



2. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Arrêté : 23/10/2025

Approuvé :

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

SOMMAIRE

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

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

PRÉAMBULE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

1.1 Le contexte territorial : pourquoi un PLUi?

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

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

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



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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

1.2 Rappel des objectifs communautaires

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

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

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

Objectifs poursuivis

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

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

- > Intégrer le principe de qualité urbaine, architecturale, patrimoniale et paysagère et déterminer un projet durable alliant protection de la biodiversité, des espaces naturels et des paysages ;
- > Définir les stratégies relatives aux mobilités d'aujourd'hui et de demain ;
- > Identifier les projets structurants du territoire ;
- > Permettre le développement économique du territoire, dans toutes ses composantes (ZAE, artisans et commerçants, agriculteurs, pêcheurs, etc.) ;
- > S'adapter au changement climatique, réduire les émissions de gaz à effet de serre, agir sur la réduction des consommations énergétiques et encourager le développement des énergies renouvelables ;
- > Prendre en compte des enjeux relatifs à l'eau, la qualité de l'air, l'alimentation et l'agriculture.»

Accès au recensement des logements / habitats

04404140058620250023pri\$20251905tie

Accusé certifié exécutoire

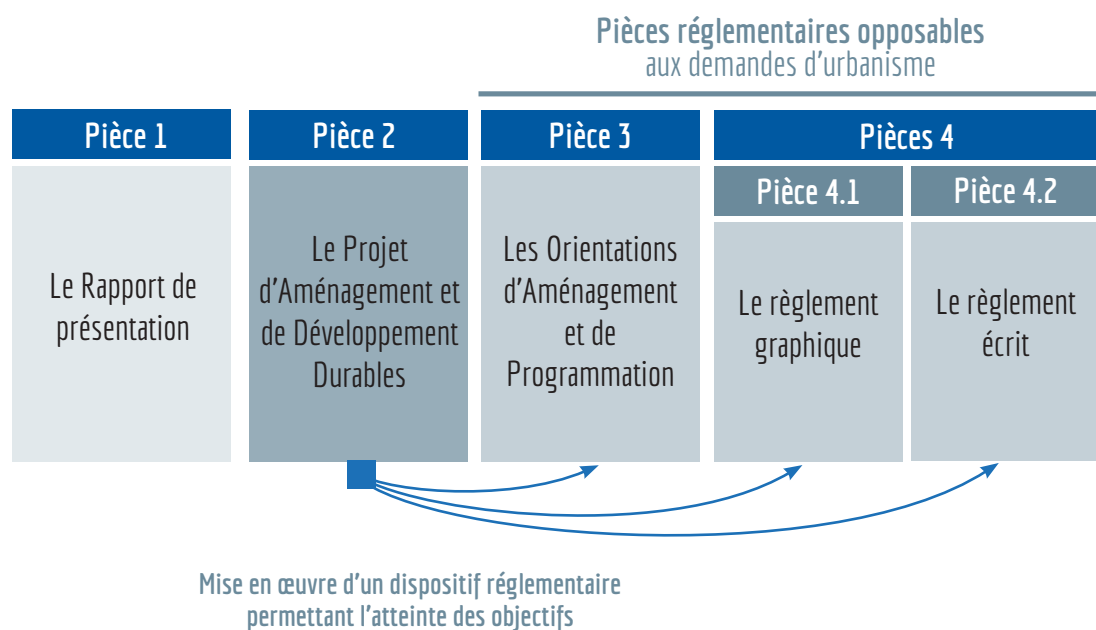
Réception par le préfet : 27/10/2025

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Reçu de la réalisation

Réception par le préfet : 27/10/2025

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

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

1.4 Un PADD co-construit

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

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

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

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



Ateliers PADD avec les élus - Cittanova



Bus tour avec les élus - Cittanova

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

L'AMBITION

SUD ESTUAIRE EN 2036

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

2.1 La communauté de communes Sud Estuaire

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

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

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception, Ministère de l'Énergie

044-14140186-20251023-DEL-2025199A-DE

Accusé de réception, Préfecture

Réception par le préfet : 27/10/2025

2.2 La CCSE à horizon 2036

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

2.3 Les axes du PADD

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



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

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



AXE 2 : UN TERRITOIRE AUX MULTIPLES ÉCONOMIES LOCALES RENFORCÉES

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

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

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



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

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

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

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

#1

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

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

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

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

- Poursuivre la dynamique engagée en **réduisant la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles de 50% sur la période 2021-2031 par rapport à la période passée 2011-2021**, dans le souci de protéger la valeur environnementale, agricole et paysagère du territoire. En intégrant cette ambition, sur le temps du PLUi, l'objectif de modération de la consommation d'espaces est fixé à -36% par rapport à la période 2016-2025 (années incluses). Cette consommation s'entend au sens de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2027-2030, puis au sens de leur artificialisation sur la période 2030-2037.
- Garantir l'**aspect libre et sauvage des abords de l'Estuaire de la Loire et des cours d'eau** en limitant leur imperméabilisation au maximum, notamment des ripisylves caractéristiques du territoire
- **Décliner finement la Trame Verte réalisée dans le cadre du diagnostic** à l'échelle des réservoirs/corridors relatifs aux sous-trames humides, littorales, dunaires, boisées, des marais et bocagères afin d'identifier les corridors écologiques à restaurer
- Préserver et consolider l'**armature verte "source de vies"** (forêts, boisements, haies, arbres isolés, prairies bocagères, ripisylves, etc.) en adaptant le degré de protection selon leur enjeu environnemental et paysager.
- **Protéger les haies et les boisements et les renforcer en fonction de leur rôle écosystémique / fonctionnalité**
- **Prendre en compte, dans le zonage du PLUi, le site classé de l'estuaire de la Loire et les nombreux réservoirs et corridors de biodiversité et les espaces remarquables du territoire** : les 5 zones NATURA 2000 (ZPS et ZSC), le site du Carnet (Protection de Biotope), l'Espace Naturel Sensible (Prairies humides de Migron et Massereau à Frossay), la Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (Estuaire de la Loire), les 12 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), etc.
- **Préserver les abords de l'océan et de l'estuaire** en garantissant le respect de la bande des 100 mètres (loi littoral) et des Espaces Naturels Remarquables "ENR"
- Rendre possible les **projets de valorisation et de sensibilisation des espaces d'intérêt environnemental** (ex : itinéraires de promenades, sites d'interprétation à l'image de la promenade Padioleau, etc.) qui sont compatibles avec leur préservation
- Faire des **plages/dunes des espaces de biodiversité affirmés** en poursuivant leur végétalisation et leur boisement (ex : canalisation des flux des passants sur les plages de la Pierre Attelée et Rocheteau, etc.)

Accusé de réception du ministre de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

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

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

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



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

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

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

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

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

044-244400586-20251026-D13025189A-D13025189A-01

Approuvé en 2019

Réception par le préfet : 27/10/2025

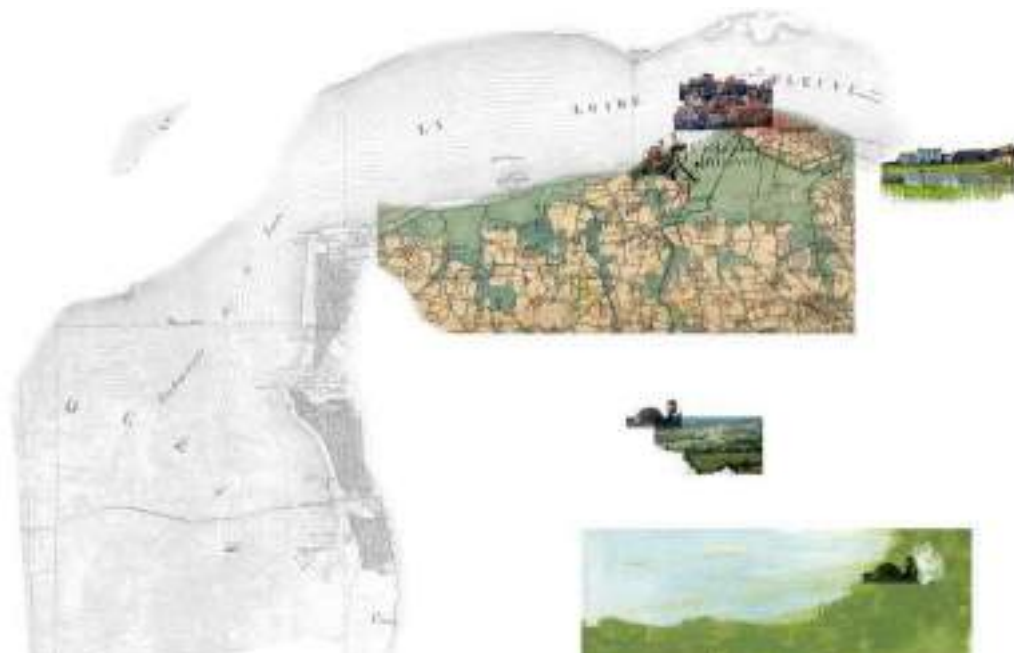
Plan de Prévention des Risques Littoraux "PPRI" Côte de Jade

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

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

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

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



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

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

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

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

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



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



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

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

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

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

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



Eglise de Corsept - Cittànova



Menhir des Cassis à Corsept- Cittànova

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

PatrimoineS
&
Identités

Entrée

Réception par le préfet : 27/10/2025



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

#2

UN TERRITOIRE AUX MULTIPLES ÉCONOMIES LOCALES RENFORCÉES



La CCSE souhaite renforcer le «bassin d'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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244300586-2025-10526-DEL2025100A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

AXE 2 > Un territoire aux multiples économies locales renforcées

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-241400586-20251021-DEL20251014-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

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

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



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



Vente directe à la ferme- Cittanova



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

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

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

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044244760586-20251025-DEL2025199A-DE

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

Réception par le préfet permettant le projet d'envergure nationale ou européenne du Carnet Grand Port Maritime

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

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



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



Zone d'Activité Économique de la Guerche - Cittànova

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



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

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

- **Conforter le secteur tertiaire, premier vecteur d'emplois, en soutenant la vitalité des centres-bourgs/villes** et la mixité fonctionnelle dans le tissu urbain de certains tissus résidentiels
- Soutenir le **développement de l'immobilier tertiaire dans les centres-villes** et centres-bourgs
- Favoriser l'implantation commerciale dans les centralités en interdisant la création de nouvelles zones commerciales périphériques sur le territoire
- Accompagner les mutations des zones commerciales périphériques et circonscrire leur périmètre
- **Maintenir l'équilibre commercial** de la CCSE en contrôlant le déploiement de nouveaux commerces du quotidien en périphérie de façon adaptée aux différentes typologies de zones d'activités

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

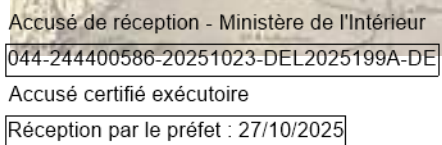
2.3.2 Tisser et mettre en réseau l'écosystème d'entreprises tertiaires locales

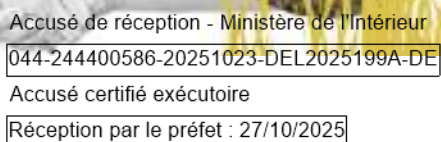
- Poursuivre le développement des **villages d'entreprises tertiaires** et permettre la **mutualisation de services** pour les entreprises du secteur tertiaire (bureaux partagés, espaces de télétravail, parkings partagés, espaces de restauration partagés, espaces verts partagés, tiers-lieux)
- Favoriser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

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

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







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

#3



Plus qu'un «bassin d'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).

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Cittànova

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Commerces du centre-bourg de Frossay - Cittanova



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Reception par le préfet : 27/10/2025



Habitat collectif à Paimboeuf - Cittanova



Habitat individuel à Saint-Viaud - Cittanova

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

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

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244406586-20251028-DEL2025199A-DE

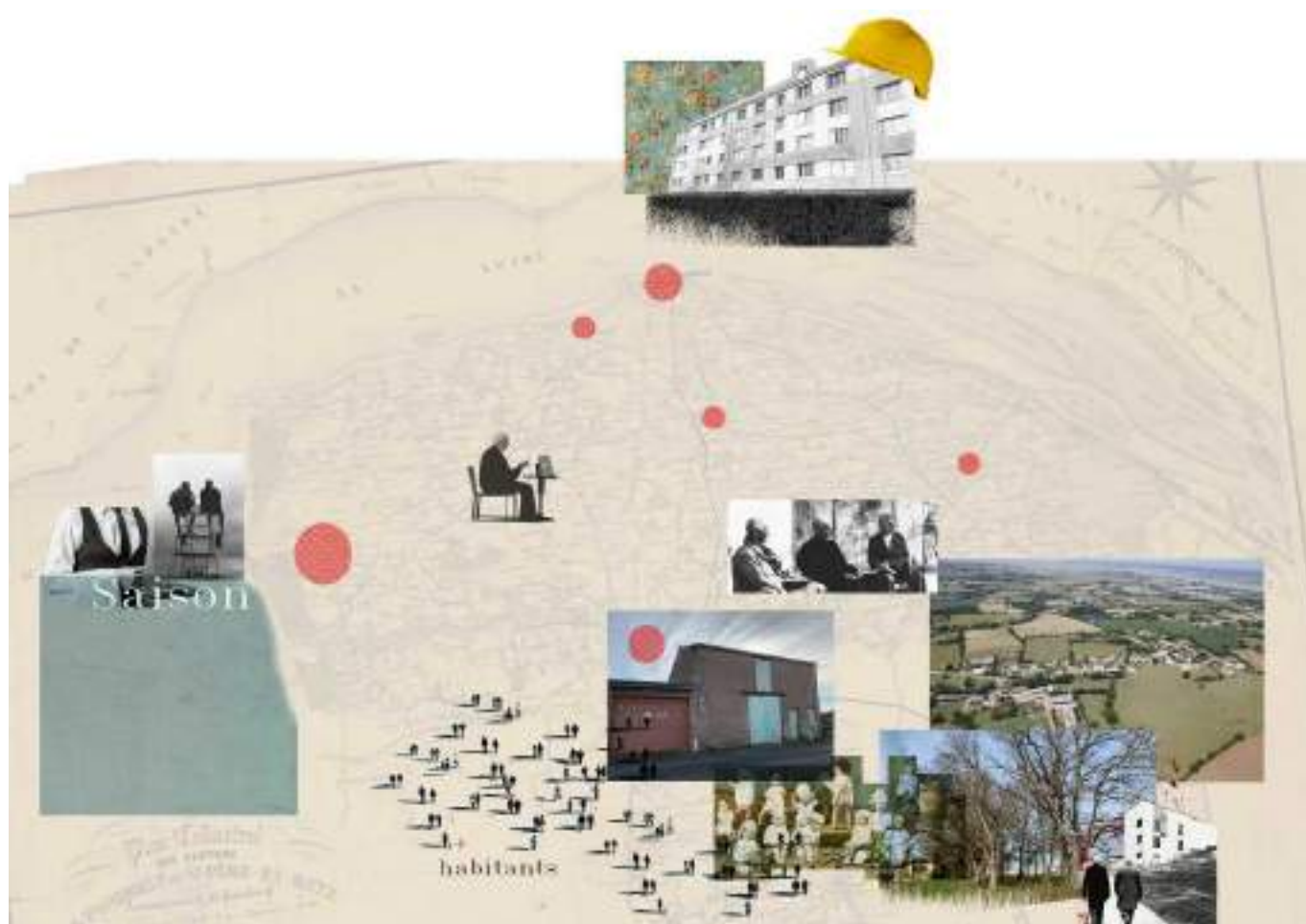
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

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

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

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



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

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

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

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

voiries et signalétiques adaptés

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

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé de réception

Réception par le préfet : 27/10/2025

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

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

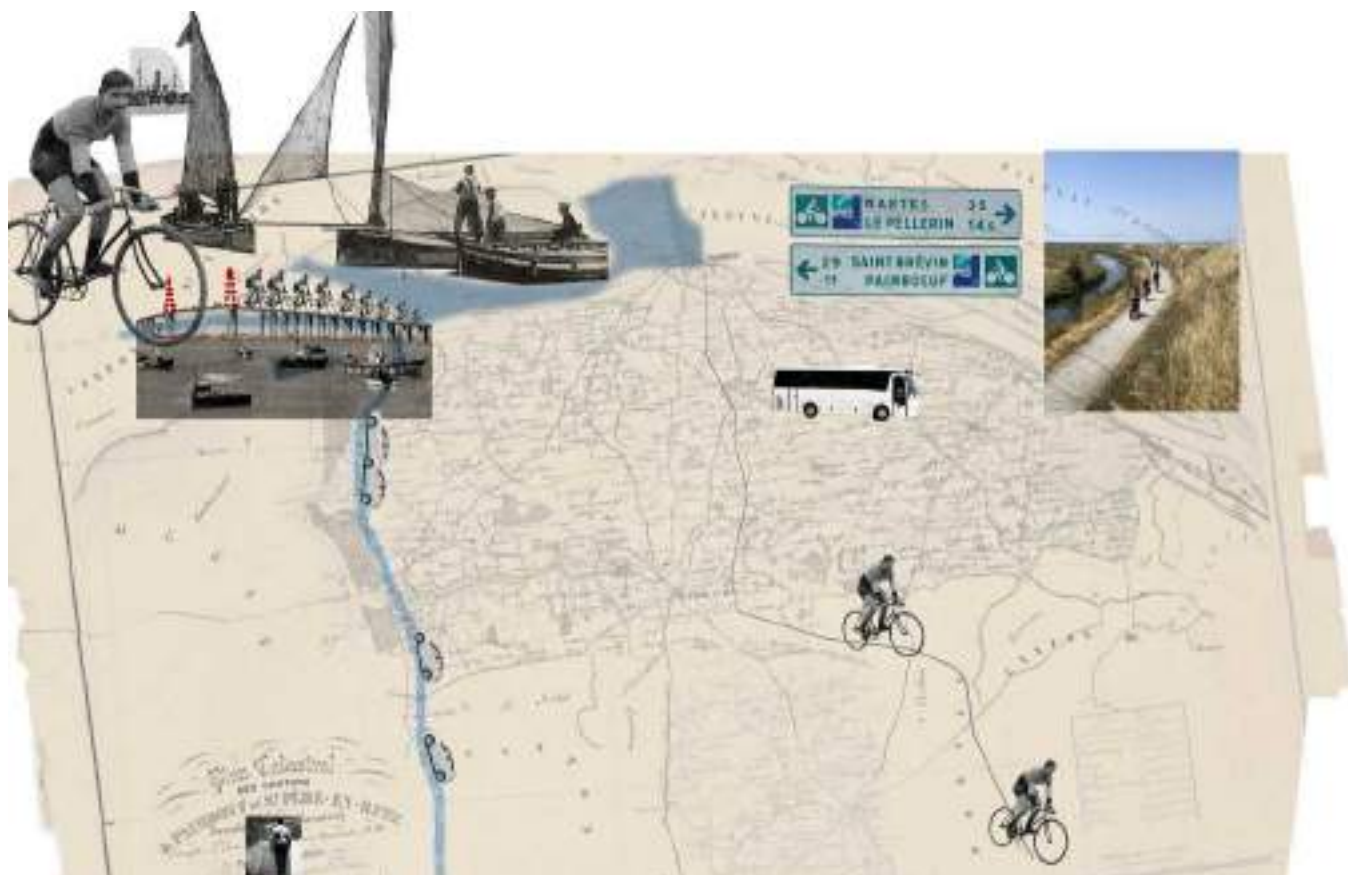
- **Accompagner les déplacements domicile-travail** vers les pôles d'emplois et d'équipements extérieurs
- **Réduire les flux domicile-travail notamment par le développement du télétravail** via une connexion numérique et mobile opérationnelle, ainsi que via le maillage d'une offre en lieux de travail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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

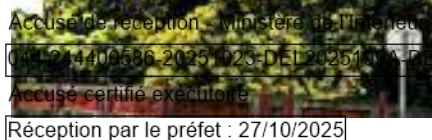


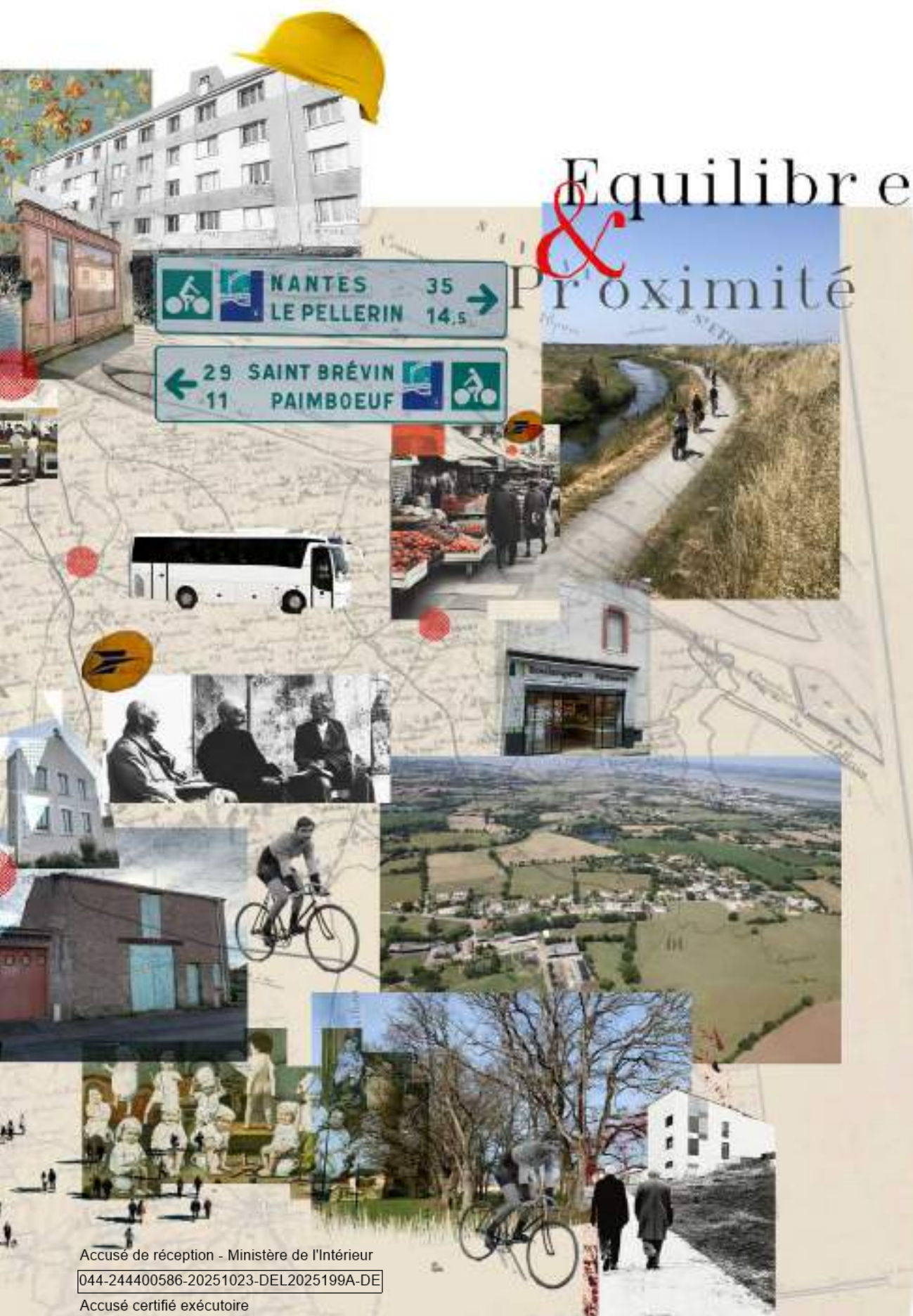
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025





Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199A-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025