

Syndicat mixte du SCoT du Pays de Retz



SCoT du

Schéma de Cohérence Territoriale

Pays de Retz

juillet 2014

du SCoT aux PLU

Guide d'accompagnement des projets
communaux et intercommunaux



Sommaire général

Un guide à l'usage des communes et intercommunalités	page 3
Rappels juridiques	page 6
Les échéances pour l'application des nouvelles dispositions	page 7
Les différentes procédures d'urbanisme	page 8
La composition des PLUi et PLU	page 9
Association entre le syndicat mixte du SCoT et les communes et EPCI du Pays de Retz	page 10
Les orientations et objectifs du SCoT : traduction dans les PLU	page 11
Annexes	page 108

Le SCoT est un lieu de dialogue et de réflexion pérenne qu'il faut faire vivre, en accompagnant la définition et la mise en œuvre des politiques publiques, en partageant les expériences des communes et intercommunalités, et en lançant des chantiers, au premier rang desquels une étude de stratégie concertée en matière d'économie et d'emploi.

Document opposable, le SCoT est aussi le résultat d'une très large concertation. Chambres consulaires, collectivités voisines, associations et habitants, ont contribué à ces travaux. Ils seront demain, aux côtés de l'État, du Département et de la Région, des acteurs à part entière de la mise en œuvre du projet.

C'est pourquoi le SCoT doit être partagé et mis à la disposition du plus grand nombre, dans les communes, intercommunalités, sur Internet où il est en consultation libre.

Pour faciliter son appropriation et sa mise en œuvre, lors du comité syndical du 20 décembre 2013, les élus ont demandé au syndicat mixte, en lien avec l'Auran et les services concernés des communes et intercommunalités, de proposer un ensemble d'outils destinés à favoriser sa lecture :

- ▶ **Élaboration du présent guide du SCoT.**
- ▶ **Élaboration d'une grille d'analyse des PLU.**
- ▶ **Élaboration d'un document de présentation synthétique à destination de la population et des nouveaux élus.**

Un guide à l'usage des communes et intercommunalités

Le SCoT du Pays de Retz est exécutoire depuis le 10 septembre 2013. Afin de favoriser sa mise en œuvre et son appropriation par l'ensemble des acteurs du territoire, au premier rang desquels les élus et les techniciens des communes et intercommunalités, il a semblé utile de disposer d'une grille de lecture partagée des orientations du SCoT. Celles-ci sont en effet opposables aux plans locaux d'urbanisme, aux autorisations d'implantation commerciale et à certaines opérations d'aménagement. Ainsi le guide du SCoT sera utilisé dans le cadre, notamment, de l'élaboration ou de la révision des plans locaux d'urbanisme (*qui doivent être mis en compatibilité avec le SCoT dans les trois ans suivant son approbation*), des documents de programmation intercommunaux (*programmes locaux de l'habitat, ...*) et de la réalisation des principales opérations d'aménagement (*ZAC, opérations groupées de plus de 5 000 m² de surface de plancher...*).

Le SCoT est un document de planification du territoire à un horizon de 20 ans. Il rend cohérentes les politiques publiques des communes et des intercommunalités en fixant des règles qui s'appliqueront à tous sur les thèmes suivants :

- La gestion économe de l'espace,
- Le maintien d'un équilibre entre zones urbaines, zones naturelles et zones agricoles,
- La mixité sociale et générationnelle dans l'habitat,
- Le développement économique, commercial, touristique
- La rationalisation des besoins en déplacement,
- La valorisation et la protection des paysages et de l'environnement.

Il est composé de trois documents :

- **Le rapport de présentation** intègre notamment un diagnostic du territoire, un état initial de l'environnement et les incidences prévisibles des orientations du SCoT sur l'environnement
- **Le PADD** (*projet d'aménagement et de développement durables*) expose les choix retenus dans le SCoT. C'est la stratégie politique du territoire
- **Le document d'orientation et d'objectifs**, assorti de cartes, est la traduction réglementaire du PADD. Ses orientations s'imposent notamment aux plans locaux d'urbanisme (*PLU*) des communes.

La récente loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) fait du SCoT un document intégrateur : partant du principe que le SCoT respecte les normes supérieures (lois, plans et schémas de rang supérieur... - cf. graphique page suivante), les PLU n'ont à s'assurer que de leur compatibilité avec le SCoT.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz a été approuvé le 28 juin 2013. Il est exécutoire depuis le 10 septembre 2013.

Le SCoT va permettre une plus grande cohérence des politiques publiques d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'emploi, d'environnement... à l'échelle de ce grand territoire de plus de 140 000 habitants et 140 000 hectares.

C'est la première fois qu'un projet à long terme, approuvé à l'unanimité, réunit l'ensemble des 41 communes et 6 intercommunalités du Pays de Retz, de la Loire aux marais de Bourgneuf, du lac de Grand Lieu à l'océan.

Le projet de territoire est ambitieux :

- réduire d'un tiers la consommation d'espace par l'urbanisation résidentielle et de 10% celle à vocation d'activités,
- stopper le mitage des espaces naturels et agricoles,
- permettre à chacun d'accéder à un logement répondant à ses besoins,
- pérenniser à très long terme la quasi totalité des espaces agricoles,
- développer la proximité et renforcer les bourgs de nos communes, faciliter les relations entre les communes et l'accès aux transports collectifs, cars ou train,
- développer l'emploi en s'appuyant sur les filières locales et les dynamiques de nos entreprises,
- structurer le territoire par la nature et l'eau, préserver nos paysages bocagers, estuariens, lacustres et littoraux dans le respect de la capacité d'accueil et de développement du territoire...

Huit ans de travail, plus d'une centaine de réunions, auront permis, avec l'assistance de l'Auran, d'aboutir à une stratégie qu'il s'agit aujourd'hui de faire vivre et d'adapter aux évolutions et besoins du territoire et de ses habitants.

Ainsi la mise en place d'un observatoire du Pays de Retz permettra de suivre l'application des dispositions du SCoT, d'être réactifs face aux évolutions du territoire et de publier régulièrement les résultats des démarches entreprises.

Le SCoT du Pays de Retz

- ▶ 41 communes
- ▶ 6 intercommunalités
- ▶ 140 000 hectares
- ▶ 91% d'espaces naturels et agricoles dans les PLU
- ▶ 140 000 habitants
- ▶ 43 000 emplois



Le territoire du Pays de Retz est un territoire vaste (*près de 140 000 ha*), encore peu urbanisé (*8,6% du territoire est urbanisé ou destiné à l'urbanisation future*) et disposant de vastes espaces naturels préservés dans les documents d'urbanisme (*65% des espaces sont agricoles, 24,8% protégés au titre de la faune ou de la flore ou paysagés et de loisirs*).

À l'attractivité traditionnelle du littoral s'est ajoutée depuis une vingtaine d'années, et de manière croissante depuis 10 ans, une attractivité résidentielle liée à l'extension des bassins d'emplois régionaux, au premier rang desquels celui de Nantes qui attire aujourd'hui de nombreux actifs du Pays de Retz.

Chaque année, on compte plus de 3 000 personnes supplémentaires, soit une commune de la taille de Montbert. Chaque année, plus de 132 ha sont ainsi consommés par l'urbanisation pour répondre aux besoins des populations présentes ou nouvellement arrivées, souvent de jeunes actifs avec leur famille.

Le développement de l'emploi, moins rapide mais qui s'accélère depuis quelques années, s'est traduit par un développement des services, notamment le commerce, de la construction et de l'artisanat. Le tissu traditionnel industriel et touristique est toujours présent, appuyé par la délocalisation d'activités auparavant installées dans l'agglomération nantaise. Chaque année, plus de 31 ha sont urbanisés en sites d'activités économiques, même si de nombreux emplois subsistent voire se développent dans les centres urbains (*les deux-tiers des artisans sont installés en milieu urbain*).

L'agriculture est diversifiée, mais présente une pérennité variable suivant l'activité (*élevage, viticulture, maraîchage...*), autant due au contexte local d'étalement urbain, qu'au contexte économique des différentes filières.

La pression foncière est forte sur le territoire. Les prix augmentent et rendent difficile la poursuite des dynamiques actuelles sous peine :

- de fragiliser les ressources, notamment le sol et l'eau,
- de précariser les parcours résidentiels, notamment pour les plus faibles revenus et les primo-accédants à la propriété,
- d'exacerber la concurrence entre les différentes utilisations des sols, les conflits d'usage.

Cette préoccupation réinterroge le mode de développement passé. L'énergie consommée par les logements et les déplacements continue de croître, grevant le bilan des émissions CO², mais aussi les budgets des ménages et des collectivités ; les infrastructures routières et l'urbanisation ont remodelé les paysages et leur appréhension par les habitants et les usagers.

Le SCoT du Pays de Retz souhaite un développement durable et équilibré du territoire, respectueux de ses ressources et répondant aux besoins de sa population actuelle et future, en particulier en matière d'emplois.

Le projet de territoire s'articule autour des ambitions suivantes, partagées par les communes et intercommunalités du SCoT :

- Accueillir entre 42 200 et 56 500 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, anticiper les besoins en logements, services et équipements.
- Accélérer et diversifier le développement de l'emploi
- Développer les conditions de la mobilité en privilégiant les relations entre polarités, les transports collectifs et la proximité.
- Préserver les grands équilibres naturels et agricoles, valoriser les paysages et pérenniser l'agriculture.
- Réduire de 30% la consommation d'espace par l'urbanisation résidentielle et mixte, stopper le mitage, renforcer les polarités urbaines et les fonctions de proximité des centres-bourgs.
- Optimiser le foncier à usage économique, pour tendre vers une diminution de la consommation de 10%.
- Reconquérir la ressource en eau, sécuriser son approvisionnement et améliorer la gestion des eaux pluviales et usées.
- Favoriser le fonctionnement de la biodiversité.
- Développer une stratégie de développement économe en énergie, favoriser l'émergence de filières liées aux énergies renouvelables.
- Limiter l'exposition aux risques naturels et technologiques, et traiter au plus proche les impacts du développement humain.
- Mettre en œuvre un observatoire du développement durable du Pays de Retz, adapter le projet aux évolutions sociétales, économiques et environnementales, en lien avec les territoires voisins.
- Permettre l'accès au très haut débit à l'ensemble du territoire.

Rappels juridiques

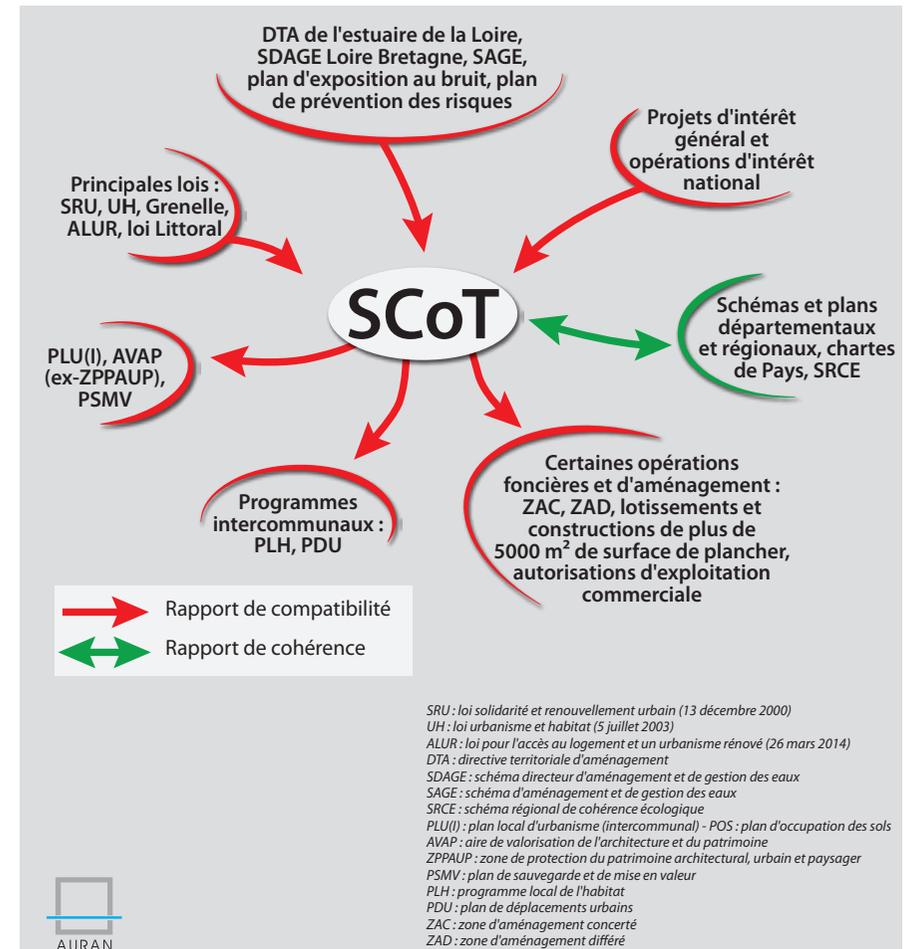
Les PLU doivent être mis en compatibilité avec le SCoT dans les trois ans suivant son approbation, soit le 28 juin 2016 au plus tard. L'obligation de compatibilité est une obligation de «non contrariété», c'est-à-dire que la décision ou la règle inférieure ne doit pas avoir pour effet d'empêcher l'application de la règle supérieure. Concrètement, les PLU ne pourront par exemple pas prévoir une densité inférieure à 18 logements / hectare dans les pôles d'équilibre, étendre l'urbanisation des villages sans respecter les conditions définies par le SCoT et concevoir un projet de village, ou prévoir l'urbanisation d'un réservoir de biodiversité identifié au titre de la trame verte et bleue.

En outre la récente loi ALUR dispose que les PLU devront être rendus compatibles avec la loi Grenelle 2 au plus tard le 1^{er} janvier 2017 et que les POS deviennent caducs à compter du 1^{er} janvier 2016 (*c'est alors le règlement national d'urbanisme qui s'applique sur la commune*), sauf si une procédure de révision a été engagée avant cette date et que le PLU est approuvé au plus tard 3 ans à compter de la publication de la loi ALUR (*cf. tableau page suivante*).

Concrètement, **au regard du SCoT** sur le territoire du Pays de Retz :

- Communes sous le régime d'un POS : élaboration d'un PLU à engager au plus vite.
- Communes sous le régime d'un PLU antérieur à 2009 (*c'est-à-dire avant que les orientations du SCoT n'aient été définies, et n'ayant pu prendre en compte la loi Grenelle 2*) : révision générale probable à prévoir.
- Communes dont le PLU a été approuvé entre 2009 et 2012 : analyse du contenu du PLU au cas par cas, afin d'estimer son degré de compatibilité avec le SCoT et la procédure à envisager le cas échéant (*modification ou révision*).
- Communes sous le régime d'un PLU postérieur à octobre 2012 : examen au cas par cas de leur contenu, mais a priori pas de révision nécessaire, car le SCoT était alors arrêté et ses dispositions ont pu être intégrées au PLU.

La hiérarchie des normes



Les échéances pour l'application des nouvelles dispositions

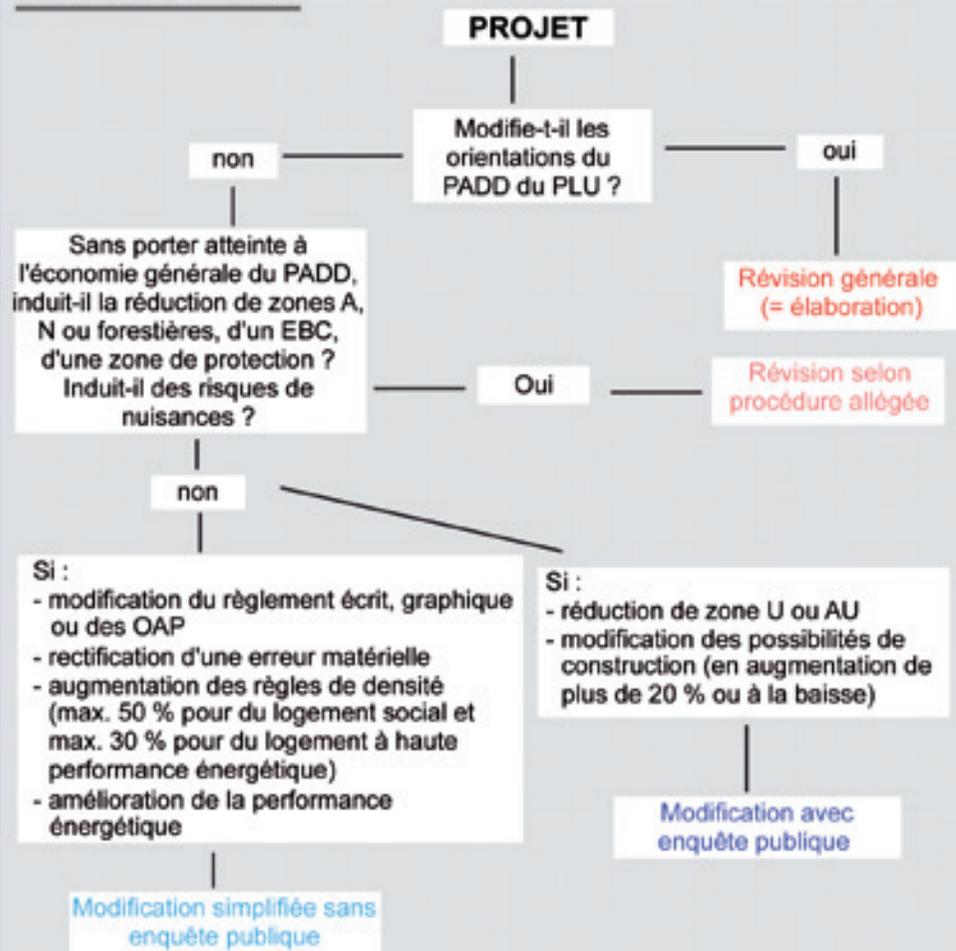
(art. 19 Grenelle 2, art. 129,135, 136 et 139 ALUR)

Introduites par la **loi Grenelle 2** et la **loi ALUR** :

13 janvier 2011	Entrée en vigueur de la loi Grenelle II. Tous les PLU prescrits à partir de cette date doivent intégrer les nouvelles dispositions de la loi. Toutefois, les PLU approuvés avant le 1 ^{er} juillet 2013 dont le projet a été arrêté avant le 1 ^{er} juillet 2012 peuvent bénéficier des dispositions antérieures jusqu'au 1 ^{er} janvier 2017.
26 mars 2014	Entrée en vigueur de la loi ALUR. Si une commune ou un EPCI prévoit de modifier son PLU pour urbaniser une zone 2AU (<i>zone destinée à être ouverte à l'urbanisation qui n'est pas encore constructible et se situe à distance des réseaux</i>), elle devra prendre une délibération motivée. Celle-ci aura pour objet « de démontrer que cette ouverture à l'urbanisation est rendue nécessaire par un tissu urbain (<i>zones U</i>) qui n'offre pas d'autres possibilités pour la construction ».
1 ^{er} juillet 2015	Les zones 2AU qui n'auront pas fait l'objet de projet d'aménagement ou d'acquisition foncière dans les neuf ans suivant leur création ne pourront plus être urbanisées sauf révision (<i>générale ou simplifiée</i>) du PLU.
1 ^{er} juillet 2015	Les communes appartenant à des EPCI regroupant plus de 10 000 habitants ne peuvent plus disposer de l'assistance gratuite des services de l'État pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.
1 ^{er} janvier 2016	Les plans d'occupation des sols (POS) qui n'auraient pas été mis en révision au 31 décembre 2015 deviennent caducs, entraînant l'application du règlement national d'urbanisme.
28 juin 2016	Les PLU doivent être compatibles avec le SCoT du Pays de Retz.
1 ^{er} janvier 2017	Tous les PLU devront intégrer les nouvelles dispositions de la loi Grenelle. Une commune non couverte par un SCOT ne pourra plus modifier ou réviser son PLU en vue d'ouvrir à l'urbanisation, sauf dérogation demandée au Préfet (<i>art L.122-2 code urbanisme</i>).
27 mars 2017	Les communautés de communes et communautés d'agglomération deviennent automatiquement compétentes en matière de PLU (<i>pour l'élaboration d'un PLU intercommunal</i>). Toutefois, ce transfert peut être bloqué lorsqu'au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population s'y oppose. Cette opposition devra intervenir dans les 3 mois précédant l'échéance du 27 mars 2017.
27 mars 2017	Les POS mis en révision avant le 31 décembre 2015 deviennent caducs s'ils n'ont pas abouti à cette date.

Les différentes procédures d'urbanisme

Schéma général :



NB : les procédures d'élaboration ou de révision de PLU engagées avant le 1^{er} janvier 2013 restent soumises aux dispositions antérieures à celles fixées par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

Révision générale :

- Notification de la délibération de lancement de la procédure aux personnes publiques associées (PPA) dont le syndicat mixte du SCoT.
- L'État transmet à la commune son projet à connaissance.
- Organisation de réunions de PPA aux stades clés de l'élaboration du PLU.
- Transmission pour avis (sous 3 mois) du projet de PLU arrêté aux PPA, à l'autorité environnementale si évaluation environnementale et à leur demande aux communes limitrophes et EPCI directement intéressés.
- Enquête publique, puis modification éventuelle du projet pour tenir compte des avis du commissaire-enquêteur et des PPA.
- Approbation par délibération du PLU qui devient exécutoire dès sa transmission au Préfet, après que les mesures de publicité aient été faites.

Révision allégée :

- Notification de la délibération de lancement de la procédure aux PPA, dont le syndicat mixte du SCoT.
- L'État transmet à la commune son projet à connaissance.
- La commune peut organiser une ou des réunions PPA.
- Examen conjoint du projet en réunion avec les PPA et le cas échéant les autres personnes associées à la révision.
- Enquête publique, puis modification éventuelle du projet pour tenir compte des avis du commissaire-enquêteur et des PPA.
- Approbation par délibération du PLU qui devient exécutoire dès sa transmission au Préfet, après que les mesures de publicité aient été faites.

Modification :

- Pas de délibération obligatoire, mais élaboration d'un projet.
- Le projet doit être notifié aux PPA, dont le syndicat mixte du SCoT, pour avis à rendre avant le début de l'enquête publique. Le cas échéant, demande de l'avis de l'autorité environnementale.
- Enquête publique, puis modification éventuelle du projet pour tenir compte des avis du commissaire-enquêteur et des PPA.
- Approbation de la modification par délibération, exécutoire dès sa transmission au Préfet, après que les mesures de publicité aient été faites.

Modification simplifiée :

- Pas de délibération obligatoire, mais élaboration d'un projet.
- Le projet doit être notifié aux PPA, dont le syndicat mixte du SCoT, pour avis à rendre avant le début de la mise à disposition du public. Le cas échéant, demande de l'avis de l'autorité environnementale.
- Projet mis à disposition du public pendant 1 mois, puis modification éventuelle du projet pour tenir compte des avis du public et des PPA.
- Approbation de la modification simplifiée par délibération, exécutoire dès sa transmission au Préfet, après que les mesures de publicité aient été faites.

Mise en compatibilité d'un PLU avec un projet présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général :

- Procédure menée par le président de l'EPCI ou le maire, ou initiée par le Préfet (cas d'une DUP).
- Examen conjoint du projet de mise en compatibilité du PLU par les PPA.
- Enquête publique.
- La mise en compatibilité est approuvée selon les cas par le président de l'EPCI, le maire ou le Préfet.

La composition des PLUi et PLU

La loi Grenelle 2 a modifié sensiblement le contenu des PLUi et PLU. Le PLU est élaboré à partir d'un diagnostic élargi, prenant en compte les enjeux du Grenelle. Le projet politique, traduit dans le PADD, est décliné dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement. Le rapport de présentation en justifie chacune des dispositions.

Le rapport de présentation (art L.123-1-2 code urbanisme)

Il expose le projet politique de la commune à partir de l'analyse de l'existant (*diagnostic du territoire*) et justifie chacune des règles définies par le PLU.

- **Nouveautés Grenelle et ALUR.** Le diagnostic comporte :
- une analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers au cours des 10 dernières années et justifie les objectifs du PADD en matière de consommation d'espace ;
 - une analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales ;
 - un volet environnemental (*incluant la biodiversité*) ;
 - un inventaire des capacités de stationnement (*véhicules motorisés, hybrides, électriques, vélos*) des parcs ouverts au public.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (art L 123-1-3)

C'est le document pivot du PLU, qui concrétise le projet global de la commune.

Il doit fixer clairement les objectifs en matière d'habitat, de transport et déplacements, de développement économique,...

- **Nouveautés Grenelle et ALUR :**
- il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
 - il définit les orientations générales en matière de protection des espaces, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et en matière de paysage ;
 - il arrête les orientations générales concernant les équipements commerciaux, les communications numériques et les loisirs.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (art L 123-1-4)

Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements et déclinent les objectifs du PADD pour certains secteurs à enjeux (*communes en cas de PLU*) ou pour certaines thématiques (*entrées de ville, eau, bio-climatisme,...*).

Elles ont une portée normative : toutes les opérations et actes visés à l'article L.123-5 (*construction, création de lotissements,...*) doivent être compatibles avec les OAP et leurs documents graphiques.

- **Nouveautés Grenelle et ALUR :**
- elles remplacent les anciennes orientations d'aménagement et sont désormais obligatoires ;
 - elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
 - elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
 - elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
 - elles peuvent définir les continuités écologiques ;
 - elles peuvent prévoir un pourcentage des opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation destiné à la réalisation de commerces.

Le règlement (art L.123-1-5 et L 123-5)

Il fixe les modalités d'utilisation du sol. Il traduit le projet d'urbanisme en règles écrites et graphiques.

Il est opposable à toute personne publique ou privée pour la réalisation de tous travaux, constructions, plantations, affouillements et exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture de certaines installations classées.

- **Nouveautés Grenelle et ALUR :** Il peut notamment prévoir :
- une densité minimale de construction dans les secteurs à proximité des transports collectifs existants ou programmés ;
 - que les constructions, les travaux et les installations doivent respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées dans certains secteurs ;
 - dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, des critères de qualité renforcés pour les infrastructures et les réseaux de communication électroniques ;
 - une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;
 - le coefficient d'occupation du sol (COS) et la taille minimale des terrains sont supprimés.

Important :

Les documents composant le PLU doivent être cohérents entre eux. Ainsi, une zone définie par le règlement dont le contenu apparaîtrait contraire aux orientations du PADD serait illégale. Le PLU fait l'objet d'une évaluation au bout de 9 ans. Le ZPPAUP mises en place avant la loi Grenelle 2 continuent à produire leurs effets de droits jusqu'à ce que s'y substituent des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine et, au plus tard, dans un délai de 6 ans à compter de l'entrée en vigueur de cette même loi.

Association entre le syndicat mixte du SCoT et les communes et EPCI du Pays de Retz

Le syndicat mixte du SCoT fait partie des personnes publiques associées au sens de l'article L. 121-4 du code de l'urbanisme). Il est donc réglementairement associé aux procédures d'élaboration, de révision et de modification des documents d'urbanisme. La réalisation de certains projets d'aménagement (*ZAC, lotissements et opérations de plus de 5000 m² de surface de plancher*) et de certaines opérations foncières (*ZAD, réserves foncières d'un seul tenant supérieures à 5 ha*) devant être compatible avec les orientations du SCoT, leur transmission au syndicat mixte pour examen et le cas échéant avis du bureau (*ou de la commission urbanisme?*) est souhaitable.

De manière générale, il peut également intervenir auprès des communes qui en font la demande, en amont ou en parallèle des procédures réglementaires, afin **par exemple** de :

- préciser le rôle et le contenu du SCoT auprès des conseils municipaux, des conseils communautaires, des techniciens des communes et intercommunalités...
- avoir un rôle pédagogique, en particulier auprès des communes et intercommunalités non dotées de services urbanisme, par exemple en assistant la commune tout au long des procédures d'urbanisme, en présentant aux conseillers municipaux et/ou techniciens des communes et intercommunalités le contenu et la procédure d'élaboration des PLU, l'articulation entre les différentes normes, etc.
- assister la commune pour répondre aux remarques des partenaires institutionnels (*État, chambres consulaires, Conseil Général, Conseil Régional...*) en s'appuyant notamment sur les justifications développées par le SCoT

À tout moment les communes et communautés de communes peuvent solliciter le syndicat mixte qui, en lien avec l'AURAN, pourra fournir des données du SCoT relatives à la commune ou à l'EPCI concerné :

- données réglementaires au format SIG : espaces «loi Littoral»,

- espaces agricoles pérennes, coupures vertes ;
- données issues de l'observatoire du SCoT, régulièrement mises à jour, dont celles relatives à la consommation d'espace ;
- mise à disposition d'études réalisées sur le territoire du SCoT dans le cadre de son élaboration.

Les communes et intercommunalités sont appelées à transmettre au syndicat mixte les informations suivantes :

- **les PLU aux formats numérique et SIG,**
- **les données précisées dans l'évaluation environnementale :**

- 1) à l'occasion de la révision du document d'urbanisme
 - linéaire de haies inventoriées, protégées, disparues, plantées,
 - évolution des surfaces de zones humides dans les PLU,
 - localisation et surface de réserves foncières prévues pour la retenue d'eau potable,
 - localisation et surface de réserves foncières prévues pour la réalisation de centres de traitement et de valorisation des déchets,
 - inventaire du patrimoine bâti,
- 2) au fur et à mesure des projets
 - opérations de requalification des zones d'activités,
 - surfaces urbanisées en ZACom,
 - kilomètres de pistes cyclables réalisés,
 - mise en place d'un plan de modération des vitesses, de linéaires de tronçons de voirie en zone 30, nombre de zones de rencontre,
 - élaboration d'un document de gestion des eaux pluviales.

Avertissement

«Ce guide a vocation à accompagner l'évolution des documents d'urbanisme sur le territoire. Il n'a pas de valeur juridique et ne se substitue pas au texte réglementaire du SCoT, mais peut aider à décliner ses orientations au regard du contexte local.

Les propositions d'intégration des orientations du SCoT dans les PLU et opérations d'aménagement sont faites au regard d'exemples de dispositifs et d'outils en vigueur à ce jour, et sans préjudice d'autres solutions répondant aux objectifs du SCoT.

Les évolutions législatives et réglementaires, les enseignements issus de l'observatoire du SCoT, et les réflexions, retours d'expérience et échanges entre les élus et services concernés, pourront amener à enrichir et préciser ces propositions afin, à terme, de disposer d'éléments et pratiques partagés (zonages, trames...). Ces travaux pourront utilement alimenter l'évaluation du SCoT.»

Mode de lecture

ORIENTATIONS DU SCoT DU PAYS DE RETZ (RÉFÉRENCE AU CHAPITRE DU DOO)

SCoT Citation de l'orientation figurant dans le DOO

PLU Manière dont cette orientation peut être traduite dans les PLU

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	

Nota : Ne figurent dans ce document que les orientations trouvant une traduction dans les PLU :

- En noir, les orientations prescriptives.
- En vert, les orientations facultatives.

Mots clés

AGRICULTURE	CHAP. 2, P. 42-44 - CHAP. 4, P. 68 - CHAP. 7, P. 96, 100-101
AMÉNAGEMENT COMMERCIAL	CHAP. 4, P. 74-76
AMÉNAGEMENT QUALITATIF DES ZONES D'ACTIVITÉS	CHAP. 4, P. 67-68
ARTISANAT	CHAP. 4, P. 69
ASSAINISSEMENT	CHAP. 7, P. 98
BALNÉAIRE (ACTIVITÉS MARITIMES, NAUTIQUES, BAIGNADE, PLAGES...)	CHAP. 1, P. 34, 36-37 - CHAP. 4, P. 64, 69
BANDE DES 100 MÈTRES	CHAP. 1, P. 34 - CHAP. 2, P. 49
BOISEMENTS	CHAP. 2, P. 44, 49-50 - CHAP. 7, P. 98, 102
BOURGS ET PÔLES COMMUNAUX	CHAP. 1, P. 19 - CHAP. 4, P. 65, 69, 74 - CHAP. 5, P. 86
CAPACITÉ D'ACCUEIL	CHAP. 1, P. 29 - CHAP. 3, P. 56 - CHAP. 4, P. 69 - CHAP. 7, P. 98
CARRIÈRES	CHAP. 2, P. 48-49 - CHAP. 7, P. 96, 99
CENTRES-VILLES / CENTRES-BOURGS	CHAP. 1, P. 18, 26, 37 - CHAP. 4, P. 65, 74, 76
CENTRALITÉS COMMERCIALES	CHAP. 4, P. 74-75
COMMERCE	CHAP. 1, P. 26 - CHAP. 3, P. 56 - CHAP. 4, P. 74-76 - CHAP. 5, P. 86-88
CONSOMMATION D'ESPACE PAR L'URBANISATION RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	CHAP. 1, P. 23, 25 - CHAP. 4, P. 64, 67-69
CORRIDORS ÉCOLOGIQUES	CHAP. 2, P. 48-49
COUPURES D'URBANISATION	CHAP. 1, P. 26, 29, 34-35 - CHAP. 7, P. 100
COUPURES VERTES	CHAP. 7, P. 100-101
DÉCHETS	CHAP. 1, P. 28 - CHAP. 4, P. 67-68 - CHAP. 6, P. 91 - CHAP. 7, P. 103
DENSITÉ	CHAP. 1, P. 23-26 - CHAP. 2, P. 42, 49 - CHAP. 3, P. 87
DÉPLACEMENTS	CHAP. 5, P. 78-88 - CHAP. 6, P. 91
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	CHAP. 4, P. 65
EAU	CHAP. 7, P. 96-97, 103
EAUX PLUVIALES	CHAP. 7, P. 98
EAUX USÉES	CHAP. 7, P. 98
ÉCONOMIE	CHAP. 4, P. 62-70
ÉCONOMIE D'ESPACE	CHAP. 1, P. 25
ÉNERGIE	CHAP. 6, P. 91-92

ÉNERGIES RENOUVELABLES	CHAP. 6, P. 91-92
ENVIRONNEMENT	CHAP. 2, P. 46-51 - CHAP. 1, P. 37 - CHAP. 7, P. 96-99
ÉQUIPEMENTS	CHAP. 3, P. 56, 58 - CHAP. 4, P. 70 - CHAP. 1, P. 26-27, 34-35 - CHAP. 7, P. 103
ESPACES AGRICOLES	CHAP. 2, P. 40-44, 48 - CHAP. 1, P. 26
ESPACES AGRICOLES PÉRENNES	CHAP. 2, P. 40-44 - CHAP. 1, P. 26
ESPACES PROCHES DU RIVAGE	CHAP. 1, P. 26, 34, 36 - CHAP. 4, P. 64
ESPACES REMARQUABLES	CHAP. 1, P. 29, 34-35
EXPLOITATIONS MARAÎCHÈRES	CHAP. 2, P. 44
FEUX DE FORET	CHAP. 7, P. 102
FORMES URBAINES	CHAP. 1, P. 25, 27 - CHAP. 7, P. 91
FORMES COMPLEXES MODERNES	CHAP. 1, P. 19, 27-28
FRANCHISSEMENT (DE LA LOIRE)	CHAP. 5, P. 82
HABITAT	CHAP. 3, P. 54-57
HABITAT ISOLE	CHAP. 1, P. 17
HAIES	CHAP. 2, P. 44, 48-49, 51 - CHAP. 7, P. 98, 102
HAMEAUX	CHAP. 1, P. 19, 23, 26-28 - CHAP. 5, P. 80-82 - CHAP. 6, P. 91 - CHAP. 7, P. 98
HAMEAUX NOUVEAUX INTÉGRÉS À L'ENVIRONNEMENT	CHAP. 1, P. 36
INDUSTRIE (ACTIVITÉS INDUSTRIELLES, PRODUCTIVES...)	CHAP. 4, P. 64-69
INSERTION PAYSAGÈRE	CHAP. 1, P. 28 - CHAP. 3, P. 58
INTERMODALITÉ (MULTIMODALITÉ)	CHAP. 4, P. 83
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	CHAP. 3, P. 56 - CHAP. 1, P. 27
LOGISTIQUE	CHAP. 4, P. 64
LOI LITTORAL	CHAP. 1, P. 26, 29, 32-36
MAILLAGE / RÉSEAU ROUTIER	CHAP. 5, P. 80-82
MARAÎCHAGE	CHAP. 2, P. 44
MARCHE	CHAP. 5, P. 83, 86-88
MITAGE	CHAP. 1, P. 19
MOBILITÉ	CHAP. 5, P. 78-88 - CHAP. 4, P. 64
PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE	CHAP. 5, P. 83, 86-87
MODES DOUX/ACTIFS	CHAP. 5, P. 83, 86-88 - CHAP. 1, P. 28
NUISANCES	CHAP. 4, P. 67-68 - CHAP. 5, P. 80-82

NUISANCES SONORES	CHAP. 5, P. 80-82 - CHAP. 7, P. 103
NUMÉRIQUE	CHAP. 3, P. 59 - CHAP. 4, P. 70
OPTIMISATION DE L'ESPACE	CHAP. 1, P. 25, 28 - CHAP. 3, P. 58 - CHAP. 4, P. 65, 68
PATRIMOINE	CHAP. 7, P. 100-101
PAYSAGES	CHAP. 7, P. 100-101 - CHAP. 2, P. 44 - CHAP. 4, P. 68 - CHAP. 5, P. 80-82
PÊCHE	CHAP. 1, P. 36-37 - CHAP. 2, P. 42 - CHAP. 4, P. 64
PÉRIMÈTRES DE CAPTAGE	CHAP. 7, P. 96-97 - CHAP. 2, P. 49
PLAN DE MODÉRATION DES VITESSES	CHAP. 5, P. 80-82, 86
PÔLES D'ÉQUILIBRE	CHAP. 1, P. 17-18 - CHAP. 4, P. 64, 66 - CHAP. 5, P. 83, 86
PORTS	CHAP. 1, P. 37
PROJET DE VILLAGE/HAMEAU	CHAP. 1, P. 19, 28
PROJETS URBAINS	CHAP. 1, P. 26-28 - CHAP. 4, P. 66 - CHAP. 5, P. 80 - CHAP. 6, P. 91
QUALITÉ DU BÂTI	CHAP. 1, P. 27
QUALITÉ URBAINE	CHAP. 1, P. 27
RENOUVELLEMENT URBAIN	CHAP. 1, P. 18, 23-26, 28 - CHAP. 2, P. 42 - CHAP. 3, P. 59 - CHAP. 4, P. 65 - CHAP. 5, P. 83 - CHAP. 7, P. 98-99
RISQUES	CHAP. 7, P. 102
TERRAINS AOC	CHAP. 2, P. 44
TOURISME	CHAP. 4, P. 69 - CHAP. 1, P. 37
TRAME VERTE ET BLEUE	CHAP. 2, P. 46-50 - CHAP. 7, P. 96, 99-100
TRANSPORTS COLLECTIFS	CHAP. 5, P. 82-83, 86-88 - CHAP. 1, P. 26, 28 - CHAP. 3, P. 56 - CHAP. 4, P. 64, 67-68
URBANISATION EN CONTINUITÉ	CHAP. 1, P. 26, 36 - CHAP. 2, P. 42 - CHAP. 4, P. 68 - CHAP. 7, P. 103
VÉLOS	CHAP. 5, P. 83, 86-87
VITICOLE / VITICULTURE	CHAP. 2, P. 44
VILLAGES	CHAP. 1, P. 19, 23, 27-28, 36 - CHAP. 5, P. 80-82, 88 - CHAP. 6, P. 91 - CHAP. 7, P. 98
VITICOLE / VITICULTURE	CHAP. 2, P. 44
VILLAGES	CHAP. 1, P. 19, 23, 27-28, 36 - CHAP. 5, P. 80-82, 88 - CHAP. 6, P. 91 - CHAP. 7, P. 98

Les orientations et objectifs du SCoT : traduction dans les PLU

Sommaire

1. Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire	15
Les principes fondamentaux de l'organisation du territoire.....	15
Les règles de gestion économe de l'espace au regard de la capacité d'accueil et de développement du territoire	21
Concilier développement et protection sur le littoral	31
2. Protéger les sites naturels, agricoles et forestiers	39
Les espaces agricoles pérennes.....	39
La prise en compte de la trame verte et bleue.....	45
3. Répondre aux objectifs et principes de la mixité sociale et de la politique de l'habitat	53
4. Développer l'économie et l'emploi sur tout le territoire	61
L'organisation de l'activité économique	61
Harmoniser l'aménagement commercial.....	71
5. Définir une stratégie de mobilité durable	77
Améliorer le maillage du Pays de Retz et mieux le relier aux territoires voisins	77
Favoriser la proximité et l'articulation entre urbanisme et transports	85
6. Déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effets de serre, la maîtrise de l'énergie et la production d'énergie à partir de sources renouvelables	89
7. Protéger l'environnement.....	93
8. Mettre en œuvre, suivre les évolutions, dialoguer avec les territoires voisins	105

*Organiser l'espace et les grands
équilibres du territoire*

1

**Les principes fondamentaux de
l'organisation du territoire**

Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire

1

les orientations

Les premières orientations du SCoT portent sur l'organisation urbaine du territoire, qui vise à :

- renforcer les bourgs et pôles communaux,
- maîtriser le développement des villages et hameaux
- et stopper le mitage des espaces naturels et agricoles.

Chaque PLU doit retranscrire dans le rapport de présentation et le PADD, la hiérarchie définie page 13 du DOO.

La transcription réglementaire, en matière de délimitation de l'enveloppe urbaine et de modalités de développement de l'urbanisation, doit être complétée par les orientations du chapitre 2.

On pourra être attentif au fait que :

- la classification en pôles d'équilibre renvoie à des objectifs supérieurs à la moyenne des autres communes (locatif social, densité...)
- la classification en village ou hameau peut renvoyer à la nécessité d'élaborer un projet de village ou de hameau.

Les principes fondamentaux de l'organisation du territoire

Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire



* DÉFINITIONS

PÔLE D'ÉQUILIBRE :

Le SCoT identifie les six pôles d'équilibre de Legé, Machecoul, Pornic, Saint-Brevin-les-Pins, Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, Sainte-Pazanne.

«Les pôles d'équilibre ont été définis par la DTA de l'estuaire de la Loire, au regard du rôle structurant qu'ils jouent à l'échelle de leur territoire. Ainsi, ce sont des communes qui, historiquement, concentrent des fonctions commerciales, de services, administratives, ont un poids démographique supérieur aux autres communes de leur aire d'influence..., ce en quoi elles jouent un rôle de centralité. Les pôles d'équilibre sont souvent desservis par des gares ou des transports collectifs alternatifs. Leur aire d'influence dépasse largement le territoire communal et n'est pas forcément en lien avec la taille de ces communes».

CENTRE-BOURG ET PÔLE COMMUNAL :

Sont identifiés les centres-villes et centres-bourgs des 41 communes du territoire. Sont également reconnus, dans le cadre d'une stratégie de développement durable cohérente au niveau communal, les bourgs de Sainte-Marie-sur-Mer et le Clion à Pornic, Saint-Cyr-en-Retz à Bourgneuf-en-Retz, La Sicaudais à Arthon-en-Retz, Pont James à Saint-Colomban, Vias à Pont-Saint-Martin, Passay à La Chevrolière, et La Bénate à Corcoué-sur-Logne.

VILLAGE :

Groupement d'habitations d'origine ancienne ou récente autre que le bourg composé de plus de 15, 20 maisons. Le village est construit au centre d'une voirie rayonnante et hiérarchisée. Il est doté d'un minimum d'espaces publics actuels ou historiques. Il peut aussi avoir une vie sociale organisée.

FORME COMPLEXE MODERNE :

Forme récente de développement de l'urbanisation, souvent linéaire, mise en place sans projet d'ensemble, au gré des opportunités foncières et des droits à construire. Elle compte plus de 15 à 20 maisons et peut relier ou envelopper des formes traditionnelles (hameau, habitat isolé, ...).

HAMEAU :

Groupement d'habitations sur parcelles limitrophes d'origine ancienne ou récente composé de 5 à 15, 20 maisons. Il est en général dépourvu d'espaces publics et de vie sociale organisée.

HABITAT ISOLÉ :

- Toute construction isolée sur une parcelle sans mitoyenneté latérale ni d'angle avec une autre parcelle bâtie.
- 2 à 5 constructions voisines qui, sans être forcément établies sur des parcelles limitrophes, sont en situation d'isolement géographique.

RENFORCER LES FONCTIONS DES PÔLES D'ÉQUILIBRE (CHAP. 1-1, P. 11 DU DOO)

SCoT Les pôles d'équilibre engagent des réflexions sur le potentiel de renouvellement et d'intensification urbains de leurs centralités urbaines et les moyens de le favoriser, et organisent le développement résidentiel et économique, en particulier commercial, en lien avec le projet urbain de leur centre-ville.

PLU Une réflexion sur l'évolution du centre-ville est menée dans le cadre de l'élaboration du PLU, traitant des thèmes suivants : capacités de renouvellement urbain, mixité fonctionnelle, développement de l'habitat près des cœurs de ville/bourg : centralités commerciales, abords de gares ou d'arrêt de cars,...

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
<p>Dans le cadre du diagnostic et de la détermination des enjeux de la centralité, identification des secteurs permettant de valoriser le centre-ville et ses équipements : dents creuses, friches à requalifier, espaces verts peu qualitatifs...</p> <p>Les fonctions de la centralité sont présentés dans le rapport de présentation (<i>équipements, services, commerces, etc.</i>). Le confortement du centre-ville est cité comme axe prioritaire du PADD.</p>	<p>Possibilité de faire des OAP sur le centre-ville ou les secteurs stratégiques du centre-bourg.</p>	

SCoT Le projet urbain du pôle d'équilibre est particulièrement attentif à souligner l'entrée de ville.

PLU En fonction des enjeux, des prescriptions particulières peuvent être faites sur les entrées de ville (*règlement de publicité, dispositions d'urbanisme différenciées...*)

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
	<p>Le règlement peut souligner la dimension urbaine de l'entrée de ville en réduisant les marges de recul par exemple.</p>	<p>Le projet en entrée de ville veille à s'intégrer au contexte urbain et paysager. Il prend en compte les vues sur le bourg.</p>

SCoT Les pôles d'équilibre développent les pôles d'échanges facilitant l'organisation de la mobilité à l'échelle de l'intercommunalité.

PLU «Une réflexion sur l'évolution du centre-ville est menée dans le cadre de l'élaboration du PLU, traitant des thèmes suivants : capacités de renouvellement urbain, mixité fonctionnelle, développement de l'habitat près des cœurs de ville/bourg : centralités commerciales, abords de gares ou d'arrêt de cars,...» Des aménagements peuvent être prévus si nécessaires. A proximité de ces pôles d'échanges, prévoir du stationnement, des opérations de logement..

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
	<p>Possibilité de faire des OAP sur le secteur du pôle d'échange avec notamment des orientations sur le stationnement.</p>	

RECENTRER LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL AUTOUR DES BOURGS ET PÔLES COMMUNAUX (CHAP. 1-1, P. 12 DU DOO)

SCoT Les communes étudient le potentiel de renouvellement du tissu urbain existant, et définissent les objectifs de leur politique foncière.

PLU Identification des «dents creuses» dans le tissu urbain existant, y compris dans les villages, hameaux et formes complexes modernes. Le PLU établit une hiérarchie dans le temps d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 2AU.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Dans la partie diagnostic du rapport de présentation.	Intégration de ces parcelles le cas échéant dans les OAP et projets de hameaux/villages.	

MAÎTRISER L'ÉVOLUTION DES VILLAGES, HAMEAUX ET FORMES COMPLEXES MODERNES (CHAP. 1-1, P. 12 DU DOO)

SCoT Les PLU identifient les villages, hameaux et formes complexes modernes relevant de leur territoire et délimitent leur enveloppe urbaine. Les PLU identifient les villages, hameaux et formes complexes modernes dans lesquels, sous réserve de l'élaboration d'un projet de village ou de hameau, la construction de logements est autorisée. Les PLU identifient les villages et formes complexes modernes susceptibles de faire l'objet d'une extension limitée de l'urbanisation.

PLU La hiérarchie du SCoT doit être reprise : bourg, pôle communal, village, hameau, forme complexe moderne.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation doit identifier les différents secteurs, les hiérarchiser (entre villages / hameaux / formes complexes modernes) et les délimiter. Il précise les conditions relatives aux possibilités de construction, réhabilitation et évolution du bâti, ainsi que d'aménagement (cf. chap. 1.2. du DOO, ci-après).	Y sont autorisés l'extension, la réhabilitation et le renouvellement du bâti existant.	

STOPPER LE MITAGE DU TERRITOIRE (CHAP. 1-1, P. 13 DU DOO)

SCoT Le développement de l'habitat isolé est proscrit. Les PLU identifient les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination compte tenu de leur intérêt patrimonial. Les PLU intègrent l'habitat isolé aux espaces naturels ou agricoles, et n'acceptent pas la construction de nouveau logement (sous réserve de dispositions relatives aux exploitations agricoles).

PLU Les PLU délimitent les zones d'habitat isolé circonscrivant les bâtis existants. La construction de nouvelles habitations y est interdite.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation identifie ces bâtiments.	Règlement : L'aménagement et l'extension des constructions existantes doit respecter des principes de limitation au regard du bâti et des fonctions existantes, ainsi que favoriser une meilleure intégration dans le paysage et la valorisation du patrimoine bâti Plan de zonage : utilisation possible d'un zonage de type Ah ou Nh.	

*Organiser l'espace et les grands
équilibres du territoire*

1

**Les règles de gestion économe de
l'espace au regard de la capacité
d'accueil et de développement
du territoire**

Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire

1

les orientations

La réduction de la consommation d'espace par l'urbanisation et la promotion du renouvellement urbain sont des objectifs majeurs du SCoT.

Le SCoT souhaite, dans les PLU, une justification des zones d'extension de l'urbanisation au regard de trois critères :

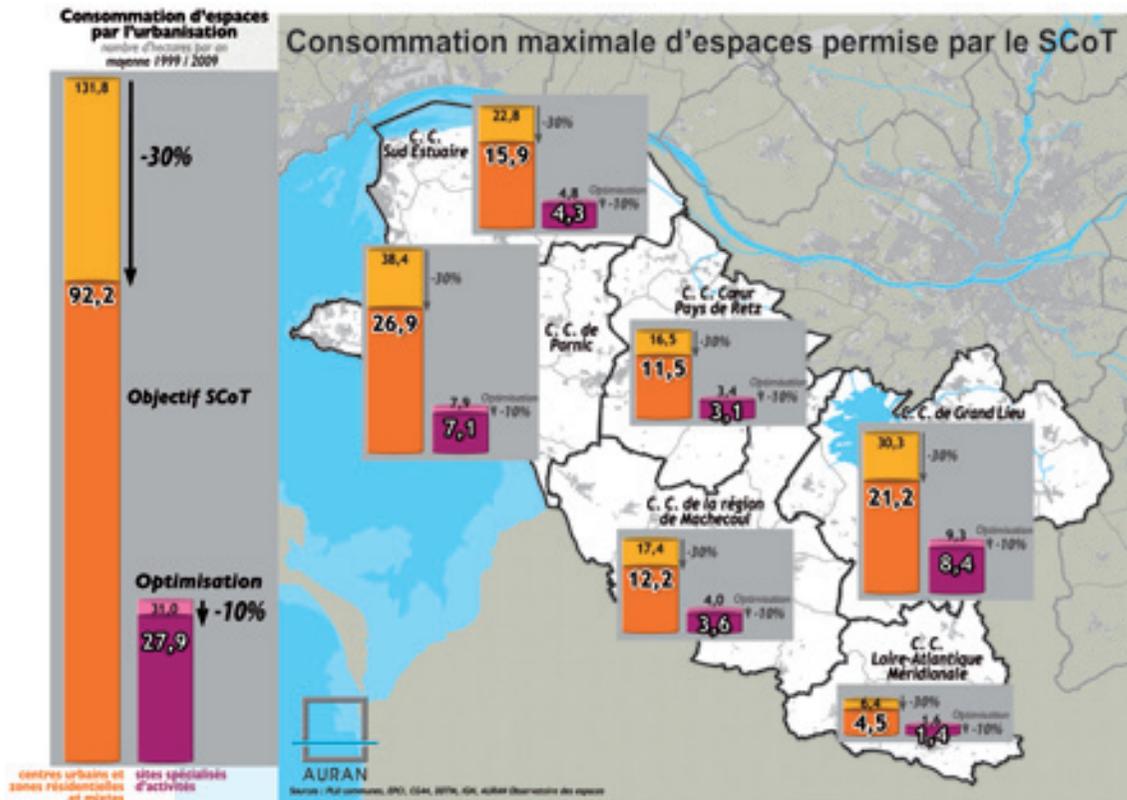
- la réduction de la consommation d'espace constatée sur la décennie précédente,
- l'optimisation du développement urbain, au regard des objectifs de construction de logements
- le respect de la cartographie des espaces agricoles pérennes (cf. chapitre 2).

Les extensions urbaines sont priorisées en continuité des bourgs et pôles communaux. Les villages et hameaux sont a priori contraints dans leur enveloppe urbanisée, et leur densification est conditionnée à un projet à traduire en orientation d'aménagement et de programmation.

La justification des espaces d'extension de l'urbanisation doit intégrer l'analyse de la capacité de remplissage, de densification et de renouvellement du tissu urbain existant, dont la méthodologie doit être explicitée.

Les données de base pourront être apportées par l'observatoire du SCoT.

Les règles de gestion économe de l'espace au regard de la capacité d'accueil et de développement du territoire



Consommation annuelle d'espace par l'urbanisation

	1999-2009		TOTAL
	en tissu urbain habitat et mixte	en sites d'activités	
Chelles-en-Retz	1,0	0,2	1,2
Chalmé	2,4	0,8	3,1
Port-Saint-Père	1,4	0,0	1,4
Reuilly	2,1	0,2	2,3
Saint-Hilaire-de-Chaléon	1,4	1,6	3,0
Saint-Pierre	6,1	0,6	6,7
Mar	2,1	0,1	2,2
CC Cœur Pays de Retz	16,5	3,4	19,9
Geneson	4,5	0,8	5,3
La Chapelle	2,3	2,1	4,4
La Limouzinière	2,4	0,4	2,8
La Sigonnière	2,0	3,6	5,6
Morbihan	2,7	0,3	3,0
Port-Saint-Martin	3,7	1,3	5,0
Saint-Colomban	3,6	0,1	3,7
Saint-Eusèbe-de-Coutais	1,9	0,1	2,0
Saint-Philbert-de-Grand-Lieu	7,7	0,6	8,3
CC de Grand Lieu	30,7	9,3	40,0
Loroux-sur-Lognon	1,7	0,4	2,1
Legé	3,2	0,9	4,2
Tourville	1,4	0,2	1,6
CC de la Loire-Atlantique Méridionale	6,4	1,6	8,0

Bourgneuf-en-Retz	4,0	0,8	4,8
Fresnay-en-Retz	1,7	0,0	1,7
La Marnie	1,3	0,2	1,5
Machecoul	3,2	2,4	5,6
Peulv	2,0	0,1	2,1
Saint-Etienne-de-Mer-Morte	2,0	0,3	2,3
Saint-Maro-de-Coutais	2,2	0,2	2,3
Saint-Même-le-Beu	1,1	0,0	1,1
CC de la région de Machecoul	17,5	4,0	21,5
Arthon-en-Retz	3,8	1,2	5,0
Chavé	3,3	0,2	3,6
La Brossière-en-Retz	2,2	0,1	2,3
La Plaine-sur-Mer	5,5	0,4	5,9
Les Moutiers-en-Retz	2,1	0,0	2,1
Pornic	14,7	4,9	19,6
Préfilles	1,7	0,1	1,8
Saint-Michel-Chaf-Chaill	4,9	1,0	5,9
CC de Pornic	38,4	7,9	46,3
Loroux	3,2	0,0	3,2
Trissay	3,7	0,1	3,8
Parigné-sur-Orre	1,2	0,3	1,5
Saint-Etienne-Pins	9,9	2,6	12,5
Saint-Père-en-Retz	3,3	0,4	3,8
Saint-Viaud	1,4	1,3	2,7
CC Sud Estuaire	22,8	4,8	27,6
SCoT du PAYS DE RETZ	132,2	31,0	163,2

SCoT du Pays de Retz - AURAN

DÉFINITIONS

Les espaces urbanisables et les réserves d'urbanisation future (à destination d'habitat ou d'activités) dans les PLU correspondent aux espaces non construits et constructibles en zone U, AU, 2 AU et éventuellement NH constructibles.

La consommation d'espace par l'urbanisation est issue de l'Observatoire des espaces suivi par l'AURAN et consiste, dans l'esprit du Grenelle 2 de l'environnement, à l'analyse croisée :

- des documents d'urbanisme (PLU),
- des campagnes régulières de photographies aériennes.

La consommation d'espace par l'urbanisation correspond à l'urbanisation dans les zones U, AU, 2AU et éventuellement NH ou AH constructibles, de parcelles non construites auparavant.

Le calcul de la consommation d'espace par l'urbanisation inclut le bâtiment, la parcelle d'assise du bâtiment, les espaces publics (voiries, stationnements, déplacements doux et transports collectifs, places, squares, autres espaces publics aménagés ou non et liés au quartier...), et les équipements et services nécessaires à la vie du quartier et de la commune (crèches, écoles, salles de quartiers, sports et loisirs, jardins familiaux, commerces,...). Les espaces naturels urbains, zones humides, aménagés ou non, d'importance communale intégrés à la trame verte et bleue du PLU (cf. chap. 2.2.), ne sont pas comptabilisés dans la consommation d'espace par l'urbanisation.

On distingue :

- la consommation de l'espace par l'urbanisation **résidentielle et mixte** : centres urbains, espaces résidentiels et mixtes (logements, équipements et services associés), villages et hameaux,
- et la consommation d'espace dans les **zones d'activités** économiques et commerciales dédiées, ainsi que :
- l'urbanisation par **remplissage** d'espaces disponibles dans le tissu urbain existant (dents creuses...),
- l'urbanisation en **extension** du tissu urbain existant.

La densité d'une opération ou d'un tissu urbain correspond au rapport entre le nombre de logements et l'espace urbanisé lié.

Les objectifs de densité moyenne pour la production de logements s'appliquent au rapport entre les objectifs de production de logements et de consommation d'espace par l'urbanisation sur la même période, à l'échelle de la commune, de l'intercommunalité ou du SCoT.

Ne sont pas comptabilisés dans la consommation d'espace par l'urbanisation, mais inclus aux travaux et réflexions de l'observatoire des espaces :

- le renouvellement urbain, qui correspond à la construction d'une parcelle déjà construite après démolition ou évolution du bâtiment d'origine, avec ou sans changement d'affectation (ceci exclut les cas suivants : remplissage des «dents creuses», division parcellaire et nouvelle construction sans démolition du bâtiment d'origine, inclus dans la consommation d'espace par l'urbanisation...);
- l'extension ou la transformation d'un bâtiment existant sans création de nouveaux logements, sur une même parcelle.

Lors de l'élaboration du PLU

1. Identifier l'enveloppe urbaine



2. Calculer la surface maximale autorisée de stocks

Privilégier ce qui est le moins consommateur d'espace entre :

⇒ (logements neufs programmés) \times (ratio de densité)

et

⇒ (consommation décennie précédente) $-$ (30% pour l'habitat)
et $-$ (10% pour les activités)

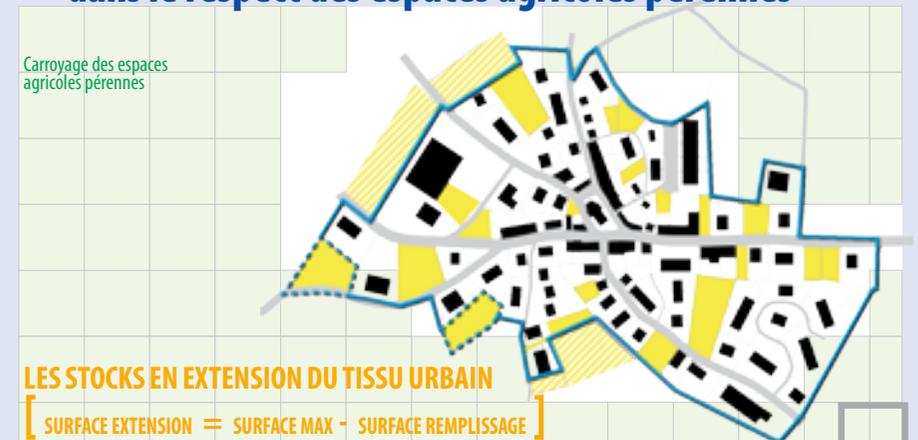
[= SURFACE MAX]

Nota : l'estimation de la construction de logements sans consommation de stocks (= en renouvellement urbain) est encouragée par le SCoT.

3. Estimer les stocks potentiels dans l'enveloppe urbaine



4. Localiser le solde de stocks en extension, dans le respect des espaces agricoles pérennes



DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION D'ESPACE, DE DENSITÉ, FORMES URBAINES, DES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT PRIORITAIRES POUR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ (CHAP. 1-2, P. 15 DU DOO)

Économie d'espace

SCoT Il conviendra de réduire l'urbanisation d'au moins 30% pour les secteurs d'habitat résidentiel et mixtes et de rechercher l'optimisation des espaces spécialisés d'activités économiques (optimisation dans l'aménagement de nouvelles zones et renouvellement urbain des zones d'activités existantes), en vue d'une diminution de la consommation d'espace de 10%, hors Zones Interterritoriales Stratégiques, sous réserve d'améliorer le ratio emplois/actifs. Les PLU déterminent les surfaces d'espaces urbanisables en fonction des objectifs de production de logements et des règles de densités moyennes, à ajuster au regard de la capacité de remplissage et de renouvellement du tissu urbain existant.

PLU Le SCoT souhaite une justification des zones d'extension de l'urbanisation. Des densités supérieures aux objectifs de densités globales peuvent être précisées sur des secteurs spécifiques. A partir de l'estimation de la consommation d'espace sur les 10 dernières années, on peut calculer l'enveloppe théorique maximale d'urbanisation en retirant 30% pour les zones d'habitat et 10% pour les ZA (disposition cumulative avec celle relative à la densité pour l'habitat), de laquelle vient se déduire le potentiel de renouvellement urbain estimé). La priorisation de l'urbanisation en renouvellement urbain doit faciliter cette réduction de consommation d'espace.

SCoT La programmation des extensions urbaines doit s'effectuer en prenant en compte le potentiel de renouvellement urbain et de densification. Le renouvellement urbain devra représenter une part significative dans la production de logements neufs. Il ne pourra être l'occasion d'une dédensification du tissu urbain existant et devra présenter un solde positif. Des seuils de densité en renouvellement urbain pourront être définis dans les PLU.

PLU Les capacités en renouvellement urbain sont déduites des calculs de surfaces nécessaires.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation établit le bilan de la consommation d'espace sur les 10 dernières années et estime les besoins en surface pour l'extension de l'urbanisation en y appliquant les objectifs de -30% et -10% définis par le SCoT, et en y soustrayant le potentiel de construction en renouvellement urbain (cf. chapitre 1.1. page 15). Des seuils de densité en renouvellement urbain peuvent être définis dans le rapport de présentation.	Règlement : dans certains secteurs (zones d'activités en particulier), le PLU pourra par exemple supprimer les hauteurs maximales ou limiter les reculs par rapport à la voie (cf. chap. 4-2 du DOO).	Pour les opérations situées dans l'enveloppe urbaine, il conviendra de prendre en compte les capacités résiduelles d'urbanisation en dents creuses.

Densité

SCoT Les extensions urbaines doivent respecter les objectifs de densité définis par le SCoT.

PLU La densité moyenne minimale à l'échelle de la commune doit atteindre 15 logements/ha, voire 18 à 20 dans les pôles d'équilibre.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
La densité souhaitée par la commune, en cohérence avec les objectifs minimum affichés par le SCoT) est affichée dans le rapport de présentation.	Densité précisée par secteurs dans les OAP le cas échéant.	Les opérations d'aménagement doivent respecter ces seuils minimums de densité. Pour les opérations les plus importantes, ou situées en cœur de bourg, une densité supérieure peut être définie afin de favoriser la diversité des projets et de conserver des marges de manœuvre quant au calcul de densité sur l'ensemble des projets communaux.

SCoT Les PLU privilégient une plus forte densité dans les secteurs urbains stratégiques suivants : les centralités, les secteurs de projets d'intérêt majeur pour la structuration du territoire (identifiés par le SCoT dans le cadre des modalités d'application de la loi Littoral pour ceux situés en espaces proches du rivage) et les abords des gares, des pôles d'échanges multimodaux et à proximité des transports collectifs performants.

PLU Il conviendra de prévoir sur certains secteurs des densités plus importantes pour permettre plus de souplesse dans d'autres secteurs, et «compenser» la faible densité de certaines constructions dans les hameaux sur des grandes parcelles.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation identifie dans les communes concernées les «secteurs de projets d'intérêt majeur pour la structuration du territoire» (cf. p. 29-30 du DOO) ainsi que les abords des gares, des pôles d'échanges multimodaux et des transports collectifs performants et délimite les périmètres où une densité supérieure sera fixée.	Les OAP qui sont éventuellement faites sur ces secteurs y déterminent des densités supérieures au reste de la commune.	Le projet d'aménagement du secteur établit une densité supérieure ou égale à la densité minimale fixée sur la commune (15 ou 18 à 20 logements/ha en fonction du type de commune), tant qu'il n'existe pas de justification globale de la densité à l'échelle de la commune au niveau du PLU.

LES PRINCIPES DE RESTRUCTURATION DES ESPACES URBANISÉS, DE REVITALISATION DES CENTRES URBAINS ET RURAUX

► Privilégier le renouvellement urbain à l'extension (cf. chap. 1-2, p. 16 du DOO)

SCoT Dispositions relatives au renouvellement urbain (cf. p. précédente).

Les extensions doivent s'inscrire en continuité des centres-villes, centres-bourgs, pôles communaux et quartiers, en recherchant systématiquement :

- la proximité et l'accessibilité aux équipements, aux commerces, aux services et des transports collectifs,
- une articulation avec le tissu urbain existant (trame viaire, espaces publics, cheminements, trame verte et bleue...) sans obérer l'exploitation des espaces agricoles pérennes et en affirmant les limites urbaines.

PLU Hors exception (cf. projets de villages), l'extension de l'urbanisation doit se faire autour du bourg. Les liens avec les équipements et commerces seront étudiés (notamment liaisons douces). Un travail sur les «franges d'urbanisation» (transition secteur urbanisé / secteur naturel) sera conduit, en particulier le long des coupures d'urbanisation (cf. chapitre loi Littoral).

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation justifiera les secteurs d'urbanisation future, au regard des besoins et de l'insuffisance des capacités en renouvellement urbain.	Les liens avec les équipements et commerces peuvent être inscrits dans les OAP. Cette disposition peut faire l'objet de prescriptions dans les OAP (via la densité différenciée, les fonds de parcelles, le maintien de la trame bocagère existante...).	Le parti d'aménagement définit les modalités d'accès, notamment par des liaisons douces, aux équipements, commerces, services et transports collectifs. Il hiérarchise le réseau viaire selon les usages, organise les espaces privatifs autour des espaces publics. Il prend en compte les éventuels éléments identifiés au titre de la trame verte et bleue sur le périmètre du projet. Il traite la question des limites urbaines et l'interface avec le secteur agricole ou naturel limitrophe.

► Qualité du bâti et des formes urbaines (chap. 1-2. p17 du DOO)

SCoT Le SCoT préconise de prendre en compte et valoriser les qualités urbaines et naturelles du site dans lequel le projet d'aménagement s'inscrit. À ce titre, les PLU, lors de leur révision ou élaboration, pourront utilement intégrer : un inventaire du patrimoine bâti et naturel présent sur la commune, des recommandations et/ou prescriptions architecturales, urbaines et paysagères intégrées au PLU adaptées au regard du diagnostic paysager, urbain et architectural. Le SCoT préconise également les opérations d'ensemble pour mieux maîtriser la forme et la qualité urbaine et environnementale, et assurer la mixité sociale et fonctionnelle.

PLU Il s'agit de promouvoir une qualité architecturale et d'aménagement, et d'inciter à une association des professionnels concernés du territoire, afin d'aider au développement d'une filière économique très présente sur le territoire.

Pour les villages, hameaux et formes complexes modernes identifiées comme pouvant accueillir plus de 3 logements supplémentaires les PLU définissent les projets de village ou de hameau qu'ils traduisent en orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation identifie les séquences urbaines remarquables, éléments patrimoniaux emblématiques et constitutifs de l'identité territoriale, espaces de vie sociale...	<p>Suivant les cas cela peut être traduit dans : article 11 du règlement, ou OAP, ou cahier de recommandations et/ou de prescriptions architecturales, urbaines et paysagère, ou protection du patrimoine au titre de l'article L.123-1-5 (7^{ème} alinéa) du code de l'urbanisme.</p> <p>Les OAP peuvent préciser la part de logements intermédiaires ou collectifs et la part de logements locatifs sociaux.</p> <p>Annexe : les recommandations et/ou prescriptions architecturales, urbaines et paysagères peuvent apporter des préconisations sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'insertion environnementale (climat, gestion de l'énergie et de l'eau, place de la nature en ville...). - L'insertion urbaine (implantation par rapport aux limites séparatives et gabarits, accès et stationnement, espaces publics et collectifs, déplacements piétons et vélos...). • L'insertion paysagère (matériaux, végétations, perspectives visuelles...), et la préservation des perspectives visuelles sur la mer dans les communes concernées. Elles pourront être déclinées selon les secteurs (centres urbains, secteurs résidentiels, entrées de villes, sites d'activités, zones naturelles, zones de loisirs et d'équipements paysagers...). 	Le projet privilégie autant que faire se peut les opérations d'ensemble. Il peut utilement proposer une diversité des formes et surfaces de parcelles, une diversité des logements (maisons individuelles, groupées, petits collectifs...), un alignement du bâti par rapport à la voirie...

► Des projets pour maîtriser les villages, hameaux et formes complexes modernes (chap. 1-2. p. 17-18 du DOO)

SCoT Les PLU, identifient les villages, hameaux et formes complexes modernes dans lesquels, sous réserve de l'élaboration d'un projet de village ou de hameau, la construction de logements est autorisée.

PLU Les communes étudient le potentiel d'évolution du bâti et de renouvellement urbain des villages, hameaux et formes complexes modernes qu'ils ont délimités. Si ce potentiel est inférieur ou égal à la création de 3 logements supplémentaires, ces créations sont possibles sans élaborer de projet de village/hameau.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
<p>Lors de leur élaboration et/ou révision.</p> <p>Les projets de village identifient les enjeux éventuels du village / hameau en matière de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • densification et d'optimisation des espaces, • structuration de la trame viaire, notamment gestion des entrées de village, hameau ou forme complexe moderne, • apaisement des vitesses, organisation du stationnement, développement et à la sécurisation des modes doux au sein du village, hameau ou forme complexe moderne, • gestion des interfaces avec le milieu environnant végétal et bâti, notamment l'intégration paysagère et à la valorisation des cônes de vue, • cohérence du parcellaire et des formes bâties - espaces collectifs, notamment en matière de vie sociale et de desserte éventuelle par les transports collectifs, • possibilités de construction, réhabilitation et renouvellement urbain, en privilégiant la mixité des logements, la valorisation du bâti traditionnel existant et l'éco- conception, • pérennisation des activités agricoles, notamment en matière de gestion de circulations d'engins et de bétail, et de possibilités d'évolution des bâtiments d'exploitation, - gestion du cycle de l'eau, des déchets, l'économie d'énergie et la production d'énergies renouvelables. Ces enjeux peuvent être présentés sous forme de grille synthétique. 	<p>Sur le plan de zonage s'il n'y a pas de projet de village/hameau, dans les OAP si projet de village/hameau.</p> <p>Les OAP soulignent les quelques enjeux identifiés (<i>préservation d'un cône de vue paysager, construction de logements, valorisation d'un espace collectif, sécurisation d'un abribus...</i>).</p> <p>L'OAP doit représenter le village/hameau dans son ensemble, pas seulement l'éventuel sous-secteur sur lequel portent des aménagements.</p>	

Les PLU identifient les villages et formes complexes modernes susceptibles de faire l'objet d'une extension limitée de l'urbanisation.

SCoT Ces villages doivent répondre aux critères suivants :

- PLU**
1. desserte ou d'un projet de desserte en transports collectifs,
 2. existence d'une vie sociale,
 3. et à condition que l'intérêt général en soit démontré à l'échelle de la commune et des territoires voisins.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
<p>Le rapport de présentation justifie que ces villages répondent aux critères mentionnés dans le SCoT.</p>	<p>Les OAP définissent les orientations du projet de village (<i>cf. ci-dessus</i>), qui comprend également les éléments relatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à l'organisation de la desserte en transports collectifs, - au développement des lieux de vie sociale, • à la maîtrise foncière (<i>échéance d'ouverture à l'urbanisation notamment</i>), • à la diversité de l'habitat dans un souci de mixité sociale et intergénérationnelle 	<p>Le projet d'extension du village, prend en compte les différents enjeux identifiés dans le cadre du projet de village (<i>cf. supra</i>), et les traite dans le parti d'aménagement (<i>selon les cas par exemple : réorganisation de l'espace public, diversification de l'habitat, création d'un cheminement doux, traitement de l'interface zone urbanisée/zone agricole ou naturelle, préservation d'un cône de vue...</i></p>

RESPECTER LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DU TERRITOIRE (CHAP. 1-3, P. 19-25 DU DOO)

SCoT Lors de l'élaboration et de la révision des PLU, les communes et intercommunalités soumises à la loi Littoral détaillent et précisent, à leur échelle, l'évaluation de la capacité d'accueil et de développement effectuée à l'échelle du SCoT. Les communes et intercommunalités identifient les situations de déséquilibre spécifiques à leur territoire, et définissent les objectifs nécessaires à leur rétablissement, compensation ou amélioration, en cohérence avec les objectifs du SCoT.

PLU Les communes peuvent s'appuyer sur l'évaluation du SCoT et se concentrer sur leurs spécificités. Elles ont également un rôle dans l'alimentation des indicateurs (cf. annexes cartographiques du DOO), récoltés notamment lors des révisions de PLU.

Lors de l'élaboration et de la révision des PLU, les communes soumises à la loi Littoral doivent notamment, outre les dispositions générales du SCoT s'appliquant à toutes les communes :

- Identifier les friches agricoles urbaines, agricoles, économiques... du territoire.
- Identifier les espaces naturels (*zones humides, dunes, falaises...*) potentiellement vulnérables à la fréquentation par le public, en lien avec les articles L.146-2 et L.146-6 du code de l'urbanisme.
- Préciser les conditions de gestion et de maintien des continuités écologiques des espaces remarquables et coupures d'urbanisation, en lien avec la trame verte et bleue
- Préserver les espaces et conditions d'exploitation agricole du territoire, en particulier aux abords des zones urbaines et dans les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
<p>Le rapport de présentation peut reprendre certains des indicateurs, pertinents pour son territoire, du tableau «capacité d'accueil» pour évaluer les éventuelles situations de déséquilibre. Ces informations figurent selon les cas, dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le diagnostic, • l'état initial de l'environnement, • l'évaluation environnementale. 	<p>Le règlement utilise un zonage adapté à la fragilité de ces secteurs</p> <p>Plan de zonage : cf. les dispositions relatives aux zones dont la pérennité ne peut être garantie par le SCoT p. 37-38 du DOO (<i>zonage agricole a priori, sauf si justification</i>). Dans les coupures et espaces remarquables, le pastillage des bâtiments existants et de leur environnement immédiat permet une marge de manœuvre dans leur extension et mise aux normes.</p>	

*Organiser l'espace et les grands
équilibres du territoire*

1

**Concilier développement et
protection sur le littoral**

Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire

1

les orientations

16 des 41 communes du SCoT sont soumises à la loi Littoral.

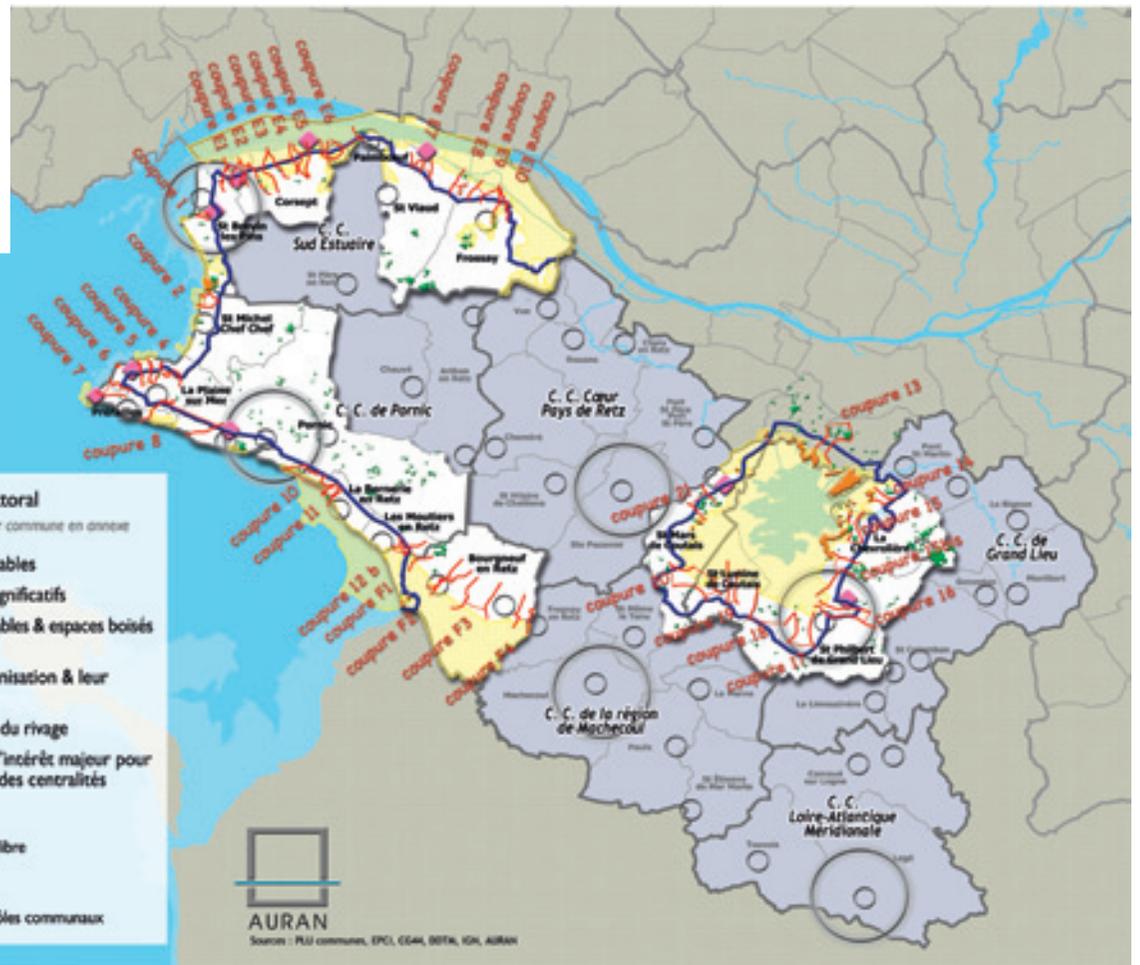
Le SCoT précise les dispositions de la DTA (pour les communes riveraines de l'Océan et Grand Lieu) et définit les critères pour les communes riveraines des estuaires (Loire et Falleron).

Les PLU doivent préciser les dispositions du SCoT à leur échelle (plan de zonage et règlement).

Les notions de capacité d'accueil et de développement, et d'urbanisation dans les espaces proches du rivage, sont évaluées à l'échelle de l'ensemble du territoire.

Les orientations du SCoT qui en découlent se substituent aux dispositions du code de l'urbanisme. Les projets communaux veilleront (dans le rapport de présentation) à justifier du respect des règles du SCoT.

Concilier développement et protection sur le littoral



Numéro	Commune	Vocations
F1	Bourgneuf-en-Retz - Les-Moutiers-en-Retz	Agricole, paysagère
F2	Bourgneuf-en-Retz	Agricole, récréative, paysagère
F3	Bourgneuf-en-Retz	Agricole
F4	Bourgneuf-en-Retz	Agricole
12b	Les-Moutiers-en-Retz	Agricole, paysagère
14	La Chevrolière	Agricole
15	La Chevrolière	Agricole, récréative, paysagère
11	La-Bernerie-en-Retz	Agricole, récréative, paysagère
10	Pornic - La-Bernerie-en-Retz	Agricole, récréative et touristique, environnementale, paysagère
8	Pornic - Préfailles	Agricole, récréative, environnementale, paysagère
7	Préfailles - La-Plaine-sur-Mer	Agricole, récréative, environnementale, paysagère
6	La-Plaine-sur-Mer	Paysagère, récréative
5	La-Plaine-sur-Mer	Agricole, récréative, paysagère
4	La-Plaine-sur-Mer	Agricole, récréative, paysagère
15b	Saint-Philbert-de-Grand-Lieu	Agricole
16	Saint-Philbert-de-Grand-Lieu	Agricole, récréative, environnementale, paysagère
17	Saint-Philbert-de-Grand-Lieu	Agricole, environnementale
18	Saint-Philbert-de-Grand-Lieu - Saint-Lumine-de-Coutais	Agricole, récréative
19	Saint-Lumine-de-Coutais	Agricole
20	Saint-Mars-de-Coutais	Agricole
21	Saint-Mars-de-Coutais	Agricole
2	Saint-Michel-Chef-Chef	Agricole, récréative, paysagère
1	Saint-Brevin-les-Pins	Agricole, récréative, paysagère
E1	Saint-Brevin-les-Pins	Agricole, récréative, paysagère
E2	Corsept - Saint-Brevin-les-Pins	Agricole, paysagère
E3	Corsept	Agricole, paysagère
E4	Corsept	Agricole, paysagère
E5	Corsept	Agricole, paysagère
E6	Palmbœuf - Corsept	Agricole, paysagère
E7	Saint-Viaud	Agricole, paysagère
E8	Frossay - Saint-Viaud	Agricole, paysagère
E9	Frossay	Agricole, paysagère
E10	Frossay	Agricole, récréative, environnementale, paysagère

PRINCIPES GÉNÉRAUX (CHAP. 1-4, P. 26-33 DU DOO)

SCoT Les documents d'urbanisme délimitent les coupures d'urbanisation, les espaces remarquables, parcs et espaces boisés significatifs, la limite des espaces proches du rivage ainsi que la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, en tenant compte de la limite effective des espaces naturels sur le terrain (hors Falleron).

PLU Le SCoT précise et complète la DTA de l'estuaire de la Loire. Outre les orientations spécifiques à chaque disposition de la loi, l'attention pourra porter sur l'inventaire des activités et du patrimoine maritimes, estuariens et lacustres. Ceux-ci pourront être localisés et faire l'objet de règlements spécifiques. Les cartes de modalités d'application de la loi Littoral (cf. annexes cartographiques du DOO) doivent être reprises et précisées dans les PLU.

Les communes peuvent, en lien avec les services de l'État, tenir compte des enjeux d'inondation et de submersion marine pour étendre la bande des 100 mètres au-delà des 100 mètres.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation pourra reprendre les arguments développés dans le rapport de présentation n°3 du SCoT pour justifier des «zonages» loi Littoral, notamment pour les communes estuariennes.	Le plan de zonage doit reprendre les délimitations précisées par le SCoT (espaces remarquables, coupures d'urbanisation, espaces boisés significatifs) et définir la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés.	L'opération respecte les modalités d'application de la loi Littoral précisées par le SCoT.

SCoT Les PLU identifient dans ces périmètres, les espaces, ensembles bâtis et équipements dont la préservation et l'évolution sont nécessaires à la pérennité des activités agricoles ou récréatives, des métiers de la mer et de services environnementaux, dans le souci d'une gestion concertée et durable de ces espaces, et de la valorisation du patrimoine existant bâti, paysager, environnemental, historique, culturel et social du territoire.

PLU Dans les espaces remarquables, espaces boisés significatifs, coupures d'urbanisation, au sein de la bande des 100 mètres, en espaces proches du rivage, les PLU effectuent un «pastillage» des espaces, ensembles bâtis et équipements existants nécessaires à la pérennité des exploitations agricoles ou ceux permettant d'atteindre un objectif de valorisation du patrimoine existant bâti, paysager, environnemental, historique, culturel et social du territoire.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation identifie les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination compte tenu de leur intérêt patrimonial.	Les secteurs pastillés font l'objet d'un règlement spécifique qui autorise, dans le respect de la loi, l'évolution, l'extension limitée et la mise aux normes des espaces, ensembles bâtis et équipements identifiés en tenant compte de leur intégration à l'environnement, notamment des points de vue paysager et sanitaire.	Le projet s'inscrit dans l'enveloppe pastillée

LES COUPURES D'URBANISATION (CHAP. 1-4, P. 27 DU DOO)

SCoT Les PLU reprennent les vocations attribuées dans le SCoT aux coupures d'urbanisation qui guident la gestion de ses espaces intérieurs et proches, ainsi que les aménagements qui peuvent y être réalisés.

PLU Les PLU analysent si la vocation/gestion de la coupure nécessitera des bâtiments ou équipements. Le cas échéant, les PLU doivent prévoir des terrains à cet effet à proximité de la coupure.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
	Règlement : seuls des aménagements légers liés à la vocation de la coupure pourront être envisagés dans la coupure. Le traitement des franges de coupures d'urbanisation devra faire l'objet d'un soin particulier, précisé par exemple dans les OAP.	

LES ESPACES REMARQUABLES (CHAP. 1-4, P. 27-28 DU DOO)

SCoT En espaces remarquables, hors évolution et mise aux normes de bâtiments et équipements existants, le PLU autorise la construction de bâtiments (abris, postes de secours, sanitaires...) et l'aménagement de services (stationnements, cheminements...) nécessaires à une meilleure gestion et préservation de l'espace remarquable, notamment des points de vue agricole et de la fréquentation par le public.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
	Il conviendra d'adapter le règlement, dans le respect de l'article R. 146-2 du code de l'urbanisme : ces équipements sont autorisés à condition que la construction ou l'aménagement soit léger, réversible et intégré à l'environnement, notamment des points de vue paysager et sanitaire, avec une attention particulière portée au respect du cycle de l'eau (<i>perméabilité de sols...</i>) et à la préservation de la biodiversité (<i>essences plantées...</i>)	

L'EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITÉ DES AGGLOMÉRATIONS ET VILLAGES ET SOUS FORME DE HAMEAUX NOUVEAUX INTÉGRÉS À L'ENVIRONNEMENT (CHAP. 1-4, P. 28 DU DOO)

SCoT Dans les communes où l'extension de l'urbanisation ne pourrait être réalisée en continuité de l'agglomération existante, la réalisation d'un hameau nouveau intégré à l'environnement pourrait être envisagée, dans le cadre d'un projet de hameau. Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée.

PLU La création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement devra être justifiée au regard de l'impossibilité à étendre l'urbanisation d'une commune en continuité du bourg ou d'un village. Les dispositions du SCoT en matière d'EPR se substituent aux énoncés de la loi littoral. Les justifications ayant été faites à son échelle, les projets applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale doivent respecter ses préconisations afin de garantir le respect global de la loi littoral à l'échelle du SCoT.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation démontre l'absence d'alternative et présente un projet de hameau.	Les OAP déclinent le projet de hameau nouveau qui doit être «intégré à l'environnement».	

LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (CHAP. 1-4, P. 28-30 DU DOO)

SCoT Certains secteurs de projets d'intérêt majeur, situés en espaces proches du rivage, justifient une extension de l'urbanisation, toutefois limitée à l'échelle du SCoT, en contrepartie de la protection et de la valorisation attentive des espaces naturels et agricoles à l'échelle de l'ensemble des espaces proches du rivage du SCoT, ainsi que les tissus urbains reconnus d'intérêt patrimonial.

PLU En espaces proches du rivage les PLU, précisent et délimitent les centralités urbaines à conforter et les secteurs de projet d'intérêt majeur identifiés par le SCoT. Le PLU distingue des types de secteurs à vocation différenciée dans les espaces proches du rivage : les secteurs portuaires, balnéaires, industriels, et d'exercice des métiers de la mer, et les secteurs naturels et d'habitat diffus.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
<p>Le rapport de présentation définit ces secteurs.</p> <p>Dans les secteurs portuaires, balnéaires, industriels, et d'exercice des métiers de la mer le rapport de présentation peut identifier les espaces proches du rivage prioritairement nécessaires à l'exercice des métiers de la mer ou de la pêche, afin de préserver leur accès à la mer, au lac de Grand Lieu et à l'estuaire de la Loire.</p> <p>Dans les secteurs naturels et d'habitat diffus le rapport de présentation précise les activités exigeant la proximité immédiate de l'eau, les possibilités de création, extension limitée et mise aux normes des installations et constructions d'intérêt collectif, les conditions d'extension limitée et de mise aux normes des bâtiments agricoles.</p>	<p>Les secteurs d'intérêt majeur peuvent faire l'objet d'OAP. Traduction dans le plan de zonage (<i>servitude par exemple</i>).</p> <p>Les zones naturelles et agricoles en espaces proches du rivage font l'objet d'une protection stricte. Le pastillage des activités qui s'y exercent est conseillé.</p>	

INTÉGRER LES PROJETS DE PORTS DANS UNE APPROCHE GLOBALE (CHAP. 1-4, P. 31 DU DOO)

SCoT

La réalisation de ces projets, fera l'objet d'un examen attentif du syndicat mixte du SCoT sur la base des critères suivants :

- une exigence d'exemplarité, tant d'un point de vue environnemental que social, en s'inspirant des critères retenus dans l'appel à projet pour des ports de plaisance exemplaires lancé par l'État en 2010
- l'intégration dans la réflexion le lien avec les centres-bourgs et/ou les agglomérations balnéaires des communes, en terme de projet urbain et de déplacements doux.

Ces projets doivent trouver un écho avec les activités économiques locales (conchyliculture, accastillage, nautisme, ...) qu'ils devront contribuer à renforcer pour faire émerger une économie de la mer solide et pérenne. Les études préalables doivent donc intégrer ces demandes.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation expose le projet (s'il est assez avancé) et présente les liens entre l'aménagement portuaire projeté (ou le « quartier portuaire ») et le centre-bourg ou l'agglomération balnéaire de la commune. Sont ainsi considérés les déplacements (en mode actif notamment) entre ces différents secteurs, le traitement urbain du projet et de son interface avec les autres secteurs de la commune, le traitement des activités existantes, dont la valorisation économique des activités liées à la mer.	Les OAP peuvent préciser les grands principes de l'aménagement du secteur portuaire en s'appuyant sur les études réalisées. Elles présentent les liens entre le secteur portuaire et les centralités de la commune (centre-bourg et/ou agglomération balnéaire).	S'inspirer des critères retenus dans l'appel à projet 2010 (cf. ci-dessous)

Rappel des principaux critères de l'appel à projet lancé par l'État en 2010 :

Critères concernant la phase amont du projet :

- Évaluation des réels besoins du port, au niveau de l'intercommunalité et plus largement du bassin de navigation.
- Évaluation des impacts possibles directs, induits et cumulés, d'un projet de développement de capacité d'accueil.
- Évaluation de l'intégration du projet au regard des autres usages (pêche, conchyliculture, transport maritime, extraction de granulats, énergies marines, tourisme, ...) et large concertation préalable avec les acteurs concernés.
- Mise en œuvre d'une gestion dynamique optimisée de l'existant avant tout projet d'extension.
- Nécessité d'étudier plusieurs solutions afin de faire émerger le projet le moins impactant et de favoriser la réversibilité.

Critères économiques et sociaux sur le projet lui-même :

- Évaluation précise des coûts.
- Évaluation des retombées socio-économiques des projets sur l'ensemble de l'année.
- Évaluation du projet dans son environnement économique et touristique.
- Évaluation des solutions de reconversion (cas de reconversion de friches portuaires ou industrielles) - évaluation de la hausse du nombre de pratiquants d'activités nautiques.
- Évaluation des solutions de développement de la location localement et à l'échelle du bassin de navigation.
- Projet éducatif pour l'accès des jeunes aux activités de plaisance / à la connaissance du patrimoine maritime et littoral.
- Service d'accompagnement en mer par des « guides de mer ».

Critères environnementaux et patrimoniaux sur le projet lui-même :

- Évaluation des impacts des infrastructures, des activités portuaires, des activités péri-portuaires, de la pratique sur les écosystèmes du port, du site, du bassin de navigation.
- Recherche de solutions d'infrastructures favorisant la réhabilitation d'écosystèmes locaux marins ou terrestres (exemples : mouillage collectif, accès saisonnier à l'eau).
- Préservation de la qualité de l'insertion paysagère et urbaine.
- Démarches de qualité environnementale.
- Développement des bonnes pratiques environnementales et formation du personnel à la sensibilisation à l'environnement.
- Évaluation du patrimoine local à conserver dans le cadre de reconversion ou de réaménagements ; concertation avec des représentants de l'activité qui a disparu.
- Étude sur la nature des boues de dragage. Solutions de traitement selon les normes.
- Mise en valeur du patrimoine.
- Solutions permettant de réduire les mouillages illégaux.
- Partenariats avec des associations de préservation de la nature et/ou de la mer, ou avec des institutions de préservation.

*Protéger les sites naturels,
agricoles et forestiers*

2

Les espaces agricoles pérennes

Protéger les sites naturels, agricoles et forestiers

2

les orientations

Les orientations en matière de préservation des espaces et de l'activité agricole sont directement liées à celles sur la maîtrise de l'urbanisation définies au chapitre 1. Il s'agit d'un objectif majeur du SCoT.

La traduction dans les PLU est à la fois graphique (*PADD et plan de zonage*) et réglementaire.

La justification quantitative du respect des seuils d'espaces agricoles pérennes, ainsi que la destination finale des espaces agricoles dont la pérennité n'est pas garantie par le SCoT, doivent apparaître dans le rapport de présentation.

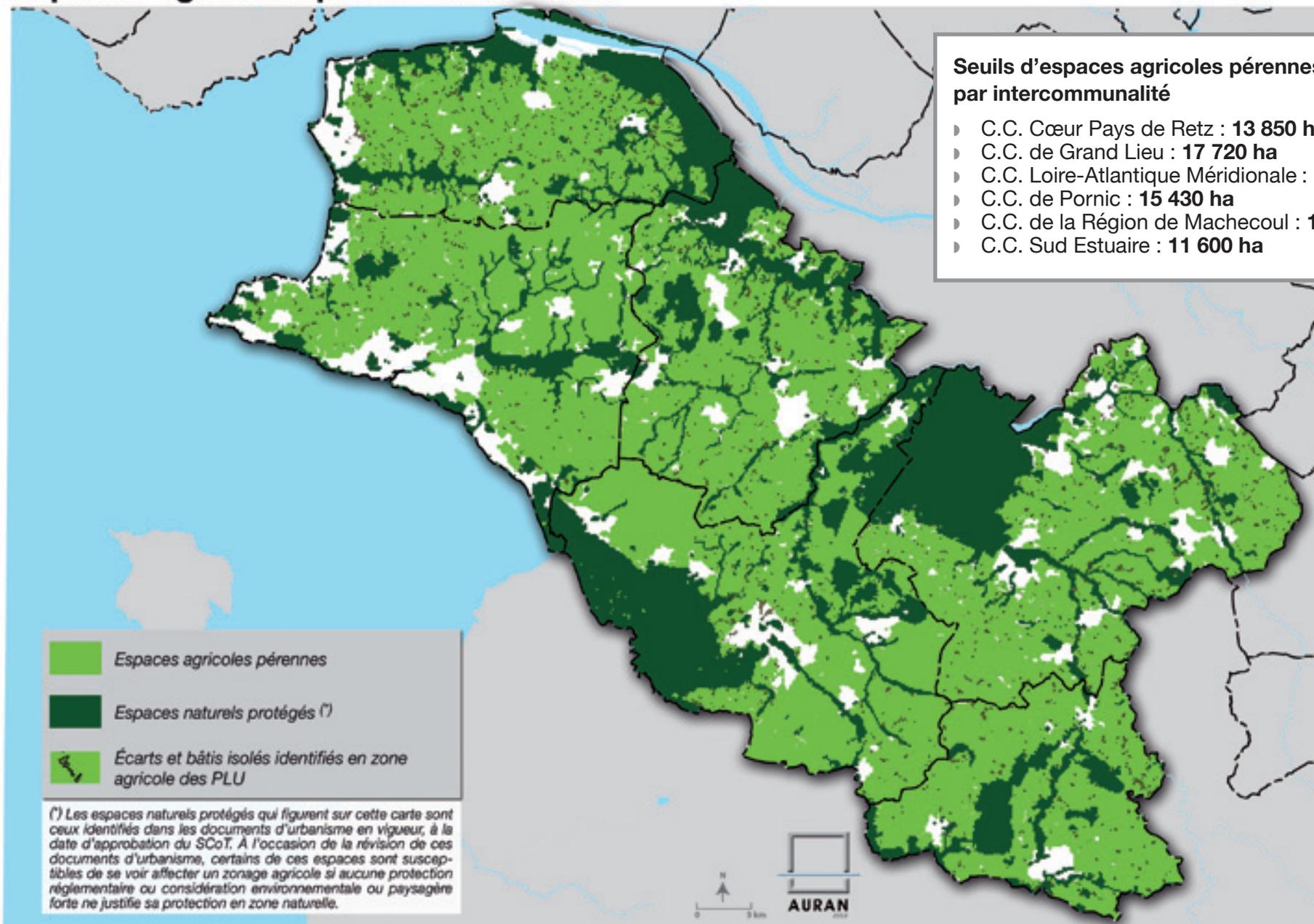
Les données de base pourront être apportées par l'observatoire du SCoT. Chaque évolution des zonages donnera lieu à une vérification du respect du seuil à l'échelle intercommunale.

La concertation avec la profession agricole est encouragée.

La carte des espaces agricoles pérennes (*p.36 du DOO et dans les annexes cartographiques*) n'est opposable que s'agissant des espaces agricoles pérennes. Les espaces naturels protégés qui y figurent correspondent à ceux existant dans les documents d'urbanisme locaux à la date d'approbation du SCoT. Ces espaces «vert foncés» pourront être zonés en agricole dans les PLU si aucune protection réglementaire ou considération paysagère ou environnementale ne justifie sa protection en zone naturelle.

Les espaces agricoles pérennes

Espaces agricoles pérennes à 20 ans



Les espaces agricoles pérennes

SCoT Les PLU doivent préserver les espaces agricoles pérennes définis par le SCoT et devront respecter le carroyage dans son enveloppe générale. Les espaces agricoles pérennes sont classés A dans les PLU des communes.

PLU La surface totale des espaces agricoles d'un PLU doit être au moins égale à la surface ayant servi de base au calcul des espaces agricoles pérennes par intercommunalité figurant p.37 du DOO. Pour les terrains figurant en limite d'EAP sur la carte (= à cheval sur deux carrés de couleur différente), une souplesse dans le choix du zonage du PLU est permise. Les espaces agricoles pérennes (en vert clair sur la carte) doivent figurer en zone agricole dans les PLU.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
<p>La justification quantitative du respect des seuils d'espaces agricoles pérennes, ainsi que la destination finale des espaces agricoles dont la pérennité ne relève pas du SCoT, doivent apparaître dans le rapport de présentation.</p> <p>Le tableau des surfaces présentera la superficie d'espaces agricoles de la commune.</p>	<p>Le plan de zonage doit reprendre l'enveloppe des espaces agricoles pérennes de la carte figurant dans les annexes cartographiques du DOO.</p> <p>A l'échelle du PLU, les terrains en limite d'EAP pourront se voir affecter une vocation agricole ou autre.</p> <p>Zonage A, sans indiquer particulièrement par un indice le caractère pérenne de ces espaces.</p>	

SCoT Les espaces actuellement classés agricoles dans les PLU et dont la pérennité ne peut pas être garantie par le SCoT ont a priori vocation à rester agricoles, sauf si le PLU peut y justifier, la nécessité d'une extension de l'urbanisation, dans le respect des principes généraux du SCoT (chap. 1.2. du DOO).

PLU Cette disposition concerne les espaces non urbanisés actuellement mais figurant en blanc sur la carte du SCoT. Ils sont a priori agricoles. Leur éventuelle affectation en zone U ou AU devra être justifiée.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
<p>Dans le seul cas où une extension de l'urbanisation est prévue sur ces secteurs, le rapport de présentation devra justifier que le projet privilégie le renouvellement urbain, que la programmation des extensions urbaines s'est faite en prenant en compte le potentiel de renouvellement urbain, que ces extensions respectent les objectifs d'économie d'espace et de densité du SCoT et qu'elles s'inscrivent en continuité des centre-bourgs (cf. p.16 du DOO).</p>	<p>Zonage A sauf si un projet est justifié dans le rapport de présentation.</p>	

SCoT Les éventuels projets d'aménagements et d'infrastructures soumis à DUP feront l'objet d'une attention particulière du SCoT pour leur réalisation afin d'en limiter au maximum les impacts sur des secteurs définis comme pérennes.

PLU La définition d'emplacements réservés en espaces agricoles pérennes dans le PLU devra faire l'objet d'une concertation avec la profession agricole et le SCoT. Les mesures compensatoires des espaces agricoles pérennes impactés seront précisées dans le dossier d'étude d'impact du projet. Le SCoT fera l'objet d'une révision ou d'une mise en compatibilité soit par une DUP (en cas d'expropriation nécessaire) soit par une déclaration de projet (art. L. 122-15 du code de l'urbanisme).

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation devra justifier la nécessité de la localisation du projet en espaces agricoles pérennes et présenter les mesures compensatoires.	Un emplacement réservé peut figurer sur le plan de zonage.	La mise en œuvre du projet sera précédée d'une consultation avec la profession agricole. En lien avec le chapitre 2.2. du DOO, les aménagements doivent permettre le passage de la faune.

SCoT Les PLU préservent les possibilités d'exploitation et de valorisation des terres basses de marais en :

- permettant l'adaptation des bâtiments agricoles nécessaires à l'entretien de ces espaces en zone N,
- préservant les liaisons fonctionnelles entre terres hautes et terres basses,
- permettant le développement ou l'implantation de sièges d'exploitation agricole destinés à l'entretien des terres basses sur les terres hautes les plus proches,
- pérennisant les terres hautes dans l'optique d'un équilibre économique des exploitations agricoles.

PLU Cela se traduit dans le PLU par des dispositions :

- permettant le pastillage
- permettant de créer des cheminements pour les engins agricoles entre ces secteurs
- privilégiant un zonage agricole dans les terres hautes

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
	Pastillage des bâtiments agricoles situés en zone N avec un règlement adapté Zonage A si possible avec un règlement permettant l'implantation de bâtiments agricoles	

► Terrains AOC

SCoT Les terrains AOC qui sont situés dans les espaces agricoles dont la pérennité ne peut être garantie par le SCoT feront l'objet d'un zonage agricole dans les PLU. Certaines parcelles classées AOC et situées dans ou à proximité de bourgs ne sont pas ou plus exploitées et/ou plantées. Au moment de la révision des documents d'urbanisme, une concertation entre le SCoT, les communes concernées, l'INAO, et les structures professionnelles, sera engagée afin d'examiner au cas par cas le devenir de ces terrains potentiellement stratégiques pour le développement urbain. Cette démarche doit concourir à la préservation d'espaces agricoles dynamiques, dans le respect de la Charte viticole.

PLU Les parcelles viticoles sont par défaut considérées comme agricoles (éventuellement inconstructibles si des considérations paysagères l'exigent) et non plus comme des espaces naturels. En cas de projet communal sur des parcelles classées AOC, une concertation doit s'engager avec l'INAO, les représentants du monde agricole et le SCoT. L'objectif est de ne pas devoir utiliser des espaces où l'agriculture est dynamique pour en préserver d'autres où la vocation viticole n'est plus affirmée.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
<p>Les exploitations viticoles sont identifiées dans le rapport de présentation.</p> <p>Le rapport de présentation doit justifier du caractère stratégique pour le projet communal des parcelles concernées, et montrer que les localisations alternatives envisagées affecteraient des terres agricoles dynamiques</p>	<p>Zonage A si possible. Un sous-zonage de type Av peut être utilisé pour identifier les parcelles viticoles (préconisation INAO).</p>	

► Exploitations maraîchères

SCoT Encadrer les implantations maraîchères et leurs extensions notamment au regard de la protection des milieux naturels et des paysages.

PLU Cela donne lieu au stade de l'élaboration de chaque PLU à une concertation obligatoire avec les acteurs concernés. Le SCoT souhaite voir l'impact paysager des tunnels et serres, souvent accentué par une rationalisation des parcelles, réduit au maximum.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
<p>Le diagnostic peut identifier les éventuels points noirs paysagers liés à la présence de tenues maraîchères.</p>	<p>Les haies et boisements stratégiques pour la réduction de l'impact paysager des tunnels et serres sont identifiés sur le plan de zonage et protégés en EBC ou au titre du L. 123-1-5 du code de l'urbanisme).</p>	<p>Lors du dépôt d'un projet d'implantation de serres, il conviendra de s'assurer que l'impact paysager est réduit au maximum et que les haies protégées le cas échéant au PLU sont bien préservées.</p>

*Protéger les sites naturels,
agricoles et forestiers*

2

**La prise en compte
de la trame verte et bleue**

Protéger les sites naturels, agricoles et forestiers

2

les orientations

Les orientations du SCoT sur la Trame Verte et Bleue ont fait l'objet d'une très large concertation qui a permis de définir une approche partagée qui guidera la méthodologie des travaux à l'échelle communale et intercommunale.

Le principe réside dans la prise en compte dans les PLU des enjeux répertoriés par le SCoT pour chaque territoire concerné, et rassemblés dans la carte ci-contre.

L'intégration d'un espace dans la trame verte et bleue n'empporte pas nécessairement son classement en zone naturelle.

Il est important :

- dans le rapport de présentation : de citer l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de l'élaboration de leur analyse
- dans le PADD : de mettre en exergue la cohérence et la continuité de la trame
- dans le zonage et le règlement : d'avoir recours à l'outil le plus adapté au regard du contexte, de l'enjeu et des usages.

Cette approche sera particulièrement prégnante pour le confortement des espaces boisés et des systèmes bocagers.

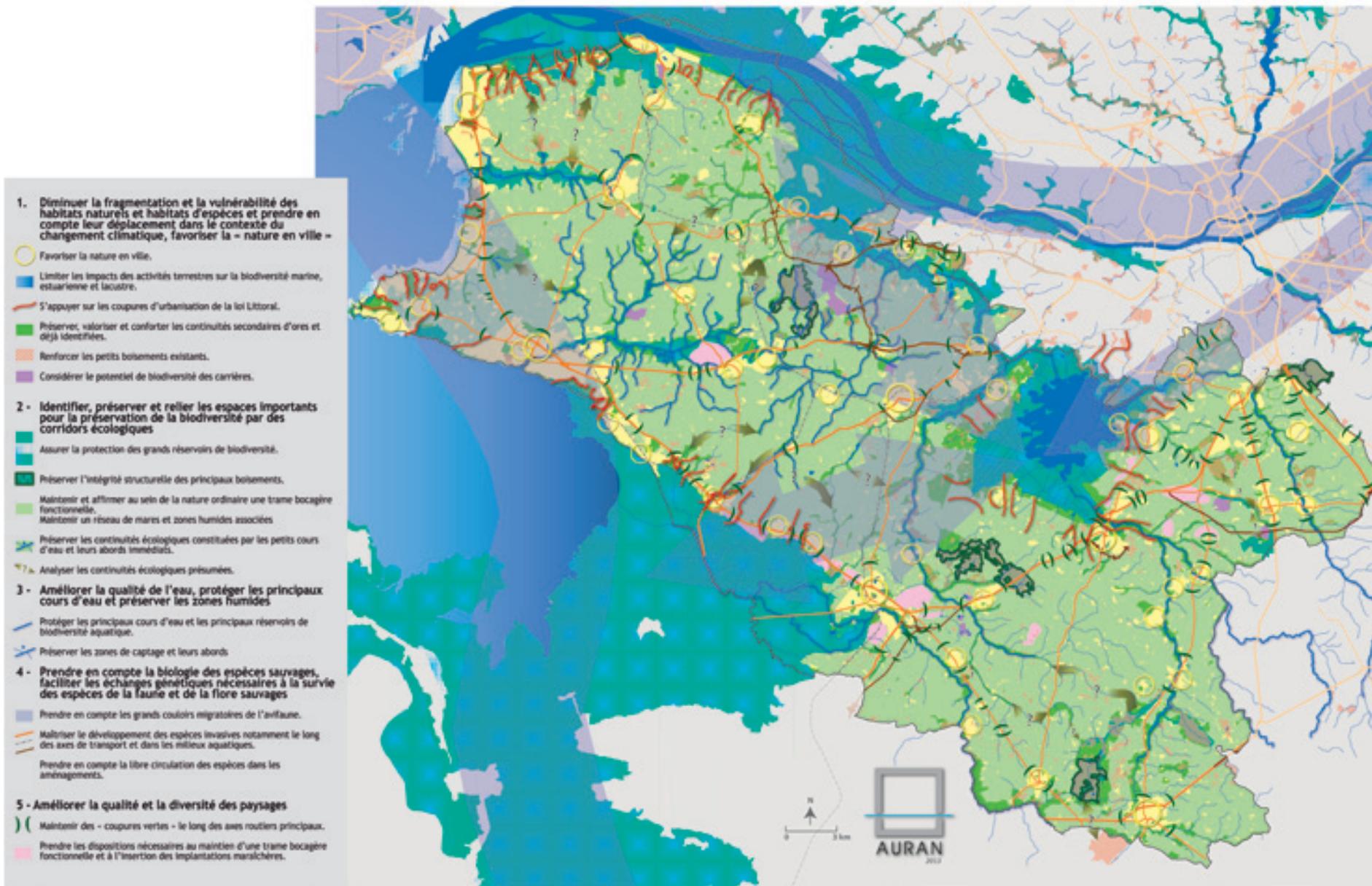
La continuité de la trame verte et bleue dans l'espace urbain, notamment en lien avec l'eau, est fortement encouragée.

Les éléments de la trame verte et bleue retenus aux niveaux communal et intercommunal enrichiront l'observatoire du SCoT.

La prise en compte de la trame verte et bleue

Grands éléments de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Retz

Mettre en place une politique pour répondre à l'érosion de la biodiversité



PROTÉGER LA BIODIVERSITÉ (CHAP. 2-2, P. 40 À 43 DU DOO)

SCoT Les PLU veilleront à préciser la trame verte et bleue à leur échelle en s'appuyant sur la connaissance des écosystèmes de leur propre territoire et sur la cartographie définie à l'échelle du SCoT.

PLU L'objectif est de présenter le fonctionnement écologique du territoire et de ne pas prévoir dans les PLU d'aménagements qui pourraient l'obérer. Si certains espaces ou certaines continuités identifiés par le SCoT au titre de la trame verte et bleue ne sont pas confirmés par l'analyse menée à l'échelle communale, il conviendra de le justifier.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
<p>Le PADD met en exergue la cohérence et la continuité de la trame. Le rapport de présentation doit identifier la trame verte et bleue à l'échelle de la commune. Il cite l'ensemble des travaux réalisés pour définir cette trame et leur analyse.</p> <p>Les «continuités écologiques présumées» identifiées par le SCoT doivent faire l'objet d'une analyse de terrain dans le cadre de l'élaboration du PLU. Si elles sont confirmées, elles devront être préservées, sinon le rapport de présentation devra justifier de la non-pertinence de ces continuités à l'échelle de la commune.</p>	<p>La traduction graphique de la trame verte et bleue doit être cohérente avec celle du SCoT.</p> <p>Règlement : le cas échéant, rendre compatibles les usages des secteurs concernés avec la préservation de leur fonctionnalité écologique.</p>	<p>L'opération intègre la trame verte et bleue (<i>par exemple : préservation d'une coulée verte si identification d'un corridor écologique</i>)</p>

Assurer la continuité de la protection

SCoT Les PLU doivent permettre d'assurer la continuité de la protection par les moyens appropriés au milieu concerné et à son usage, y compris à l'intérieur du tissu urbain.

PLU Un zonage N n'est pas nécessaire partout, c'est l'usage du sol qui doit être compatible avec le fonctionnement écologique du secteur. Néanmoins, les secteurs les plus sensibles devront faire l'objet d'une protection particulière. Le maintien d'un réseau de haies et de mares et zones humides associées (*trame bocagère*) permet de garantir une fonctionnalité écologique des espaces agricoles et naturels dits «banals». Les PLU doivent prendre toute mesure permettant de limiter les impacts des activités terrestres sur la biodiversité marine. Les PLU préservent au sein des carrières des continuités écologiques limitant ainsi leur impact potentiellement perturbateur. Intégration d'une disposition de la DTA (*partie 3-3*).

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
<p>Le rapport de présentation présente le fonctionnement écologique de la commune. Il identifie les secteurs sensibles devant faire l'objet d'une protection particulière. Devront en particulier figurer en zones naturelles protégées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les grands réservoirs de biodiversité dont les principaux réservoirs de biodiversité aquatiques, • les continuités secondaires d'ores et déjà identifiées dans les POS et PLU, • les principaux boisements, en recherchant une gestion compatible entre protection de la faune et de la flore, et valorisation de la filière bois- énergie, • les cours d'eau et leurs abords immédiats, • les zones de captage et leurs abords. <p>Le rapport de présentation identifie les haies les plus intéressantes (cf. chap. 2-3 du DOO) et les zones humides pour qu'elles soient préservées.</p> <p>Pour limiter les impacts des activités terrestres sur la biodiversité marine, le PLU peut étendre la bande des 100 mètres (cf. chap. 1-4).</p> <p>Les éléments de trame verte et bleue identifiés par le SCoT doivent être préservés (cf. chap.7-2 du DOO), y compris dans les carrières en exploitation. Le rapport de présentation rappelle les éléments de trame verte et bleue identifiés sur le secteur de la carrière.</p>	<p>Selon les cas, classement possible en zone naturelle, espaces boisés classés, zone agricole... Le règlement ne doit pas permettre des aménagements qui nuiraient au fonctionnement écologique du secteur, décrit par le rapport de présentation.</p> <p>Zonage N avec règlement adapté.</p> <p>Les haies ainsi classées peuvent être classées selon les cas en EBC ou identifiées par une trame sur le plan de zonage. Les zones humides sont identifiées sur le plan de zonage par un zonage ou un tramage permettant d'assurer leur protection au regard des usages de l'espace.</p> <p>Intégration de la trame verte et bleue sur le plan de zonage avec un règlement adapté à la préservation de cette trame dans les secteurs d'exploitation de carrières.</p>	

► Nature en ville

SCoT Les PLU doivent permettre de garantir le bon fonctionnement et la pérennité de ces milieux, et pour cela s'engager, à l'échelle de l'ensemble du tissu urbain existant et à venir, à l'intégration et à la valorisation de la nature en ville, et au développement de continuités paysagères et écologiques entre espaces privés et collectifs.

PLU Les espaces naturels composant la trame verte et bleue ne sont pas comptabilisés dans le calcul de densité du secteur concerné. Les PLU devront assurer ou favoriser la restauration de continuités écologiques dans le cadre d'aménagements urbains d'ensemble.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
<p>Le rapport de présentation identifie les continuités douces prenant appui sur des coulées vertes, espaces de loisirs, espaces boisés classés des zones urbaines, pelouses à végétation spontanée, ... permettant de constituer une armature verte et bleue urbaine.</p>	<p>Les éventuelles OAP devront encourager la perméabilité biologique au sein des espaces urbains urbanisés ou à urbaniser et envisager des opérations de restauration le cas échéant.</p>	<p>L'élaboration de projets d'aménagement dans des secteurs où ont été identifiés des corridors écologiques par exemple ou des continuités à préserver doivent les prendre en compte (par exemple en préservant une coulée verte, en maintenant la trame arborée du site, en respectant une zone non-aedificandi le long des cours d'eau...</p>

► Identifier les éventuelles continuités écologiques altérées

SCoT Identifier les éventuelles continuités écologiques altérées nécessitant une remise en bon état.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
L'état initial de l'environnement identifie les éventuelles continuités écologiques altérées et le rapport de présentation présente les mesures permettant leur remise en état.	Une trame peut identifier ces continuités altérées sur le plan de zonage et selon les cas leur affecter un zonage adapté à la reconstitution des fonctionnalités de la continuité.	A intégrer dans le règlement des espaces concernés.

► Présentation de la trame verte de la DTA

SCoT Dans les espaces naturels exceptionnels et à fort intérêt patrimonial identifiés par la DTA, l'urbanisation, pour autant qu'elle soit permise, sera limitée et s'effectuera en continuité du bâti existant, à l'exception des bâtiments nécessaires à l'activité agricole, dans la partie de ces espaces où s'exerce une telle activité.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation indiquera quels espaces sont concernés sur la commune (cf. page 83 de l'État initial de l'environnement du SCoT) afin que le règlement prenne en compte cette orientation.		Si l'opération d'aménagement est située sur un tel espace, elle devra respecter cette disposition de la DTA en favorisant une urbanisation en continuité du bâti existant et en montrant que cette urbanisation est limitée.

PRÉSERVER, VALORISER ET DÉVELOPPER LES BOISEMENTS (CHAP. 2-3, P. 44-45 DU DOO)

► Valoriser les boisements

SCoT Dans les cas précis de boisements particulièrement menacés ou fragiles (espaces boisés inférieurs à 1 hectare, ceux situés sur le littoral, ou à proximité immédiate des espaces urbains), le SCoT soutient le classement des boisements en espaces boisés classés (EBC) dans les PLU.

Pour les autres espaces boisés, des zonages de type Nf ou Af (permettant l'élaboration de plans simples de gestion) ou une protection au titre du L. 123-1-5 du code de l'urbanisme (boisements d'intérêt paysager) sont recommandés.

PLU Le classement des boisements en EBC ne doit pas être automatique. Si un plan simple de gestion a été élaboré sur un ou des espaces boisés de la commune, il est préférable de favoriser un zonage moins contraignant pour la gestion du boisement.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation identifie les secteurs boisés de la commune et différencie ceux nécessitant une protection stricte (selon les critères énoncés dans le DOO) des autres.	Le plan de zonage distingue les EBC, les secteurs boisés en zone Nf ou Af et ceux protégés au titre de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme.	

SCoT Il encourage le reboisement des espaces boisés dégradés dans les secteurs habités du littoral

PLU Cette disposition peut participer à la remise en bon état de continuités écologiques altérées (cf. chap. 2-2 du DOO supra).

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Identification dans l'état initial de l'environnement des secteurs concernés.	Par exemple inscription de certains secteurs identifiés comme stratégiques en EBC sur le plan de zonage.	

► Protéger les haies

SCoT Le SCoT demande aux PLU de réaliser un inventaire quantitatif et qualitatif des haies selon des critères écologiques (corridors, ...), hydrologiques (frein au ruissellement, haies présentes le long des cours d'eau...) ou paysagers (chemins creux, promenades,...).

PLU Il s'agit d'identifier les haies les plus intéressantes au regard des critères définis.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Après l'identification, dans l'état initial de l'environnement, des haies les plus intéressantes, le rapport de présentation définit les modalités de leur protection et des mesures compensatoires en cas d'arrachage qu'il conviendra de justifier.	Les haies identifiées font l'objet d'un zonage adapté à leur protection ou d'un tramage sur le plan de zonage. Le règlement précise l'obligation, en cas d'arrachage justifié, de remplacement à niveau de qualité de haie équivalent, notamment dans le cas des haies sur talus qui remplissent un rôle hydraulique important.	

SCoT Le SCoT incite également à la plantation, à la gestion et à l'entretien des haies, dans un objectif d'exploitation pour la filière bois-énergie, notamment le long des cours d'eau. À cet égard, l'élaboration de plans de gestion des haies peut être intéressante. Le SCoT recommande qu'un tramage soit utilisé en secteur agricole.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation identifie les secteurs à fort potentiel bois-énergie.	Les haies identifiées font l'objet d'un tramage sur le plan de zonage.	

3

Répondre aux objectifs et principes de la mixité sociale et de la politique de l'habitat

3

les orientations

Les orientations du SCoT ont clairement vocation à guider les travaux des Programmes Locaux de l'Habitat. L'évaluation des PLH permettra en retour d'enrichir l'observation et l'évaluation du SCoT afin d'adapter ses orientations aux besoins.

Les objectifs de construction de logements exprimés dans le rapport de présentation sont :

- quantitatifs : nombre total, part de logements sociaux
- qualitatifs : diversité de l'offre suivant le public, préconisations architecturales, paysagères...
- géographiques : il y a possibilité de détailler les objectifs par quartiers, pour la construction comme pour la réhabilitation.

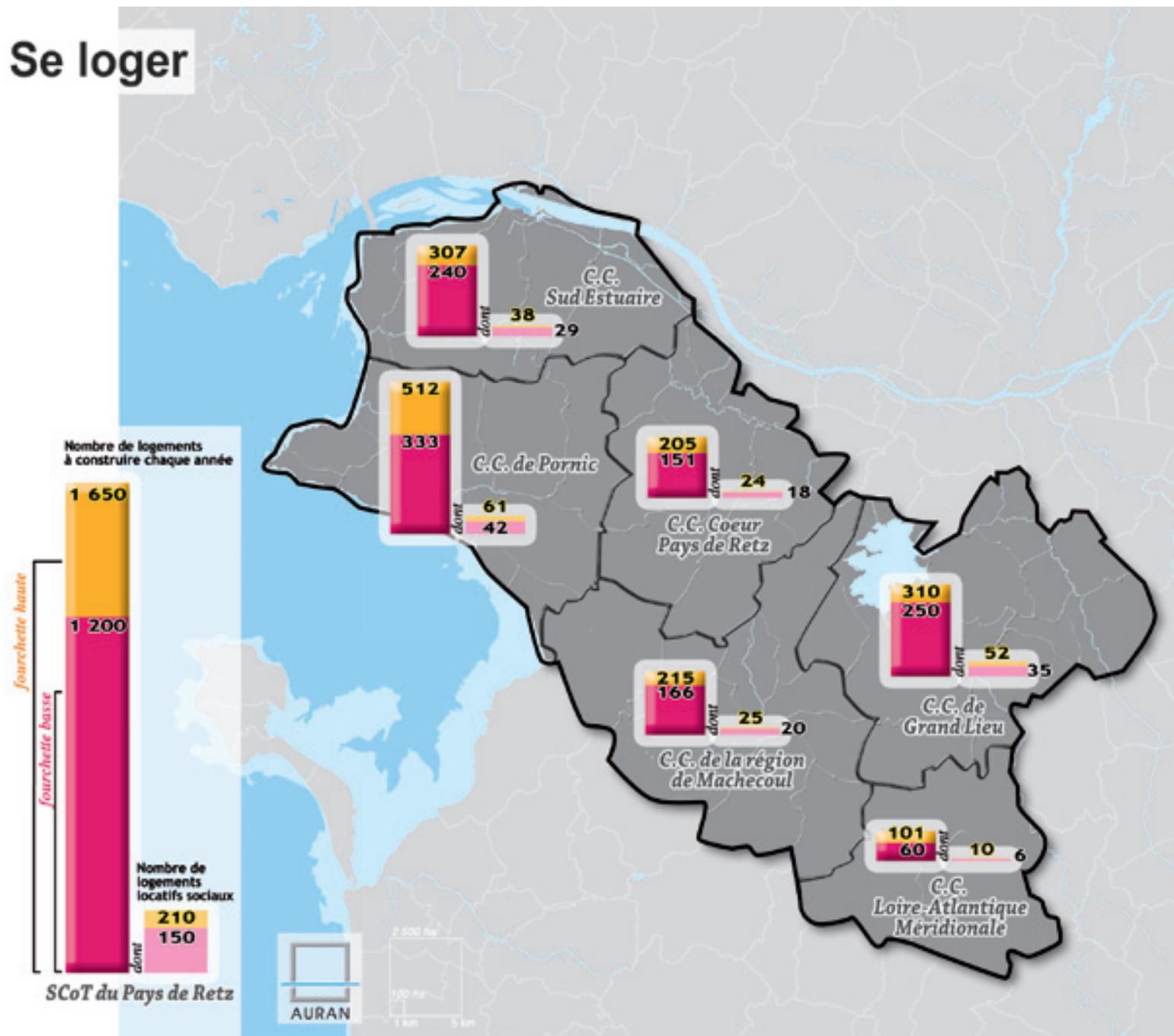
Couplés au seuil de densité de logements neufs/ha consommé, les objectifs de construction déterminent les surfaces maximales d'extension de l'urbanisation au regard des capacités de remplissage et de renouvellement du tissu urbain existant.

Des densités différenciées peuvent être précisées suivant la hiérarchie urbaine (*bourg, village...*) ou en fonction du contexte (*présence de transports collectifs ...*).

La programmation dans le temps des opérations et des équipements liés est encouragée, en lien avec le développement de politiques d'action foncière.

Répondre aux
objectifs et
principes de la
mixité sociale et
de la politique de
l'habitat

Se loger



DÉVELOPPER LE PARC DE LOGEMENTS, AFIN DE RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ET S'ADAPTER AUX ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES (CHAP. 3-1, P.48-49 DU DOO)

SCoT Le SCoT affiche un objectif de production de logements par intercommunalité. Les PLH viennent préciser la politique du logement. La répartition des logements neufs entre le pôle d'équilibre et les autres communes sera définie dans les PLH.

PLU Le SCoT fixe des objectifs par intercommunalité, qui sont déclinés par commune dans les PLH. Dans les cas où le PLH n'est pas suffisamment avancé, l'objectif de production de logements par commune a théoriquement été pris en compte dans les objectifs de construction intercommunaux fixés par le SCoT.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
<p>Le rapport de présentation fixe (dans les choix retenus) les objectifs de production de logements de la commune en fonction de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'analyse démographique réalisée dans le diagnostic • l'estimation du point d'équilibre de la construction (nombre de logements à produire pour maintenir la population) • les capacités des équipements communaux à recevoir des habitants supplémentaires (en lien avec le chap. 1-3 du DOO relatif à la capacité d'accueil) <p>Ces objectifs de production de logement servent de base à l'estimation des surfaces nécessaires à l'urbanisation future (cf. chap. 1-1 et 1-2 du DOO).</p>		<p>L'opération doit s'inscrire dans les objectifs de production en logements définis par le PLU, issus du SCoT et détaillés dans les PLH.</p>

DIVERSIFIER L'OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS (CHAP. 3-2, P. 50-51 DU DOO)

SCoT Le SCoT affiche un objectif de production de logements locatifs sociaux par intercommunalité. Le SCoT détermine une part minimum de 15 à 20% de logements locatifs sociaux dans les objectifs de construction neuve dans les pôles d'équilibre. Pour les autres communes, la part recherchée des logements locatifs sociaux dans les objectifs de construction neuve de logements sera supérieure à 10%. Ce taux pourra être réévalué, en accord avec le bureau du SCoT, pour les communes ayant un taux de logements locatifs sociaux supérieur à 15% du parc de résidences principales, afin notamment de développer une offre d'habitat locatif intermédiaire. La commune de Pont-Saint-Martin se voit appliquer l'article 55 de la loi SRU qui lui impose un taux de logements locatifs sociaux équivalent à 25% de son parc total de logements.

PLU L'objectif est de doubler la part actuelle des logements locatifs sociaux dans l'offre globale en logements du territoire. Il s'agit de 10% (ou 15 à 20%) de la production totale de logements, sauf dans les intercommunalités où la part des résidences secondaires représente plus de 25%. dans ce cas, les 10% s'appliquent sur la production de résidences principales.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
<p>Le rapport de présentation doit afficher un objectif de construction de logements locatifs sociaux supérieur ou égal à 15% de la production totale dans les pôles d'équilibre.</p> <p>Le rapport de présentation doit afficher un objectif de construction de logements locatifs sociaux supérieur ou égal à 10% de la production totale dans les autres communes.</p>	<p>Les OAP des zones U et AU affichent le cas échéant les pourcentages de logements locatifs sociaux à atteindre. Il n'est pas obligatoire de prévoir 10 ou 15% minimum de logements sociaux à chaque opération, il est souvent plus pertinent d'en prévoir davantage dans des opérations d'ensemble bien situées (à proximité des commerces et services notamment).</p>	<p>L'opération doit s'inscrire dans les objectifs de production de logements locatifs sociaux du PLU, issus des orientations du SCoT et détaillés dans les PLH. Ainsi certaines opérations (notamment les mieux situées par rapport aux commerces, services, équipements et transports collectifs) pourront prévoir un pourcentage plus élevé de logements locatifs sociaux afin de «compenser» d'autres opérations peu ou pas pourvues. En outre il est plus facile de contracter avec un bailleur pour des opérations supérieures à 6-8 logements.</p>

SCoT Une stratégie d'anticipation foncière dédiée à l'habitat devra également être mise en place notamment dans les PLU.

PLU Si le PLH a établi des fiches-actions sur ce thème, le PLU s'inscrit dans celles-ci. Sinon, le PLU doit présenter une réflexion sur la question foncière : cela peut aller d'une hiérarchisation dans le temps des zones AU à la mise en place d'une ZAD ou d'une DUP etc...

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation présente la stratégie retenue par la commune et les éventuels outils fonciers mis en place.	Le plan de zonage fait figurer les différents secteurs où la question foncière est prise en compte (zones 1AU, 2AU, secteurs où la commune fait intervenir son droit de préemption...). Les OAP peuvent être assorties d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation (zones à 0-5 ans, à 5-10 ans, à plus de 10 ans...).	

AMÉLIORER ET RÉHABILITER LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS PUBLIC OU PRIVÉ (CHAP.3-4, P. 51 DU DOO)

SCoT Le SCoT préconise la mise en place d'actions d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements anciens.

PLU Les enjeux en la matière sont déterminés le cas échéant par les PLH, qui peuvent décider de mettre en place des actions sur ce thème (par exemple OPAH).

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Si le PLH a identifié un enjeu sur ce sujet, le rapport de présentation peut identifier les secteurs de la commune où des actions pourront être conduites.		

ASSURER LE DROIT AU LOGEMENT POUR TOUS ET RÉPONDRE AUX BESOINS DES POPULATIONS SPÉCIFIQUES (CHAP. 3-5, P.52 DU DOO)

SCoT Les PLU des communes de plus de 5 000 habitants et de celles susceptibles d'atteindre ce nombre à l'horizon de leur PLU devront satisfaire aux obligations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

PLU À partir des PLH, les communes identifient les enjeux en terme d'accueil spécifique (personnes âgées, jeunes, gens du voyage...).

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Une fois identifiés les enjeux, le rapport de présentation présente les outils utilisés pour y répondre. Si les perspectives démographiques de la commune dépassent 5 000 habitants à l'horizon du PLU, le rapport de présentation devra prévoir une aire d'accueil des gens du voyage.	Il convient de prévoir un secteur spécifique sur le plan de zonage avec un règlement permettant l'aménagement de cette aire d'accueil.	

DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS POUR PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS DES HABITANTS D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN (CHAP. 3-6, P. 52-53 DU DOO)

SCoT Le SCoT préconise de continuer à développer ses équipements qu'ils soient pour la petite enfance et la jeunesse, pour les personnes âgées, pour les actifs... et prioritairement dans les centres bourgs pour être au plus près des habitants. Il préconise également un développement plus marqué des équipements et services relatifs à la santé pour assurer un maillage du territoire suffisant à proximité des habitants (pôles santé, pôles médicaux, permanences de soins...).

PLU Compte-tenu de la croissance démographique récente du Pays de Retz, il importe de poursuivre la mise à niveau des équipements du territoire pour répondre aux besoins de la population.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation prévoira, en fonctions des seuils de population que la commune envisage d'atteindre et de ses composantes démographiques, les équipements nécessaires et les espaces qui les accueilleront (salles de loisirs, extension d'écoles, maison de retraite...)	Ces projets pourront figurer sur le plan de zonage en emplacement réservé, secteur à urbaniser... en fonction de leur niveau d'avancement.	

SCoT Les projets d'équipements d'intérêt collectif seront, dans un souci d'optimisation du foncier, l'occasion d'engager des réflexions environnementales afin d'optimiser leur insertion paysagère et fonctionnelle (stationnement,...), au sein du tissu urbain ou de coulées vertes urbaines.

PLU Les liens avec l'urbanisation existante et l'environnement immédiat du projet seront travaillés, dans une recherche d'économie d'espace.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation exposera le projet (en fonction de son degré d'avancement), dans quelle mesure il contribue à une gestion économe de l'espace et comment il s'intègre à son environnement.	Les OAP pourront préciser les dispositions paysagères facilitant l'intégration du projet. Elles pourront également prévoir des modes alternatifs de gestion des eaux pluviales par exemple.	Le projet recherchera l'inscription harmonieuse dans son environnement immédiat. Il proposera un aménagement le plus économe possible de l'espace. Il pourra être l'occasion de travailler sur la performance énergétique.

AMÉNAGEMENT NUMÉRIQUE (CHAP. 4-2, P. 61 DU DOO)

SCoT Le SCoT préconise d'intégrer le développement des réseaux aux opérations de réhabilitation, renouvellement urbain et extension prévus dans les PLU, tant pour les zones urbaines que les espaces d'activités économiques (cf. chap. 4.2).

PLU Cette disposition recommande la pose anticipée de fourreaux lors de travaux d'enfouissement de réseaux par exemple ou de prévoir la desserte en très haut débit d'une zone d'urbanisation nouvelle.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
		Si le PLU l'a prévu, le projet d'aménagement intègre cette disposition.

SCoT Les orientations d'aménagement et de programmation des PLU devront prévoir la desserte et le raccordement des zones urbanisées ou à urbaniser dans les secteurs à enjeux qu'ils définiront : zones d'habitat dense, zones d'activités et commerciales, bâtiments publics et administratifs.

L'ouverture à l'urbanisation des zones blanches sera subordonnée à la rédaction d'un règlement permettant l'arrivée du très haut débit.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation déterminera les secteurs à enjeux concernés.	<p>Les OAP prévoient la desserte et le raccordement des secteurs définis par le rapport de présentation.</p> <p>Les OAP pourront préciser que la desserte en haut débit, voire très haut débit, fait partie des équipements publics dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol (article L332-15 du code l'urbanisme).</p> <p>Le rapport de présentation, dans la phase diagnostic, identifie les éventuelles zones blanches de la commune (à partir de l'analyse faite par le schéma départemental d'aménagement numérique).</p>	<p>Le projet intègre cette disposition.</p> <p>Le porteur de projet prend en compte cette obligation le cas échéant.</p> <p>Si le PLU prévoit une zone AU sur une zone blanche, le règlement devra permettre l'arrivée du THD (par exemple : antennes, réseau,...).</p>

*Développer l'économie et
l'emploi sur tout le territoire*

4

**L'organisation de
l'activité économique**

Développer l'économie et l'emploi sur tout le territoire

4

les orientations

Les PLU doivent reprendre la carte de hiérarchisation des zones d'activités du SCoT. Cette transcription apparaît notamment dans le PADD.

L'analyse des besoins au regard de l'offre fait l'objet d'une analyse détaillée dans le rapport de présentation.

Le règlement veillera à favoriser :

- le développement de l'emploi dans et à proximité des bourgs.
- l'aménagement qualitatif des ZAE pour l'accueil d'activités nécessitant un éloignement des habitations ou ne pouvant trouver leur place dans le tissu urbain.

Les politiques intercommunales sont encouragées. Le SCoT abondera ces travaux dans le cadre d'une étude de stratégie économique à son échelle, notamment afin d'identifier collectivement les possibilités de renforcement des filières économiques du territoire.

L'accessibilité numérique du territoire, en priorité des pôles de vie et d'emploi, est un élément majeur de développement des activités et de l'emploi.

L'organisation de l'activité économique

LES GRANDS PRINCIPES DE L'ORGANISATION DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET DE L'EMPLOI (CHAP. 4-1, P. 56-57 DU DOO)

► S'appuyer sur le développement des pôles d'équilibre et le maillage de l'ensemble des communes en complémentarité

SCoT Les PLU identifient les espaces prioritaires pour le développement des services aux habitants et aux entreprises ainsi que des activités productives. Ils définissent les moyens permettant leur développement et leur gestion (localisation, aménagement, accessibilité, insertion urbaine et environnementale, ...) en lien avec l'objectif général du SCoT d'optimiser la consommation d'espace en sites d'activités, de réduire la consommation globale d'espaces par l'urbanisation et de développer les conditions d'une mobilité durable.

PLU Il s'agit de maintenir et développer dans chaque bassin de vie l'emploi productif, et de rechercher, notamment dans les pôles d'équilibre, un développement du secteur des services tant en relation avec les entreprises du territoire qu'avec l'accueil des nouvelles populations.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
<p>Le PADD identifie les espaces prioritaires pour le développement des services aux habitants et aux entreprises ainsi que des activités productives.</p> <p>Le diagnostic présente les polarités économiques et commerciales de la commune. Il en précise le fonctionnement, et indique si des besoins d'extension, relocalisation,... existent.</p> <p>Le rapport de présentation met en exergue les secteurs favorables à l'accueil d'activités économique, au regard de leur accessibilité, de leur desserte en transports collectifs, de la localisation préexistante d'entreprises sur le site...</p>	<p>Le plan de zonage localise ces secteurs spécifiques.</p>	

► Favoriser le développement d'une économie diversifiée

SCoT Le SCoT entend conforter les activités de pêche et de conchyliculture au moins sur les sites existants, et à proximité, en identifiant des zones spécialisées pour les accueillir.

En ce qui concerne le secteur des services aux entreprises, le SCoT prend acte que le poids de celui-ci est inférieur à la moyenne départementale, et préconise son renforcement en priorité dans les pôles d'équilibre.

PLU Cette préconisation du SCoT doit guider l'aménagement en particulier des zones interterritoriales stratégiques et des zones d'équilibre, qui accueillent l'essentiel des grandes entreprises, PME-PMI, entreprises logistiques...

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
<p>La carte du PADD spatialise les enjeux de maintien/confortement des activités de pêche. Le rapport de présentation identifie les activités concernées et les localise. Si des projets d'extension de ces activités sont connus, le rapport de présentation prévoit des secteurs d'accueil pour leur développement.</p> <p>Cf. chap. 1-4 du DOO : dans les secteurs portuaires, balnéaires, industriels, et d'exercice des métiers de la mer, le rapport de présentation peut identifier les espaces proches du rivage prioritairement nécessaires à l'exercice des métiers de la mer ou de la pêche, afin de préserver leur accès à la mer, au lac de Grand Lieu et à l'estuaire de la Loire.</p>	<p>Traduction dans le règlement (zones dédies par exemple...).</p>	

► Maintenir une activité adaptée dans le tissu urbain , les bourgs et pôles communaux.

SCoT Les PLU veilleront à maintenir des capacités d'accueil de l'activité économique dans les bourgs et pôles communaux.

PLU Les zones d'activités n'ont pas vocation à accueillir l'ensemble du développement économique, les centres-villes et centres-bourgs ont également un rôle à jouer pour l'accueil des activités compatibles avec le voisinage des zones habitées.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Comme pour l'habitat, le diagnostic identifie les activités existantes et la capacité d'accueil d'activités économiques dans le tissu urbain (<i>dents creuses, opportunité de réhabilitation de friches, renouvellement urbain</i>).	Pour les activités situées dans les centres-villes et centres-bourgs, le règlement doit permettre leur maintien, voire leur développement s'il est compatible avec le voisinage des zones habitées.	

► Anticiper les besoins en espaces nécessaires aux projets de développement économique

SCoT Les PLU procèdent à une analyse des espaces disponibles, sous réserve de contraintes foncières, techniques, environnementales..., et déterminent les objectifs de développement de l'économie, de l'emploi et des services dans un souci d'optimisation de la consommation du foncier et de renouvellement des espaces urbains économiques.

PLU L'objectif est l'optimisation du foncier à vocation économique.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
	Le règlement cherchera à limiter les espaces «perdus» en zones d'activités, par exemple les marges de recul par rapport aux voiries internes à la zone d'activités. Il pourrait par exemple, ne pas limiter la hauteur des bâtiments, permettre les implantations des bâtiments en limite séparative, augmenter les capacités d'emprise au sol, réduire le nombre de places de stationnement imposé... Les OAP sur les zones d'activités peuvent prévoir des secteurs où les parkings seront mutualisés (<i>aménagement de villages d'artisans par exemple</i>).	

ORGANISER L'OFFRE FONCIÈRE (CHAP. 4-2, P. 58-61 DU DOO)

► Organiser l'offre foncière en zones d'activités économiques (ZAE)

SCoT Pour assurer une bonne lisibilité de l'offre, le SCoT recommande la mise en place d'une organisation de l'offre foncière en ZAE, afin d'être en capacité de répondre de façon différenciée à la demande de localisation des entreprises.

PLU Les PLU reprennent la carte de hiérarchisation des zones d'activités du SCoT : zones interterritoriales stratégiques, zones d'équilibre, zones d'activités de proximité, zones spécialisées.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le PADD reprend la carte de hiérarchisation des zones d'activités du SCoT.		

SCoT Les zones d'équilibre ont vocation à être confortées de manière cohérente et continue, dans et en dehors des limites communales. Elles ne peuvent accueillir du commerce que lorsqu'elles s'inscrivent dans les enveloppes urbaines des pôles d'équilibre ou sont identifiées comme ZACom.

PLU Les zones d'équilibre ont vocation à être confortées et étendues prioritairement. Une zone d'équilibre peut être étendue au-delà des limites communales, en concertation avec la commune limitrophe concernée et la ou les intercommunalités.
Une zone d'équilibre ne peut accueillir du commerce que si elle figure dans le document d'aménagement commercial (DAC) en tant que ZACom.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
La carte du PADD fait apparaître les zones d'activités à conforter/étendre. Le rapport de présentation présente les besoins éventuels d'extension des zones d'équilibre à l'échéance du PLU (<i>en surface</i>). Il donne des échéances indicatives d'extension.	Les extensions apparaissent sur le plan de zonage. Des OAP sont utilement intégrées (<i>cf. favoriser l'aménagement qualitatif des zones d'activités, ci-après</i>). Le règlement limitera utilement les espaces «perdus» en zone d'activités (<i>cf. supra</i>).	

SCoT Les zones d'activités de proximité peuvent accueillir, outre les entreprises artisanales et de services associés, des PME-PMI et prévoir l'extension des activités existantes.
Les projets de ZAP ne pourront être mis en œuvre que lorsque les zones d'activités de proximité existantes de la commune s'approcheront de la saturation.

PLU Les zones d'activités de proximité peuvent faire l'objet d'une extension limitée. Les zones d'activités de proximité en projet figurant sur la carte p. 58 du DOO ne peuvent être ouvertes tant que les zones d'activités existantes de même nature de la commune n'arrivent pas à saturation. Les études d'aménagement pourront être menées au préalable, quand les zones existantes auront un taux d'occupation élevé.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
La carte du PADD fait apparaître les zones d'activités à conforter/étendre. Le rapport de présentation présente les besoins éventuels d'extension des zones de proximité à l'échéance du PLU (<i>en surface</i>). Il donne des échéances indicatives d'extension. Le rapport de présentation détermine, en fonction des usages de la zones d'activités de proximité et de son rythme d'urbanisation, le taux d'occupation à partir duquel les études préalables pourront être menées.	Idem zones d'équilibre.	

SCoT Les projets urbains veilleront à réserver l'espace nécessaire aux zones spécialisées liées aux métiers de la mer et aux activités portuaires.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
cf. chapitre 4-1 (<i>supra</i>)	cf. chapitre 4-1 (<i>supra</i>)	

SCoT Les «autres espaces d'activités» identifiés dans le PADD ne sont pas destinés, à l'avenir, à voir leurs périmètres étendus, hors besoin limité lié à la pérennisation des activités existantes.

PLU Cette disposition concerne seulement 2 secteurs d'activités sur les communes de Saint-Hilaire-de-Chaléons et Saint-Père-en-Retz (cf. carte p. 42 du PADD). Ils ne pourront être étendus.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation délimite ces zones.	Ces zones sont circonscrites sur le plan de zonage et ne peuvent être étendues.	

SCoT Aucune implantation nouvelle de zones d'activités non prévues au SCoT ne sera a priori permise, sauf dans les cas où l'extension des zones d'activités existantes ne sera pas possible et lorsqu'elles ne disposeront plus de disponibilités foncières à commercialiser. Ces éventuelles exceptions devront faire l'objet d'un examen attentif du syndicat mixte du SCoT au regard d'études à mener au niveau des schémas de secteurs et à défaut des PLU, pour en justifier la nécessité et le bien fondé.

Les PLU devront prévoir un échancier d'ouverture à l'urbanisation lié à la saturation des zones existantes.

PLU Si une commune est confrontée au besoin d'implantation d'une zone d'activités qui n'a pas été identifiée par le SCoT, elle devra justifier de la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des critères définis par le SCoT. Toutefois elle n'aura pas l'obligation d'attendre le «remplissage» des zones des communes voisines (et donc d'y envoyer les éventuels acquéreurs de parcelles), même si elles ont des disponibilités foncières, pour lancer ses études.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation devra en particulier aborder les questions : <ul style="list-style-type: none"> • des besoins à l'échelle du SCoT, de l'intercommunalité, de la commune, • de l'insertion urbaine du projet, • de l'inscription de la future zone dans la typologie des zones d'activités du Pays de Retz, • du respect des objectifs d'économie d'espace (cf. chap. 1-2). en tenant compte des orientations du SCoT en matière d'aménagement qualitatif des ZAE. Le rapport de présentation présentera l'échancier d'ouverture à l'urbanisation de la nouvelle zone d'activités, nécessairement lié à la saturation de la/des zones existantes.	Des OAP seront utilement intégrées. Le règlement intégrera les critères d'aménagement qualitatif des zones d'activités définis par le SCoT (cf. p. 60- 61 du DOO et ci-après).	

► Favoriser l'aménagement qualitatif des zones d'activités et leur accessibilité (chap. 4-2, p. 60-61 du DOO)

SCoT Afin de limiter la consommation d'espace et de développer leur attractivité, les maîtres d'ouvrages de ces zones devront :

- Favoriser les conditions d'un aménagement qualitatif (jalonnement, qualité des matériaux employés, circulations, collecte des déchets, mise en commun de services, points de desserte par les transports collectifs, circulations douces...), dans l'esprit des démarches de type «Qualiparc». La requalification des zones d'activités existantes sera recherchée.
- Veiller à la qualité paysagère des constructions et aménagements, notamment au maintien et à la restauration de la trame bocagère et des continuités écologiques éventuellement impactées.
- Économiser l'espace utilisé en rationalisant les aménagements, la taille des parcelles, en mutualisant les espaces de circulation, stationnement et services, pour les activités qui le permettent.

- **Aménager les espaces économiques dans la recherche d'une meilleure qualité environnementale, notamment en matière de gestion des rejets en eaux (pluviales et usées), de production, ramassage et traitement des déchets et de consommation d'énergie et de production d'énergies renouvelables.**
 - **Éviter le développement linéaire des ZAE le long des axes routiers pour protéger les paysages, l'agriculture et l'environnement (cf. chap. 7.3.).**
 - **Prendre en compte les risques de nuisances supplémentaires pour les habitations environnantes .**
- Les PLU déclinent les critères d'aménagement qualitatif cités ci-dessus dans leur règlement.**

PLU

D'une manière générale ces principes d'aménagement qualitatif sont pris en compte dans tout projet d'évolution, d'aménagement ou de création de parc d'activités. Même si cette disposition s'applique avant tout aux projets, il convient que le PLU permette de favoriser le respect des critères déclinés dans le DOO, en particulier dans le règlement des zones d'activités.

À l'échelle de la commune, il convient de prendre en considération le site initial et les trames paysagères existantes (*exemple : conserver le bocage existant*) et s'inscrire dans la topographie.

À l'échelle de la zone, l'aménageur doit prendre en considération l'aménagement des espaces verts (*implantation, traitement, entretien, plantation d'arbres*) mais aussi la qualité des aménagements (*aire de stationnement, limites séparatives, signalétique, entrées et espaces publics*) et la qualité et le dimensionnement des voiries.

Autres points de considération :

- la cohérence architecturale de l'ensemble des bâtiments d'entreprises de la zone : couleur des façades, homogénéité des volumes, définition de typologie pour les enseignes...
- la qualité des aménagements en façade des bâtiments : espaces verts, pas d'espace de stockage, l'organisation rigoureuse des surfaces de stockage, ...

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
<p>Le rapport de présentation estime le besoin en surface pour l'aménagement ou l'extension de la zone d'activités, en prenant en compte l'objectif de réduction de 10% de la consommation d'espace (cf. chap. 1-2 du DOO). Il affiche les principes d'optimisation du foncier économique en rationalisant les aménagements, la taille des parcelles, en mutualisant les espaces de circulation, stationnement et services, pour les activités qui le permettent. L'organisation de la zone prend en compte l'existence de transports collectifs (<i>localisation stratégique des points de desserte en TC</i>).</p> <p>L'aménagement éventuel de zones d'activités en continuité des zones d'habitat devra prendre en compte et traiter les nuisances éventuelles, soit en maintenant des espaces verts intermédiaires, ou en implantant des activités non nuisantes comme «zones tampons», etc. (cf. chap. 7-4 du DOO).</p>	<p>Les OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dessinent les principes de circulation, dont les circulations douces, indiquent les points de collecte des déchets, les secteurs préférentiels d'implantation de stationnement mutualisé,... • préconisent le maintien de la trame bocagère et des continuités écologiques identifiées sur le secteur • évitent un schéma d'aménagement linéaire de la zone d'activités le long d'un axe routier • prennent des dispositions pour limiter les risques de nuisances pour les habitations à proximité (<i>par exemple : dispositions paysagères, gestion des accès et des stationnements poids lourds, horaires,...</i>) • intègrent les objectifs de qualité environnementale (cf. chap. 6 et 7-1 du DOO) relatifs notamment à la gestion de l'eau, à la production d'énergie, à la gestion des déchets... Le règlement peut influencer sur les marges de recul par rapport aux voiries internes à la zone d'activités, la hauteur des bâtiments, la mitoyenneté, les capacités d'emprise au sol, le nombre de places de stationnement imposé, les tailles des parcelles... 	<p>Les projets d'aménagement doivent intégrer l'obligation d'un aménagement qualitatif des zones d'activités, tel que décrit dans le DOO :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser les conditions d'un aménagement qualitatif dans l'esprit des démarches de type «Qualiparc». La requalification des zones d'activités existantes est recherchée. • Veiller à la qualité paysagère des constructions et aménagements, notamment au maintien et à la restauration de la trame bocagère et des continuités écologiques éventuellement impactées. • Économiser l'espace utilisé en rationalisant les aménagements, la taille des parcelles, en mutualisant les espaces de circulation, stationnement et services, pour les activités qui le permettent. • Aménager les espaces économiques dans la recherche d'une meilleure qualité environnementale, notamment en matière de gestion des rejets en eaux (<i>pluviales et usées</i>), de production, ramassage et traitement des déchets et de consommation d'énergie et de production d'énergies renouvelables. • Éviter le développement linéaire des ZAE le long des axes routiers pour protéger les paysages, l'agriculture et l'environnement (cf. chap. 7.3.). • Prendre en compte les risques de nuisances supplémentaires pour les habitations environnantes.

DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE (CHAP. 4-3, P. 62-63 DU DOO)

SCoT Sur le littoral, les PLU, lors de leur élaboration et/ou révision, devront identifier les espaces d'accueil des sites d'hébergement touristique et préciser les règlements adaptés et leur insertion dans le projet urbain de la commune. Il convient également de poursuivre les aménagements qualitatifs du littoral (espaces publics, plages, sentiers et liaisons douces notamment,...) pour renforcer son attractivité et ses qualités environnementales et paysagères. La maîtrise de l'urbanisation est également indispensable au maintien de cette attractivité. Les collectivités veilleront à concilier fréquentation par le public et préservation des espaces fragiles (cf. chap. 1-3. capacité d'accueil).

PLU Le projet urbain de la commune doit permettre de valoriser les atouts touristiques communaux : sites emblématiques, espaces naturels, sites portuaires..., mais aussi hébergements.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation identifie les secteurs d'accueil d'hébergements touristiques (<i>terrains de camping, résidences hôtelières, hôtels, colonies de vacances,...</i>). Il précise comment le projet urbain valorise les activités liées au tourisme.	Les OAP peuvent illustrer les modalités de valorisation des sites d'hébergement, et des activités touristiques en général : réaménagement d'espaces publics, développement de liaisons douces, plantations...	

DÉVELOPPER L'ARTISANAT EN HARMONIE AVEC LES TISSUS URBAINS (CHAP. 4-5, P. 67 DU DOO)

SCoT Les PLU veillent à laisser la possibilité à des artisans de se maintenir, dans la mesure du possible, dans le tissu urbain dense afin de préserver une certaine mixité des fonctions, tout en veillant aux restructurations nécessaires pour éviter les conflits de proximité avec l'habitat.
Lorsque ce n'est pas le cas, le SCoT préconise pour les ZAP ou dans les zones urbaines, la création de «villages» artisanaux, notamment pour des entreprises du bâtiment, offrant la possibilité également d'y adjoindre des services communs pour les entreprises. Leur localisation devra se faire au plus proche des bourgs et pôles communaux, en relation avec la mise en place des zones d'activité de proximité et dans une articulation raisonnée au réseau viaire urbain. Leur aménagement devra répondre aux critères qualitatifs développés au chapitre 4.2.

PLU Cf. dispositions du chap. 4-1 du DOO (*supra*) maintenir des capacités d'accueil de l'activité économique dans les bourgs et pôles communaux.
Cette préconisation répond à une demande croissante des artisans, qui peuvent ainsi mutualiser certains services et réduire leurs coûts d'exploitation. Par ailleurs cela a aussi des effets positifs sur la consommation d'espace.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation identifie les besoins en matière d'offre foncière pour des artisans sur la commune (<i>en surface</i>) puis prévoit sa localisation dans le tissu urbain si c'est possible ou en ZAP.	Le règlement prévoit pour ces villages d'artisans des dispositions facilitant l'économie d'espace : par exemple implantation en limite séparative, hauteur des bâtiments, mutualisation des stationnements...	

AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ NUMÉRIQUE DU TERRITOIRE (CHAP. 4-6, P.68 DU DOO)

SCoT Les PLU identifient les espaces et équipements prioritaires à raccorder (cf. chap. 3-6 du DOO).

Le SCoT entend favoriser l'accessibilité en réseau de télécommunication à très haut débit des centres urbains pour un développement du tertiaire et des services. Le raccordement des ZAE est une priorité, plus particulièrement pour les zones d'équilibre et les zones interterritoriales stratégiques.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation, parmi les secteurs prioritaires qu'il définit, cible particulièrement les zones d'activités, notamment les zones interterritoriales stratégiques et les zones d'équilibre.	<p>Les OAP le cas échéant prévoient la desserte et le raccordement des secteurs définis par le rapport de présentation.</p> <p>Les OAP pourront préciser que la desserte en haut débit, voire très haut débit, fait partie des équipements publics dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol (article L332-15 du code l'urbanisme).</p>	<p>Le projet intègre cette disposition.</p> <p>Le porteur de projet prend en compte cette obligation le cas échéant.</p>

*Développer l'économie et
l'emploi sur tout le territoire*

4

**Harmoniser l'aménagement
commercial**

Développer l'économie et l'emploi sur tout le territoire

4

les orientations

Le SCoT est accompagné d'un Document d'Aménagement Commercial, qui tout en reprenant les orientations du SCoT, précise, au regard des dispositions législatives :

- › les critères d'identification des centralités urbaines, espaces prioritaires de développement,
- › la délimitation des zones d'aménagement commercial (ZACom), hors centralités urbaines
- › les critères d'évaluation de leur évolution possible

Les PLU doivent respecter les dispositions du DAC et du SCoT en matière de zonage et de réglementation.

Ils délimitent les centralités, et précisent les objectifs d'évolution des ZACom au regard de l'analyse qui en est faite dans le DAC en matière de protection de l'environnement et d'aménagement du territoire.

Harmoniser l'aménagement commercial

ORIENTATIONS PORTANT SUR LES CENTRALITÉS (CHAP. 4-4, P.64-65 DU DOO)

SCoT Les PLU veilleront à favoriser, développer et structurer les implantations commerciales dans les centralités commerciales du Pays de Retz. Il appartiendra aux PLU des communes de définir précisément le périmètre de leur centralité commerciale. Sur toutes les centralités, les PLU veilleront :

- à limiter les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux,
- à favoriser l'implantation dans les quartiers à vocation résidentielle, de pôles commerciaux de proximité.

PLU Les centralités commerciales correspondent aux centres-villes et centres-bourgs des pôles d'équilibre, bourgs et pôles communaux identifiés dans le DAC. Les différents leviers que les PLU peuvent actionner sont les suivants : - autoriser ou non la destination commerce dans un zonage - orienter les changements de destination en faveur du commerce (*linéaire offensif*) - la possibilité d'éviter le changement de destination en défaveur du commerce (*linéaire défensif*) - la possibilité d'affecter du stationnement (*ou non*) en fonction du plancher commercial (*nombre de places pour une surface donnée*) - la possibilité de préempter un bail commercial, pour conserver le dernier commerce par exemple.

SCoT Dans les centralités des pôles d'équilibre, le SCoT préconise :

- Le développement quantitatif et qualitatif d'une offre spécifique et diversifiée de moyenne et haut de gamme (notamment, équipement de la personne, culture et loisirs...) complémentaire à l'offre des pôles majeurs de périphérie.
- L'implantation et/ou le transfert d'enseignes locomotives à forte valeur ajoutée susceptibles de jouer un rôle d'entraînement au profit de l'ensemble des activités commerciales.

Dans les centralités des autres communes, le SCoT préconise un développement commercial par :

- Le développement d'une offre diversifiée et l'implantation ou l'intégration de magasins de moyenne surface.
- Le maintien des commerces locaux en soutenant les commerces existants et en encourageant l'implantation d'enseignes nouvelles, afin d'offrir aux consommateurs une gamme de produits diversifiée et complémentaire à l'offre des pôles de périphérie.

PLU Le maintien de capacités d'implantation de commerces dans les centre-villes et centres-bourgs est essentiel pour atteindre cet objectif. Il rejoint en cela la disposition du chap. 4-1 du DOO, relative au maintien d'activités adaptées dans le tissu urbain.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation identifie les polarités commerciales de la commune. Il délimite le périmètre de la centralité commerciale, à l'intérieur de laquelle, dans les choix retenus, il conviendra de prendre des dispositions pour limiter les changements de destination (<i>mise en place de linéaires commerciaux</i>) et pour permettre l'implantation de pôles commerciaux de proximité dans les quartiers à vocation résidentielle.	Le plan de zonage fait apparaître la centralité commerciale à l'intérieur de laquelle figure un linéaire commercial. Le règlement autorise l'implantation de commerces de proximité dans les secteurs résidentiels.	

ORIENTATIONS PORTANT SUR LES ZACoM (CHAP. 4-4, P.66 DU DOO)

► Orientations générales

SCoT Une typologie de ZACoM a été établie en fonction des polarités auxquelles elles sont rattachées et au regard des critères d'aménagement du territoire et d'insertion urbaine (cf. page 10 du DAC) : **ZACoM de reconnaissance, de transition, de développement et de projet.**

En s'appuyant sur cette typologie, il est décidé en dehors des centralités de favoriser la diversification de l'offre au sein de chaque pôle.

PLU Le PLU doit reprendre les délimitations de ZACoM apparaissant dans la DAC, ainsi que les justifications apportées par le SCoT au regard des critères d'aménagement du territoire exigés par la loi Grenelle 2. Il qualifie les ZACoM selon la typologie indiquée par le SCoT.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation qualifie la ou les ZACoM de la commune selon la typologie du SCoT. Il reprend les justifications apportées par le SCoT au regard des critères d'aménagement du territoire. Il indique les disponibilités foncières, les besoins éventuels d'extension de la ZACoM...	Le plan de zonage du PLU devra être compatible avec les délimitations des ZACoM présentées dans le DAC. La vocation commerciale (ou mixte dans certains cas) du secteur sera indiquée dans le règlement.	

SCoT **Organiser le stationnement dans les ZACoM de développement et de projet (mutualisation, parkings en silo ou semi enterrés...) des pôles majeurs et intermédiaires, dans un souci d'économie de l'espace.**

PLU Cette disposition s'applique essentiellement aux opérations d'aménagement d'ensemble des ZACoM. Toutefois, si des projets commerciaux individuels sont présentés sans mesure particulière, les porteurs de projet devront justifier, pourquoi ils ne prévoient pas de mesures d'économie d'espace particulière pour les parkings.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation présente une réflexion globale d'aménagement sur la ZACoM. Il doit notamment montrer que le projet d'aménagement a pris en compte l'économie d'espace.	Les OAP peuvent prévoir les secteurs préférentiels d'implantation de parkings mutualisés, avec un paysage adapté. Le règlement peut réduire le nombre de places de stationnement exigé.	Le projet d'aménagement intègre une réflexion sur l'organisation du stationnement le plus économe possible en espace.

SCoT **Appliquer les critères de qualité relatifs aux zones de développement économique (cf. chap. 4-2 du DOO).**

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
cf. chap. 4-2 du DOO	cf. chap. 4-2 du DOO	cf. supra – chap. 4-2 du DOO

► ZACom de développement et de transition

SCoT Orienter préférentiellement les implantations des commerces et ensembles commerciaux de plus de 1 000 m² de surface de plancher dans les ZACom de développement et de transition.

PLU Le PLU décline les dispositions du SCoT en matière d'aménagement commercial. L'objectif est de flécher l'implantation de «gros» commerces soit dans le centre-ville quand c'est possible, soit dans une ZACom de transition ou de développement, afin d'éviter les implantations anarchiques par exemple en zone artisanale ou dans un quartier d'habitat périphérique.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
	Le règlement ne permet pas l'implantation de commerces dans les zones d'activités autres que les ZACom ni dans les quartiers d'habitat résidentiel hors centralité. Il peut aussi définir dans les ZACom des surfaces minimales de commerces pour éviter l'implantation de commerces de proximité dans les ZACom.	

► ZACom de projet

SCoT Densifier et utiliser l'ensemble de l'enveloppe foncière des ZACom de développement, lorsque cela est possible, avant d'implanter des commerces et ensembles commerciaux de plus de 1 000 m² de surface de plancher dans les ZACom de projet,

PLU Tant qu'une ZACom de développement n'arrive pas à saturation, il ne sera pas possible d'implanter des commerce dans une ZACom de projet (cf. dispositions chapitre 4-2 du DOO pour les zones d'activités de proximité de projet).

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation présente les besoins éventuels en surfaces commerciales à l'échéance du PLU (en surface). Les ZACom de projet devront viser une amélioration de la zone au regard des critères définis dans le DAC (cf cahier cartographique du DAC). Les ZACom de projet doivent s'inscrire dans les objectifs de gestion économe de l'espace du SCoT.		Le projet d'aménagement de la ZACom prend en compte les critères d'amélioration de la zone définis par le DAC zone par zone.

► ZACom de reconnaissance

SCoT Ne pas créer de nouvelles polarités commerciales sur les ZACom de reconnaissance.

PLU Aucune implantation commerciale supplémentaire ne sera possible dans les ZACom de reconnaissance, seule l'extension éventuelle du commerce existant, pour assurer sa pérennisation, sera autorisée.

*Définir une stratégie de
mobilité durable*

5

**Améliorer le maillage
du Pays de Retz et mieux le relier
aux territoires voisins**

Définir une stratégie de mobilité durable

5

les orientations

Le SCoT est porteur d'une stratégie de mobilité durable qui sert de support à une mise en cohérence des politiques publiques des communes, intercommunalités et autorités organisatrices de transport, notamment l'État, la Région et le Département.

Au niveau des PLU, il est important de ne pas obérer la mise en œuvre du schéma et des politiques publiques associées, dans un lien de compatibilité. Il pourra s'agir par exemple de prévoir des emplacements réservés dans les secteurs où le SCoT a identifié des nécessités de contournement de bourg.

En matière d'urbanisme, les PLU pourront utilement décliner les orientations relatives à la hiérarchisation de la voirie, notamment en identifiant les entrées de bourg et les espaces de modération de la vitesse propices au développement de la marche et du vélo, éventuellement issus de travaux à l'échelle intercommunale.

Ces dispositions sont les corollaires des orientations en faveur du renforcement des centralités urbaines en habitat, services et emplois.

Améliorer le maillage du Pays de Retz et mieux le relier aux territoires voisins

Définir une stratégie de mobilité durable

- 

Pôles d'équilibre
 - 

Bougs et pôles communaux
- 1. Améliorer le maillage du territoire du Pays de Retz et mieux le relier aux territoires voisins**

 - 

Réaliser une nouvelle infrastructure multimodale de franchissement de la Loire
Permettre l'amélioration d'une liaison structurante Nord-Sud en s'appuyant prioritairement sur le réseau de voirie existant.
Redéfinir une nouvelle stratégie pour la route bleue et la RD13 entre Bourgneuf-en-Retz, Machecoul et Legé à partir de l'amélioration des liaisons existantes et du développement du niveau de services
 - 

Améliorer et compléter le réseau routier

 - 

Réseau d'équilibre actuel
 - 

Maillage complémentaire
 - 

Amélioration du maillage complémentaire
 - 

Projets de contournement et de voiries en cours ou à l'étude
 - 

Conforter et compléter le maillage en transports collectifs

 - 

Réseau ferroviaire à moderniser
 - 

Réseau ferroviaire à réouvrir
 - 

Gares existantes
 - 

Gares à réouvrir
 - 

Gares devant faire l'objet d'études justifiant l'intérêt de leur réouverture
 - 

Aménager ou développer des Pôles d'Échanges Multimodaux dans les 4 pôles d'équilibre - PEM.
 - 

Compléter les services rapides en cars Lila pour les pôles non desservis par le ferroviaire et sur les axes structurants irriguant le SCoT
 - 2. Favoriser la proximité dans chaque intercommunalité pour rendre attractifs les modes alternatifs à la voiture**

 - 

Promouvoir des Plans de Modération des Vitesses Intercommunaux - PMVI
 - 

Recommander des Plans piétons communaux
 - 

Recommander des Plans vélos communaux
 - 

Recommander la réalisation des Plans de déplacements dans les 6 pôles d'équilibre
 - 

Maintenir l'organisation actuelle du service Lila à la demande

 - 

Pays de Retz Atlantique
 - 

Pays de Grand Lieu, Machecoul, Logne
 - 

Faciliter des liaisons entre les bougs et le pôle d'équilibre le plus proche en organisant des liaisons de transports collectifs de proximité pour rejoindre les PEM
 - 3. Favoriser l'articulation entre urbanisme et transports collectifs**

 - 

Prioriser l'urbanisation dans les secteurs bien desservis par les transports collectifs
 - 

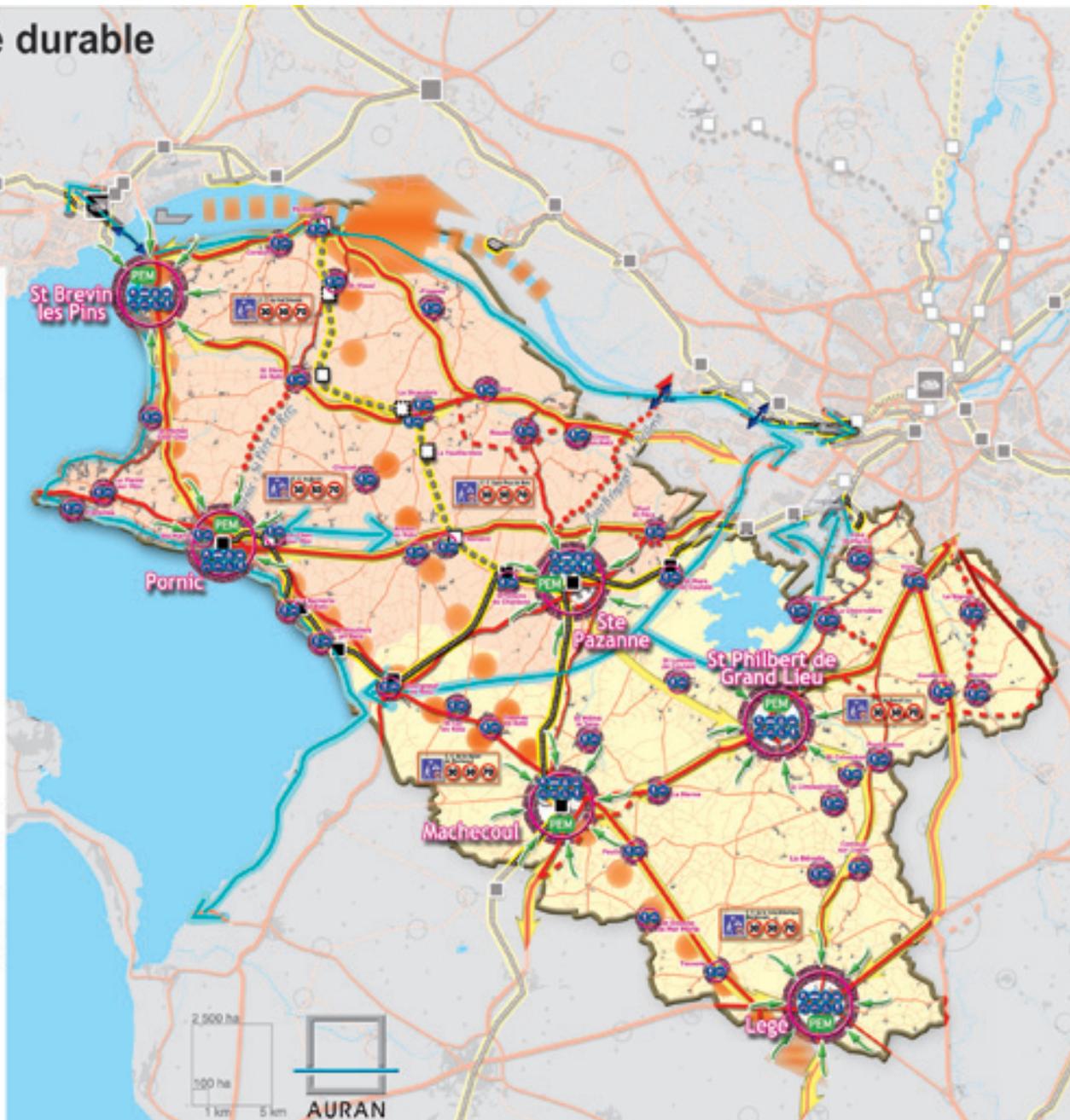
Subordonner l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation à une réflexion de leurs conséquences sur les déplacements
 - 4. Valoriser l'activité touristique en s'appuyant sur le développement d'itinéraires de promenades à pied, à vélo, ...**

 - 
 - 5. Doter le Pays de Retz d'une stratégie logistique**

 - 

Réaliser un état des lieux
 - 

Élaborer un schéma logistique



AMÉLIORER UN MAILLAGE ROUTIER DU TERRITOIRE (CHAP. 5-1-2, P. 71-73 DU DOO)

► Permettre l'amélioration d'une liaison structurante nord-sud du Pays de Retz en s'appuyant prioritairement sur l'existant.

SCoT Une étude devra être réalisée de façon à préciser les modalités de réalisation de cette liaison, et en particulier son intégration aux projets urbains. Les PLU, lors de leur révision et/ou élaboration, préciseront en particulier la trame viaire envisagée à terme, et les modalités de traitement des entrées dans les secteurs urbains, en lien le cas échéant avec le plan de modération des vitesses intercommunal.

PLU Il s'agit d'optimiser en priorité les infrastructures existantes pour répondre simultanément aux besoins de trafic, de sécurité et de fluidité, tout en limitant les impacts environnementaux. Une fois les éventuels besoins de nouvelles infrastructures recensés, les discussions avec les maîtres d'ouvrage pourront être engagées pour une inscription des projets dans les PLU (*contournements de bourg, aménagements d'entrée de ville...*).

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation expose les freins à une circulation fluide sur un axe nord-sud du territoire et identifie les éventuels aménagements à opérer sur la commune pour atteindre cet objectif (<i>d'une amélioration de la signalétique à la création d'un contournement de bourg</i>).	Emplacements réservés sur le plan de zonage. Les OAP peuvent faire le lien avec la trame viaire urbaine.	<p>En lien avec le chapitre 2-2 du DOO, les aménagements doivent «permettre d'assurer le passage de la faune».</p> <p>En lien avec le chapitre 7-3 du DOO, l'aménagement des infrastructures de transport (<i>routières et ferroviaires</i>) et de leurs abords immédiats doit porter une attention particulière :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à la préservation des vues sur les paysages et sites naturels et urbains emblématiques et quotidiens, • à la limitation, au strict nécessaire, des séquences fermées (<i>merlons, ...</i>) destinées à la protection des habitations contre les nuisances sonores. L'aménagement des infrastructures veillera à respecter le principe de distinction des perceptions paysagères entre paysages urbains (<i>y compris villages et hameaux</i>) et paysages naturels. La transition doit clairement faire apparaître la limite entre espaces urbains et naturels, tant des points de vue paysager (<i>végétalisation, signalétique...</i>), que des pratiques (<i>vitesses, stationnement, intersections et trame viaire, marche et vélo...</i>), en lien avec le plan de modération des vitesses lorsqu'il existe.

► Redéfinir une nouvelle stratégie visant à l'amélioration de la fonctionnalité et la qualité de services de l'axe reliant le pont de Saint-Nazaire à Legé

SCoT Cette stratégie aura en particulier pour objectifs :

- de fluidifier le trafic au nord de Pornic,
- d'améliorer l'accessibilité à Bourgneuf-en-Retz, Machecoul et Legé en augmentant le niveau de service de la RD13, voire en déportant le trafic en évitant certains bourgs (*par exemple Fresnay en Retz*).
- d'améliorer la lisibilité, la sécurité notamment au carrefour des Bleuets (*La Plaine sur Mer*) et l'homogénéité des vitesses de circulation sur l'ensemble de cet axe et de supprimer les passages à niveau.

PLU L'objectif de cette orientation est moins opérationnel que d'inscrire le SCoT dans une discussion avec le Conseil Général sur une cohérence globale d'aménagement de la RD13. Toutefois les communes concernées peuvent d'ores et déjà afficher dans leur PLU leur vision quant à cet axe (*contournement de bourg, aménagements de sécurité...*).

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation expose les freins à une circulation fluide sur la Route Bleue et identifie les éventuels aménagements à opérer sur la commune pour atteindre cet objectif.	Emplacements réservés sur le plan de zonage. Les OAP peuvent faire le lien avec la trame viaire urbaine.	<p>En lien avec le chapitre 2-2 du DOO, les aménagements doivent «permettre d'assurer le passage de la faune».</p> <p>En lien avec le chapitre 7-3 du DOO, l'aménagement des infrastructures de transport (<i>routières et ferroviaires</i>) et de leurs abords immédiats doit porter une attention particulière :</p> <ul style="list-style-type: none"> à la préservation des vues sur les paysages et sites naturels et urbains emblématiques et quotidiens, à la limitation, au strict nécessaire, des séquences fermées (<i>merlons, ...</i>) destinées à la protection des habitations contre les nuisances sonores. L'aménagement des infrastructures veillera à respecter le principe de distinction des perceptions paysagères entre paysages urbains (<i>y compris villages et hameaux</i>) et paysages naturels. La transition doit clairement faire apparaître la limite entre espaces urbains et naturels, tant des points de vue paysager (<i>végétalisation, signalétique...</i>), que des pratiques (<i>vitesse, stationnement, intersections et trame viaire, marche et vélo...</i>), en lien avec le plan de modération des vitesses lorsqu'il existe.

► Réaliser ou achever les infrastructures routières en cours ou à l'étude

SCoT Sont concernés en particulier :

- la réalisation du futur barreau de la RD117 entre Saint-Philbert-de-Grand-Lieu et Clisson desservant le territoire du SCoT avec deux échangeurs à Saint-Colomban (La Mandironnière) et Montbert (Le Landais),
- l'achèvement du contournement sud de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, - les contournements de Machecoul, Vue, Le Clion-sur-Mer, et Sainte-Pazanne.
- le projet d'aménagement en deux fois deux voies de la RD178 entre Tournebride et l'A83,
- l'amélioration du point d'échanges de Viais.

PLU Les projets listés font ou ont déjà fait l'objet d'études et de procédures, plus ou moins avancées. Il s'agit de mener à bien ces projets en les inscrivant systématiquement dans les PLU.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation justifie au regard du projet communal la nécessité des infrastructures routières évoquées dans le DOO.	Prévoir des emplacements réservés.	<p>En lien avec le chapitre 2-2 du DOO, les aménagements doivent «permettre d'assurer le passage de la faune».</p> <p>En lien avec le chapitre 7-3 du DOO, l'aménagement des infrastructures de transport (<i>routières et ferroviaires</i>) et de leurs abords immédiats doit porter une attention particulière :</p> <ul style="list-style-type: none"> à la préservation des vues sur les paysages et sites naturels et urbains emblématiques et quotidiens, à la limitation, au strict nécessaire, des séquences fermées (<i>merlons, ...</i>) destinées à la protection des habitations contre les nuisances sonores. L'aménagement des infrastructures veillera à respecter le principe de distinction des perceptions paysagères entre paysages urbains (<i>y compris villages et hameaux</i>) et paysages naturels. La transition doit clairement faire apparaître la limite entre espaces urbains et naturels, tant des points de vue paysager (<i>végétalisation, signalétique...</i>), que des pratiques (<i>vitesse, stationnement, intersections et trame viaire, marche et vélo...</i>), en lien avec le plan de modération des vitesses lorsqu'il existe.

► Améliorer et compléter le réseau routier

- SCoT** Le SCoT souhaite apporter les améliorations suivantes au réseau d'équilibre :
- l'itinéraire Saint-Père-en-Retz – Pornic, à moderniser, en améliorant la sécurité et la fluidité pour l'ensemble des modes de déplacements,
 - la liaison Pont Béranger – Le Pellerin qui dessert l'actuel franchissement alternatif aux ponts de Saint-Nazaire et Chevire par les bacs de Loire,
 - l'itinéraire Montbert - Le Bignon - Échangeur du Taillis (RD57) sur la commune Les Sorinières,
 - le contournement Est du bourg de Pont Saint-Martin, - l'accès de la pointe Saint-Gildas depuis le carrefour des Bleuets. Il souhaite la poursuite des travaux de mise à 2x2 voies de la RD751 et de la RD723, au besoin en déportant le trafic par évitement de certains bourgs (Paimboeuf par exemple).

PLU Ces liaisons ne font à ce jour pas l'objet d'études par le Conseil Général. Toutefois des besoins d'amélioration ont été identifiés par le SCoT dans l'objectif général de contribuer à une meilleure accessibilité du territoire et à son désenclavement au regard notamment de la métropole nantaise. Les communes concernées inscriront ces projets dans leur PLU. Les dispositions paysagères précisées ci-dessus (*en lien avec le chapitre 7-3*) s'appliquent également aux améliorations souhaitées.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation justifie au regard du SCoT (<i>objectif général de désenclavement</i>) et du projet communal la nécessité des infrastructures routières évoquées dans le DOO.	Prévoir des emplacements réservés. Les OAP peuvent faire le lien avec la trame viaire urbaine dans le cas de contournement de bourgs.	En lien avec le chapitre 2-2 du DOO, les aménagements doivent «permettre d'assurer le passage de la faune». En lien avec le chapitre 7-3 du DOO, l'aménagement des infrastructures de transport (<i>routières et ferroviaires</i>) et de leurs abords immédiats doit porter une attention particulière : <ul style="list-style-type: none"> • à la préservation des vues sur les paysages et sites naturels et urbains emblématiques et quotidiens, • à la limitation, au strict nécessaire, des séquences fermées (<i>merlons, ...</i>) destinées à la protection des habitations contre les nuisances sonores. L'aménagement des infrastructures veillera à respecter le principe de distinction des perceptions paysagères entre paysages urbains (<i>y compris villages et hameaux</i>) et paysages naturels. La transition doit clairement faire apparaître la limite entre espaces urbains et naturels, tant des points de vue paysager (<i>végétalisation, signalétique...</i>), que des pratiques (<i>vitesse, stationnement, intersections et trame viaire, marche et vélo...</i>), en lien avec le plan de modération des vitesses lorsqu'il existe.

CONFORTER ET COMPLÉTER LE MAILLAGE EN TRANSPORTS COLLECTIFS (CHAP. 5-1-3, P. 73-74 DU DOO)

► Obtenir la réouverture de l'ancienne ligne ferroviaire entre les communes de Saint-Hilaire-de-Chaléons – Paimboeuf.

SCoT Dans l'attente de ce rétablissement, le SCoT décide de conserver par précaution toutes les capacités de réutilisation de la ligne en protégeant de l'urbanisation et de tout aménagement pouvant obérer leur réutilisation, l'emprise de la ligne et des gares dans les PLU.

PLU Le SCoT priorise la réouverture de gares ou haltes ferroviaires : Chéméré, Saint-Père-en-Retz et Paimboeuf, et éventuellement si l'intérêt en est démontré, les points d'arrêt de la Feuillardais, la Sicaudais et Saint-Viaud. Les communes concernées devront préserver les emprises de la ligne et les bâtiments liés.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation identifie les bâtiments existants et indique le tracé de la ligne, et prévoit qu'aucun aménagement ou urbanisation qui obérerait leur utilisation future ne soit possible.	Zone non aedificandi sur les plans de zonage autour de la voie. Pastillage des bâtiments de gares s'ils sont toujours de propriété publique.	

PROMOUVOIR L'INTERMODALITÉ (CHAP. 5-1- 4, P. 74 DU DOO)

Améliorer ou développer des pôles d'échanges multimodaux dans les 6 pôles d'équilibre

SCoT En s'appuyant sur les gares existantes des pôles de Pornic, Machecoul et Sainte-Pazanne, et les lignes régulières de cars pour les pôles de Saint-Brevin-les-Pins, Saint-Philbert-de-Grand-Lieu et Legé.

Lors de leur révision et/ou élaboration, les PLU et les schémas de secteurs préciseront, à leur échelle, les conditions d'aménagement des abords des gares, et en particulier, les conditions de stationnement, de densification et de renouvellement urbain, ainsi que de parcours pour la marche et le vélo, en lien avec le projet urbain communal (cf. chap. 5-3 du DOO).

PLU Les gares (ferroviaires ou routières) sont des sites stratégiques du développement urbain. L'aménagement de leurs abords doit faire l'objet d'une vigilance particulière dans les PLU.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
<p>Le rapport de présentation détaille le projet d'aménagement des abords de la gare (<i>implantation de logements, de commerces le cas échéant, accès y compris en modes doux (modes «actifs»), stationnement...</i>).</p> <p>Le SCoT prévoit si possible de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • À proximité immédiate du pôle d'échanges, privilégier des stations minute pour la dépose, les transports collectifs et le stationnement à destination des personnes à mobilité réduite. • À proximité immédiate de la gare, privilégier des stationnements vélos dont une partie au moins sécurisée. • À une distance n'empêchant pas les constructions de logements ou d'activités, privilégier un nombre raisonnable de places longue durée avec des espaces dédiés au covoiturage, dans un souci de renforcement des centralités urbaines et d'intensification des fonctions urbaines (<i>habitat, services, emplois</i>) et d'économie d'espace. 	<p>Le projet urbain autour de la gare peut faire l'objet d'OAP. Le règlement est adapté pour répondre aux exigences de stationnement.</p>	<p>Les opérations d'aménagement s'inscrivent dans les orientations affichées par les PLU et les OAP le cas échéant. Elles peuvent ainsi intégrer les typologies différenciées de stationnement.</p>

*Définir une stratégie de
mobilité durable*

5

**Favoriser la
proximité et
l'articulation
entre urbanisme
et transports**

PROMOUVOIR LES PLANS DE MODÉRATION DES VITESSES INTERCOMMUNAUUX (CHAP. 5-2, P. 75 DU DOO)

PLU Cette orientation vise à limiter l'usage de la voiture pour les déplacements «de courte distance» au profit des modes doux et des transports de proximité. L'élaboration de plans de modération des vitesses intercommunaux (PMVI), documents stratégiques permettant la mise en place de plans piétons et plans vélo à moindre coût, est encouragée, à l'initiative des communautés de communes.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
	Pour les communes appartenant à une intercommunalité dotée d'un plan de modération des vitesses intercommunal, prendre en compte dans les OAP le PMVI.	

RECOMMANDER DES PLANS PIÉTONS ET DES PLANS VÉLOS COMMUNAUX (CHAP. 5-2-2, P. 75 DU DOO)

SCoT Le SCoT du Pays de Retz recommande aux PLU, lors de leur révision et/ou élaboration, d'établir des plans piétons et des plans vélos pour l'ensemble des bourgs et pôles communaux. Ces plans sont compatibles avec les plans de modérations de vitesses intercommunaux lorsqu'ils existent. Ils doivent également rechercher les possibilités de liaisons entre communes.

PLU Ces plans découlent des plans de modération des vitesses intercommunaux. L'objectif de ces plans est de faciliter l'utilisation des modes de déplacement doux en améliorant les conditions de circulation des piétons et cycles. L'idée n'est pas de procéder systématiquement à des aménagements onéreux du type pistes cyclables mais d'identifier les points noirs éventuels pouvant freiner l'usage des modes doux.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation peut ainsi cibler des secteurs stratégiques pour un accès en modes doux sur la commune (centre-bourg, polarités commerciales, équipements de loisirs, écoles...) et définir des aménagements à réaliser pour la mise en œuvre de ces plans.	Les OAP peuvent définir les aménagements nécessaires : déplacement de passages piétons, élargissement de trottoirs, sécurisation de parcours, voiries mixtes dans les nouveaux quartiers...	Le projet d'aménagement intègre les dispositions des OAP le cas échéant.

PRÉVOIR UNE OFFRE DE MOBILITÉ COMPLÈTE POUR LES 6 PÔLES D'ÉQUILIBRE (CHAP. 5-2-3, P. 75)

SCoT Pour les 6 pôles d'équilibre, le SCoT du Pays de Retz recommande aux PLU, lors de leur révision et/ou élaboration, d'inscrire la réalisation de plans de déplacements plus complets privilégiant également des approches innovantes comme l'autopartage ainsi que l'étude et la mise en œuvre de plans de stationnement prenant en compte les besoins des personnes à mobilité réduite, des deux-roues (notamment à proximité des aires de covoiturage), des clients des commerces en centres-villes mais aussi en ZACoM, des livraisons, des visiteurs et des riverains.

PLU Les enjeux étant accrus dans les pôles d'équilibre, le SCoT propose d'avoir une réflexion qui va au-delà des seuls déplacements doux (cf. supra).

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation intègre donc dans ce cas, outre les enjeux piétons et cycles déclinés ci-dessus, des besoins spécifiques liés au stationnement (PMR, deux-roues, visiteurs, clients de commerces...). Cette analyse doit être menée en lien avec l'offre de desserte en transports collectifs de la commune (train, cars Lila) et l'existence d'aires de covoiturage.	Ces orientations peuvent être intégrées dans les OAP. Les modalités de stationnement sont déclinées dans le règlement.	Le projet d'aménagement intègre les dispositions des OAP et du règlement le cas échéant.

ORGANISER LE STATIONNEMENT DANS LES BOURGS (CHAP. 5-2-5, P. 76 DU DOO)

SCoT Pour l'ensemble des bourgs, une organisation du stationnement priorisant les besoins des personnes à mobilité réduite, des clients des commerces, des visiteurs et des riverains est souhaitée. Une réflexion sur les besoins spécifiques (covoiturage, livraison, service à la personne) est également souhaitée tout en s'assurant d'une cohérence intercommunale.

PLU Il s'agit d'organiser le stationnement entre la courte et la longue durée dans le bourg et les stationnements minute (pour la desserte des commerces) et de dégager de l'espace public pour améliorer les conditions de circulation des piétons et vélos.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
<p>Le rapport de présentation intègre, outre les enjeux piétons et cycles déclinés ci-avant, des besoins spécifiques liés au stationnement (PMR, deux-roues, visiteurs, clients de commerces...).</p> <p>Cette analyse doit être menée en lien avec l'offre de desserte en transports collectifs de la commune (train, cars Lila) et l'existence d'aires de covoiturage.</p>	<p>Ces orientations peuvent être intégrées dans les OAP. Les différentes classes de stationnement sont identifiées (longue durée, courte durée, stationnement minute et place personnes à mobilité réduite) et les modalités de stationnement peuvent être déclinées dans le règlement.</p>	<p>Les opérations d'aménagement s'inscrivent dans les orientations affichées par les PLU et les OAP le cas échéant. Elles peuvent ainsi intégrer les typologies différenciées de stationnement.</p>

FAVORISER L'ARTICULATION ENTRE URBANISME ET TRANSPORTS (CHAP. 5-3, P. 77-78 DU DOO)

SCoT En lien avec les mesures prévues par la loi Grenelle 2, relatives à l'articulation entre urbanisme et transports collectifs, le SCoT du Pays de Retz demande aux communes :

- de fixer dans les PLU des densités minimales de logements pour les nouvelles opérations dans les secteurs où la desserte par les transports collectifs est suffisante.
- de fixer dans les PLU des normes minimales et maximales d'aires de stationnement pour les projets d'aménagement autour des gares et pôles d'échanges multimodaux.
- d'y favoriser la mixité des fonctions, en lien avec le renforcement des centralités urbaines.

PLU L'objectif de ce chapitre est de rendre cohérentes les politiques d'urbanisme et de déplacements afin de favoriser au maximum l'utilisation des transports collectifs.

Les secteurs bien desservis par les transports collectifs (train ou car) doivent être privilégiés pour l'implantation des opérations importantes de logements. L'objectif est de rapprocher la population de l'offre de service en transports collectifs. Il importerait d'intégrer les améliorations à venir de la performance de certaines lignes Lila (cf. schéma départemental des mobilités en cours d'élaboration).

L'idée est de faire des gares des pôles de centralité quand elles sont situées dans le tissu urbain.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
<p>Le rapport de présentation détermine les secteurs stratégiques, bien desservis en transports collectifs (par exemple les abords des gares SNCF, des points de desserte Lila Express, des lignes avec au moins 3 liaisons matin et soir vers Nantes ou Saint-Nazaire...) de la commune et y fixe des densités minimales de logement, densités qui doivent nécessairement être supérieures aux densités moyennes exigées par le SCoT (18 à 20 logements/ha dans les pôles d'équilibre, 15 dans les autres communes).</p> <p>Cela apparaît dans le PADD comme un axe de renforcement de la centralité.</p> <p>Le rapport de présentation peut orienter un regroupement des fonctions autour de la gare : commerces, équipements publics,...</p>	<p>Les OAP intègrent les densités fixées dans le rapport de présentation. Elles présentent les liaisons entre les nouvelles opérations de logement et les points de desserte en transports collectifs.</p>	<p>L'opération d'aménagement s'inscrit dans ces objectifs de densité supérieure. Elle traite la liaison entre les nouvelles opérations de logement et les points de desserte en transports collectif, notamment par les modes doux.</p>

SUBORDONNER L'OUVERTURE DE NOUVELLES ZONES À L'URBANISATION À UNE RÉFLEXION CONCERNANT LEURS CONSÉQUENCES SUR LES DÉPLACEMENTS (CHAP. 5-3, P. 77 DU DOO)

SCoT Le SCoT du Pays de Retz demande aux communes d'analyser les incidences sur les déplacements pour tous les nouveaux projets d'urbanisation d'importance, qu'il s'agisse d'habitat, d'activités ou d'équipements, afin de justifier la promotion des modes alternatifs à la voiture (à pied, à vélo, transports collectifs, covoiturage, autopartage...).

PLU L'objet de cette disposition n'est pas d'imposer une étude stricto-sensu mais d'analyser le fonctionnement du quartier en terme de déplacements : déplacements internes au nouveau quartier mais aussi son lien avec les services et commerces du centre-bourg. L'objectif est également d'intégrer les modes doux dans la réflexion.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation expose le fonctionnement projeté du secteur en terme de déplacements. Tous les projets d'aménagements importants sont concernés : extension urbaine pour de l'habitat, zones d'activités, extension limitée de l'urbanisation de villages, équipements publics...	Ces réflexions peuvent être transcrites dans les OAP.	Le dossier d'aménagement doit analyser l'impact du projet sur les déplacements. L'opération prend en compte les déplacements internes au nouveau quartier mais aussi son lien avec les services et commerces du centre-bourg, notamment avec les modes doux.

DÉSENCLAVER LES SECTEURS URBANISÉS QUI LE NÉCESSITENT PAR LES TRANSPORTS COLLECTIFS (CHAP. 5-3-3, P. 77 DU DOO)

SCoT Les PLU, lors de leur élaboration ou révision identifient les secteurs urbanisés qui nécessitent éventuellement un désenclavement par les transports collectifs.

PLU Cette disposition permet de connaître les secteurs où la desserte en transports collectifs est un véritable enjeu, afin d'engager des discussions avec les autorités organisatrices de transport (Conseil Général, Conseil Régional, communes le cas échéant).

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation identifie ces secteurs.		

6

Déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effets de serre, la maîtrise de l'énergie et la production d'énergie à partir de sources renouvelables

6

les orientations

Le SCoT peut servir de référence au développement des initiatives en matière de production d'énergies nouvelles renouvelables, en lien avec le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE).

Sans préjuger des dispositions réglementaires et des procédures associées à chaque projet, les PLU seront attentifs à favoriser dans leurs règlements les dispositions du SCoT.

Ce chapitre est par ailleurs indissociable des autres orientations du SCoT dont l'ensemble vise à une économie d'énergie et une baisse des émissions de gaz à effet de serre.

Déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effets de serre, la maîtrise de l'énergie et la production d'énergie à partir de sources renouvelables

PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOME EN ÉNERGIE (CHAP. 6-1, P. 82 DU DOO)

- SCoT**
- Engager, poursuivre ou développer les politiques de réhabilitation des habitations.
 - Inciter dans les règlements d'urbanisme, par exemple à l'utilisation des techniques favorables aux économies d'énergie dans les projets de construction et d'aménagement.
 - Favoriser au travers des annexes des documents d'urbanisme locaux les démarches «haute qualité environnementale», ...
 - Optimiser l'efficacité énergétique de l'éclairage des espaces publics et assimilés, au regard de leur intérêt social.
 - Développer les projets urbains dans des logiques de constitution d'écoquartiers, de projets de villages et de hameaux, exemplaires en matière de consommation d'énergie, d'organisation des déplacements et d'équilibre du tissu économique et social (cf. chap. 1-2 du DOO).

Les PLU précisent, lors de leur élaboration et/ou révision, ces dispositions à leur échelle, en lien avec les prescriptions et/ou recommandations architecturales, urbaines et paysagères quand elles existent, ainsi que, éventuellement avec les PLH, PDU et plans de modération des vitesses intercommunaux.

PLU Le SCoT souhaite encourager les communes à la maîtrise des consommations d'énergie tant dans les logements, que les locaux d'activités et plus globalement les aménagements urbains.

Cet objectif est intégré aux PLH quand un enjeu de réhabilitation des habitations a été identifié sur les territoires intercommunaux.

Les nouvelles normes de construction vont également dans ce sens. Pour faciliter l'application de ces dispositions, il est préférable de privilégier les opérations d'ensemble du type ZAC, qui permettent de maîtriser les formes urbaines du projet. Les ZAC multi-sites se développent et permettent d'intégrer à une réflexion d'ensemble certains secteurs enclavés en centre-bourg (*dents creuses par exemple, friches urbaines...*).

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
	<p>Les OAP peuvent prévoir par exemple que l'orientation des parcelles soit optimale au regard de l'ensoleillement. Elles peuvent intégrer des réflexions sur une collecte optimisée des déchets.</p> <p>Le règlement peut permettre les implantations en limite séparative, qui favorisent les économies d'énergie, voire des formes urbaines plus denses comme les maisons groupées ou les petits collectifs...</p>	<p>Les projets d'aménagement veillent à prendre en compte les conditions climatiques locales pour l'orientation de la parcelle, l'organisation du bâti sur la parcelle et sa hauteur, l'amélioration des performances énergétiques, le développement des énergies renouvelables... Les approches environnementales de l'urbanisme et les démarches HQE sont favorisées.</p>

FAVORISER LES ÉNERGIES RENOUVELABLES (CHAP. 6-2, P. 83 DU DOO)

SCoT Les documents d'urbanisme communaux et intercommunaux veilleront à favoriser le développement des énergies renouvelables dans les projets de construction et d'aménagement.

L'optimisation de la production sera recherchée, en s'appuyant par exemple sur l'utilisation de certains délaissés, sites d'anciennes décharges, espaces d'activités, ... On pourra rechercher le regroupement sur un même site de productions provenant de différentes sources d'énergie, afin d'éviter la multiplication des réseaux de transport.

Les PLU précisent, lors de leur élaboration et/ou révision, ces dispositions à leur échelle, en lien avec les prescriptions et/ou recommandations architecturales, urbaines et paysagères quand elles existent, ainsi que, éventuellement avec les PLH, PDU et plans de modération des vitesses intercommunaux.

PLU La loi Grenelle 2 a considérablement renforcé la prise en compte des problématiques énergétiques dans les documents d'urbanisme. Il s'agit dans les PLU de ne pas freiner le développement des énergies renouvelables, sauf cas particuliers à justifier dûment. Des initiatives émergent, comme l'implantation d'éoliennes sur des zones d'activités, le chauffage de bâtiments publics par des chaudières à bois...

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
<p>Le rapport de présentation peut identifier les opportunités communales de développement des énergies renouvelables :</p> <ul style="list-style-type: none"> • si la commune est identifiée comme favorable pour accueillir des éoliennes (cf. <i>schéma départemental éolien</i>), elle peut prévoir des secteurs d'implantation potentiels • un boisement communal peut être l'occasion de développer une filière bois-énergie - les délaissés pouvant être des supports d'accueil de panneaux photovoltaïques sont identifiés dans le rapport de présentation Faire figurer les opportunités sur le plan du PADD le cas échéant. 	<p>Dans le respect de la loi Grenelle 2, adapter le règlement pour favoriser le développement des énergies renouvelables : permettre l'implantation de toitures végétalisées, de petit éolien individuel, de panneaux solaires sur les toitures... sous réserves de contraintes paysagères et/ou environnementales.</p>	

7

Protéger l'environnement

7

Protéger l'environnement

les orientations

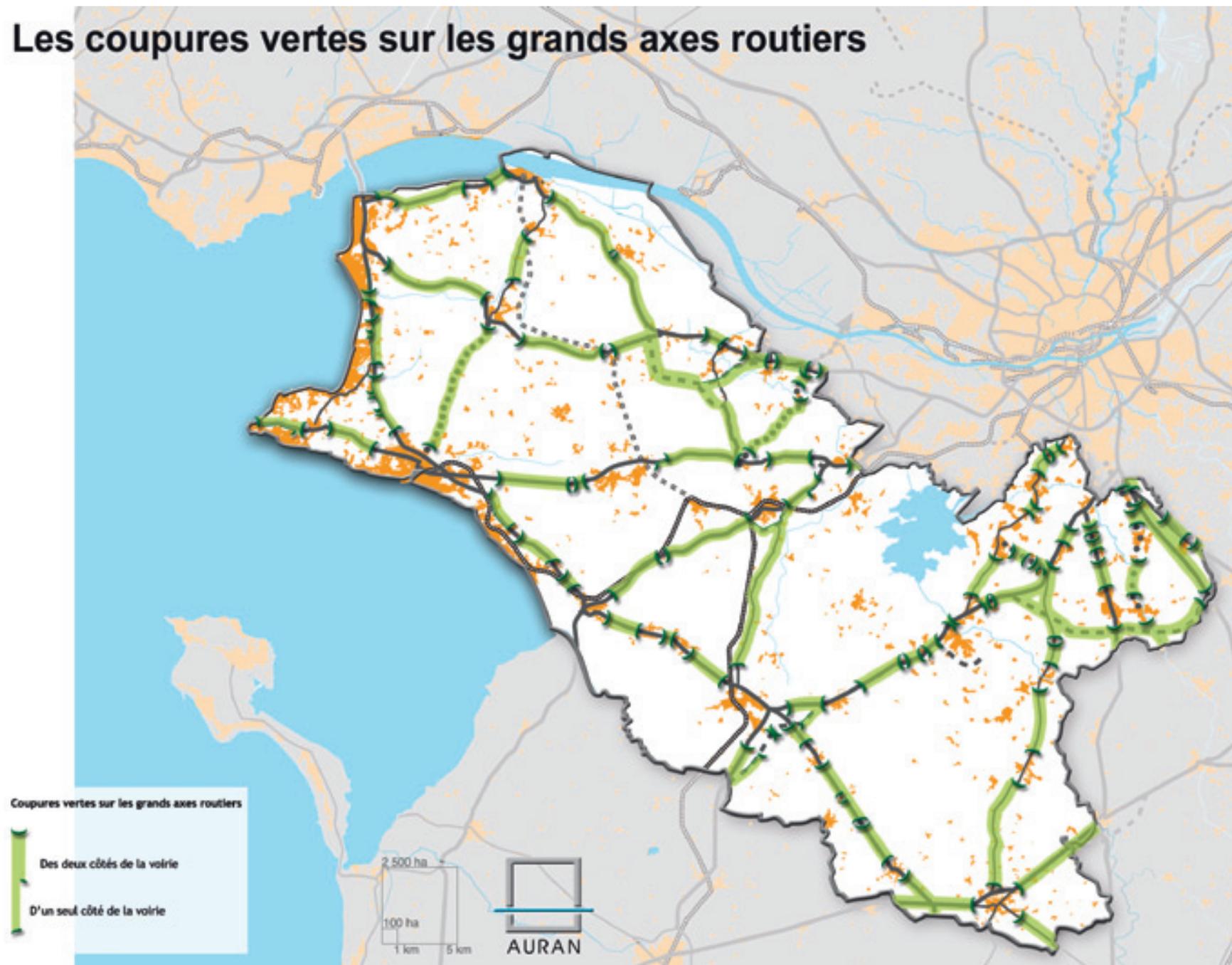
En lien avec le chapitre 2, ce chapitre décline différentes orientations relatives à :

- › l'eau, en lien avec les SAGE et le SDAGE
- › le sol et le sous-sol, notamment les extractions de matériaux
- › les paysages naturels et urbains, notamment les coupures vertes depuis les principaux axes routiers
- › la prévention des risques et des nuisances, en lien avec les documents prescriptifs émis par l'État.

CCes dispositions renvoient dans les PLU aux annexes (*servitudes, annexes sanitaires, cahier de recommandations et/ou de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères...*), **au zonage** (*limites de l'urbanisation, patrimoine bâti...*) **et au règlement** (*zones submersibles, imperméabilisation des sol, carrières...*).

Pour certaines thématiques, les PLU restent soumis à la prise en compte des documents de rang supérieur (*PPRI, inventaire des monuments historiques...*).

Les coupures vertes sur les grands axes routiers



Coordonner les actions en faveur de la préservation de la ressource en eau

- SCoT** Le SCoT préconise les actions visant à protéger la ressource en eau :
- Améliorer la qualité des rejets dans les milieux récepteurs
 - Améliorer la connaissance, notamment par l'inventaire des zones humides dans les PLU, qui participera à l'enrichissement de la trame verte et bleue. Les PLU préciseront les modalités de leur préservation.
 - Soutenir la pérennité d'une agriculture extensive à proximité des zones à enjeux environnementaux forts.

PLU Cet objectif général doit être affiché et décliné en actions dans le rapport de présentation. Il s'agit notamment d'intégrer dans les PLU les inventaires des zones humides réalisés dans le cadre des SAGE. Lien avec le chapitre 2-1 du DOO relatif à la préservation des liens terres hautes/terres basses.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
<p>L'objectif général de préservation de la ressource en eau est affiché dans le PADD. Le rapport de présentation présente les mesures permettant d'améliorer la qualité des rejets dans les milieux : préservation des zones humides, mise aux normes et extensions des stations d'épuration non conformes ou arrivant à saturation (cf. état initial de l'environnement du SCoT), diagnostic, suivi et mise aux normes des systèmes d'assainissement non collectif, extension de l'urbanisation subordonnée à la mise à niveau des capacités de traitement, amélioration des réseaux d'eaux usées afin d'éviter l'entrée d'eaux claires parasites...</p> <p>Le rapport de présentation fait référence à l'inventaire des zones humides existant sur la commune.</p>	<p>Inscription sur le plan de zonage d'une éventuelle extension de la station d'épuration, emplacement réservé le cas échéant. Annexes : élaboration utile d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.</p>	

- SCoT** Le SCoT soutient la création de réserves foncières, proches des circuits d'eau et des bassins de traitement, afin de permettre la création de réserves en eau.

À ce titre, les carrières en activité ou abandonnées représentent des sites privilégiés pour la recherche de nouvelles ressources.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
<p>Le rapport de présentation identifie les secteurs potentiellement intéressants pour la création de réserves d'eau (notamment sites de carrière), à proximité des circuits d'eau et des bassins de traitement.</p>	<p>Le plan de zonage les localise et y affecte un zonage spécifique avec un règlement adapté (exhaussements et affouillements possibles).</p>	

SCoT Pour sécuriser l’approvisionnement du territoire et gagner en autonomie de production, les PLU veilleront particulièrement, lors de leur élaboration et/ou révision, à la protection des ressources en eaux locales tels les plans d’eau des Gâtineaux et du Gros Caillou ainsi qu’à participer à la protection de la ressource souterraine de Machecoul aujourd’hui largement dégradée. À cet égard, les projets d’aménagement urbains ou agricoles devront porter une attention particulière aux écoulements naturels qui alimentent les captages. Toute activité amplifiant les risques d’atteinte à la ressource en eau sera interdite à proximité des captages.

PLU Mise en place de périmètres de captage.

PROPOSITION D’INTÉGRATION DE L’ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L’ORIENTATION À L’ÉCHELLE DU PROJET D’AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
<p>Le rapport de présentation précise les périmètres de protection autour des captages :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le périmètre de protection immédiate : toutes les activités y sont interdites hormis celles relatives à l’exploitation et à l’entretien de l’ouvrage de prélèvement de l’eau et au périmètre lui-même. Son objectif est d’empêcher la détérioration des ouvrages et d’éviter le déversement de substances polluantes à proximité immédiate du captage. • Le périmètre de protection rapprochée : secteur plus vaste (<i>en général quelques hectares</i>) pour lequel toute activité susceptible de provoquer une pollution y est interdite ou est soumise à prescription particulière (<i>construction, dépôts, rejets ...</i>). Son objectif est de prévenir la migration des polluants vers • Le périmètre de protection éloignée : facultatif, ce périmètre est créé si certaines activités sont susceptibles d’être à l’origine de pollutions importantes. Ce secteur correspond généralement à la zone d’alimentation du point de captage, voire à l’ensemble du bassin versant. 	<p>Le règlement est adapté en fonction du périmètre de protection (<i>immédiate, rapprochée, éloignée</i>).</p>	

► Préserver les zones humides

SCoT Les PLU intègrent les inventaires de zones humides réalisés dans le cadre des SAGE ou lors de leur révision ou élaboration.

PLU Les PLU déterminent un zonage permettant leur protection, et le cas échéant précisent, dans le règlement ou les orientations d’aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leurs sont applicables en matière d’urbanisme.

PROPOSITION D’INTÉGRATION DE L’ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L’ORIENTATION À L’ÉCHELLE DU PROJET D’AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
<p>Le rapport de présentation fait référence à l’inventaire existant sur la commune.</p>	<p>Les zones humides sont identifiées sur le plan de zonage par un zonage ou un tramage permettant d’assurer leur protection au regard des usages de l’espace.</p>	

► Inciter les collectivités à mettre en place des formes d'urbanisation respectueuses du cycle de l'eau

SCoT Le SCoT souhaite limiter l'imperméabilisation des sols afin de ne pas saturer les milieux récepteurs en prévoyant les capacités de stockage ou de gestion des ruissellements dans toute opération de construction, d'aménagement urbain, agricole ou de loisirs et favoriser toute technique de gestion et de régulation des eaux pluviales.

Les PLU préciseront, lors de leur élaboration et/ou révision, ces orientations à leur échelle.

Ils pourront également déterminer des règles d'urbanisme permettant de limiter l'importance et la continuité des espaces imperméabilisés.

PLU Cela peut passer notamment par : l'entretien des ruisseaux, la création de noues et puits d'infiltration, la végétalisation des espaces collectifs et des toitures, la récupération des eaux pluviales pour l'ensemble des usages autorisés (arrosage, lavage des véhicules, lavage des sols, alimentation des chasses d'eau, ...), la préservation et la restauration des haies et boisements qui jouent un rôle important dans la régulation des débits (cf. chap. 2-3 du DOO), la préservation des prairies humides et inondables (cf. chap 7-4 du DOO).

SCoT Le SCoT souhaite par ailleurs améliorer la gestion des eaux usées et en tenir compte pour le développement. De manière plus générale, les démarches de type «approche environnementale de l'urbanisme», «écoquartier», projets de villages ou projets de hameaux, devront être privilégiées en particulier dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les PLU préciseront, lors de leur élaboration et/ou révision, les modalités d'organisation et de gestion des eaux usées et eaux pluviales, en lien avec la capacité d'accueil et de développement du territoire (cf. chap. 1-2 du DOO).

PLU Il s'agit en particulier de rechercher dans les opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain des solutions alternatives de gestion de l'assainissement. À étudier au niveau des études préalables des projets. Plus généralement, le SCoT encourage l'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales à l'échelle communale.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
	<p>Les OAP peuvent participer à la mise en œuvre de ces principes en prévoyant la végétalisation des espaces collectifs, en préservant les haies et boisements stratégiques pour la régulation des débits (qui auront été définis dans le cadre de l'inventaire des haies, cf. chap. 2-3 du DOO)</p> <p>Le règlement devra faciliter ces dispositions, par exemple la création de noues dans les projets d'aménagement, les toitures végétalisées...</p> <p><i>Annexes : élaboration utile d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.</i></p>	<p>Les opérations d'aménagement déclineront les principes des OAP. Elles pourront prévoir en particulier la mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales comme les noues enherbées, les toitures terrasses... L'imperméabilisation du sol sera réduite autant que possible.</p> <p>Les projets maintiendront les haies et boisements jouant un rôle important dans la régulation des débits qui auront été identifiés dans le PLU.</p> <p>Les approches environnementales de l'urbanisme et les démarches HQE sont favorisées.</p>

VEILLER À LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES NATURELLES PAR UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DU SOL ET DU SOUS-SOL

(CHAP. 7-2, P.89-90 DU DOO)

► Mieux prendre en compte la présence des sites et sols pollués

SCoT Les collectivités devront, dans le cadre de leur PLU et lors d'opérations d'aménagement urbain prendre toutes les dispositions pour éviter l'exposition des personnes à un risque de pollution.

PLU Cette disposition s'applique en particulier dans les cas de renouvellement urbain ou de reconquête de friches urbaines ou économiques. Il s'agit d'adapter les aménagements et leur vocation au niveau de pollution (*usage du sol acceptable au regard de la pollution constatée*), voire d'envisager une dépollution des sites concernés si leur localisation est stratégique pour le projet communal.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
À partir des bases de données BASOL et BASIAS (<i>disponibles auprès des services de l'Etat</i>), le rapport de présentation (<i>état initial de l'environnement</i>) identifie les sites pollués de la commune. Si ces sites sont stratégiques pour le développement communal, il présente les mesures adaptées à leur utilisation future (<i>dépollution par exemple</i>).	Le règlement est adapté en fonction des contraintes du site.	Un projet compatible avec le niveau de pollution du site peut être envisagé (<i>selon le degré de pollution : bâtiments sans vocation d'accueil du public, stationnements, espaces verts sans imperméabilisation...</i>).

► Promouvoir une exploitation raisonnée des carrières et favoriser les projets partagés de réaménagement

SCoT Les éléments de trames verte et bleue identifiés par le SCoT devront être préservés. À défaut, les éventuels projets de carrière veilleront, dans leurs études d'impact, à justifier les moyens de préservation du fonctionnement écologique.

PLU Renvoie au chapitre 2-2 du DOO relatif à la préservation de la trame verte et bleue.

SCoT Les PLU pourront indiquer la destination future et les conditions de réaménagement de la carrière après cessation de son activité.

PLU Les carrières en fin d'exploitation font l'objet d'une obligation de remise en état par l'exploitant. Cependant ces réaménagements peuvent répondre à de nombreux projets intéressant le territoire. Le SCoT préconise donc que ces plans de réaménagement soient réalisés en concertation avec les collectivités.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Les éléments de trame verte et bleue identifiés par le SCoT doivent être préservés, y compris dans les carrières en exploitation. Le rapport de présentation rappelle les éléments de trame verte et bleue identifiés sur le secteur de la carrière. Le rapport de présentation peut identifier les projets de la commune sur le site d'une carrière en fin d'activité : par exemple implantation de panneaux photovoltaïques, réservoir d'eau, espace de loisirs, réserve naturelle... Il indique le cas échéant les conditions de réaménagement du site après cessation de l'activité d'extraction. Le PADD fait figurer le projet de valorisation du site de la carrière.	Intégration de la trame verte et bleue sur le plan de zonage avec un règlement adapté à la préservation de cette trame dans les secteurs d'exploitation de carrières.	

LA VALORISATION DES PAYSAGES NATURELS ET URBAINS (CHAP. 7-3, P. 91-93 DU DOO)

► Protéger et valoriser les grands paysages et sites emblématiques

SCoT Les documents d'urbanisme doivent, lors de leur élaboration et/ou révision, identifier à leur échelle et valoriser les vues immédiates et lointaines existantes sur les grands paysages naturels et urbains, en association avec les communes voisines concernées. Les aménagements prévus ne peuvent être envisagés qu'en cohérence avec cet objectif de préservation des grandes lignes de force de ces entités paysagères identifiées dans l'État initial de l'environnement.

PLU Cette protection est en lien avec le chapitre 2-2 du DOO relatif à la préservation de la trame verte et bleue.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation expose les composantes paysagères de la commune (il peut s'appuyer sur l'état initial de l'environnement du SCoT et sur l'atlas des paysages de Loire-Atlantique élaboré par l'État) et en décrit les enjeux de préservation. Il identifie les vues immédiates et lointaines existantes sur les grands paysages naturels et urbains.	Selon les cas, ces secteurs emblématiques peuvent être classés en zone naturelle, espaces boisés classés, zone agricole, ou protégée au titre de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme. Les OAP identifient les enjeux paysagers.	Les projets d'aménagement intègrent les enjeux paysagers (selon les cas : préservation d'une trame bocagère qualitative, d'un cône de vue paysager, élément de la trame verte et bleue, etc...).

► Identifier et protéger les paysages quotidiens

SCoT Ces différents éléments doivent être intégrés, en fonction des particularismes locaux, dans les réflexions et les stratégies de développement de chacune des intercommunalités et communes du SCoT. Lors de leur élaboration et/ou révision, les PLU veilleront à définir les possibilités d'intervention (aménagement, réhabilitation, extension...) respectant et valorisant ce patrimoine.

PLU Ces espaces peuvent :

- être ponctuels (parcs, rives de cours d'eau, arbres remarquables, petits ouvrages hydrauliques, ...),
- concerner des séquences (végétation de bords de routes, traversées de bourg, axes routiers, entrées de villes...),
- ou être des situations géographiques particulières (urbanisation de coteau, de rives de cours d'eau, en limite de zone agricole et/ou naturel, prairies, bocage, marais, ...).

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
L'état initial de l'environnement identifie les cônes de vue, points noirs paysagers, et de manière générale les grands marqueurs du paysage communal.	Les OAP identifient les enjeux paysagers.	Les projets d'aménagement intègrent les enjeux paysagers (selon les cas : préservation d'une trame bocagère qualitative, d'un cône de vue paysager, élément de la trame verte et bleue, etc...).

► Stopper l'urbanisation linéaire le long des axes routiers

SCoT Le SCoT localise des coupures vertes complémentaires des coupures d'urbanisation de la loi Littoral sur l'ensemble du réseau d'équilibre et son maillage complémentaire définis au chapitre 5-1 du DOO. Elles sont destinées à préserver les paysages et la pérennité des activités nécessaires à leur gestion, en priorité l'agriculture. Ces coupures sont précisées et/ou complétées par les PLU lors de leur élaboration et/ou révision (cf. carte p 93).

PLU L'objectif de ces coupures vertes est de stopper l'urbanisation linéaire le long des axes routiers, souvent peu qualitative et qui marque profondément les entrées de ville. Elle est également nuisante pour l'activité agricole. Les PLU doivent respecter ces coupures vertes en les rendant inconstructibles. Au sein de ces espaces, l'extension et la réhabilitation des constructions existantes sont permises. Les nouvelles constructions ne peuvent être liées qu'aux besoins de pérenniser les activités nécessaires à leur gestion, en priorité l'agriculture.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation reprend la carte des coupures vertes du SCoT et en précise les limites à l'échelle du PLU. La profondeur de la coupure dépend des enjeux paysagers et environnementaux.	Zonage inconstructible sur ces espaces, en dehors des constructions liées aux activités nécessaires à la gestion de la coupure, particulièrement l'agriculture.	

► Valoriser le patrimoine urbain et bâti

SCoT Les documents d'urbanisme doivent, dans le respect des recommandations et/ou prescriptions architecturales, urbaines et paysagères intégrées le cas échéant au PLU (cf. chap. 1-2 du DOO) :

- Prendre en compte les recensements du patrimoine archéologique dans le respect de la loi.
- Garantir la conservation des édifices et ensembles urbains remarquables.
- Identifier les paysages urbains et séquences urbaines à protéger et définir les prescriptions adaptées à la préservation de leur unité.
- Recenser et valoriser les éléments ponctuels constituant le patrimoine urbain et rural, maritime, lacustre et estuarien du Pays de Retz.
- Avoir une réflexion sur l'aménagement et la valorisation des entrées de ville.

PLU L'objectif est double : valoriser le patrimoine communal et concevoir le développement urbain en cohérence avec les éléments constitutifs de l'identité du Pays de Retz.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
<p>Le rapport de présentation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • intègre le recensement du patrimoine archéologique sur la commune et le localise. • identifie les édifices et ensembles urbains remarquables faisant l'objet ou devant faire l'objet de mesures de conservation (AVAP, monuments historiques, sites classés et inscrits...). • identifie les paysages urbains et les séquences urbaines à protéger (par exemple architecture balnéaire, traversées de villages, parcs et jardins remarquables...). • recense les éléments ponctuels constituant le patrimoine urbain et rural, maritime, lacustre et estuarien de la commune par exemple puits, calvaires, porches, moulins, pêcheries, patrimoine hydraulique, vestiges du mur de l'Atlantique...). • présente une réflexion sur la valorisation des entrées de ville, par exemple s'agissant de la (re)qualification des zones d'activités, de l'affichage, de la transition entre espaces urbains et espaces naturels/agricoles... 	<p>Ces réflexions pourront trouver une traduction dans les PLU par l'utilisation de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme (préservation des éléments du paysage), en lien avec les recommandations et/ou prescriptions architecturales, urbaines et paysagères (cf. chap. 1-2 du DOO). Plus précisément :</p> <p>Le plan de zonage localise le patrimoine archéologique et indique les servitudes qui y sont liées. Les éventuelles OAP tiennent compte de la présence de ce patrimoine à proximité des projets d'aménagement le cas échéant.</p> <p>Le plan de zonage localise les édifices et ensembles urbains protégés et indique les servitudes qui y sont liées. Les éventuelles OAP tiennent compte de la présence de ce patrimoine à proximité des projets d'aménagement le cas échéant.</p> <p>Ils sont localisés sur le plan de zonage ou en annexes du règlement. Ils font l'objet de mesures de conservation.</p> <p>Ils sont localisés sur le plan de zonage ou en annexes du règlement. Ils font l'objet de mesures de conservation.</p> <p>Les OAP intègrent ces dispositions le cas échéant. Le PLU peut annexer un règlement de publicité.</p>	<p>Les opérations d'aménagement tiennent compte de la présence de ce patrimoine à proximité des projets d'aménagement le cas échéant.</p> <p>Les opérations d'aménagement tiennent compte de la présence de ce patrimoine à proximité des projets d'aménagement le cas échéant.</p>

LA PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES, DES RISQUES TECHNOLOGIQUES, DES POLLUTIONS ET NUISANCES DE TOUTE NATURE (CHAP. 7-4, P. 94-96 DU DOO)

La prévention des risques naturels prévisibles

SCoT Les cordons dunaires jouent un rôle important, en tant que barrière naturelle, de protection contre les risques de submersion marine. Le SCoT interdit tout nouveau projet susceptible de compromettre leur pérennité.

En lien avec les cartes des cours d'eau couverts par des aléas (atlas des zones inondables), le SCoT demande aux PLU :

- de préserver, en lien avec les orientations du chapitre 2-2 du DOO, les zones humides, les cours d'eau et leurs champs d'expansion des crues, les haies, ..., éléments jouant un rôle dans le stockage des eaux de ruissellement et dans la régulation,
- de favoriser toute technique de gestion des eaux pluviales,
- dans les zones d'aléa fort, de ne pas augmenter la vulnérabilité,
- pour certains cas complexes, définis en lien avec les services de l'État, de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des secteurs soumis au risque inondation à une étude plus poussée (par exemple, étude de qualification des aléas en fonction des hauteurs et des vitesses d'eau).

PLU En matière de risques naturels, le territoire du SCoT est principalement soumis à des risques liés aux inondations, feux de forêt, mouvements de terrain. Il s'agit, dès lors que ces risques sont connus, de ne pas aggraver leurs impacts sur les biens et les personnes.

Le SCoT encourage la mise en place d'actions de limitation de l'imperméabilisation, de modes de gestion alternatifs des eaux pluviales, de protection des champs d'expansion des crues, de limitation de l'érosion des sols, etc.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
L'état initial de l'environnement décrit les typologies des secteurs naturels littoraux. Les cartes de l'atlas des zones inondables sont citées au rapport de présentation (état initial de l'environnement), qui expose sur la commune les différentes zones d'aléas. Les champs d'expansion des crues sont identifiés. L'analyse quantitative et qualitative des haies (cf. chap. 2-3 du DOO) permet de déterminer celles pouvant jouer un rôle stratégique dans la limitation de l'écoulement. Le projet communal doit être construit de manière à ne pas augmenter la vulnérabilité et l'exposition des personnes et des biens aux risques d'inondation.	Le plan de zonage prévoit une zone non aedificandi le long des cordons dunaires. Le plan de zonage localise les champs d'expansion des crues (tramage), identifie les zones humides (cf. chap. 2-2 du DOO), préserve les haies intéressantes pour la limitation de l'écoulement (cf. chap. 2-3 du DOO). Les cours d'eau et leurs abords sont inconstructibles (cf. chap. 7-1 du DOO).	

Prévenir les autres risques naturels

SCoT Afin de prendre en compte le risque feu de forêt des communes concernées, le SCoT souhaite :

- Intégrer dans les PLU des prescriptions en matière de gestion (défrichage, entretien, ...) des parcelles boisées et de leurs abords immédiats.
- Mettre en place une zone tampon inconstructible autour des espaces boisés les plus importants.

PLU Le SCoT demande aux PLU, en lien avec les schémas d'aménagement du littoral lorsqu'ils existent, de favoriser une gestion durable du trait de côte afin de limiter les risques de mouvement de terrain liés aux phénomènes d'érosion côtière : érosion dunaire et altération des falaises pouvant engendrer des risques d'éboulements ou de glissements de terrain.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation précise si la commune est soumise au risque feu de forêt. Le cas échéant, le projet expose les mesures prises pour limiter l'exposition des personnes et des biens à ce risque.	Le plan de zonage représente une zone tampon non aedificandi autour des principaux boisements de la commune où ont été identifiés des risques de feux de forêt. Le règlement intègre des dispositions relatives à l'entretien des boisements dans les secteurs concernés (par exemple EBC, zonages de type Nf ou Af,...).	

► Nuisances sonores

SCoT Éviter l'implantation de nouveaux secteurs d'habitat aux abords des zones d'activités sources de nuisances (odeurs, bruit, ...) et aux abords des voies bruyantes ou à défaut, préconiser des traitements phoniques adaptés.

PLU Pour éviter les conflits d'usage et de voisinage, il semble pertinent de ne pas exposer aux activités et zones bruyantes des populations supplémentaires.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation intègre cette disposition dans le projet communal. Si au regard de la configuration de la commune des nouveaux secteurs d'habitat doivent être implantés à proximité d'activités potentiellement bruyantes, le traitement de l'interface entre les deux espaces devra prendre en compte l'atténuation des nuisances sonores. À l'inverse, l'aménagement des zones d'activités en continuité des zones d'habitat devra prendre en compte et traiter les nuisances éventuelles, soit en maintenant des espaces verts intermédiaires, ou en implantant des activités non nuisantes comme «zones tampons», etc.	Les OAP proposent le cas échéant un traitement de l'interface.	Le traitement de l'interface entre la zone aménagée et la source de nuisances sonores doit faire partie intégrante du parti d'aménagement

► Gestion des déchets

SCoT Le SCoT demande à chaque intercommunalité de prévoir des réserves foncières pour l'implantation d'équipements de traitement et de valorisation des déchets. Le (ou les) site(s) d'implantation choisi(s) devra (devront) être localisé(s) :

- à l'écart des habitations pour ne pas exposer les populations aux éventuelles nuisances,
- en dehors des milieux naturels sensibles constitutifs de la trame verte

PLU Une fois identifiés les sites potentiels d'accueil à l'échelle intercommunale, au regard des critères énoncés dans le DOO, les communes concernées préserveront dans leur PLU les espaces en question de toute urbanisation.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
	Le plan de zonage localise les sites potentiels pour le traitement et la valorisation des déchets. Ils sont inconstructibles en attendant qu'un projet se concrétise.	

► Favoriser le recyclage des matériaux et leur réutilisation, encourager le tri sélectif

SCoT Le SCoT encourage l'utilisation de matériaux issus du recyclage des déchets inertes et la réutilisation des matériaux de déconstruction. Les PLU pourront, lors de leur élaboration et/ou révision, localiser les sites de stockage et/ou de valorisation des matériaux, en particulier ceux liés à la déconstruction. Afin de préserver l'espace agricole pérenne, les projets de création ou d'extension d'activités liées au recyclage des matériaux privilégient les sites délaissés ou en friche.

PLU Sur le principe de la création de réserves en eau (cf. p.80 du guide), le PLU peut identifier des secteurs délaissés ou en friche susceptibles d'accueillir des activités de stockage et/ou recyclage de matériaux.

PROPOSITION D'INTÉGRATION DE L'ORIENTATION DANS LES PLU		TRADUCTION DE L'ORIENTATION À L'ÉCHELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
RAPPORT DE PRÉSENTATION / PADD	OAP / PLAN DE ZONAGE / RÈGLEMENT	
Le rapport de présentation identifie les secteurs potentiellement intéressants pour la création de sites de stockage et/ou recyclage de matériaux.	Le plan de zonage les localise et y affecte un zonage spécifique avec un règlement adapté.	

8

Mettre en œuvre, suivre les évolutions, dialoguer avec les territoires voisins

8

les orientations

Dans ce chapitre, le SCoT favorise l'association des habitants, acteurs, associations, institutions du territoire à ses réflexions. Il promeut le dialogue avec les territoires voisins.

Le SCoT s'engage également à apporter des éléments de connaissance du territoire, par son observatoire, en lien avec l'Auran.

En retour, des travaux réalisés dans le cadre des PLU (*zones humides, coupures vertes, analyse du potentiel de densification, projets de village...*) pourraient utilement être partagés à l'échelle du SCoT.

Ces éléments pourront donner lieu à des échanges sur les méthodes, voire à un récolement des résultats. L'analyse de la transcription des orientations du SCoT pourra également alimenter son évaluation 6 ans après son approbation (*projets de village, PLH, modération des vitesses, projets urbains majeurs pour le renforcement des centralités, notamment autour des gares...*).

Enfin, des études thématiques permettront d'animer la mise en œuvre du SCoT, et la préparation de ses évolutions futures.

Mettre en œuvre, suivre les évolutions, dialoguer avec les territoires voisins

Annexes

Lexique

- A zone agricole
- AOC appellation d'origine contrôlée
- AU zone à urbaniser
- AVAP aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine
- BASIAS base de données inventaire historique de Sites Industriels et Activités de Service
- BASOL base de données pollution des sols
- DAC document d'aménagement commercial
- DOO document d'orientation et d'objectifs
- DTA directive territoriale d'aménagement
- DUP déclaration d'utilité publique
- EAP espaces agricoles pérennes
- EBC espaces boisés classés
- EBS espaces boisés significatifs
- EPR espaces proches du rivage
- HQE haute qualité environnementale
- INAO institut national des appellations d'origine
- N zone naturelle
- OAP orientations d'aménagement et de programmation
- OPAH opération programmée d'amélioration de l'habitat
- PADD projet d'aménagement et de développement durable
- PDU plan de déplacements urbains
- PLH programme local de l'habitat
- PLU plan local d'urbanisme
- PME petites et moyennes entreprises
- PMI petites et moyennes industries
- PMVI plan de modération des vitesses intercommunal
- POS plan d'occupation des sols
- PPRI plan de prévention des risques inondation
- RD route départementale
- SAGE schéma d'aménagement et de gestion des eaux
- SCoT schéma de cohérence territoriale
- SDAGE schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
- SRU loi solidarité et renouvellement urbains
- THD très haut débit
- TVB trame verte et bleue
- U zone urbaine
- ZACom zones d'aménagement commercial
- ZAE zones d'activités économiques
- ZAP zones d'activités de proximité

Études disponibles et envisagées

Mise en place de l'observatoire du SCoT

Le SCoT a déterminé un certain nombre d'indicateurs de suivi (*cf. évaluation environnementale*) et doit faire l'objet d'une évaluation tous les 6 ans. La mise en place d'un observatoire de suivi du SCoT, avec l'assistance de l'Auran, est donc indispensable, et inscrite comme orientation 8-1 du SCoT. Par ailleurs cet observatoire permettra d'alimenter les observatoires des PLH que les communautés de communes développeront. Il permettra également en 2014 de capitaliser à l'échelle du SCoT, et en lien avec les EPCI et communes, les informations relatives à l'enquête mobilité, et à la mise à jour de l'observatoire des espaces. Enfin il sera à la base d'analyses territoriales utiles notamment lors de la révision des documents d'urbanisme. Les travaux réalisés aux échelles intercommunale et communale alimenteront également l'observatoire (*zonages, trame verte et bleue, patrimoine...*)

Priorisation des études identifiées dans le SCoT

Le chapitre 8 du DOO indique que le SCoT engagera notamment les études suivantes à son échelle : schéma logistique, stratégie économique, état zéro des émissions des gaz à effet de serre, volet mer du SCoT. Il conviendra de hiérarchiser ces études dans le temps.

Études disponibles sur le territoire (*réalisées sous maîtrise d'ouvrage SCoT*)

- Gares ferroviaires : outils de développement et enjeux d'avenir ; AURAN 2007
- Les villages et hameaux du Pays de Retz - Diagnostic et orientations pour le SCoT ; Jean-Pierre Ferrand et Bruno Barré 2011
- Étude préalable à la mise en place de zones de développement éolien (ZDE) ; Alise Environnement 2009

Autres études disponibles (*réalisées sous maîtrise d'ouvrage diverse*)

- Atlas des Paysages de Loire-Atlantique ; DREAL 2011.

Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Retz

Communauté de communes Sud Estuaire
BP 3014 - 44560 PAIMBCEUF

Tel : 02 40 27 63 92 - Fax : 02 28 53 95 88
www.scot-paysderetz.fr

Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise

2, Cours du Champ de Mars - BP 60827
44008 NANTES Cedex 1

Tel : 02 40 84 14 18 - Fax : 02 40 84 01 20
www.auran.org