consommation d'ENAF et objectif de 60 % de nouveaux en densification).</li><li>Pour rappel, le détail de la consommation d'ENAF passée et future est détaillée dans la partie 4 du rapport de justification. L'objectif de réduction de -50% de la consommation d'ENAF par rapport à la période passée a été repris du SCoT.</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>Les secteurs en extension, ajoutés aux STECAL et emplacements réservés concernés, respectent les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF du SCoT.</li><li><b>Le règlement</b> intègre des dispositions permettant à la fois le maintien des formes urbaines existantes et l'optimisation des tissus déjà bâtis.</li><li>Le nombre de secteurs en Ua et Ub reflète le travail fin réalisé pour fixer des règles adaptées aux caractéristiques et aux densités de chaque tissu urbain.</li><li>Il identifie et encadre les bâtiments susceptibles de changer de destination au regard des critères de la loi littoral pour les communes concernées.</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>Une étude de potentiel foncier a été réalisée dans le détail et mis à jour tout au long de l'étude pour identifier les capacités foncières au sein de l'enveloppe urbaine de chaque commune.</li><li>De nombreuses <b>OAP sectorielles</b> sont situées dans l'enveloppe urbaine en densification. Ajoutées au nombre de logements potentiels dans le diffus (dents creuses et divisions parcellaires), cela permet de justifier de 60% de nouveaux logements en densification.</li><li>Les OAP sectorielles en extension ont respecté les densités minimum moyennes du SCoT. Elles font l'objet d'une attention architecturale, urbaine, paysagère et environnementale particulière étant donné leur situation en lisière urbaine.</li><li>Certaines OAP en densification concerne des opérations de renouvellement urbain, avec ou pas démolition/reconstruction. Elles permettent de redonner à l'habitat dégradé ou peu dense une vitalité nouvelle. Certaines d'entre elles ont fait l'objet d'études de faisabilité complémentaires afin de réaliser une OAP opérationnelle.</li><li>Les typologies de logements inscrites dans les OAP sectorielles vont permettre de densifier par de nouvelles formes urbaines (logements intermédiaires, logements collectifs), parfois innovantes mais toujours adaptées au tissu urbain environnant.</li><li>Les principes généraux des OAP sectorielles détaillent comment «mettre en oeuvre des densités résidentielles pour optimiser le foncier», «limiter l'imperméabilisation des sols dans l'espace public», «Optimiser le foncier dédié à la desserte automobile et au stationnement» ou encore «Limiter la consommation énergétique des logements». Autant de principes répondant aux objectifs de cette orientation pour proposer une densification désirable tout en mutualisation les espaces libres et luttant contre l'habitat dégradé à réinvestir.</li></ul>

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



• Concilier développement et protection du littoral

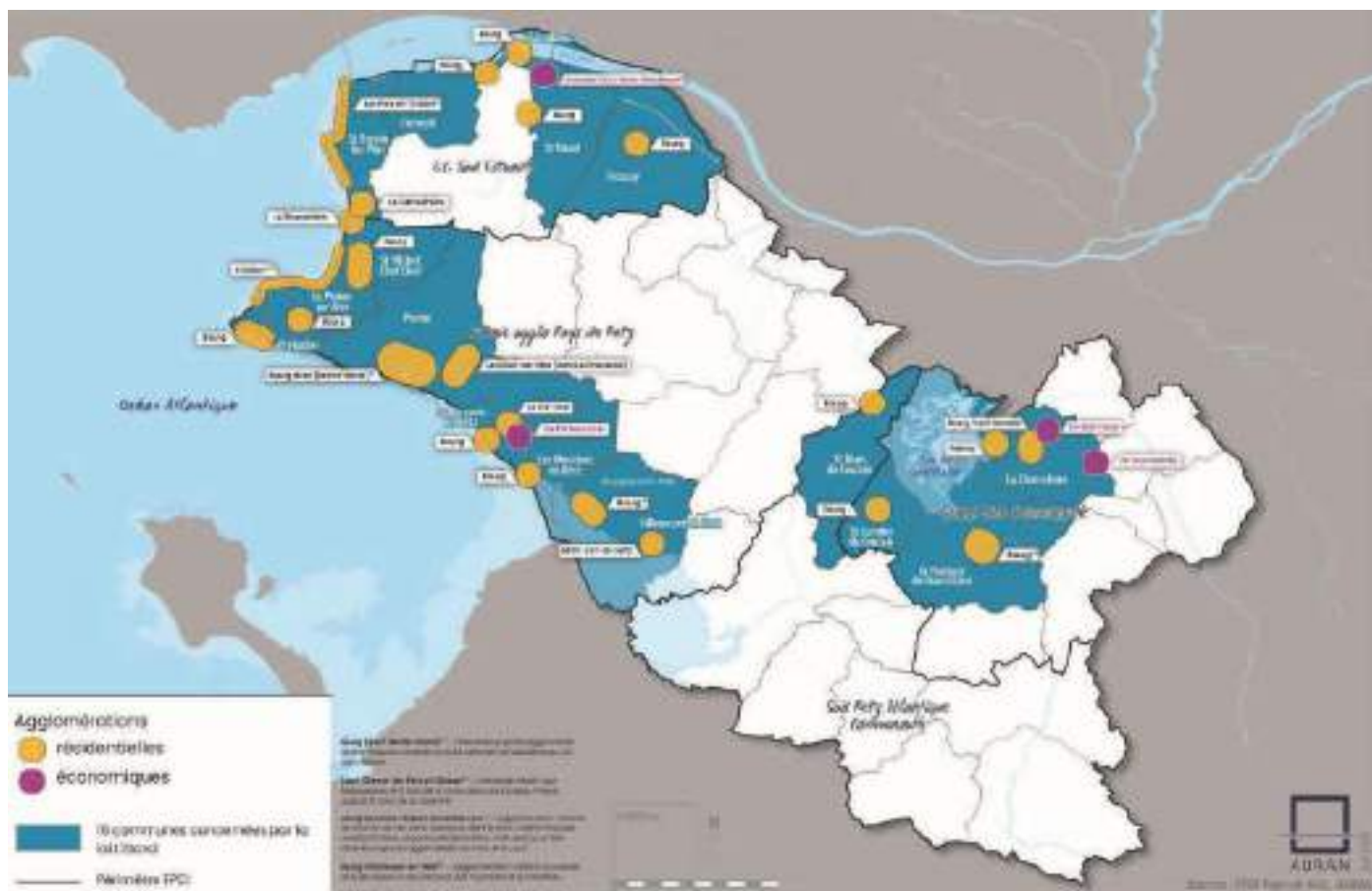
- Le **PADD** fait plusieurs fois mention aux dispositions de la loi littoral dans ses objectifs 1.1.2 «Maintenir le caractère exceptionnel du patrimoine écologique de la CCSE en affinant et renforçant les réservoirs biologiques et les continuités écologiques» (bande des 100m, Espaces Naturels Remarquables, etc.), 1.1.3 «Révéler la grande diversité paysagère du territoire, à l'origine du tourisme vert, bleu et itinérant» (coupures d'urbanisation), 2.1.1 «Protéger davantage les terres agricoles pour garantir la pérennité de l'agriculture sur ce territoire bocager» (densification des SDU), etc.
- **Le règlement** a délimité à la parcelle les agglomérations, villages et secteurs précédemment qualifiés de SDU dans le SCOT partiellement annulé et que le SCOT révisé demande de classer en U des communes soumises à la loi littoral.
- Ces secteurs ont effectivement un caractère urbanisé, d'où leur catégorisation en Ulittoral. Tant que le SCOT du PETR ne les qualifiera pas de SDU, ils constituent toutefois des secteurs d'urbanisation diffuse : c'est la raison pour laquelle les règles de constructibilité ne permettent que des extensions mesurées de l'existant.
- Le règlement a planifié des extensions de l'urbanisation en continuité au sens de la loi littoral uniquement pour les agglomérations et les villages. Les villages identifiés au SCoT comme «village ayant vocation à se densifier sans s'étendre» n'ont pas de secteurs en extension (La Cheminandais / Le Grand Patureau à Frossay, La Lande Mouron à Saint-Brevin-les-Pins).
- Le règlement dédie des zones pour les villages et les Ulittoral, avec des règles spécifiques d'aménagement afin de préserver la qualité architecturale, environnementale et urbaine de ces tissus urbains.
- Les coupures d'urbanisation définies au SCoT ont été précisées à l'échelle de la CCSE, et classées en zone agricole ou naturelle strictes au zonage (excluant ainsi les nouvelles constructions). Au sein de ces zones, seules l'évolution, l'extension limitée des constructions et la mise aux normes des espaces, ensembles bâtis et équipements existants sont autorisés.
- Les Espaces Proches du Rivage définis au SCoT ont été précisés à l'échelle de la CCSE, puis traduits dans les pièces réglementaires du PLUi. Leur méthodologie est détaillée avec illustrations quelques pages suivantes.
- Les Espaces Remarquables définis au SCoT ont été précisés à l'échelle de la CCSE, et classés en zone agricole ou naturelle au zonage, puis traduits en prescription graphique. Leur méthodologie est détaillée avec illustrations quelques pages suivantes.
- Les Espaces Boisés significatifs identifiés par le SCoT sont protégés par une prescription graphique spécifique dans le PLUi. Le règlement des EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- De nombreuses **OAP sectorielles** sont situées dans l'enveloppe urbaine en densification dans les agglomérations, villages et «Ulittoral» identifiés au SCoT.
- Il n'y a pas d'OAP sectorielles en densification dans les «Ulittoral» afin de ne pas imposer un projet ayant pour effet de modifier de manière significative les caractéristiques du bâti. La densification des «Ulittoral» se fera par de l'urbanisation «diffuse» (comblement de dents creuses ou divisions parcellaires au sein du périmètre du «Ulittoral»).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL20251099A-DEFF

Accusé certifié exécutoire

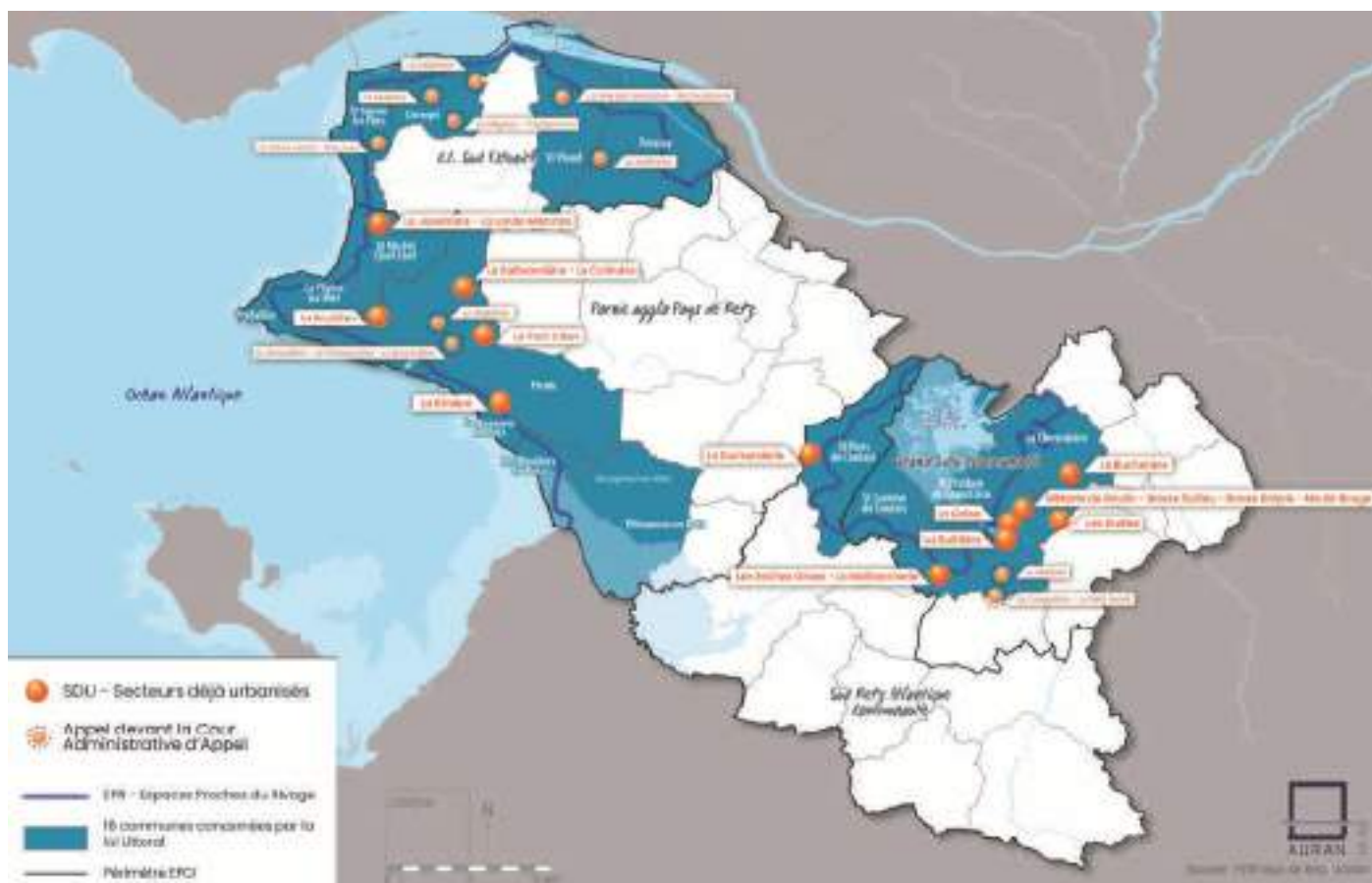
Réception par le préfet : 27/10/2025



Les agglomérations au sens de la loi littoral. Source : SCoT révisé arrêté



Les villages au sens de la loi littoral. Source : SCoT révisé arrêté



Les SDU au sens de la loi littoral. Source : SCoT révisé arrêté



< Exemple de zone tampon de 10 mètres afin de délimiter les espaces urbains isolés.



Exemple d'un village (Uv) avec extension à Saint-Brévin-les-Pins (La Grand Ville)



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
 044-244460588-20251025-DEL2025199A-DE  
 Accusé certifié exécutoire  
 Réception par le préfet : 27/10/2025



## Cohérence du PLUi avec les coupures d'urbanisation du SCoT arrêté

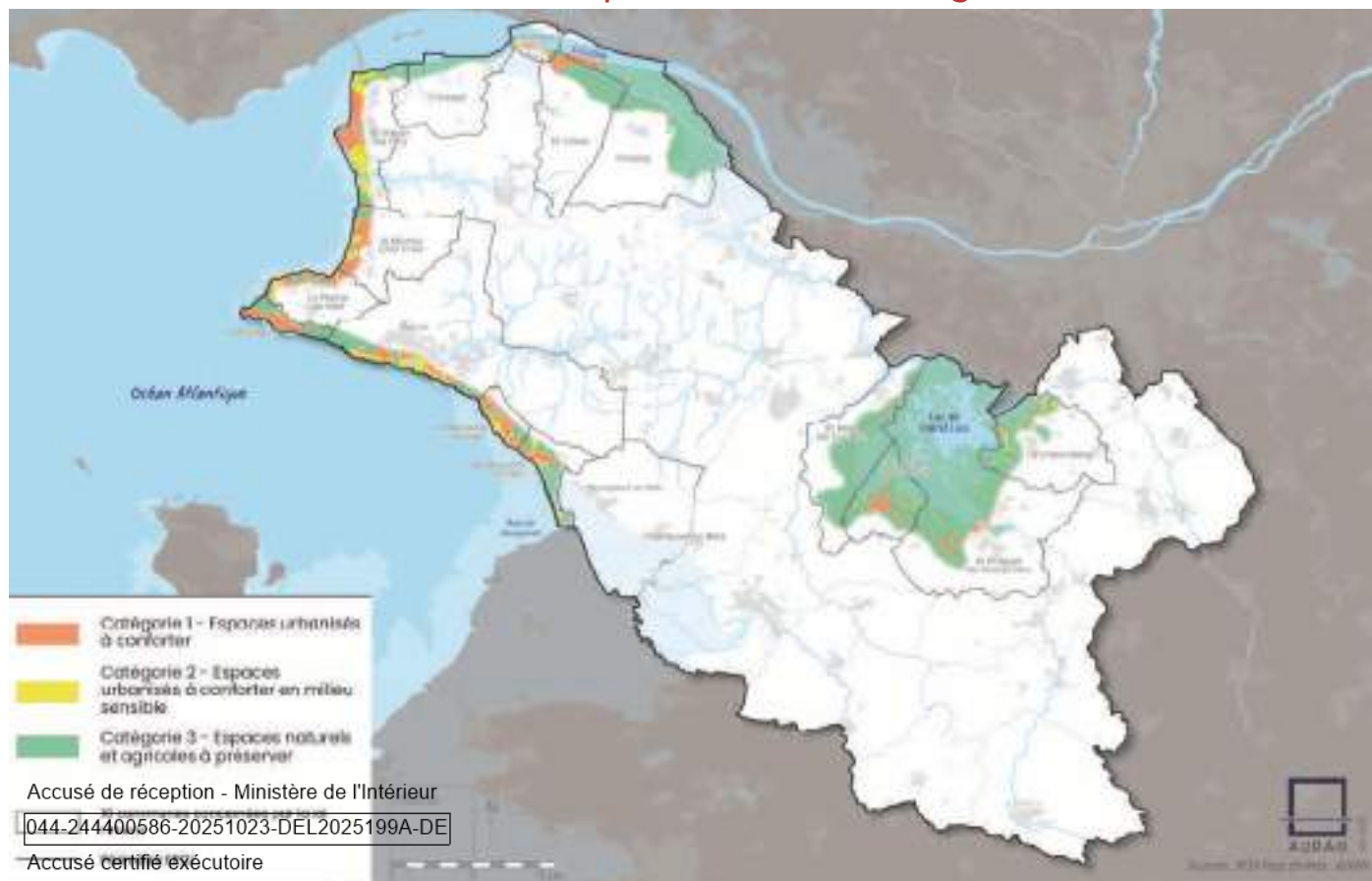


Les coupures d'urbanisation au sens de la loi littoral.  
Source : SCoT révisé arrêté



Les coupures d'urbanisation au sens de la loi littoral au sein du PLUi

## Cohérence du PLUi avec les Espaces Proches du Rivage du SCoT arrêté



Les espaces proches du rivage au sens de la loi littoral. Source : SCoT révisé arrêté



## TRADUCTION DES EPR À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE DE LA CCSE

Pour rappel, les Espaces proches du rivage (EPR) issus de la Loi Littoral ont été localisés au sein du SCOT du Pays de Retz arrêté au 07/25. Ces EPR se déclinent en 3 catégories :

- Catégorie 1 : Espaces urbanisés à conforter (en orange sur la carte précédente)
- Catégorie 2 : Espaces urbanisés à conforter en milieu sensible (en jaune sur la carte précédente)
- Catégorie 3 : Espaces naturels et agricoles à préserver (en vert sur la carte précédente)

Le DOO du SCoT arrêté précise :

«Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation est limitée et doit, sauf si elle est conforme aux dispositions du SCoT, être justifiée et motivée dans les documents d'urbanisme locaux selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

### 1/ Dans les espaces urbanisés à conforter :

Le caractère limité de l'extension de l'urbanisation s'apprécie en fonction de la configuration et du contexte du tissu déjà urbanisé (densité, hauteur, volumétrie, organisation spatiale...). L'extension de l'urbanisation s'effectue en renouvellement urbain ou sur des terrains non bâtis, il s'agit de permettre éventuellement de renforcer ces tissus en permettant l'augmentation de la densité par rapport à l'existant. L'intégration urbaine et paysagère des extensions de l'urbanisation est recherchée.

### 2/ Dans les espaces urbanisés à conforter en milieu sensible :

Le caractère limité de l'extension de l'urbanisation s'apprécie en fonction de la configuration et du contexte du tissu déjà urbanisé (densité, hauteur, volumétrie, organisation spatiale...). L'extension de l'urbanisation s'effectue en renouvellement urbain ou sur des terrains non bâtis, il s'agit de renforcer ces tissus en cohérence avec les tissus existants et en tenant compte de la sensibilité environnementale du secteur (par exemple : adaptation des constructions aux risques). L'intégration urbaine et paysagère des extensions de l'urbanisation est recherchée.

### 3/ Dans les espaces naturels et agricoles à préserver :

Ces secteurs n'ont pas vocation à se développer et à porter une extension de l'urbanisation future. Néanmoins, compte-tenu de la vocation nourricière de ces espaces et de la nécessité de maintenir une agriculture pour entretenir les milieux, les aménagements et constructions suivantes, lorsqu'elles constituent une extension de l'urbanisation et répondant à des besoins justifiés ne sont pas à proscrire par principe. Sont autorisés :

- La rénovation et l'extension limitée du bâti existant.
- Activités exigeant la proximité immédiate de l'eau (saliculture, pêche, conchyliculture....
- Les constructions nécessaires à la mise aux normes de l'exploitation agricole, aquacole et de pêche en mer professionnelle (sans augmentation des effluents d'origine animale)
- Aménagements nécessaires à la préservation et à la gestion de l'ouverture au public des espaces naturels.
- Équipements légers de sports et loisirs démontables et non bitumés.
- Stationnements, si possible en revêtement perméable, en vue de gérer la fréquentation des lieux.
- Équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des personnes et à la préservation des espaces et des milieux.
- Les aménagements nécessaires à la gestion et remise en état d'éléments de patrimoine bâti, les changements de destination.»

Le PLUi a traduit les orientations du SCoT par une délimitation des EPR par typologies à l'échelle de la parcelle, ce qui conduit nécessairement à certaines adaptations des périmètres proposées à l'échelle du SCOT

du Pays de Retz. Cette traduction a tenu compte des justifications du SCOT du Pays de Retz qui s'est inspiré

de la méthode retenue dans la Directive territoriale d'Aménagement (DTA) abrogée. Il s'agissait par exemple,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
0445244400586 20251623 DEL 2025199A DE  
Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 27/10/2025

de tenir compte des routes départementales comme ligne de crête.

Ainsi plusieurs types d'adaptations ont été réalisées pour ce faire :

- La non délimitation de certaines franges littorales, s'agissant de secteurs spécifiques non cadastrés
- L'adaptation des périmètres en présence de parcelles de grande superficie

Illustrations de ces différents types d'adaptations :



Délimitation des EPR à la parcelle à l'échelle de la CCSE

**Non délimitation de certaines franges littorales, s'agissant de secteurs spécifiques non cadastrés.** Des portions du territoire intercommunal ne sont pas cadastrées, notamment le long de l'Estuaire et le long de l'Océan. Ainsi, le long des quais de Paimboeuf, nous proposons de suivre les limites cadastrales de la commune. Les périmètres initialement dessinés au sein du SCOT des catégories 1 (orange) et 3 (vert) ne sont ici pas repris.



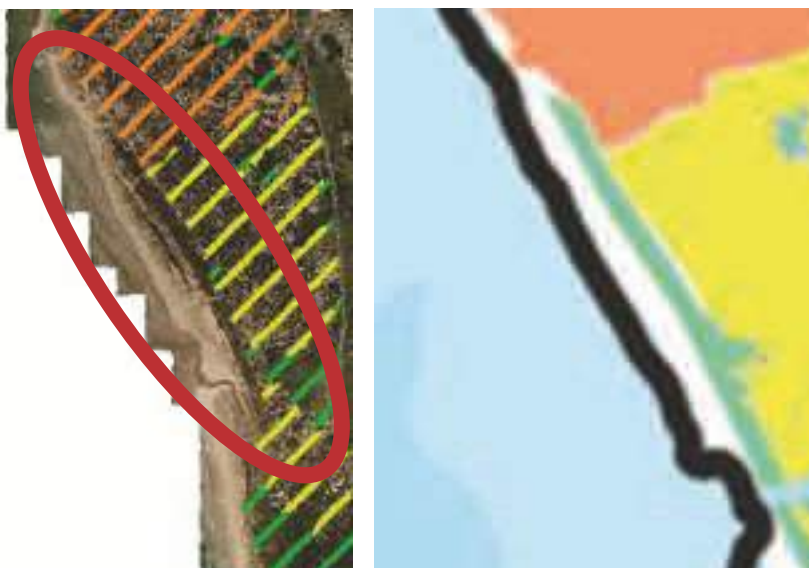
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

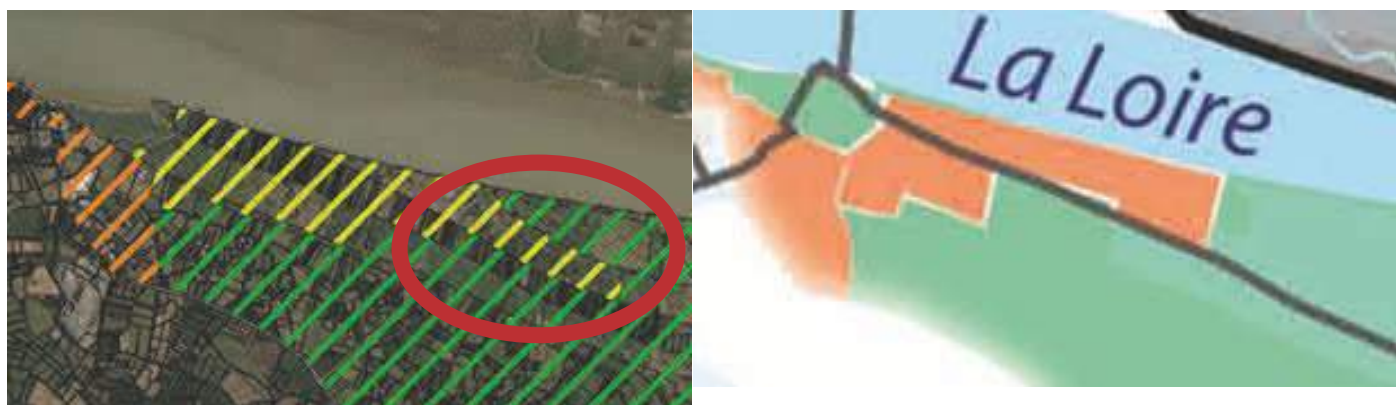
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Cittànova



**Adaptation des périmètres en présence de parcelles de grande superficie.** Les EPR ont été dessinés à l'échelle du SCOT du Pays de Retz. En zoomant à l'échelle de la parcelle, on s'aperçoit aisément qu'il s'agit d'adapter le périmètre qui suivra les limites des parcelles cadastrales. Cette logique a été suivie à certains endroits, comme à l'Ouest de Paimboeuf, au Migron (Frossay), mais surtout sur la partie Est du secteur du Carnet (Saint-Viaud / Frossay)



## JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMÉNAGEMENT SUR LA BASE DES EPR

Une fois la méthodologie de la délimitation à la parcelle des EPR détaillée, il s'agit de justifier les choix d'aménagement sur la base des EPR. La catégorisation des espaces proches du rivage au sein du SCOT du Pays de Retz est venue au soutien de la justification de la densification de certains secteurs. Plus précisément :

- L'identification de secteurs de catégorie 1 permet ainsi de justifier non seulement la classification en zone U, mais également certains choix d'aménagement visant à densifier ces secteurs, dans les limites de ce que la loi littoral permet. C'est par exemple le cas des zones Uaa, Uab et Uba à Saint-Brevin-les-Pins. C'est également le cas des centralités de Corsept et Paimboeuf, ou encore de certains villages au sens de la loi littoral à Frossay.
- L'identification de secteurs de catégorie 2 permet également de justifier les possibilités de construire et de densifier de manière douce les secteurs pavillonnaires tels que le secteur Ubc à Saint-Brevin-les-Pins
- Enfin, l'identification de la catégorie 3 permet de conforter les contraintes à la constructibilité de secteurs naturels et agricoles.

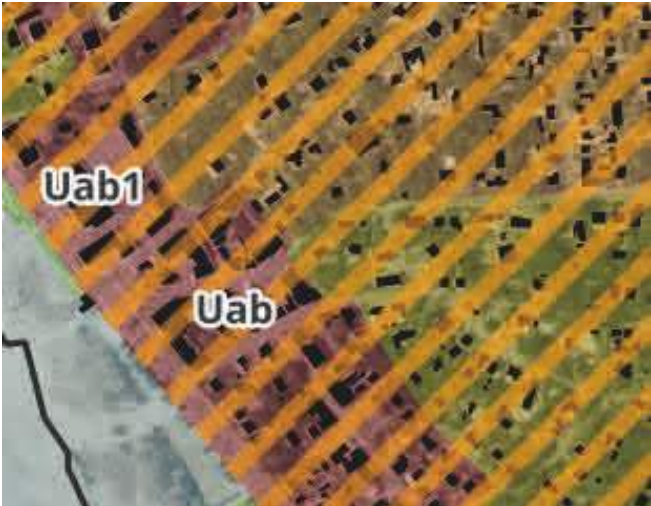
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

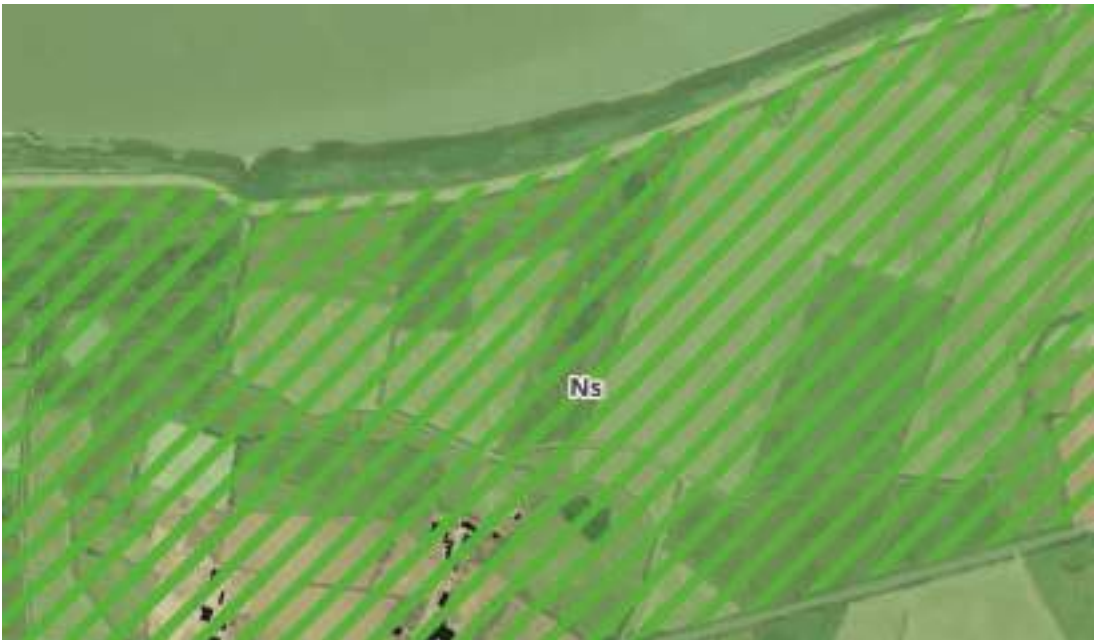
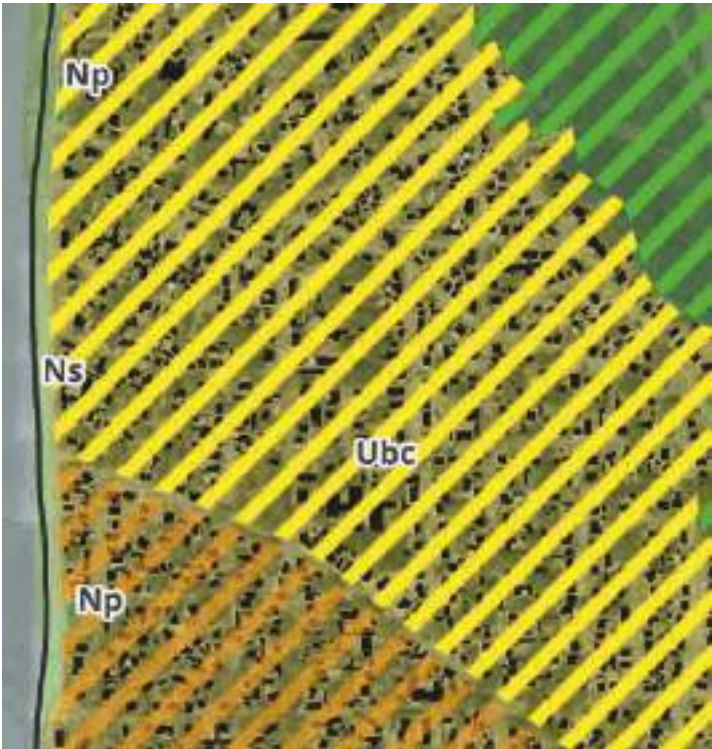
Réception par le préfet : 27/10/2025





Traduction règlementaire dans le PLUi (Uab à Saint-Brevin-les-Pins) de la catégorie 1 des EPR du SCoT arrêté.

Traduction règlementaire dans le PLUi (Ubc à Saint-Brevin-les-Pins) de la catégorie 2 des EPR du SCoT arrêté.



Traduction règlementaire dans le PLUi (Ns à Corsept) de la catégorie 3 des EPR du SCoT arrêté.

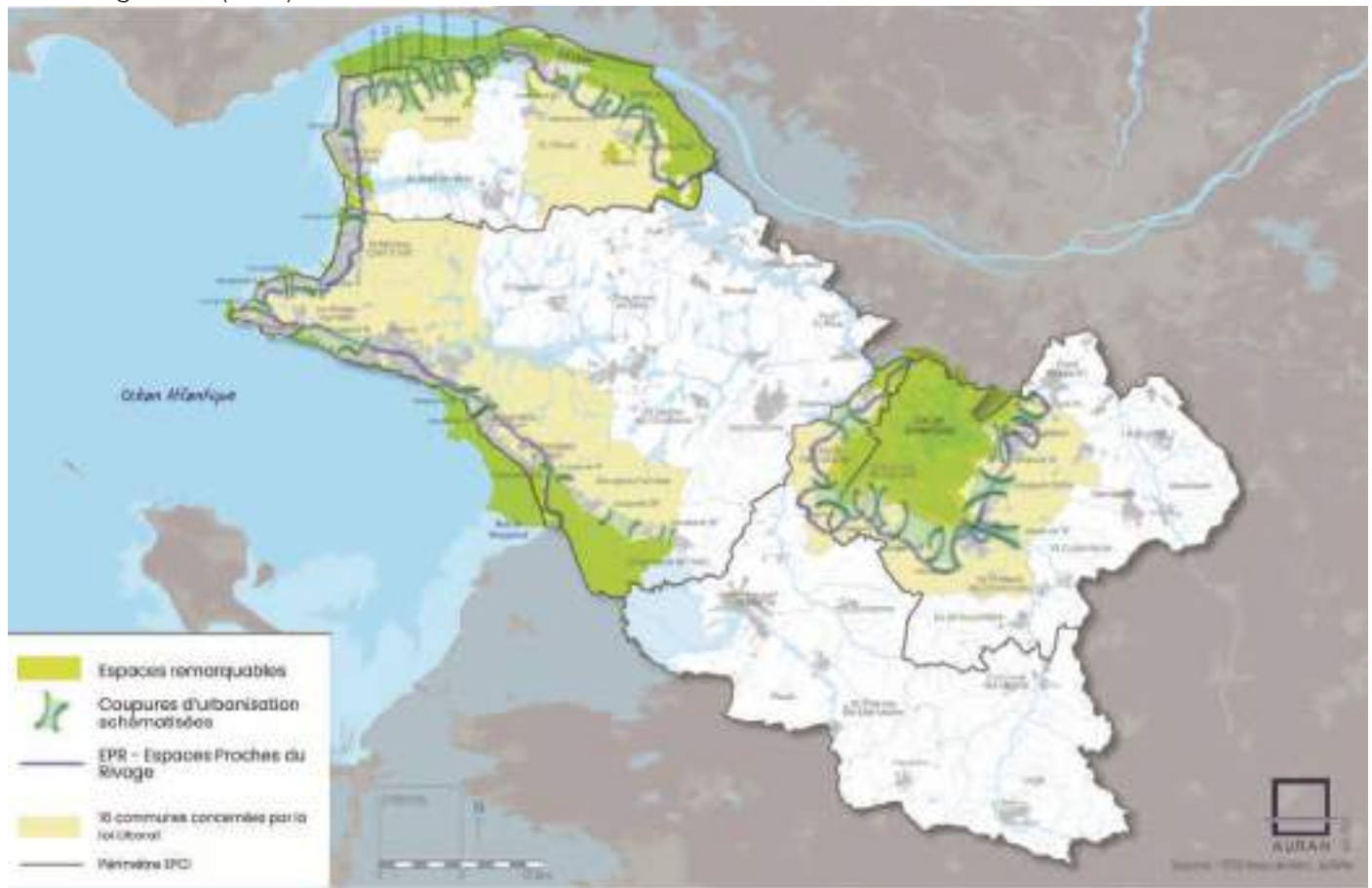
Accusé de réception Ministère de l'Intérieur  
044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



Dans le SCOT en vigueur ainsi que dans le SCOT en cours d'élaboration (arrêté le 4 juillet 2025), les espaces remarquables ont été localisés sur la base d'un inventaire réalisé dans le cadre de la Directive Territoriale d'aménagement (DTA).



Les espaces remarquables au sens de la loi littoral. Source : SCoT révisé arrêté

Dans le document d'orientations et d'objectifs, le SCOT prescrit la délimitation des contours des espaces remarquables. Au regard de la référence à la méthode d'identification de la DTA, la localisation de ces espaces à la parcelle dans le cadre du PLUi en a tenu compte.

En outre, conformément à l'article R. 121-4 du code de l'urbanisme, les espaces remarquables peuvent être identifiés « dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

- 1° Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
- 2° Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;
- 3° Les îlots inhabités ;
- 4° Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
- 5° Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;
- 6° Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants, ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L. 411-2 du code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;
- 7° Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Accusé de réception Ministère de l'Intérieur  
 04/10/2025 16:02:56  
 Réception par le préfet : 27/10/2025

de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L. 332-1 du code de l'environnement ;  
8° Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables.  
[...]. »



En application de ces dispositions, des ajustements sont intervenus afin d'exclure des espaces remarquables les secteurs bâtis ou en friches n'entrant dans aucune des catégories précitées.

JUSTIFICATION DE LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES REMARQUABLES DANS LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES DU PLUi

Les espaces remarquables sont par principe des secteurs inconstructibles. Le Code de l'urbanisme liste de manière limitative les constructions et aménagements possibles à l'article R. 121-5 qui énumère 6 types de possibilités. Les possibilités étant par conséquent strictes et homogènes pour l'ensemble des espaces considérés comme remarquables, le choix a été fait de traduire réglementairement ces espaces par des prescriptions graphiques dont les règles reprennent exactement les dispositions de l'article précité.



Délimitation et traduction des espaces remarquable du SCoT à la parcelle en prescription graphique au PLUi

-  Prescription graphique du PLUi pour les espaces remarquables
-  Zone Ns au PLUi

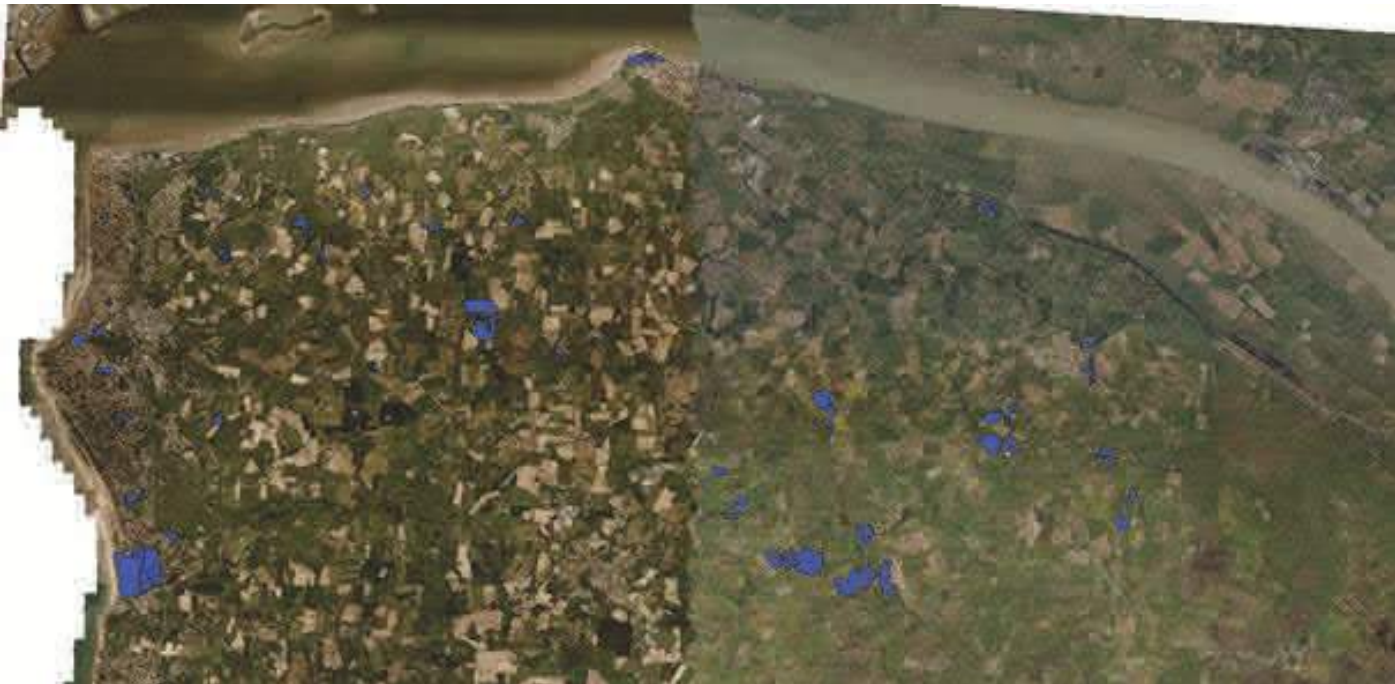


Délimitation et traduction des espaces remarquable du SCoT dans la zone Ns du PLUi (exemple à Saint-Viaud et à Frossay)






Cohérence du PLUi avec les Espaces Boisés Classés significatifs (au sens de la loi littoral) du SCoT en vigueur


Dans les communes soumises à la loi Littoral, l'article L. 121-27 du code de l'urbanisme impose au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Le SCOT du Pays de Retz approuvé en 2014 s'appuie sur la Directive Territoriale d'Aménagement Estuaire de la Loire, pour identifier les EBC significatifs au titre de la Loi Littoral. La DTA est désormais abrogée. Cependant, le SCOT du pays de Retz en cours d'élaboration (arrêté le 4 juillet 2025) s'inscrit dans la continuité du recensement effectué. Conforté par le maintien de la méthode et des EBC significatifs identifiés, le PLUi de la CCSE s'est basé sur le SCOT en vigueur pour identifier les Espaces boisés significatifs au sens de la loi littoral pour définir ses EBC. Aucun autre EBC significatif n'a été identifié. En revanche, certains EBC supplémentaires ont été identifiés en raison de leur intérêt écologique et paysager.



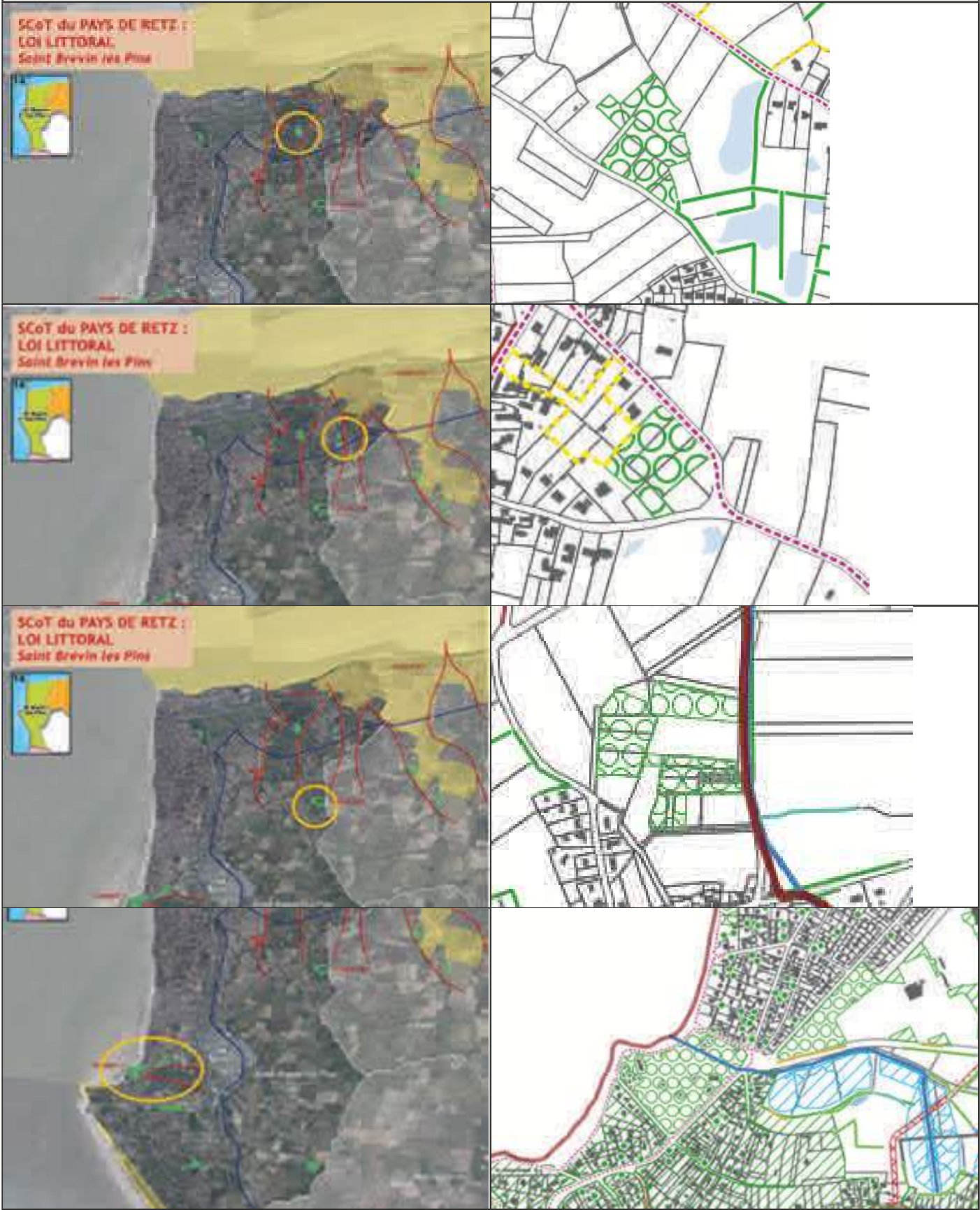
EBC significatifs au sens de la loi littoral

JUSTIFICATION DE LA PRISE EN COMPTE DES EBC SIGNIFICATIFS AU SENS DE LA LOI LITTORAL DANS LE PLUI

Extrait de la cartographie des EBC du SCOT en vigueur (cercle jaune)	Extrait du PLUi : les EBC sont représentés par ce figuré : 
Saint-Brevin-les-Pins	
 <p>SCoT du PAYS DE RETZ : LOI LITTORAL Saint-Brevin les Pins</p> <p>Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur 044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE Accusé certifié exécutoire Réception par le préfet : 27/10/2025</p>	


Extrait de la cartographie des EBC du SCOT en vigueur (cercle jaune)	Extrait du PLUi : les EBC sont représentés par ce figuré : 
--	--

Saint-Brevin-les-Pins

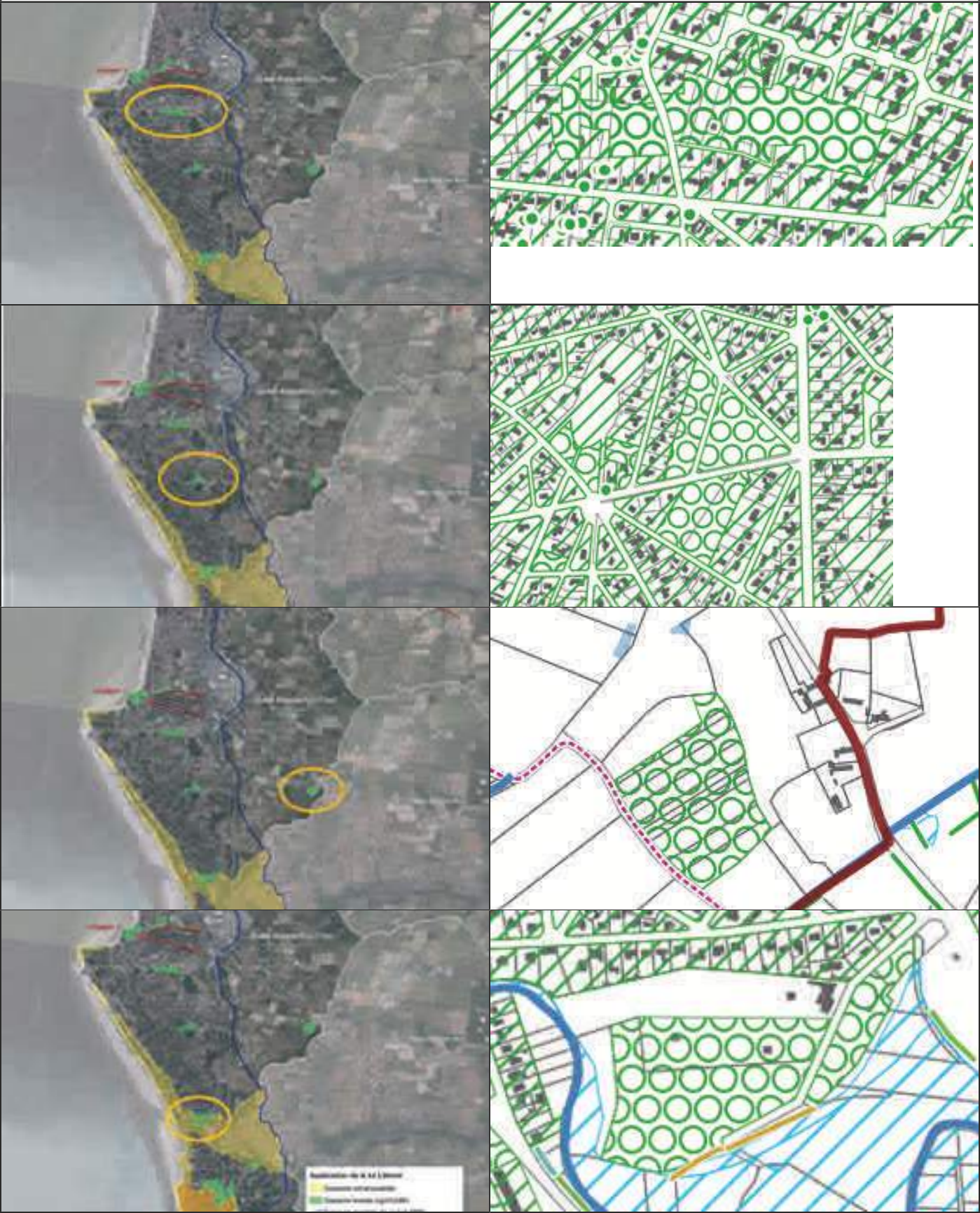


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE  
Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 27/10/2025




Extrait de la cartographie des EBC du SCOT en vigueur (cercle jaune)	Extrait du PLUi : les EBC sont représentés par ce figuré : 
--	--

Saint-Brevin-les-Pins



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



Extrait de la cartographie des EBC du SCOT en vigueur (cercle jaune)	Extrait du PLUi : les EBC sont représentés par ce figuré : 
--	--


Saint-Brevin-les-Pins



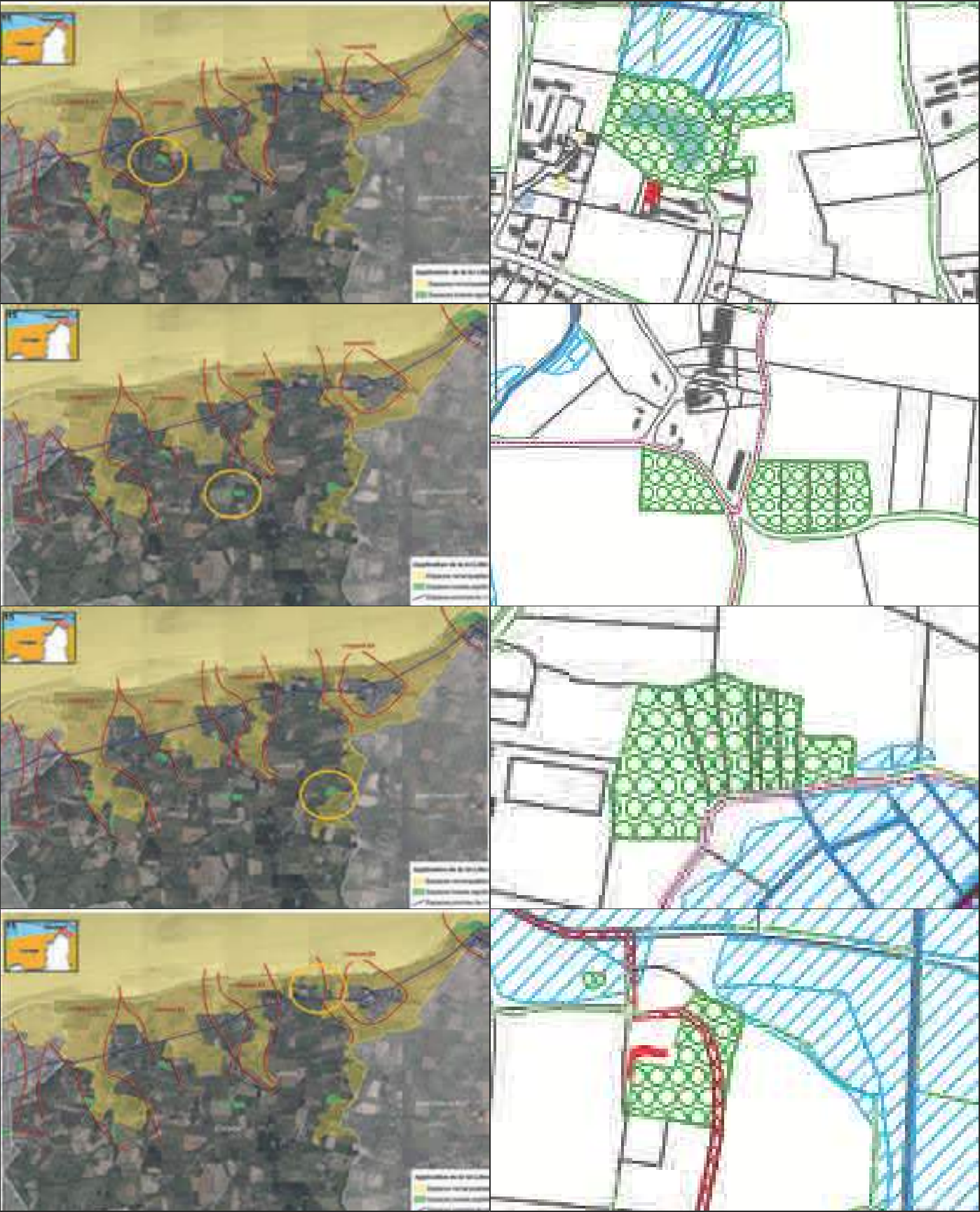
Corsept



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


Extrait de la cartographie des EBC du SCOT en vigueur (cercle jaune)	Extrait du PLUi : les EBC sont représentés par ce figuré : 
--	--

Corsept



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



Extrait de la cartographie des EBC du SCOT en vigueur (cercle jaune)	Extrait du PLUi : les EBC sont représentés par ce figuré : 
--	--

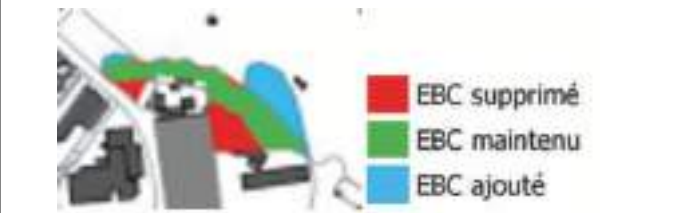
Paimboeuf



Le périmètre a fait l'objet d'une adaptation pour exclure les parties non réellement boisées (voie d'accès, abords de bâtiments), mais également les parties réellement boisées comme suit :




Le périmètre a fait l'objet d'une adaptation pour exclure les parties non réellement boisées (voie d'accès, abords de bâtiments), mais également les parties réellement boisées comme suit :









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




Extrait de la cartographie des EBC du SCOT en vigueur (cercle jaune)	Extrait du PLUi : les EBC sont représentés par ce figuré : 
--	--

Saint-Viaud



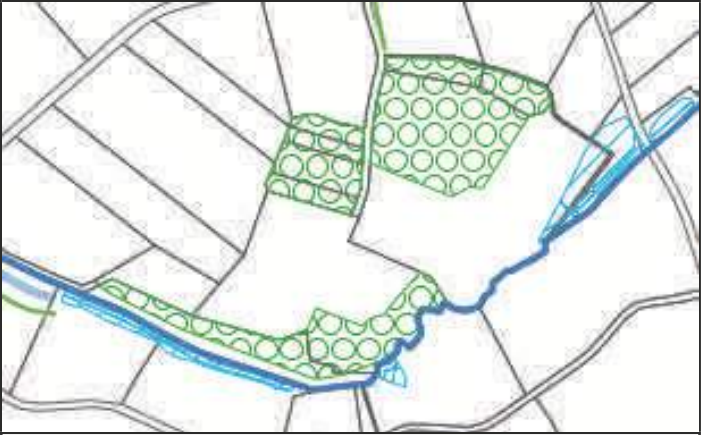

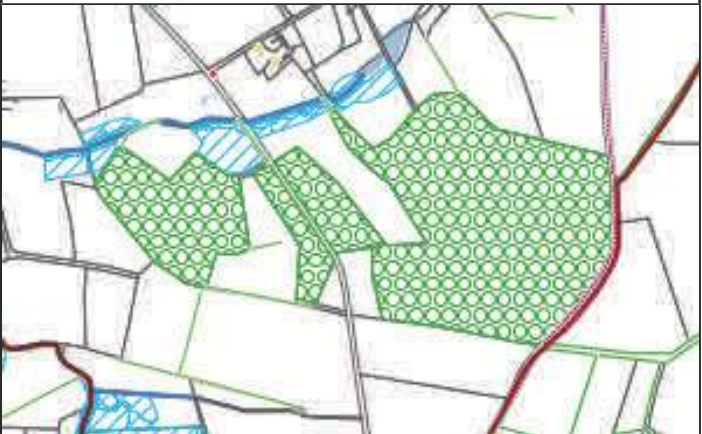









Le périmètre a été ajusté pour coller à la réalité du boisement :




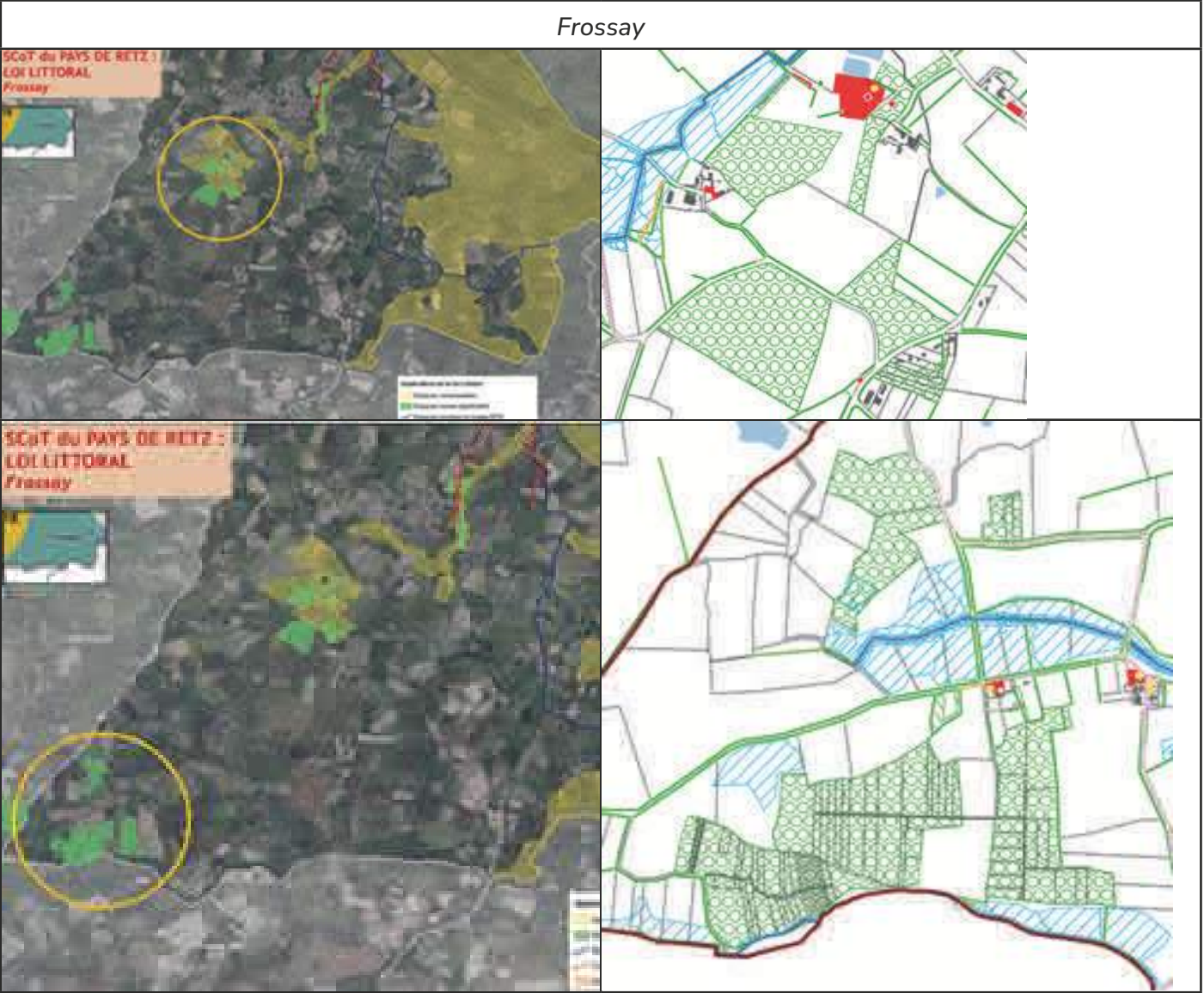
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
 044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE  
 Accusé certifié exécutoire  
 Réception par le préfet : 27/10/2025



Extrait de la cartographie des EBC du SCOT en vigueur (cercle jaune)	Extrait du PLUi : les EBC sont représentés par ce figuré : 
Saint-Viaud	
	
	
Frossay	
 <div data-bbox="108 2011 545 2145"><p>Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur 044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE Accusé certifié exécutoire Réception par le préfet : 27/10/2025</p></div>	



Extrait de la cartographie des EBC du SCOT en vigueur (cercle jaune)	Extrait du PLUi : les EBC sont représentés par ce figuré : 
--	--



### JUSTIFICATION DES EBC QUI NE DÉCOULENT PAS DE L'IDENTIFICATION D'EBC SIGNIFICATIFS AU SENS DE LA LOI LITTORAL

Outre les EBC identifiés pour tenir compte des EBC significatifs au sens de la loi littoral, le PLUi a également identifié des EBC en raison de leur intérêt écologique et paysager. L'ensemble était déjà catégorisé en EBC dans les 6 précédents PLU.

Par exemple, à Saint-Brevin-les-Pins, cet outil a été utilisé afin de protéger la forêt urbaine :



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

its des EBC au PLU actuel reconduits dans le cadre du PLUi

A Saint-Viaud, Frossay et Corsept, cet outil permet la protection de bois comme ci-dessous à Saint-Viaud et Corsept :



extraits des périmètres d'un EBC actuels reconduits dans le PLUi

10# RISQUES LITTORAUX ET VULNÉRABILITÉ	Traduction du SCoT révisé arrêté dans le PLUi
<ul style="list-style-type: none"> <li>S'adapter aux risques littoraux</li> <li>Anticiper les vulnérabilités du territoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le <b>PADD</b> fait mention des risques littoraux dans son objectif 1.2.1 « Anticiper l'accroissement des risques liés au réchauffement climatique sur ce territoire vulnérable ». L'étude ADAPTO menée à Corsept est également mentionnée et intégrée.</li> <li>Dans le <b>règlement</b>, la prise en compte du risque lié à la submersion en dehors des zones couvertes par le PPRL Côte de Jade s'est faite via une annexe dédiée qui a tenu compte du porter à connaissance « du risque de submersion marine issu de l'étude cartographique et de qualification de l'aléa submersion marine de l'estuaire de la Loire »</li> <li>Le PLUi intègre des servitudes d'utilité publique dans ses annexes, dont le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Côte de Jade qui concerne la commune de Saint-Brevin-les-Pins est située dans son périmètre.</li> <li>Le règlement est compatible avec le PPRL.</li> <li>Saint-Brevin-les-Pins fait partie des communes concernées par le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 établissant 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. Etant donné qu'elle est également intégrée au PPRL qui a un volet érosion, une carte du recul du trait de côte n'est pas ajoutée dans le cadre du PLUi.</li> <li>La définition des périmètres des <b>OAP sectorielles</b> s'est appuyée sur l'étude Aléa Estuaire réalisée par la DDTM44 afin d'éviter l'exposition des populations au risque submersion.</li> <li>Des OAP sectorielles sont prévues pour reloger en partie les établissements médico-sociaux de Mindin au nord de Saint-Brevin-les-Pins, soumis à un risque inondation très important (ex : OAP «La Bresse»).</li> <li><b>L'OAP thématique</b> Patrimoine contient des orientations visant les concessions de plage à Saint-Brevin-les-Pins afin de veiller à la préservation du littoral et des cordons dunaires.</li> <li>L'OAP thématique Trame Verte et Bleue consacre des orientations pour «assurer la fonctionnalité de la sous-trame des milieux littoraux».</li> </ul>

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



## Zoom sur la prise en compte du risque d'érosion côtière sur la commune de Saint-Brevin les Pins

Le décret n°2022-750 du 29 avril 2022 fixe la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro sédimentaires entraînant l'érosion du littoral.

La commune de Saint-Brevin-les Pins figurant dans cette liste, elle doit ainsi délimiter localement les zones exposées au recul du trait de côte à moyen et long terme (30 et 100 ans) et les intégrer dans les documents d'urbanisme.

Le Plan de Prévention des Risques Littoraux « Côte de Jade » approuvé en 2019 traite de cette thématique et vise à prévenir notamment les risques d'érosion côtière.

Il précise que l'ensemble du territoire côtier de Loire-Atlantique est exposé à l'érosion côtière, se traduisant par un recul progressif du trait de côte.

Le recul à 100 ans a été calculé selon la méthode nationale, combinant :

- o un recul tendanciel (à partir des observations historiques),
- o un recul ponctuel lié aux tempêtes, simulé par modélisation,
- o et une prise en compte des ouvrages de protection existants (dunes, digues, épis) qui atténuent localement le phénomène

### Enjeux de l'érosion côtière à Saint-Brevin les Pins :

Saint-Brevin est principalement bordée par une côte sableuse relativement protégée par des étendues dunaires.

Les secteurs exposés sont :

- o le Nez de Chien (secteur est-ouest),
- o le nord du port du Pointeau,
- o le secteur de Mindin, où un hôtel (le Débarcadère) et plusieurs habitations (6 maisons et 2 immeubles) sont situés dans la bande d'érosion à 100 ans.

Toutefois, l'impact reste limité grâce aux protections existantes, et les risques à long terme demeurent sur ces zones localisées.

Le PPRL prend compte les risques d'érosion côtière selon les modalités suivantes :

#### a) Intégration de l'aléa érosion

- L'érosion côtière est cartographiée à l'horizon 100 ans pour les côtes sableuses et rocheuses.
- Les zones d'aléa fort (bande de terrain susceptible de disparaître) sont rendues inconstruc-
- Ces zones apparaissent sur les cartes du PPRL en vert, en superposition aux autres aléas (submersion, chocs de vagues)

#### b) Zonage réglementaire

Le zonage réglementaire du PPRL repose sur la superposition des aléas (érosion, submersion, houle) et des enjeux (biens, personnes, activités).

Il définit :

- o des zones d'interdiction stricte de construction dans les bandes d'érosion à 100 ans,
- o des zones de précaution à l'arrière des ouvrages côtiers,
- o des prescriptions pour la gestion du risque dans les zones urbanisées existantes

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
Au regard de ces enjeux limités et des éléments de protection figurant déjà dans le PPRL, il n'a pas été estimé utile, à ce stade, de compléter les éléments récents de cartographie du risque d'érosion côtière.

Réception par le préfet : 27/10/2025

11# INTERFACE TERRE-MER	Traduction du SCoT révisé arrêté dans le PLUi
<ul style="list-style-type: none"><li>• Conforter la dynamique économique de la filière maritime, estuarienne et du Lac de Grand Lieu</li><li>• Conforter les activités touristiques et de loisirs connectant le littoral, le lac, l'estuaire et leurs marais</li><li>• Améliorer l'accessibilité à l'eau et conforter les infrastructures portuaires</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le <b>PADD</b> fixe comme objectif 1.1.3 de «Révéler la grande diversité paysagère du territoire, à l'origine du tourisme vert, bleu et itinérant» pour encourager le tourisme vert et bleu sur le territoire.</li><li>• <b>Le règlement</b> a délimité des zones dédiées pour les activités maritimes, portuaires ou nécessitant la proximité avec l'eau afin de permettre leur développement maîtrisé dans le respect du cadre naturel.</li><li>• Les secteurs touristiques sont identifiées dans le plan de zonage afin de permettre leur reconnaissance et leur pérennité, dans le respect du cadre de la Loi littoral (STECAL pour Saint-Père-en-Retz, zones spécifiques pour les communes littorales -Nc2, Ae2, Ne2, etc.). Ils doivent respecter des règles de qualité paysagère et environnementale.</li><li>• Deux <b>OAP sectorielles</b> («D86/Rue du Parc des Sports» à Saint-Viaud, «Rue des Blottières» à Saint-Père-en-Retz) visent à accompagner et encadrer des campings ou aire naturelle pour accueillir des hébergements touristiques sur le rétro-littoral (hors Saint-Brevin-les-Pins) dans le respects des enjeux environnementaux de ces milieux sensibles.</li><li>• L'OAP «Le Carnet», site appartenant au Grand Port Nantes/Saint-Nazaire, permet également d'encadrer le futur projet du site, dans le respect de son cadre naturel.</li><li>• <b>L'OAP thématique</b> Trame Verte et Bleue détaille des orientations pour assurer un tourisme vert et bleu dans les espaces naturels.</li></ul>

## 6.2 Compatibilité avec le SRADDET Pays de la Loire

Le SRADDET des Pays de la Loire par le Conseil régional les 16 et 17 décembre 2021 et approuvé par le Préfet de Région le 7 février 2022. Le SCoT étant intégrateur, la version révisée arrêtée en 07/2025 a donc intégré le SRADDET. La compatibilité avec le PLUi est détaillée ci-après à partir du fascicule de règles, mesures d'accompagnement et indicateurs de suivi et d'évaluation du SRADDET.

1# AMÉNAGEMENT & ÉGALITÉ DES TERRITOIRES	Compatibilité du PLUi avec le SRADDET
<ul style="list-style-type: none"><li>• Revitalisation des centralités</li><li>• Préservation et développement de la nature dans les espaces urbanisés</li><li>• Adaptation de l'habitat aux besoins de la population</li><li>• Gestion économe du foncier</li><li>• Préservation des espaces agricoles ressources d'alimentation</li><li>• Aménagement durable des zones d'activités</li><li>• Intégration des risques dans la gestion et l'aménagement du littoral</li><li>• Couverture numérique complète</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le PLUi, via les orientations du PADD et les outils réglementaires, planifie le maintien et l'accueil de nouveaux habitants dans un cadre habité bocager et littoral qui préserve autant que possible les espaces agricoles et naturels environnants et qui anticipe les risques naturels touchant le territoire.</li><li>• Le PLUi a pleinement intégré l'objectif du ZAN (cf partie 4. du rapport de justification sur la modération de la consommation d'espaces). Le potentiel foncier a été finement analysé dans le cadre du PLUi et des outils ont été mis en oeuvre pour une mobilisation optimisée du foncier. La définition du besoin résidentiel a été estimée de la manière la plus réaliste possible, au regard des projections disponibles et des volontés locales. La localisation des secteurs en extension a été réalisée en cohérence avec l'armature territoriale.</li><li>• Il planifie également un renforcement du maillage d'équipements de proximité, et de la vitalité des centralités.</li></ul>
2# TRANSPORTS ET MOBILITÉS	Compatibilité du PLUi avec le SRADDET
<ul style="list-style-type: none"><li>• Déplacements durables et alternatifs</li><li>• Intermodalité logistique</li><li>• Itinéraires routiers d'intérêt régional</li><li>• Renforcement des pôles multimodaux</li><li>• Cohérence et harmonisation des services de transports</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le PLUi, via les orientations du PADD et les outils réglementaires, intègre la question des mobilités de manière transversale, en promouvant des déplacements plus durables et alternatifs à la voiture.</li><li>• Le Route Bleue (RD 213) identifiée au SRADDET comme Réseau Routier d'Intérêt Régional et ses abords sont particulièrement étudiés dans le PLUi.</li></ul>
3# CLIMAT, AIR, ÉNERGIE	Compatibilité du PLUi avec le SRADDET
<ul style="list-style-type: none"><li>• Atténuation et adaptation au changement climatique</li><li>• Rénovation énergétique des bâtiments et construction durable</li><li>• Développement des énergies renouvelables et de récupération</li><li>• Lutte contre la pollution de l'air</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le PLUi, via les orientations du PADD et les outils réglementaires, intègre la question de l'adaptation du territoire au réchauffement climatique et de sa transition énergétique.</li><li>• L'OAP thématique Trame Verte et Bleue développe ces sujets.</li></ul>

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

#### 4# BIODIVERSITÉ, EAU

#### Compatibilité du PLUi avec le SRADDET

- Déclinaison de la Trame Verte et Bleue régionale
  - Préservation et restauration de la Trame Verte et Bleue
  - Eviter/Réduire/Compenser
  - Amélioration de la qualité de l'eau
  - Développement du territoire et disponibilité de la ressource en eau
  - Gestion des inondations et limitation de l'imperméabilisation
  - Préservation des zones humides
- Le PLUi précise à la parcelle la TVB du SCoT, elle-même précisant la TVB du SRADDET.
  - L'ensemble du document vise à préserver les espaces de biodiversité de ce territoire bocager littoral, aux enjeux environnementaux très importants (haies, zones humides, boisements, etc.), de l'échelle des grands paysages à l'échelle de la parcelle.
  - L'OAP thématique TVB est dédiée à ce sujet, avec des orientations visant à protéger également les trames brune (désimperméabilisation des sols) et noire.

#### 5# DÉCHETS ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE

#### Compatibilité du PLUi avec le SRADDET

- Prévention et gestion des déchets
  - Limitation des capacités de stockage et d'élimination des déchets et adaptation des installations
  - Gestion des déchets et économie circulaire dans les documents d'urbanisme
  - Réduction des biodéchets et développement d'une gestion de proximité
  - Prévention, recyclage et valorisation des déchets de chantier
  - Gestion des déchets dans les situations exceptionnelles
- Le PLUi, via des orientations du PADD et le règlement écrit, intègre la question de la gestion durable des déchets.

## 6.3 Compatibilité avec le SRCE Pays de la Loire

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique des Pays de la Loire (SRCE) a été approuvé en septembre 2015. Etant intégré au SRADDET, la compatibilité du PLUi avec le SRCE est justifiée dans la partie précédente.

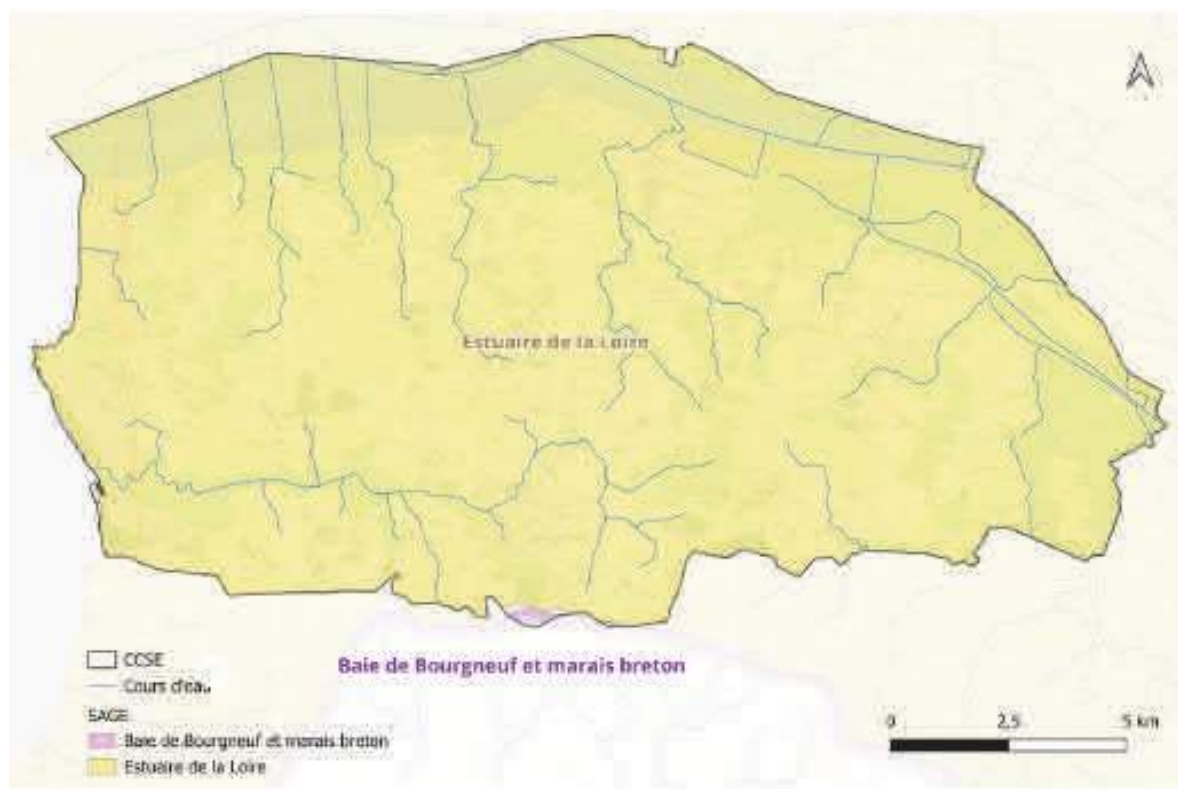
## 6.4 Compatibilité avec le SDAGE Bassin Loire Bretagne

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 CCSE. Etant intégré dans les SAGE, la compatibilité du PLUi avec le SDAGE est justifiée dans la partie suivante.

## 6.5 Compatibilité avec les SAGE

La CCSE est concernée par deux Schémas d'Aménagements et de Gestion des Eaux : le SAGE Estuaire de la Loire et le SAGE Baie de Bourgneuf et Marais Breton. Etant donné l'infime partie du territoire concernée par le SAGE Baie de Bourgneuf et Marais Breton, l'intérêt est plutôt de justifier la compatibilité du PLUi avec le SAGE Estuaire de la Loire. La compatibilité du document d'urbanisme s'évalue par rapport aux objectifs de protection du SAGE. Les dispositions visent spécifiquement les documents d'urbanisme :





/Localisation des SAGE sur le territoire

Source: SANDRE

DISPOSITIONS DU SAGE ESTUAIRE DE LA LOIRE	Compatibilité du PLUi avec le SAGE
M1-2 : Intégrer les cours d'eau et leurs corridors riverains dans les documents d'urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> <li>La prescription graphique linéaire «cours d'eau» s'est appuyée sur l'inventaire des cours d'eau réalisée par les services de l'Etat et recommandée par le SAGE: Loire-Atlantique : référentiel unique des cours d'eau (RUCE) – DDTM 44</li> <li>Cette prescription a été complétée par les cours d'eau présumés validés par la DDTM 44 mais non encore intégrés officiellement au RUCE, ainsi que par les cours d'eau identifiés au PLU de Saint-Père-en-Retz. Leur méthodologie d'identification est décrite dans la partie 3.8.</li> <li>Le long des cours d'eau identifiés au document graphique, une marge de recul minimum de 10 mètres de part et d'autre du haut de la berge du cours d'eau est à respecter. Cette marge de recul est augmentée le long du Boivre et de la Loire. Elle est fixée à 35 mètres minimum. Cette marge concerne les cours d'eau hors cours d'eau busés, sauf les cours d'eau busés présentant un enjeu relatif au risque d'inondation.</li> </ul>
M2-3 : Intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme  M4-1 : Prendre en compte les têtes de bassin versant dans les documents d'urbanisme Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur 044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE Accusé certifié exécutoire Réception par le préfet : 27/10/2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>La prescription graphique surfacique «zones humides» permet d'identifier et de protéger les zones humides du territoire. Elle s'appuie d'une part sur les zones humides stratégiques pour la gestion de l'eau (ZSGE) qui doivent respecter le règlement du SAGE Estuaire de la Loire, d'autre part sur les autres zones humides identifiées sur le territoire.</li> <li>Ces dernières sont issues des PLU en vigueur, de l'inventaire du service GEMAPI de la CCSE sur les ZH de source, de l'inventaire de certains aménageurs et des études complémentaires par Dell'Aria d'identification des zones humides qui ont été lancées sur chacun des sites potentiels d'OAP (en densification et en extension) afin d'étudier la faisabilité réelle du projet. Le règlement écrit les protège, et instaure des principes de compensation. Leur méthodologie d'identification est décrite dans la partie 3.8.</li> </ul>

DISPOSITIONS DU SAGE ESTUAIRE DE LA LOIRE	Compatibilité du PLUi avec le SAGE
E2-4 : Protéger des espaces de mobilités de l'estuaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les espaces de mobilités de l'estuaire sont intégrés dans le zonage Ns.</li> </ul>
<p>QE2-1 : Intégrer la capacité de traitement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme</p> <p>QE2-9 : Privilégier les dispositifs de traitement par infiltration (assainissement non-collectif)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La question de la gestion des eaux pluviales est traitée dans les orientations du PADD, dans le règlement écrit (coefficient de pleine terre, coefficient de biotope par surface selon les zones par exemple), dans les OAP sectorielles (axe d'écoulement de l'eau à intégrer dans l'aménagement du site, etc.) et dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (qui cherche à renforcer la trame brune par exemple).</li> <li>Les zonages pluviaux communaux en vigueur sont annexés au PLUi. Pour les communes qui ne sont pas encore dotées de zonages pluviaux, les règles minimales de gestion des eaux pluviales ont été rédigées pour coller au mieux aux orientations du PGRI Loire-Bretagne.</li> <li>Le règlement écrit fait mention dans les dispositions générales que «toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.». D'autres règles sont détaillées dans cette partie.</li> <li>Les zonages d'assainissement en vigueur sont annexés au PLUi.</li> </ul>
QE3-10 : Protéger les éléments du paysage dans les documents d'urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> <li>La prescription graphique surfacique «Espaces Boisés Classés» au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme permet de maîtriser les ruissellements et l'érosion des sols, et est donc strictement protégée dans le règlement écrit.</li> <li>La prescription graphique linéaire des «haies» s'appuie sur les haies recensées dans l'inventaire mené par le service GEMAPI (qui classe les haies selon leur niveau d'enjeux et leur fonction hydraulique, biodiversité ou paysage). Elle participe également à maîtriser les ruissellements, et conserver la qualité paysagère des bocages. Les règles de préservation et de compensation diffèrent en fonction du type de haie. Leur méthodologie d'identification est décrite dans la partie 3.8.</li> <li>D'autres prescriptions graphiques sont liées : «Eléments de paysage à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme» ou «Arbres remarquables et alignements d'arbres à conserver, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme»</li> </ul>
<p>I2-1 : Intégrer les risques d'inondation, de submersion marine et d'érosion du trait de côte dans les documents d'urbanisme</p> <p>Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur 044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE Accusé certifié exécutoire Réception par le préfet : 27/10/2025</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le PADD mentionne et identifie les risques inondation.</li> <li>Le PLUi intègre des servitudes d'utilité publique dans ses annexes, dont le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Côte de Jade qui concerne la commune de Saint-Brevin-les-Pins est située dans son périmètre.</li> <li>Saint-Brevin-les-Pins fait partie des communes concernées par le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 établissant 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. Etant donné qu'elle est également intégrée au PPRL qui a un volet érosion, une carte du recul du trait de côte n'est pas ajoutée dans le cadre du PLUi.</li> <li>La définition des périmètres des OAP sectorielles s'est appuyée sur l'étude Aléa Estuaire réalisée par la DDTM44 afin d'éviter l'exposition des populations au risque submersion.</li> </ul>

## 6.6 Compatibilité avec le PGRI Bassin Loire Bretagne

Le territoire de Saint-Père-en-Retz est traversé par le Boivre qui chemine d'Est en Ouest, relativement à l'écart de tout enjeu urbain. Les zones inondables du Boivre ont été cartographiées dans un Atlas des zones inondables (AZI). Ce dernier est dépourvu de tout caractère réglementaire : sa vocation est informative.

Cette cartographie a toutefois servi de base à la mise en place d'une prescription graphique sur ces zones afin de tenir compte des orientations du PGRI. Les règles qui lui sont associées ont pour objet la limitation de la constructibilité aux fins de préservation du champ d'expansion des crues, de conservation des capacités d'écoulement et d'évitement de l'exposition des personnes et des biens. Ainsi, sont notamment interdites les constructions nouvelles et leurs extensions à destination d'habitat et tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique. Il est aussi précisé que les clôtures pourront faire l'objet de prescriptions particulières pour assurer une transparence hydraulique.

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2022-2027 du Bassin Loire Bretagne a été approuvé en mars 2022.

- Le PADD fait mention des risques inondation, très présents sur le territoire. Il mentionne également l'étude ADAPTO mené en lien avec le devenir de la digue et l'interface terre-estuaire à Corsept.
- Le PLUi intègre des servitudes d'utilité publique dans ses annexes, dont le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Côte de Jade qui concerne la commune de Saint-Brevin-les-Pins est située dans son périmètre.
- Saint-Brevin-les-Pins fait partie des communes concernées par le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 établissant 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. Etant donné qu'elle est également intégrée au PPRL qui a un volet érosion, une carte du recul du trait de côte n'est pas ajoutée dans le cadre du PLUi.
- La définition des périmètres des OAP sectorielles s'est appuyée sur l'étude Aléa Estuaire réalisée par la DDTM44 afin d'éviter l'exposition des populations au risque submersion.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

## 6.7 Prise en compte du PCAET CCSE

Adopté en février 2020, le Plan Climat de la Communauté de Communes Sud Estuaire vise à répondre à trois axes stratégiques : 1) vers un territoire sain et sobre en énergie, 2) vers un territoire autonome en énergie, 3) vers un territoire qui s'adapte au changement climatique.

Pour répondre à l'axe 1), le PLUi décline des orientations dans son PADD et ses outils règlements (OAP thématique TVB par exemple) pour promouvoir la rénovation énergétique des bâtiments. Afin d'améliorer la qualité de l'air et la santé des habitants, la question des mobilités durables se retrouve à l'échelle de la CCSE (emplacements réservés pour les pistes cyclables) et à l'échelle de la parcelle (liaisons douces dans les secteurs d'OAP). Les pratiques agricoles vertueuses sont promues dans le PADD.

Pour répondre à l'axe 2), le PADD du PLUi consacre une série d'orientations pour le déploiement des énergies renouvelables. Leur intégration paysagère est demandée dans le règlement écrit. Le règlement veille également à favoriser les services et les commerces de proximité dans les centralités. L'alimentation locale et de qualité est promue dans le PADD.

Pour répondre à l'axe 3), l'ensemble du PLUi vise à préserver les espaces de biodiversité de ce territoire bocager littoral, aux enjeux environnementaux très importants (haies, zones humides, boisements, etc.), de l'échelle des grands paysages à l'échelle de la parcelle (OAP sectorielles). L'OAP thématique TVB est dédiée à ce sujet, avec des orientations visant à protéger également les trames brune (désimperméabilisation des sols) et noire.

## 6.8 Compatibilité avec le PLH de la CCSE

Le PLH 2025-2031 de la CCSE est en phase d'arrêt depuis 07/2025. Sa dernière version s'étendait sur la période 2015-2021. Les orientations du PLH arrêté sont les suivantes :

- Orientation 1 // Développer une offre diversifiée et accessible de résidences principales notamment sociales, adaptée aux besoins des habitants et des nouveaux arrivants
- Orientation 2 // Mettre en place une politique foncière volontariste
- Orientation 3 // Poursuivre l'amélioration du parc existant en améliorant la qualité des logements (privé et parc social)

• Orientation 4 // Renforcer l'offre de logements en faveur des publics spécifiques

• Orientation 5 // Piloter et évaluer la mise en oeuvre du PLH

Réception par le préfet : 27/10/2025



Les orientations du PADD et leur déclinaison réglementaire (par exemple dans les typologies de logements et les formes urbaines des OAP sectorielles) répondent à ces objectifs du PLH.

Les objectifs chiffrés du PLH sont respectés par le PLUi, dont le détail des calculs du point mort, de la production de logements (dont sociaux) et la territorialisation est développé dans la partie 1.2 de ce rapport de justification.

	Taux de répartition	Objectifs annuels	Objectifs sur 6 ans
<b>Pôle d'équilibre – armature urbaine projetée du SCoT</b>			
<b>Saint-Brevin-les Pins</b>	<b>60%</b>	<b>124</b>	<b>745</b>
<b>Pôle d'équilibre intermédiaire – armature urbaine projetée du SCoT</b>			
<b>Saint-Père en Retz</b>	<b>19%</b>	<b>39</b>	<b>236</b>
<b>Palmboeuf</b>	<b>8%</b>	<b>17</b>	<b>99</b>
<b>Pôle de proximité – armature urbaine projetée du SCoT</b>			
<b>Corsept</b>	<b>2%</b>	<b>4</b>	<b>25</b>
<b>Frossay</b>	<b>7%</b>	<b>14</b>	<b>87</b>
<b>Saint Viaud</b>	<b>4%</b>	<b>8</b>	<b>50</b>
<b>Total</b>		<b>207</b>	<b>1242</b>

#### Objectifs de production de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS)

	En %	Objectifs annuels, en moyenne	Objectifs sur 6 ans 2025-2030
<b>Pôle d'équilibre – armature urbaine projetée du SCoT</b>			
<b>Saint-Brevin les Pins</b>	<b>30%</b>	<b>37</b>	<b>224</b>
<b>Pôle d'équilibre intermédiaire – armature urbaine projetée du SCoT</b>			
<b>Saint-Père en Retz</b>	<b>20%</b>	<b>8</b>	<b>47</b>
<b>Palmboeuf</b>	<b>10%</b>	<b>2</b>	<b>10</b>
<b>Pôle de proximité – armature urbaine projetée du SCoT</b>			
<b>Corsept</b>	<b>10%</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
<b>Frossay</b>	<b>10%</b>	<b>1</b>	<b>9</b>
<b>Saint Viaud</b>	<b>10%</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
<b>Total</b>		<b>49</b>	<b>297</b>

Objectifs chiffrés sur la période 2025-2031. Source : PLH CCSE arrêté en 07/2025.

La démonstration complète de compatibilité au PLH se retrouve en partie 2 des justifications du PADD du présent rapport de présentation.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

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

## 7.0 Les indicateurs retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

Conformément à l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, une analyse des résultats de l'application du PLUi doit être réalisée six au plus après son approbation. Ce suivi poursuit deux grands objectifs :

- > évaluer les incidences du PLUi sur l'environnement, au fur et à mesure de sa mise en oeuvre,
- > s'assurer de la mise en oeuvre des mesures de réduction des incidences et de leur efficacité.

Afin de réaliser cette évaluation, des indicateurs de suivi doivent être définis et catégorisés.

A noter : les indicateurs, ci-après listés, sont organisés en cohérence avec les axes du PADD

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

CRITÈRES DE SUIVI PAR GRAND AXE ET ORIENTATION DU PADD	DONNÉES DE RÉFÉRENCE	TEMPO - RALITÉ	SOURCE
<b>AXE 1 : UN TERRITOIRE AU CADRE DE VIE DÉSIRABLE ET DURABLE DONT L'ATTRACTIVITÉ EST ASSURÉE PAR LA PROTECTION DE TOUS LES PATRIMOINES LOCAUX</b>			
<b>OBJECTIF 1.1 : S'APPUYER SUR LA DENSITÉ ET LA DIVERSITÉ DES PATRIMOINES NATURELS BLEUS ET VERTS DU TERRITOIRE</b>			
<b>AFFIRMER LA CCSE COMME TERRITOIRE D'EAU EN RÉDUISANT LES PRESSIONS SUR LES MILIEUX AQUATIQUES</b>			
Linéaire de cours d'eau classés à protéger	En 2026 : 639 km (Cf règlement graphique)	Tous les ans	Communauté de Communes SAGE Estuaire de la Loire
Surface en ha d'espaces classés en zone humide ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme	-	Tous les ans	Communauté de Communes SAGE Estuaire de la Loire
Etat des masses d'eau superficielles et souterraines	En 2021 : 5 masses d'eau superficielles : > Etat écologique : toutes en état moyen > Etat chimique : 2 en bon état, 2 inconnu et non atteint du bon état pour la Loire 3 masses d'eau souterraines : > 100% en bon état chimique et quantitatif	En 2027 puis tous les 5 ans (à la publication du SDAGE).	SDAGE Loire Bretagne
Quantité d'eau prélevée pour les besoins du territoire	214 964 m³ en 2021	Tous les ans	Communauté de Communes Atlantic'eau
Surface en ha de sol imperméabilisée	-	Tous les ans	Communauté de Communes
Nombre de permis de construire délivré pour des projets intégrant une gestion des eaux pluviales à la parcelle	-	Tous les ans	Communauté de Communes
Qualité de l'eau potable	En 2023 : Conformité microbiologique et physico-chimique à 100%	Tous les ans	Atlantic'eau RPQS AEP
Conformité des installations non collectives	En 2023 : 57% conformes	Tous les ans	Atlantic'eau RPQS ANC
Consommation énergétique finale totale en 2023 : 285GWh Par secteur (en GWh): > Agriculture, sylviculture : 19 > Autres transports : 2 > Industrie (hors énergie) : 26 > Résidentiel : 71 > Transport routier : 142 > Tertiaire : 25		Tous les ans	Observatoire Régional Climat-Air-Energie Auvergne-Rhône-Alpes

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



CRITÈRES DE SUIVI PAR GRAND AXE ET ORIENTATION DU PADD	DONNÉES DE RÉFÉRENCE	TEMPO-RALITÉ	SOURCE
<b>AXE 1 : UN TERRITOIRE AU CADRE DE VIE DÉSIRABLE ET DURABLE DONT L'ATTRACTIVITÉ EST ASSURÉE PAR LA PROTECTION DE TOUS LES PATRIMOINES LOCAUX</b>			
<b>OBJECTIF 1.1 : S'APPUYER SUR LA DENSITÉ ET LA DIVERSITÉ DES PATRIMOINES NATURELS BLEUS ET VERTS DU TERRITOIRE</b>			
<b>AFFIRMER LA CCSE COMME TERRITOIRE D'EAU EN RÉDUISANT LES PRESSIONS SUR LES MILIEUX AQUATIQUES</b>			
Production d'énergies renouvelables totale	2023 : 35.63 GWh (11% électrique, 89% thermique) Par filière (en GWh) : > Bois énergie : 21.52 > Hydro-électrique : 0.18 > Pompes à Chaleur : 9.78 > Photovoltaïque : 3.82 > Solaire thermique : 0.32	Tous les ans	Observatoire Régional Climat-Energie Pays de la Loire
Émissions de GES :	2023 : 123kteq CO2 total > Agriculture, sylviculture et aquaculture : 72 > Industrie (hors énergie) : 5 > Résidentiel : 7 > Tertiaire : 4 > Transport routier : 35 > Autres transports/Branche énergie/Gestion des déchets : 0	Tous les ans	Observatoire Régional Climat-Energie Pays de la Loire
Quantité de carbone séquestré	2023 (en tonnes) : > 3 218 118tC > Soit environ : 11 810 kteqCO2.	Tous les ans	Observatoire Régional Climat-Energie Pays de la Loire
Émissions de polluants de l'air	2023 en tonnes : > COVMN : 309 > NH3 : 427 > NOx : 188 > PM10 : 80 > PM2.5 : 48 > SOx : 6	Tous les ans	Observatoire Régional Climat-Energie Pays de la Loire
Part des déplacements domicile-travail	> En voiture : 85.3% > En deux-roues : 1.2% > En transport en commun : 1.2%	Tous les ans	Observatoire des territoires
Nombre de bâtiments identifiés sur le document graphique ayant fait l'objet d'un changement de destination	> 243 bâtiments	Tous les ans	Communauté de Communes
Nombre d'entités bâties protégées au titre de l'article L.151-19 d'une autorisation d'urbanisme Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur 044244409586-20251023-DEL2025199A-DE Accusé certifié exécutoire Réception par le préfet : 27/10/2025	> 191 bâtiments, > 127 éléments ponctuels (croix, fontaines...).	Tous les ans	Communauté de Communes

CRITÈRES DE SUIVI PAR GRAND AXE ET ORIENTATION DU PADD	DONNÉES DE RÉFÉRENCE	TEMPO - RALITÉ	SOURCE
AXE 1 : UN TERRITOIRE AU CADRE DE VIE DÉSIRABLE ET DURABLE DONT L'ATTRACTIVITÉ EST ASSURÉE PAR LA PROTECTION DE TOUS LES PATRIMOINES LOCAUX			
OBJECTIF 1.1 : S'APPUYER SUR LA DENSITÉ ET LA DIVERSITÉ DES PATRIMOINES NATURELS BLEUS ET VERTS DU TERRITOIRE			
AFFIRMER LA CCSE COMME TERRITOIRE D'EAU EN RÉDUISANT LES PRESSIONS SUR LES MILIEUX AQUATIQUES			
Surface totale des zones humides	> 557.77ha	Tous les 2 ans	Réseau Zones Humides
Nombre de mares et étangs sur le territoire	> 889 mares et étangs	Tous les 6 ans	Réseau Zones humides
Surface des espaces boisés	2024 : > 7463.93 ha	Tous les ans	BD TOPO ( <i>hors haies, landes, vignes et vergers</i> )
Linéaires de haies protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	> 180.08 km	Tous les 6 ans	Communauté de Communes
Part et évolutions des espaces protégées ou inventoriés	> ZNIEFF I : 2.6% > ZNIEFF II : 0%	Tous les 6 ans	Observatoire des territoires
Etat des éléments naturels identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	Prescriptions graphiques Surfaciques, linéaires et ponctuelles : > Marge de recul minimum de 10 mètres pour les cours d'eau > La suppression de haie au rôle hydraulique ou écologique fort/très fort est interdite.	Tous les 3 ans	Communauté de Communes
Nombre d'actions visant à protéger / restaurer les continuités écologiques	De 2023 à 2025 :	Tous les 3 ans	Communauté de Communes Services de l'Etat

## MAINTENIR LE CARACTÈRE EXCEPTIONNEL DU PATRIMOINE ÉCOLOGIQUE DE LA CCSE EN AFFINANT ET RENFORÇANT LES RÉSERVOIRS BIOLOGIQUES ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES.

Part de recouvrement des zones urbanisées	En 2022 : 11%	Tous les ans	Communauté de Communes THEIA
Linéaire de haies classées à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	En 2025 : 807 km (Cf règlement graphique)	Tous les ans	Communauté de Communes
Surface en ha classée en Espace Boisés Classés. au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	En 2025 : 318 ha (Cf règlement graphique)	Tous les ans	Communauté de Communes
Part des milieux boisés sur le territoire	En 2022 : 1351 ha-	Tous les ans	Communauté de Communes THEIA

## RÉVÉLER LA GRANDE DIVERSITÉ PAYSAGÈRE DU TERRITOIRE, À L'ORIGINE DU TOURISME VERT, BLEU ET ITINÉRANT

Nombres d'arbres remarquables classés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	En 2025 : 78 (Cf règlement graphique)	Tous les ans	Communauté de Communes
--	---------------------------------------	--------------	------------------------

## OBJECTIF 1.2 : INNOVER ET EXPÉRIMENTER AFIN D'ACCROÎTRE LES CAPACITÉS D'ADAPTATION DU TERRITOIRE PARTICULIÈREMENT CONCERNÉ PAR LES EFFETS DU ÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

### ANTICIPER L'ACCROISSEMENT DES RISQUES LIÉS AU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE SUR CE TERRITOIRE

#### VULNÉRABLE

Part de logements considérés comme «passoires thermiques»	En 2023 : 25 %	Tous les 3 ans	Communauté de Communes INSEE
Nombre de nouvelles constructions implantées dans les zones inondables du territoire (PPRL Côte de jade)	de 2022 à 2024 : 0	Tous les 3 ans	Communauté de Communes
Nombre d'installations industrielles classées (ICPE et SEVESO)	En 2025 : 41 ICPE 1 SEVESO Seuil bas	Tous les 3 ans	Géorisques

## PROPOSER UNE ATTRACTIVITÉ ACCEPTABLE ET SOUTENABLE EN ANTICIPANT SES INCIDENCES SUR LES ÉCOSYSTÈMES ET LES CAPACITÉS D'ACCUEIL

Taux de charge des stations d'épuration	Capacité nominale : 37 867EH Saturation : 64%	Tous les ans	RPQS AC 2022 CCSE
Qualité des réseaux d'eau potable	Taux de rendement : 88.6% Indice linéaire de pertes : 0.93 m3/j/km)	Tous les ans	RPQS AEP 2023 CCSE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Qualité de l'air : respecter les objectifs de réduction des émissions des principaux polluants l'horizon 2030	En 2021 / objectif 2030 PM2.5 : 44t /-57% COVNM : 209t /-52% NH3 : 337t /-13% NOx : 200t /-69% SO2 : 11t /-77%	Tous les ans jusqu'à l'horizon 2030	Communauté de Communes Air Pays de la Loire
---	---	-------------------------------------	--

FAIRE DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE UNE OPPORTUNITÉ ÉCONOMIQUE

Nombre de ZAEnR identifiées sur le territoire	En 2025 : 490	Tous les ans	Communauté de Communes
Production d'EnR et part des EnR dans la consommation totale d'énergie	En 2020 : 24 GWh Part des EnR : 4.79%	Tous les ans	Communauté de Communes
Permis de construire délivrés pour des projets de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques	En 2024 : 183	Tous les ans	Communauté de Communes

OBJECTIF 1.3 : AFFIRMER ET PRÉSERVER LES IDENTITÉS PATRIMONIALES DU TERRITOIRE

RÉVÉLER LES CARACTÉRISTIQUES DES TISSUS URBAINS EMBLÉMATIQUES ET ASSURER UN CADRE HABITÉ VERT ET DE QUALITÉ

Linéaire de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	157 (Cf règlement graphique	Tous les 3 ans	Communauté de Communes
--	-----------------------------	----------------	------------------------

FAIRE DU PATRIMOINE RURAL ORDINAIRE DISSÉMINÉ SUR CE TERRITOIRE BOCAGER UN ATOUT PATRIMONIAL VALORISÉ

Nombre de périmètres délimités des abords de monuments historiques (PDA) à préserver au titre de l'article L. 621-31 du code du patrimoine	11 (Cf règlement graphique)	Tous les 3 ans	Communauté de Communes
--	-----------------------------	----------------	------------------------

AXE 2 : UN TERRITOIRE AUX MULTIPLES ÉCONOMIES LOCALES RENFORCÉES

OBJECTIF 2.1 : PRÔNER LE TERRITOIRE COMME UNE TERRE AGRICOLE D'ÉLEVAGE DONT LE RÔLE ÉCONOMIQUE LOCAL EST À CONFORTER

PROTÉGER DAVANTAGE LES TERRES AGRICOLES POUR GARANTIR LA PÉRENNITÉ DE L'AGRICULTURE SUR CE TERRITOIRE BOCAGER

Surface en zone Agricole	En 2025 : 125,65km²	Tous les 3 ans	PLUi CCSE
--------------------------	---------------------	----------------	-----------



## ASSURER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE DE L'AGRICULTURE DANS LES EMPLOIS DIRECTS ET INDIRECTS

Nombre d'emploi dans le secteur primaire	312 en 2020	Tous les ans	Communautés de Communes INSEE
--	-------------	--------------	-------------------------------

## DÉVELOPPER L'ANCRAGE LOCAL DE L'AGRICULTURE EN LIEN AVEC LE SOCLE NATUREL

Linéaire de haies replantés	En 2023 : 0.96 km	Tous les ans	Communautés de Communes
-----------------------------	-------------------	--------------	-------------------------

## OBJECTIF 2.2 : SOUTENIR LA PLACE SINGULIÈRE DE L'ÉCONOMIE SECONDAIRE DANS TOUS LES ESPACES DU TERRITOIRE

## APPUYER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE DE LA CCSE SUR LE MAILLAGE FIN DE PETITS ARTISANS ET PETITES ENTREPRISES

Zones artisanales de proximité créée		Tous les ans	Communauté de Communes
--------------------------------------	--	--------------	------------------------

## AFFINER UNE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS

## ÉCONOMIQUES "ZAE" À LA DENSITÉ ET QUALITÉ URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE AMÉLIORÉE

Nouvelles entreprises dans les zones d'activités économiques		Tous les ans	Communauté de Communes
--	--	--------------	------------------------

## OBJECTIF 2.3 : CONFORTER LA PLACE PRIMORDIALE DE L'ÉCONOMIE DE SERVICE DE CE TERRITOIRE ÉQUIPÉ ET TOURISTIQUE

## ASSURER UN ÉQUILIBRE COMMERCIAL EN VALORISANT LES EMPLOIS TERTIAIRES DANS LES CENTRALITÉS

Part du secteur tertiaire dans le nombre d'emplois total	en 2020 : 5 950 emplois soit 67.6%	Tous les ans	INSEE Communautés de communes
--	------------------------------------	--------------	----------------------------------

## ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT D'UNE ÉCONOMIE TOURISTIQUE SUR TOUTES LES COMMUNES, EN S'APPUYANT SUR SAINT-BREVIN-LES-PINS COMME LOCOMOTIVE

Nombre de places en hébergements touristiques à Saint-Brevin-les-Pins et le reste du territoire Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur 044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE Accusé certifié exécutoire Réception par le préfet : 27/10/2025	En 2020 : 1370 places en hébergements à Saint-Brevin-les-Pins, 362 sur les autres communes	Tous les ans	INSEE Communautés de communes
--	--	--------------	----------------------------------

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

### OBJECTIF 3.1 : CONFORTER LES CENTRES-VILLES ET BOURGS ÉQUIPÉS, PIERRES ANGULAIRES DE L'ORGANISATION DU QUOTIDIEN

PROPOSER UN MAILLAGE DENSIFIÉ, COHÉRENT ET COMPLÉMENTAIRE D'ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ

Offre en équipement à l'échelle du bassin de vie	443 équipements en 2021	Tous les ans	Communauté de Communes INSEE
--	-------------------------	--------------	------------------------------

MAINTENIR UNE RURBANITÉ VIVANTE ET ANIMÉE SUR TOUT LE TERRITOIRE

Part des commerces de proximité sur le total d'établissements commerciaux du territoire	82% en 2021	Tous les ans	Communauté de Communes INSEE
---	-------------	--------------	------------------------------

### OBJECTIF 3.2 : PROMOUVOIR DE NOUVELLES FORMES D'HABITER PLUS DENSES, DIVERSIFIÉES ET ADAPTÉES AUX ATTENTES DES ACTUELS ET FUTURS HABITANTS

FAIRE DE CHAQUE COMMUNE UN LIEU D'ACCUEIL PAR UNE OFFRE DE LOGEMENT ADAPTÉE AU CONTEXTE

ULTRA LOCAL

Production de logement par commune	207 logements par an sur la période 2027-2030, puis 173 logements par an sur la période 2030-2037	Tous les ans	Communauté de Communes
------------------------------------	---	--------------	------------------------

PRIORISER UNE DENSIFICATION RÉSIDENTIELLE DÉSIRABLE ET ACCEPTABLE POUR RENOUVELER LE PARC

HABITÉ

Nombre de projets OPAH lancés	En 2025 : 2 (Projet d'Intérêt Généraux)	Tous les ans	Communauté de Communes
-------------------------------	---	--------------	------------------------

GARANTIR LES MOYENS DE SE LOGER À TOUTES LES ÉTAPES DE LA VIE EN PROPOSANT UNE DIVERSITÉ

TYPOLOGIQUE DE LOGEMENTS

Part de petits logements T1	2.9% en 2020	Tous les ans	Communauté de Communes INSEE
Part de logement vacants	4% en 2020	Tous les ans	Communauté de Communes INSEE

DÉVELOPPER L'ACCESSIBILITÉ DES LOGEMENTS POUR TOUS SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur Part de logement social dans la 044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE constitution neuve Accusé certifié exécutoire Réception par le préfet : 27/10/2025	En 2023 : 5.6%	Tous les ans	Communauté de Communes INSEE
--	----------------	--------------	------------------------------

OBJECTIF 3.3 : GARANTIR LA VARIÉTÉ, LA FONCTIONNALITÉ ET LES CONTINUITÉS DANS LES MOYENS DE SE DÉPLACER SELON LES DESTINATIONS

RENFORCER ET SÉCURISER LES MOBILITÉS DOUCES ET DÉCARBONÉES À TOUTES LES ÉCHELLES VIA DES ESPACES PUBLICS APAISÉS

Nombre d’emplacements réservés “ER” utilisés pour l’aménagement de cheminements doux	Cf règlement graphique	Tous les 6 ans	Communauté de Communes
Nombre de places de stationnement PMR	157 en 2024	Tous les 3 ans	Communauté de Communes

AMÉLIORER LA DESSERTE DES MOBILITÉS PARTAGÉES SUR TOUT LE TERRITOIRE POUR LIMITER LA SÉDENTARISATION ET L’ISOLEMENT DES HABITANTS

Part des transports en communs dans les déplacements et les migrations pendulaires	Déplacements : 5% en 2020 Migration pendulaire : 2% en 2020	Tous les ans	Communauté de Communes
--	--	--------------	------------------------

FLUIDIFIER LE FRANCHISSEMENT DE LA LOIRE POUR ACCÉDER AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX PÔLES D’EMPLOIS EXTÉRIEURS

Aires de covoiturage présentes sur le territoire communal	8 en 2025	Tous les ans	Communauté de Communes Inforoute
---	-----------	--------------	-------------------------------------

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025





Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

