



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

**Avis délibéré sur le projet
de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
de la communauté de communes Sud Estuaire (44)**

N° PDL 009258 / APP



Mission régionale d'autorité environnementale
Pays de la Loire

Avis PDL-009258/APP du 4 mars 2026
PLUi de la communauté de communes Sud Estuaire (44)

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe Pays de la Loire a délibéré par correspondances électroniques sur l'avis relatif au projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Sud Estuaire (44).

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis : Mireille Amat, Vincent Degrotte, Paul Fattal et Daniel Fauvre.

* *

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par la communauté de communes Sud Estuaire, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 4 décembre 2025 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 5 décembre 2025 l'agence régionale de santé de la Loire-Atlantique.

En outre, la DREAL a consulté par mail du 5 décembre 2025 le directeur départemental des territoires de la Loire-Atlantique.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Synthèse de l'avis

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Sud Estuaire couvre un territoire de 197 km² (domaine public maritime non compris), particulièrement confronté aux enjeux liés à l'adaptation au changement climatique du fait de la configuration géographique de son territoire.

Le projet de PLUi et son rapport de présentation apparaissent dans l'ensemble cohérents. Ils exploitent notamment les connaissances issues de l'étude des risques de submersion liés à l'estuaire de la Loire diligentée par l'État. Un vrai travail de composition d'OAP sectorielles et thématiques a été réalisé, y compris en renouvellement au sein des enveloppes urbaines. Le PLUi omet toutefois de présenter certains éléments nécessaires à l'appréciation de la cohérence des choix effectués, en matière notamment de préservation des zones humides et de traduction de la loi littoral.

La MRAe recommande en particulier :

- de fiabiliser les données et objectifs en matière de consommation d'espace ;
- de recourir aux outils permettant de prioriser l'offre de logements en direction des résidents principaux ;
- d'annexer au dossier les inventaires naturalistes évoqués et réalisés, afin de pouvoir vérifier la correcte application de la séquence E-R-C dans les choix effectués au niveau du PLUi ;
- d'identifier les espaces maritimes remarquables sur la commune de Saint-Brevin-les-Pins ;
- de mettre les nouveaux projets de zonages d'assainissement des eaux pluviales des communes de Corsept, Saint-Père-en-Retz et Saint-Brevin-les-Pins à la consultation du public conjointement au projet de PLUi ;
- de clarifier l'état d'avancement des zones d'accélération des énergies renouvelables.

L'ensemble des observations et recommandations de la MRAe est présenté dans l'avis détaillé.

Conformément à l'article L.121-14 du code de l'urbanisme, il appartiendra à la collectivité de préciser postérieurement à l'enquête publique, dans le rapport de présentation du PLUi qui sera finalement approuvé, la manière dont il aura été tenu compte du présent avis.

Avis détaillé

L'évaluation environnementale des plans et des programmes est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification ou de la programmation, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des dispositions du document sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas de l'élaboration des PLUi (article R.104-7 du code de l'urbanisme).

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie dans leur version transmise par la collectivité, à savoir le projet de PLUi arrêté par le conseil communautaire le 23 octobre 2025.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de PLUi et de ses principaux enjeux environnementaux

1.1 - Contexte et présentation du territoire

La communauté de communes Sud Estuaire (CCSE) est située au nord du Pays de Retz et au sud de l'estuaire de la Loire.



Périmètre de l'intercommunalité (carte extraite du dossier)

Bordée à la fois par le fleuve et par l'océan Atlantique, elle se compose de 6 communes : Corsept, Frossay, Paimboeuf, Saint-Brevin-les-Pins, Saint-Viaud et Saint-Père-en-Retz qui est la seule à ne pas être soumise à la loi Littoral. Bien que faisant partie du pays de Retz, l'intercommunalité est également concernée par les dynamiques démographique et économique des agglomérations de Saint-Nazaire et de Nantes. Elle comprend une partie du périmètre du grand port maritime de Nantes-Saint-Nazaire (GPMNSN) et son territoire bénéficie d'une desserte routière importante vers Saint-Nazaire, Nantes et Pornic (avec notamment la « route bleue » qui traverse Saint-Brevin-les-Pins du nord au sud). L'usage des transports en commun y reste marginal.

Sa population à l'année passe de 31 126 habitants (données Insee 2022) à 60 000 en période estivale. Les 18 625 logements recensés se composent à 75 % de résidences principales, 20,5 % de résidences secondaires (en baisse de cinq points en 10 ans mais représentant environ un tiers des résidences de la commune de Saint-Brevin-les-Pins, qui compte 14 645 habitants) et 4,5 % de logements vacants.

Ce territoire se caractérise par la richesse de ses espaces naturels (notamment, dunes, boisements, marais, zones humides, plateau bocager) et de ses paysages, y compris des vues panoramiques sur l'estuaire de la Loire et le Grand port en arrière plan. Avec un relief relativement plat et un réseau hydrographique dense structuré autour de grands cours d'eau (canal maritime de la Basse-Loire, le Boivre), l'intercommunalité fait face à des enjeux importants de prévention des risques naturels et de préservation des espaces naturels de fort intérêt écologique, notamment le site classé de l'estuaire de la Loire à Frossay et Paimboeuf, le site inscrit du château et du parc de la Rousselière à Frossay, les nombreux réservoirs et corridors de biodiversité ainsi que les espaces remarquables du territoire: cinq sites Natura 2000¹, l'arrêté de protection de biotope du site du Carnet, un espace naturel sensible (Prairies humides de Migron et Massereau à Frossay), 12 zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2.

1.2 - Présentation du projet de PLUi

L'élaboration du projet de PLUi a été engagée en juillet 2023 et conduite parallèlement à la révision du Scot du Pays de Retz qui englobe 4 intercommunalités. En l'état des informations de la MRAe, le Scot révisé n'est pas encore approuvé à la date de rédaction du présent avis.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi arrêté se structure autour de trois grands axes pour les 10 prochaines années (cf. extrait-ci-dessous) :

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

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 Les zones de protection spéciale FR5210103 Estuaire de la Loire et FR5212014 Estuaire de la Loire – Baie de Bourgneuf, les zones spéciales de conservation FR FR5200621 Estuaire de la Loire, FR5202011 Estuaire de la Loire nord et FR5202012 Estuaire de la Loire sud - Baie de Bourgneuf.

Il est relativement détaillé. Certaines de ses dispositions revêtent toutefois un caractère trop général pour comprendre comment elles vont se traduire (exemple : respecter les objectifs du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage).

Le PADD prévoit de conforter l'armature territoriale existante structurée par le pôle d'équilibre de Saint-Brevin-les-Pins, les pôles intermédiaires (Saint-Père-en-Retz et Paimboeuf) et les 3 pôles de proximité (Corsept, Frossay et Saint-Viaud) en privilégiant l'implantation d'équipements et services supra-communaux en cohérence avec elle.

Les élus ambitionnent une croissance annuelle de population de 1% sur la période 2027-2030, puis de 0,9% sur la période 2031-2037, en hausse par rapport à la période 2016-2022 où elle a été de 0,7%. Le rythme choisi implique l'accueil d'environ 5 050 nouveaux habitants sur le territoire entre 2021 et 2037 (le PLUi raisonnant sur cette période de 15 ans pour ses estimations). La communauté de communes entend pour cela permettre la production de 207 logements par an sur la période 2027-2030, puis de 173 logements par an sur la période 2030-2037, soit un objectif total de 1 830 logements, parmi lesquels 40 % en extension des enveloppes urbaines de référence, selon le PADD. Concrètement, le PLUi estime les possibilités effectives à 1 854 logements dont 43% en extension urbaine, après analyse des capacités de densification et de mutation du tissu urbain.

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

*Répartition par commune de l'objectif de construction de logements fixé par le PLUi
(tableau extrait du PADD)*

Selon le dossier, une consommation d'espace de 65 ha est programmée sur le territoire de la communauté de communes durant les 10 années d'application du PLUi (logements, zones d'activités, équipements publics et à vocation touristique compris). S'y ajouteraient 116 ha à vocation industrio-portuaire sur le secteur du Carnet, non comptabilisés dans la consommation d'ENAF de l'intercommunalité car le secteur concerné est identifié en tant que projet d'envergure nationale ou européenne d'intérêt général majeur (PENE)².

² Le GPMNSN figure sur la liste 1 de l'arrêté du 31 mai 2024 relatif à la mutualisation nationale de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers des projets d'envergure nationale ou européenne d'intérêt général majeur.

Deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques (« Trame verte et bleue » et « patrimoine ») et 50 OAP sectorielles, portant sur des zones urbanisables U et d'urbanisation future 1AU complètent le règlement écrit et graphique du projet de PLUi.

Le règlement graphique comporte trois à quatre planches par commune : une établissant le zonage (réparti en 61 types de zones et de secteurs) ; la seconde « les filets de hauteur » et niveaux d'exigences en matière de mixité sociale en fonction des lieux ; la troisième, 24 autres types de prescriptions qui seront appliquées sur le territoire et enfin la quatrième est celle des secteurs exposés à des limitations de constructibilité suite à l'étude des risques de submersion liés à l'estuaire de la Loire. La destination des 44 emplacements réservés figurant sur les plans n'y est pas indiquée mais figure dans un fascicule dédié. L'identification des espaces remarquables au titre de la loi Littoral serait beaucoup plus aisée si elle était figurée par une trame de couleur plutôt que par un simple tracé de leurs périmètres respectifs. Ni le rapport de présentation, ni les plans de zonage ne localisent de façon indicative (à défaut de la délimiter) la bande des 100 mètres à compter des plus hautes eaux et des rives de l'estuaire en dehors des secteurs urbanisés. Le respect de la règle d'inconstructibilité correspondante (issue de la loi Littoral) rappelée dans certaines zones du règlement écrit apparaît de ce fait très aléatoire.

Cette présentation sous la forme de quatre jeux de plans distincts permet de ne pas surcharger ces derniers d'informations, mais complexifie la prise de connaissance des règles applicables aux différents secteurs, car elle oblige à croiser les indications figurant sur les différents plans. Pour pallier cette difficulté, le dossier comporte également, dans une annexe 4.1.3.0 qui n'est pas immédiatement identifiable dans la version numérique reçue, une légende globale et un jeu d'extraits cartographiques superposant l'ensemble des dispositions applicables sur les bourgs et villages.

Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande :

- ***d'identifier par une trame aisément repérable sur les documents graphiques, les espaces remarquables, coupures d'urbanisation et la bande des 100 mètres en application de la loi Littoral ;***
- ***d'ajouter au dossier de PLUi arrêté une liste détaillée des pièces qui le composent, afin d'aider le public à trouver rapidement les informations qu'il recherche.***

1.3 - Principaux enjeux environnementaux du projet de PLUi identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du PLUi de la communauté de communes Sud Estuaire identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- les risques de submersion et d'inondation, ainsi que le phénomène de recul du trait de côte ;
- la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols ;
- les milieux naturels et le paysage ;
- la sobriété énergétique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport environnemental

Le dossier reçu est organisé de façon claire, même si l'ancienneté apparente du fond cadastral utilisé induit par endroits un décalage entre ce qui est matérialisé sur plans et la réalité de l'occupation du sol.

Le contenu du rapport de présentation d'un PLUi est défini aux articles R.151-1 à 151-5 du code de l'urbanisme. Au cas présent, le rapport de présentation comporte formellement les chapitres attendus dans le cadre de l'évaluation environnementale, mais présente des marges d'amélioration explicitées au fil du présent avis.

2.1 - Diagnostic socio-économique du territoire

Le diagnostic aborde les différentes thématiques attendues, mais il n'est pas dressé d'état des lieux précis des activités économiques littorales et maritimes (activités portuaires, zones de mouillages et d'équipements légers, différents types d'aménagements et d'occupations du sol liés à la conchyliculture, concessions de plages, etc.).

La MRAe recommande de compléter le volet littoral du diagnostic de façon à pouvoir mieux étayer les choix réalisés.

2.2 - Articulation du PLUi de la communauté de communes Sud Estuaire avec les autres plans et programmes

Cette partie du rapport de présentation a vocation à présenter comment le projet de PLUi assure sur son territoire la traduction des différents documents sectoriels établis à une échelle géographique plus large³, avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

Le Scot du Pays de Retz approuvé en 2014 s'appuyait sur la directive territoriale d'aménagement (DTA) Estuaire de la Loire, désormais abrogée. En l'état des informations de la MRAe, le Scot du pays de Retz révisé (arrêté le 4 juillet 2025) a été soumis pour avis aux personnes publiques associées et à la MRAe⁴ puis mis à l'enquête publique en novembre 2025, mais n'est pas encore approuvé demeurant donc, à ce stade, susceptible d'être amendé.

Compte tenu du calendrier d'élaboration du projet de PLUi arrêté en octobre 2025, la CCSE a fait le choix de décrire l'articulation de ce dernier avec le projet de Scot de juillet 2025 (et ponctuellement, par défaut, avec le Scot en vigueur, notamment en matière d'espaces boisés significatifs), ainsi que de façon plus succincte avec d'autres documents postérieurs au Scot de 2014. Les références génériques au plan climat, air, énergie territorial (PCAET) adopté en février 2020 ne tiennent pas compte du fait que ce dernier est en cours de révision et qu'il devra s'articuler avec les objectifs nationaux et régionaux intégrés au Scot révisé.

La MRAe recommande d'actualiser l'articulation du projet de PLUi avec le Scot du Pays de Retz dès approbation de ce dernier.

³ Notamment et à travers un Scot intégrateur le cas échéant, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux et plan de gestion des risques d'inondation (SDAGE et PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027 ; schémas d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) de l'estuaire de la Loire et sur une petite portion du territoire ; Sage du marais breton et du bassin versant de la baie de Bourgneuf ; schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) de la région Pays de la Loire ; document stratégique de la façade (DSF) nord-atlantique Manche ouest révisé en 2025.

⁴ Avis délibéré n°PDL 004147 / A PP du 10 octobre 2025

2.3 - État initial de l'environnement, caractéristiques des zones susceptibles d'être impactées

La présentation effectuée permet une lecture représentative des grands enjeux du territoire intercommunal, mais ne présente pas de façon claire et multi-thématique les caractéristiques des secteurs susceptibles d'être impactés de manière notable par la mise en œuvre du projet de PLUi, le rapport se limitant par exemple à indiquer succinctement que certaines OAP comprennent une zone humide ou des espèces protégées, sans préciser lesquelles. Le fait que le PLUi n'identifie aucune zone humide sur l'emprise de la ZAC de la Guerche sud, contrairement à l'étude d'impact support du dossier de création de la ZAC de 2016, mérite d'être expliqué. La trame de couleur verte figurant sur certains secteurs de projets (Roches plates et Croix du sud notamment) n'est pas légendée. Un même secteur de la Pitardais y figure par erreur en deux versions.

La pièce relative aux OAP sectorielles apporte des indications complémentaires sur une partie des secteurs susceptibles d'être impactés mais demeure insuffisante, voire contradictoire, pour permettre de localiser clairement les enjeux : chaque OAP y fait l'objet sur deux pages d'une localisation cartographique, d'une description du site, de son environnement et des enjeux perçus par les auteurs du PLUi, d'une mention de données clés, puis d'une présentation écrite et cartographique de l'OAP. Pour chacune des OAP, un descriptif précis de l'occupation actuelle serait nécessaire pour localiser les éléments évoqués (par exemple, les zones humides, espèces protégées et arbres existants). Le schéma de l'OAP ne localise quant à lui que les éléments dont la collectivité souhaite la conservation. De plus, le choix de ne conserver qu'une partie de ces éléments n'est pas argumenté et les OAP concernées ne formalisent pas de mesures de compensation.

D'autres secteurs, non concernés par une OAP sectorielle ou par un emplacement réservé, sont à considérer comme étant susceptibles d'être impactés de manière notable par la mise en œuvre du projet de PLUi, notamment les zones 2AU, les zones d'accélération des énergies renouvelables et le projet d'aire d'accueil estival supplémentaire de 50 à 80 emplacements destiné aux gens du voyage, brièvement évoqués dans certaines pièces du PLUi sans être localisés et étudiés dans le rapport de présentation.

La MRAe recommande de rassembler dans un même document les éléments descriptifs de l'état initial de l'environnement sur les secteurs susceptibles d'être impactés de manière notable par la mise en œuvre du projet de PLUi.

2.4 - Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

La démarche d'explication des choix est dans l'ensemble claire, sans être pleinement démonstrative sur certains points.

Après un rappel intéressant des atouts et faiblesses recensés et mis en regard du scénario au fil de l'eau pour construire le PADD, le rapport de présentation du projet de PLUi désigne 12 « *grands projets à rattacher, issus des PLU en vigueur* » qu'il qualifie d'« *invariants à prendre en compte quels que soient les choix retenus* ». Cependant, les explications données à l'appui ne sont pas toutes probantes. Ainsi, s'agissant de la ZAC de la Guerche, le rapport indique simplement « *études en projet* », sans expliquer les procédures déjà conduites et restant à mener. Pour ce qui concerne le Camping de la Gare à Saint-Père-en Retz, le fait qu'il soit zoné AU dans le PLUi est la conséquence et non la cause de sa reconduction. La mention « permis de construire » pour le projet Rue Alexis Maneyrol à Frossay ne renseigne pas sur la délivrance ou non et à quelle date du permis évoqué. S'agissant du projet intitulé « Le Carnet à Frossay et Saint-Viaud », le seul fait

d'avoir été identifié comme PENE (en matière de décompte de la consommation d'espace) ne permet pas de comprendre dans quelle mesure le projet à échéance (modulable) de 6 à 9 ans décrit dans l'OAP sectorielle dédiée est appelé à être reconduit au-delà de l'échéance du projet stratégique 2021-2026 actuellement en vigueur du GPM-NSN.

Le zoom sur le scénario démographique explique comment il prend en compte la notion de point mort, constatée et projetée. La collectivité fait le choix surprenant de porter le taux de logements vacants de 4,5 à 6 % au motif affiché de détendre le marché immobilier, sans expliquer les avantages et inconvénients correspondants. L'indication que la CCSE ambitionne de ne pas augmenter le nombre de résidences secondaires n'est assortie d'aucune explication de la façon dont elle y parviendra. Le projet de PLUi n'exploite pas les nouvelles dispositions législatives visant à limiter la construction de résidences secondaires⁵ sur la décennie à venir.

Les dispositions applicables aux secteurs Np et Npl semblent manquantes dans le règlement écrit et dans la justification des règles. La démultiplication des différents types de secteurs N littoraux complexifie la compréhension des intentions des auteurs du PLUi. Le rapport de présentation indique par exemple que les aménagements et installations liés à l'accueil des gens du voyage sont autorisés sans conditions en zone Ns, ce qui apparaît incompatible avec l'objectif de protection de ces espaces énoncé dans le PLUi qui prévoit par ailleurs un zonage Ng dédié aux aires d'accueil. Le règlement écrit de la zone Npm1 de Branly y permet entre autres les installations liées aux cultures marines, sans expliquer lesquelles (type et vocation).

Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande de :

- ***mieux justifier les projets « invariants » listés dans le rapport de présentation,***
- ***réexaminer la volonté d'augmenter le taux de logements vacants sur le territoire,***
- ***recourir aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme permettant d'instituer une servitude dans certaines zones urbaines ou à urbaniser afin de réserver des secteurs aux résidences principales,***
- ***compléter l'explication des dispositions réglementaires multiples des zones N.***

2.5 - Incidences notables probables du projet de PLUi et mesures pour éviter, réduire et compenser ses conséquences dommageables

L'analyse des incidences a pour objet d'identifier les effets bénéfiques et dommageables du projet de PLUi, afin de pouvoir corriger ces derniers par la recherche, prioritairement, de mesures d'évitement, puis de réduction et, secondairement, de compensation.

Au cas présent, elle débute par celle des incidences des objectifs du PADD, avant de traiter des incidences des dispositions réglementaires, des secteurs de projets, Stecal, etc. La méthode utilisée consiste à cibler les thématiques environnementales concernées par des incidences potentielles. Cependant, le rapport de présentation présente par endroits sous l'intitulé « bilan des incidences » de simples éléments de contexte (exemples : longe un cours d'eau ; lisière urbaine et caractère bocager, zone humide). De plus, l'évaluation des prescriptions projetées tend à se satisfaire d'une simple appréciation d'ordre qualitatif, sans viser ou non un optimum environnemental, ni proposer des partis alternatifs. Ainsi, les orientations retenues sont généralement qualifiées de positives

⁵ Cf. nouvel article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme issu de la loi Le Meur n°2024-1039 du 19 novembre 2024 qui dispose que le règlement du PLU peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont exclusivement à usage de résidence principale. Cette délimitation est possible dans les zones où la taxe sur les logements vacants est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation de la commune.

pour l'environnement, alors que la question est aussi de savoir si elles le sont autant qu'elles le pourraient et à quel résultat concret et quantifiable elles conduisent. Par exemple, la surface de boisements existants que le PLUi permet de défricher et la perte de séquestration de carbone correspondante ne sont pas quantifiées. Cela ne permet pas d'évaluer la part prise par le projet de PLUi dans l'atteinte des objectifs nationaux et régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

L'affirmation selon laquelle la séquence Éviter – Réduire – Compenser (ERC) a constitué un fil conducteur de l'élaboration du PLUi n'est donc pas pleinement vérifiable.

L'analyse des incidences sur les sites Natura 2000 doit être conduite au regard des habitats et espèces d'intérêt communautaire, dans les formes prévues à l'article R.414-23 du code de l'environnement. Sans remettre en cause sa teneur globale, celle produite dans le rapport de présentation du projet de PLUi mérite d'être confortée et de rappeler de façon plus claire les aménagements rendus possibles par le projet de PLUi au sein des sites. Exemples :

- il n'est pas précisé si certains emplacements réservés figurent en zone Natura 2000 ;
- le dossier évoque sans l'identifier la « zone urbaine de plus grande surface intégrée à une zone Natura 2000 » ;
- le DPM est à considérer comme faisant partie intégrante du territoire communal ;
- la finalité de l'indication que tel ou tel type d'aménagement est « déjà pris en compte » (dans le sens identifié ?) en tant que pression à incidences négatives dans le formulaire de données des sites, est à clarifier ;
- la conclusion se rapporte potentiellement à un autre territoire (elle évoque une zone Nt inexistante dans le projet de PLUi et laisse entendre qu'une petite partie des zones à urbaniser figure en sites Natura 2000, après avoir indiqué le contraire en page précédente.

La MRAe rappelle l'importance de bien caractériser les incidences du projet de PLUi, y compris sur les habitats et espèces qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000 intéressant le territoire.

2.6 - Dispositif de suivi des effets du projet de PLUi sur l'environnement

Une cinquantaine d'indicateurs de suivi sont présentés, parmi lesquels des indicateurs socio-économiques. L'ajout de valeurs cibles serait important pour donner du sens au suivi réalisé, ainsi qu'un suivi annuel de la consommation d'ENAF intégrant les données du portail national de l'artificialisation. L'indicateur des constructions en zones exposées à des risques de submersion devrait intégrer les périmètres de l'étude estuaire et non pas se limiter aux zones réglementées par le PPRL de la côte de Jade. La mention de 490 zones d'accélération des énergies renouvelables identifiées sur le territoire est à confirmer.

Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande d'ajuster et de compléter les indicateurs de suivi.

2.7 - Résumé non technique

Le résumé non technique est représentatif du projet de PLUi et de son évaluation environnementale, mais il serait utile d'y inclure une carte localisant a minima les secteurs de projets et de rectifier la carte des milieux naturels en y ajoutant les sites Natura 2000 marins. Il nécessitera d'être complété en fonction des réponses et compléments apportés suite aux recommandations formulées dans le présent avis.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi

3.1 - Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La MRAe rappelle les enjeux liés à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et à l'artificialisation des sols. En plus de réduire la surface des terres consacrées à la production alimentaire et d'augmenter les distances de déplacements, elles affaiblissent le bon fonctionnement des sols, affectent notamment leur fertilité, la biodiversité, le cycle et la qualité de l'eau, et contribuent au réchauffement climatique étant donné que les sols naturels et non artificialisés stockent, sous forme de matières organiques, une quantité importante de carbone. Le corpus législatif français a donc progressivement assigné des objectifs de sobriété foncière aux documents d'urbanisme. Ainsi :

- l'article L.151-4 du code de l'urbanisme implique que le projet de PLUi présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) au cours des dix années précédant l'arrêt du projet et justifie les objectifs chiffrés de limitation indiqués dans le PADD ;
- la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets⁶ vise l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 et requiert pour la décennie 2021-2030 une consommation totale d'espace à l'échelle nationale inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes.

Le conseil régional des Pays de la Loire n'a pas conduit à son terme - avant la date butoir du 22 novembre 2024 fixée par la loi - la territorialisation de l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'espace en région pour la décennie 2021-2030, qui lui permettait de moduler la réduction attendue, en fonction des secteurs géographiques, dans le respect de l'enveloppe régionale. Pour cette raison, tous les Scot doivent désormais se conformer à la loi (au lieu d'être simplement compatibles avec le Sradet sur ce point) en intégrant à leur niveau d'ici le 22 février 2027 cet objectif de réduction de moitié de la consommation d'espace. A défaut, la loi prévoit, après cette échéance, un gel des ouvertures à l'urbanisation dans le périmètre des Scot n'ayant pas conduit cet exercice.

La MRAe a relevé dans son avis en date d'octobre 2025 sur la révision du Scot du Pays de Retz une distorsion importante entre l'objectif de réduction théorique et la consommation plus importante projetée par le Scot. Le rapport de présentation du Scot qui sera finalement approuvé (et devra alors être transmis à la MRAe pour information) devra préciser la manière dont il aura été tenu compte de l'avis sus-évoqué.

Il est ainsi particulièrement attendu de la communauté de communes Sud Estuaire une démonstration claire qu'elle respecte, à son niveau, l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'ENAF sur la période 2021-2030 par rapport à la période 2011-2020, qu'elle a fixé dans son PADD. Elle n'établit pas à ce stade de rythme d'artificialisation des sols pour la période 2031-2040 mais fixe un objectif de modération de la consommation d'ENAF de – 36 % pour la période « 2027-2037 » (donc apparemment sur 11 années et sans y intégrer l'année 2026 ce qui nécessite de clarifier et d'uniformiser les années concernées) par rapport à la période 2016-2025, en précisant que 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.

⁶ Loi du 22 août 2021 (pour ses articles 191 et suivants), modifiée par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

Selon les données du portail national de l'artificialisation et le site « mon diagartif »⁷, 105 ha ont été consommés sur le territoire de la CCSE entre 2011 et 2020 et 40,5 ha supplémentaires l'ont été sur les seules années 2021 à 2023, soit un rythme supérieur à celui de la décennie de référence, impliquant désormais une extrême vigilance de la CCSE pour rester dans l'enveloppe théorique restante de 12 ha de 2024 à 2030 inclus ($105:2 = 52,5 - 40,5$).

Il est possible pour une collectivité de compléter ces éléments par une analyse étayée et cartographiée des surfaces consommées de façon effective sur son territoire.

Le dossier de PLUi présente un chiffrage très différent, mentionnant une consommation plus élevée durant la décennie de référence (qu'il estime à 149 ha, augmentant mécaniquement les droits à consommer durant les années d'application du PLUi) et moindre s'agissant de la consommation déjà intervenue durant les premières années de la décennie 2020 en cours, qu'il estime à 26,8 ha de 2021 à 2025 inclus, auxquels viendraient s'ajouter 21,1 ha de « coups partis projetés » et 26,6 ha de reliquat pour atteindre 74,5 ha (50 % de 149 ha).

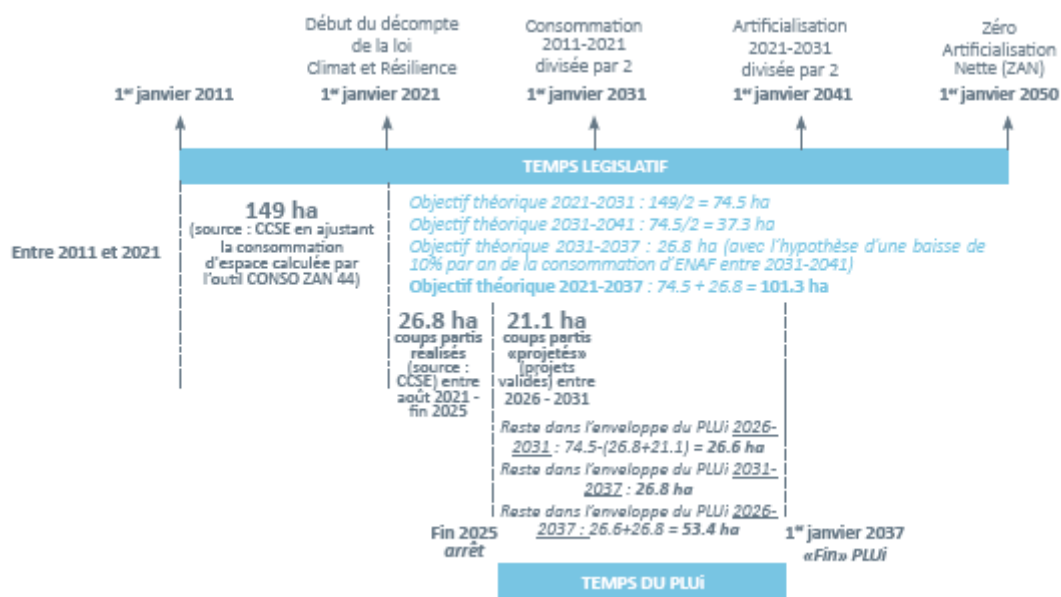


Schéma extrait du rapport de présentation du PLUi arrêté

La collectivité estime finalement à 112,3 ha la consommation d'espace rendue possible par les dispositions du projet de PLUi sur la période 2021-2037, donc un peu supérieure à l'objectif théorique de 101,3 ha qu'elle se fixe dans la fresque ci-dessus. La collectivité considère que cet écart reste acceptable car il sera rattrapé par les freins de la réalité.

Néanmoins, l'écart important entre le chiffrage de la collectivité et celui du portail national de l'artificialisation des sols impliquerait que la collectivité explique ses causes, tant pour fiabiliser la consommation passée que pour le réalisme des objectifs chiffrés qu'elle se donne ainsi que leur suivi. Cependant, au cas présent, la CCSE s'abstient de toute référence aux données de ce portail national et aux fascicules de mise en œuvre de la politique de sobriété foncière⁸.

⁷ Cette source de données vise à mesurer la consommation d'espace à l'aide des fichiers fonciers pour donner des tendances de façon uniforme sur toute la France. Elle n'est néanmoins assortie d'aucune représentation cartographique qui faciliterait son exploitation par les collectivités.

⁸ <https://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/guides-sur-le-zero-artificialisation-nette-zan-r2743.html>

Au vu du dossier, la collectivité comptabilise indûment dans la décennie 2011-2020 des permis délivrés de janvier à août 2021, alors que les surfaces correspondantes constituent une consommation de la décennie 2021-2030. Elle indique exclure du décompte les parcelles de moins d'un hectare en densification et procéder comme si elles avaient toutes été consommées avant 2011, mais ne justifie pas cette pratique de manière probante par le corpus réglementaire ou l'occupation effective et le statut foncier de ces dernières. Cette façon de procéder a potentiellement pour effet de sous-estimer la consommation d'ENAF effectivement rendue possible durant la décennie actuelle.

Le PLUi devrait également être plus clair sur l'avancement des procédures (création, réalisation, loi sur l'eau, autorisations d'urbanisme...) et de l'exécution des ZAC qu'il mentionne, pour clarifier quelle partie d'entre elles a déjà été comptabilisée par le portail national de l'artificialisation des sols dans la consommation de la décennie passée et présente, et fiabiliser la comparaison entre les données issues de ce portail et ses propres estimations.

Le respect des objectifs de réduction de la consommation d'ENAF énoncés dans le PADD du PLUi n'est donc pas établi.

Les OAP sectorielles comportent un échéancier prévisionnel d'ouverture des zones d'urbanisation future (AU) et de réalisation des équipements publics correspondants, rendu obligatoire par l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme issu de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, ainsi qu'une temporalité d'aménagement des zones urbaines. Cependant, les pas de temps annoncés ne permettent pas à eux seuls de démontrer l'entière maîtrise par la collectivité du plafond de consommation d'espace d'ici fin 2030.

La MRAe recommande de :

- ***reprendre l'analyse de la consommation maximale d'espace restant possible en cohérence avec l'objectif de réduction par deux de la consommation d'espace pour la décennie actuelle et de limitation de l'artificialisation nette des sols pour la période de validité du PLUi postérieure au 1er janvier 2031 ;***
- ***réinterroger l'enveloppe foncière retenue à l'aune d'une réflexion complémentaire sur les formes urbaines et les typologies de logements permettant d'optimiser les objectifs de densité.***

3.2 - Préservation des patrimoines naturel et bâti

Le projet de PLUi prévoit la mise en œuvre de diverses mesures de protection prenant en compte à la fois les éléments les plus remarquables et la nature dite ordinaire.

3.2.1 Espaces remarquables au titre de la loi Littoral

Le PLUi a vocation à délimiter les espaces remarquables terrestres et maritimes, en cohérence avec les critères d'identification réglementaires et précisés par le Scot en cours de révision. Le Scot approuvé en 2014 n'avait pas intégré, au moment de son élaboration, la mise en place du réseau Natura 2000 en mer, optant à l'époque pour un statu quo dans l'attente notamment de l'élaboration des documents d'objectifs.

Dans le projet de PLUi, les espaces remarquables ne font pas l'objet d'un zonage protecteur dédié, d'usage sur les communes littorales, mais d'une identification par le biais d'un simple tracé, se superposant au règlement des zones dans lesquelles ils figurent. Si les espaces remarquables terrestres et de l'estuaire de la Loire semblent correctement pris en compte, ceux des eaux territoriales semblent avoir été oubliés.

Le règlement écrit du projet de PLUi autorise en espaces remarquables toutes les catégories d'aménagements légers permises par le code de l'urbanisme, sans que le diagnostic réalisé n'ait dressé de bilan des autorisations sollicitées dans le cadre des PLU actuels ni mis en évidence de besoins particuliers pour certains types d'aménagements. Par exemple, le dossier ne signale pas de projets de parkings en espaces remarquables.

La MRAe recommande :

- ***d'étendre l'enveloppe des espaces remarquables protégés en cohérence avec les critères d'identification réglementaires et qui seront précisés par le futur Scot approuvé,***
- ***de mieux justifier les choix réglementaires effectués pour assurer leur protection.***

3.2.2 Zones humides et milieux aquatiques

Le projet de PLUi s'attache dans l'ensemble à préserver les zones humides et milieux aquatiques. Il comporte en annexe le guide de prise en compte du Sage de l'Estuaire de la Loire dans les documents d'urbanisme, mis à disposition des collectivités par la structure porteuse du Sage. Il s'appuie dessus mais n'apporte pas la démonstration de l'entière cohérence du projet de PLUi sur certains points abordés dans le guide. Notamment :

- certaines pièces du projet de PLUi (potentiellement non mises à jour au moment de l'arrêt de projet, y compris les OAP sectorielles) évoquent par endroits des inventaires en cours ou une présence potentielle de zones humides à vérifier, sans en préciser l'état d'avancement ou justifier le choix d'un renvoi du PLUi vers le stade opérationnel ;
- l'examen du PLUi ne permet pas de comprendre dans quelle mesure et pour quelles raisons les inventaires existants sur son territoire (Sage et communaux), non annexés, ne sont pas exhaustifs ;
- l'inventaire, complémentaire aux données pré-existantes, réalisé pour localiser d'éventuelles zones humides au sein des zones pressenties pour l'urbanisation ainsi que leurs fonctionnalités n'est pas non plus annexé. Le dossier de PLUi précise en outre que ses contraintes de calendrier (ce qui ne constitue pas un argument probant) ne garantissent pas une délimitation fiable des zones humides inventoriées.

La MRAe recommande de compléter et d'actualiser si besoin les données fournies dans le dossier en matière de zones humides, tout particulièrement sur les secteurs aménageables, afin de pouvoir vérifier la correcte application de la séquence E-R-C dans les choix effectués au niveau du PLUi.

3.2.3 Milieux naturels et biodiversité

Le projet de PLUi prend en compte les enjeux relatifs à cette thématique, à la fois dans le choix et les modalités d'aménagement des secteurs de projets, dans l'OAP thématique relative à la trame verte et bleue, élargie au cas présent aux trames brune et noire et à travers les prescriptions de protection qu'il établit en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cependant, le dossier n'annexe pas non plus les inventaires auxquels il se réfère, ce qui ne permet pas de justifier le cas échéant la sélection effectuée par rapport à l'existant et la correcte application de la séquence E-R-C.

Le projet de PLUi établit des classements d'espaces boisés significatifs au titre de la loi Littoral sur des périmètres inférieurs à ceux des boisements existants à Saint-Brevin-les-Pins et à Frossay, sans justification au regard des critères posés par la loi, alors que des ajustements cohérents ont été effectués sur les communes de Corsept et de Paimboeuf.

La MRAe recommande d'annexer les inventaires réalisés à l'appui des choix effectués dans le PLUi et de préciser le fondement des périmètres définis en matière d'espaces boisés significatifs au titre de la loi Littoral.

3.2.4 Paysages et patrimoine

La mise en œuvre de la loi Littoral (notamment à travers la préservation des espaces remarquables, des coupures d'urbanisation et l'encadrement des constructions agricoles dans les espaces ruraux), le projet de règlement, la localisation et les modalités d'aménagement des zones d'urbanisation future contribuent à assurer la prise en compte du grand paysage.

Une partie du patrimoine bâti de la CCSE est reconnu et protégé par l'identification de 4 monuments historiques (faisant l'objet par défaut d'un périmètre de protection d'un rayon de 500 m), d'un site patrimonial remarquable (SPR) à Saint-Brevin-les-Pins, de périmètres délimités des abords (PDA) de 8 autres monuments historiques (7 à Saint-Brevin-Les-Pins inclus dans le SPR et 1 à Paimboeuf, en cours de modification à la date d'arrêt du PLUi). Ces protections s'imposent sous la forme de servitudes d'utilité publique annexées au PLUi.

Les plans de zonage du PLUi localisent, en complément, des éléments de patrimoine bâti et de petit patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19. Le PLUi consacre en outre une OAP thématique patrimoine à l'édition de recommandations par catégories.

Cependant, il ne comporte pas de liste et/ou de fiches descriptives identifiant chacun des éléments correspondants et leurs enjeux propres, ce qui est nécessaire pour faciliter la protection de ce patrimoine local, dont l'intérêt est parfois méconnu du public. Cela ne permet pas de comprendre si la collectivité s'est dotée de tels outils, à défaut de les annexer au PLUi.

Il en est de même en ce qui concerne les changements de destination d'éléments bâtis situés en zones A ou N rendus possibles dans le PLUi.

La MRAe recommande d'annexer au dossier une description des éléments du patrimoine vernaculaire dont la commune souhaite assurer la protection ou permettre le changement de destination.

3.3 - Eaux pluviales et usées

Le rapport de présentation et les annexes sanitaires du PLUi ont vocation à vérifier la cohérence des projections d'urbanisation avec les zonages et équipements d'assainissement. Le rapport de présentation et la notice sanitaire du projet de PLUi devraient être plus précisément renseignés sur ce point.

Concernant l'assainissement des eaux usées, le rapport estime à environ 6 700 équivalent-habitants (pour l'année 2022) la capacité résiduelle totale des 6 stations de traitement des eaux usées du territoire et indique qu'elles n'arrivent pas à saturation. Il devrait, en complément, présenter la capacité résiduelle de chacune des stations, démontrer leur aptitude à traiter l'urbanisation projetée selon leur bassin de collecte (y compris lors du pic estival) et préciser quelle suite est donnée ou non à l'enjeu de réutilisation des eaux usées traitées des stations d'épuration qu'il évoque.

Du fait de l'urbanisation dispersée sur le plateau bocager, les dispositifs d'assainissement non collectif occupent une place importante sur le territoire. Le dossier rappelle qu'environ 40 % d'entre eux sont non conformes, mais justifie des mesures mises en œuvre en faveur de leur résorption progressive.

S'agissant des eaux pluviales, le dossier signale que Frossay, Paimboeuf et Saint-Viaud sont déjà dotées d'un zonage et que l'établissement des zonages est en cours sur les trois autres communes.

Il serait souhaitable que ces derniers (qui ont été dispensés d'évaluation environnementale après examen au cas par cas par la MRAe) soient mis à l'enquête simultanément au projet de PLUi si ce n'est déjà fait. Ce dernier prévoit également des mesures de gestion des eaux pluviales qui apparaissent cohérentes avec les enjeux environnementaux détectés.

La MRAe recommande de démontrer les capacités des stations d'épuration à traiter les effluents nouvellement générés et de mettre les zonages d'assainissement des eaux pluviales des communes de Corsept, Saint-Père-en-Retz et Saint-Brevin-les-Pins à l'enquête publique simultanément au projet de PLUi.

3.4 - Prise en compte des risques et phénomènes naturels

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme assigne un objectif de prévention des risques naturels aux PLUi, qui ont un rôle important à jouer à travers la définition de prescriptions cadrant les zones de développement de l'urbanisation et l'édiction de mesures de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.

Les risques naturels et technologiques existants sur le territoire communautaire sont dans l'ensemble correctement identifiés. En plus d'être partiellement couvert (sur Corsept et Saint-Brevin-les-Pins) par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de Montoir-de-Bretagne, le territoire du PLUi est exposé notamment à des risques d'inondation et de submersion marine. Il est concerné, pour ce qui concerne Saint-Brevin-les-Pins, par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Côte de Jade approuvé en 2019. La CCES accompagne dans ce cadre le projet de déménagement des Établissements Médico-Sociaux de Mindin (EPMS), aujourd'hui localisés en zones réglementées par le PPRL au Nord de Saint-Brevin-les-Pins. La MRAe relève cependant que la planche graphique portant sur cette commune ne matérialise pas à titre d'alerte les zones réglementées par le PPRL (dont les plans de zonage réglementaire sont annexés au projet de PLUi).

La MRAe rappelle l'importance de matérialiser les zones réglementées par le PPRL sur la planche graphique dédiée à Saint-Brevin-les-Pins.

A ce stade, le reste du territoire n'est pas couvert par un autre PPR. Le dossier de PLUi s'appuie donc sur des éléments de connaissance supplémentaires issues des atlas des zones inondables (AZI), puis de l'étude des risques de submersion liés à l'estuaire de la Loire diligentée par l'État à partir de 2020. Cette dernière comprend des simulations correspondant à trois scénarios Xynthia + 20, + 60 et + 100 cm.

Le PLUi fait le choix d'intégrer, dans une annexe dédiée de son règlement écrit, des règles fondées sur un aléa futur de type Xynthia + 60 cm, en indiquant le faire en accord avec les services de l'État, conformément à la « réglementation actuelle » et en suivant les mêmes principes que dans un PPR. Le scénario Xynthia + 60 cm constituant à ce jour un minimum dans les dispositions du code de l'environnement applicables aux PPR, il serait utile d'étayer l'analyse par une comparaison avec la fourchette d'élévation probable du niveau moyen de la mer estimée à échéance 2100 sur le linéaire côtier voisin de ces communes estuariennes, pour mesurer la cohérence du projet de PLUi vis-à-vis de la trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC), précisée postérieurement à l'arrêt de projet du PLUi par décret n° 2026-23 et arrêté du 23 janvier 2026.

Formellement, le fait d'inclure, au bas de la page 37 du règlement, des règles relatives au risque de submersion marine, après les paragraphes dédiés au risque de submersion puis au risque

d'inondation, ne permet pas de comprendre aisément sur quels secteurs ces règles seront applicables (périmètre du PPRL - auquel cas, il vaudrait mieux le préciser - ou autre ?).

La MRAe recommande de démontrer la cohérence du projet de PLUi vis-à-vis de la trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC) en matière de risque de submersion et de clarifier sur quels secteurs les règles énoncées au bas de la page 37 du règlement seront applicables.

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a par ailleurs renforcé les dispositions visant à prendre en compte le recul du trait de côte dans les documents d'urbanisme des collectivités concernées. La commune de Saint-Brevin-les-Pins a souhaité figurer sur la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux dynamiques hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral. A ce jour, le Sraddet n'a pas été modifié pour intégrer les dispositions correspondantes de la loi.

Cette commune est principalement bordée par une côte sableuse relativement protégée par des étendues dunaires. Le PPRL en vigueur intègre le risque d'érosion côtière. Au vu du dossier de PLUi, les secteurs exposés sont le Nez de Chien (secteur est-ouest), le nord du port du Pointeau et le secteur de Mindin, où un hôtel et plusieurs habitations (6 maisons et 2 immeubles) sont situés dans la bande d'érosion à 100 ans. Il est indiqué que l'impact reste limité grâce aux protections existantes, et les risques à long terme demeurent sur ces zones localisées. Au regard de ces enjeux limités et des éléments de protection figurant déjà dans le PPRL, la CCSE n'a pas estimé utile, à ce stade, de compléter les éléments récents de cartographie du risque d'érosion côtière.

3.5 - Contribution à l'atténuation et l'adaptation au changement climatique, énergie et mobilité

Le territoire de la CCSE est doté d'un PCAET appelé à évoluer dans son contenu dans le cadre de sa révision. Sans attendre, le projet de PLUi montre à son niveau une ambition claire de s'inscrire dans la TRACC.

Moyennant les réserves émises au fil du présent avis, le projet de PLUi comporte des dispositions qui participent à la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (développement de liaisons douces, mesures favorisant l'utilisation des énergies renouvelables etc), mais pourrait aller plus loin en matière de densification des aires urbaines et de gestion économe de l'espace afin de limiter les déplacements carbonés et limiter les pertes de séquestration de carbone par artificialisation des sols. De même, des objectifs de production d'EnR pourraient être définis au sein des OAP sectorielles.

Le PADD et le rapport de présentation du PLUi estiment prioritaire le déploiement d'énergies renouvelables sur les zones d'accélération de la production d'énergies renouvelables "ZAE nR" identifiées. Cependant, il n'est pas précisé si elles ont été définies sur la CCSE et il n'est pas fourni de présentation de ces dernières.

La MRAe recommande de définir des objectifs de production d'EnR au sein des OAP et de mieux renseigner le dossier sur l'état d'avancement des zones d'accélération des énergies renouvelables sur le territoire de la CCSE.

Nantes, le 4 mars 2026

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Signé

Daniel FAUVRE