Le SCoT du Pays de Retz

Un projet pour 20 ans

SCoT Pays de Retz

AURAN

Le SCoT du Pays de Retz

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

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 au marais Breton, du lac de Grand Lieu à l'océan.

Les élus ont ainsi fait le choix d'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.

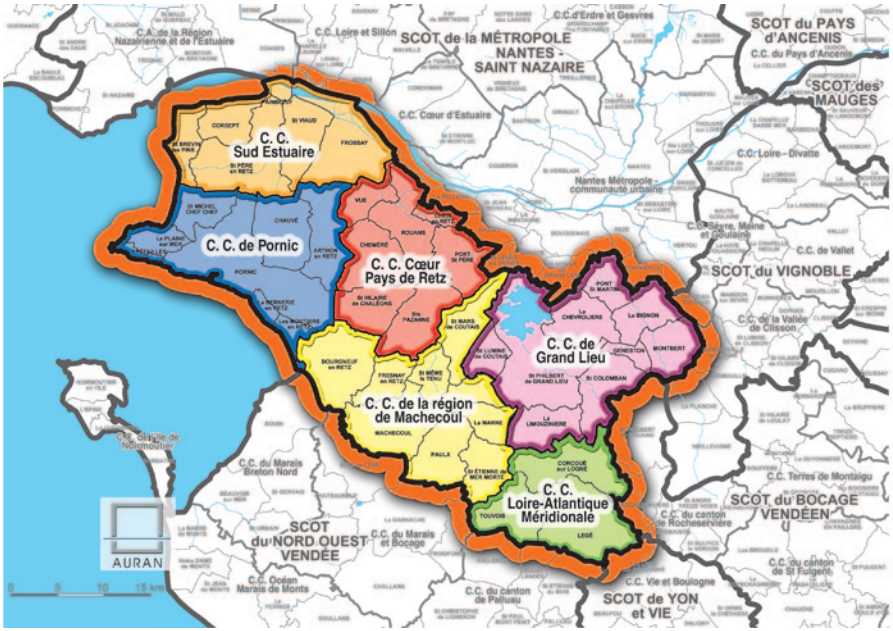
Au croisement des dynamiques littorales, périurbaines et rurales, le Pays de Retz souhaite maîtriser son développement et valoriser les ressources du territoire.

Son projet de territoire est ambitieux :

- réduire la consommation d'espace liée à l'urbanisation *(ou étalement urbain)*,
- stopper le grignotage *(ou mitage)* des espaces naturels et agricoles,
- développer la proximité et renforcer les bourgs des communes,
- permettre à chacun d'accéder à un logement répondant à ses besoins,
- pérenniser à très long terme la quasi totalité des espaces agricoles,
- faciliter les relations entre les communes et l'accès aux transports collectifs, cars ou train,
- développer l'emploi et soutenir le développement des entreprises,
- protéger les paysages bocagers, estuariens, lacustres et littoraux,
- préserver et valoriser la ressource en eau.

Le SCoT est le fruit d'un long travail. C'est un processus, un ensemble vivant de propositions qui seront périodiquement évaluées, ajustées, enrichies.

La mise en place, avec l'assistance de l'AURAN, d'un Observatoire du Pays de Retz permettra au syndicat mixte du SCoT d'être réactif face aux évolutions du territoire et de publier régulièrement les résultats des travaux menés.



- **41 communes**
- **6 intercommunalités**
- **140000 hectares**
- **91 % d'espaces naturels et agricoles dans les PLU**
- **140000 habitants**
- **43000 emplois**

Qu'est-ce que le SCoT ?

Le Schéma de Cohérence Territoriale ou SCoT est un outil d'organisation du territoire à un horizon de vingt 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.
- Le développement économique, commercial, touristique.
- L'organisation plus rationnelle des besoins en déplacement.
- La valorisation et la protection des paysages et de l'environnement.
- La mise en cohérence des actions avec les différents partenaires : État, Région, Département, ...

Il est composé de trois documents :

- **Le rapport de présentation**, qui intègre notamment :
  - un diagnostic du territoire,
  - un état initial de l'environnement,
  - 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'orientations et d'objectifs**, assorti de cartes, est la traduction réglementaire du PADD. Il comprend également un document d'aménagement commercial, qui détermine les secteurs prioritaires pour le développement du commerce.

Les orientations du SCoT s'imposent notamment aux Plans Locaux d'Urbanisme *(PLU)* des communes et intercommunalités.

Le SCoT du Pays de Retz s'engage à un dialogue avec les territoires voisins

Comment le SCoT fonctionne-t-il ?

Le syndicat mixte du SCoT du Pays de Retz rassemble six communautés de communes.

Le comité syndical du SCoT est composé de 61 membres et se réunit au moins deux fois par an. Il valide les documents, vote le budget.

Le bureau du SCoT est constitué de 18 membres et se réunit au moins quatre fois par an. Il donne un avis sur les documents d'urbanisme, les principaux projets d'aménagement des communes et les principaux projets de développement commercial.

Le syndicat mixte assiste ses membres dans leurs projets de développement et peut mener des études sur des sujets communs *(filières économiques, logistique, mise en valeur de la mer…)*.

Il met en place un observatoire du SCoT. Il évalue les résultats de l'application du SCoT tous les six ans et décide de son éventuelle révision.

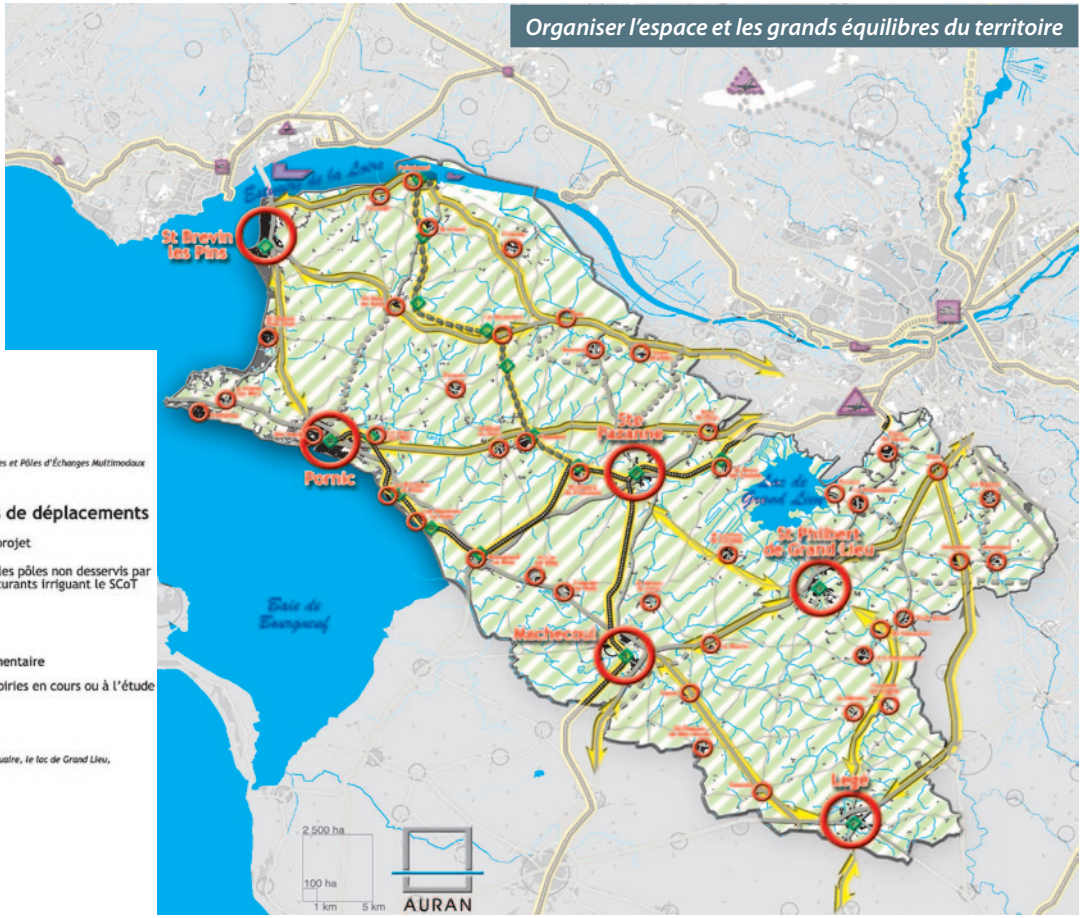
Si le SCoT est un espace d'échanges entre les communautés de communes et les communes du territoire, il est également un espace de dialogue avec les territoires voisins, sur des thématiques qui dépassent son seul cadre *(les transports par exemple)*.

Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire

Maîtriser le développement urbain et la consommation d'espace

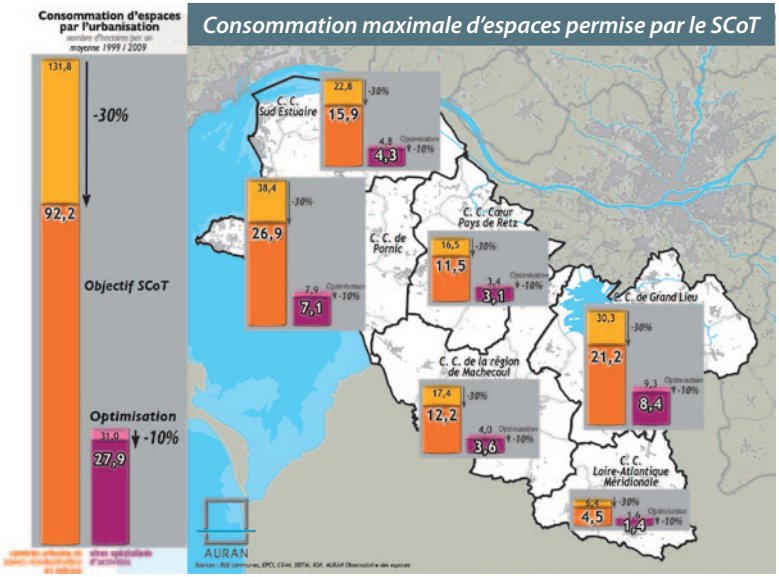
■ Le constat : 163 hectares sont urbanisés chaque année dans le Pays de Retz, ce qui réduit d'autant les terres agricoles. Cet étalement urbain éloigne la population des équipements, commerces et services et entraîne une multiplication des déplacements.

■ La stratégie : Maîtriser le développement urbain et la consommation d'espace, s'appuyer sur les pôles d'équilibre (Saint-Brevin-les-Pins, Pornic, Sainte-Pazanne, Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, Machecoul, Legé), les bourgs et pôles communaux, respecter la capacité d'accueil du territoire.



■ Les orientations :

- À construction équivalente de **logements**, les communes devront **consommer 30 % d'espace en moins** et optimiser le développement économique pour tendre vers une **réduction de 10 % de la consommation en zones d'activités.**
- La reconstruction de la ville sur la ville ***(renouvellement urbain)*** **sera privilégiée à son extension**, qui se fera essentiellement en continuité du bourg. En moyenne il faudra produire **15 à 20 logements minimum par hectare**.
- La construction dans les **villages et hameaux** est conditionnée *(à partir d'un potentiel de plus de 3 logements)* **à l'élaboration d'un projet d'ensemble**.
- Le développement de l'habitat isolé *(mitage)* est proscrit.
- Le développement du Pays de Retz devra respecter sa **capacité d'accueil** *(mise à niveau des équipements, intégration de la population nouvelle, préservation des ressources naturelles et de l'agriculture, etc.)*.



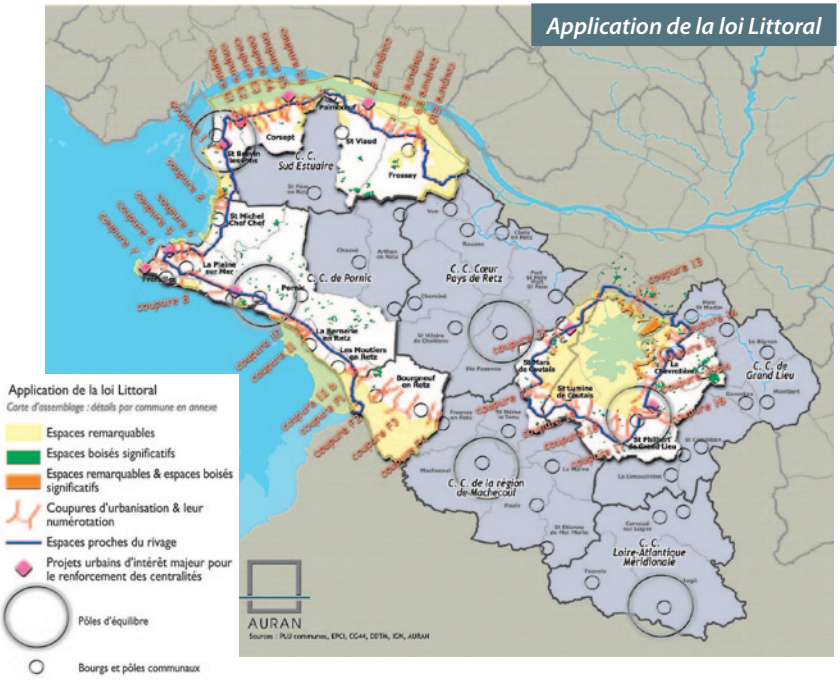
Concilier développement et protection sur le littoral

■ Le constat : La loi Littoral s'applique à la côte atlantique, aux estuaires de la Loire et du Falleron, et au lac de Grand-Lieu. Le littoral est un élément majeur d'identité et d'attractivité du Pays de Retz, avec de multiples usages. Il participe au développement économique du territoire, la protection et la valorisation de ses ressources environnementales et culturelles sont essentielles.

■ La stratégie : Permettre un développement équilibré du littoral, acceptable pour ses ressources. Protéger et valoriser les paysages, l'agriculture et la biodiversité. Favoriser le maintien des activités traditionnelles, dont la pêche et le nautisme.

■ Les orientations :

- Le SCoT décline les modalités d'application de la **loi Littoral**.
- Le SCoT identifie les secteurs à préserver et précise les conditions d'aménagements dans certains espaces fragiles.
- Les activités liées à l'eau sont soutenues. Les projets de **ports de plaisance** doivent être exemplaires et participer à la valorisation globale des activités liées à la mer.



Protéger l'environnement, l'eau et les paysages

Protéger la biodiversité

■ Le constat : Le territoire du SCoT est composé pour plus de 91 % d'espaces naturels et agricoles. Près de 25 % du territoire est concerné par une mesure de protection ou un inventaire de richesse naturelle. Le Pays de Retz est cependant très peu boisé, et le bocage a beaucoup diminué.

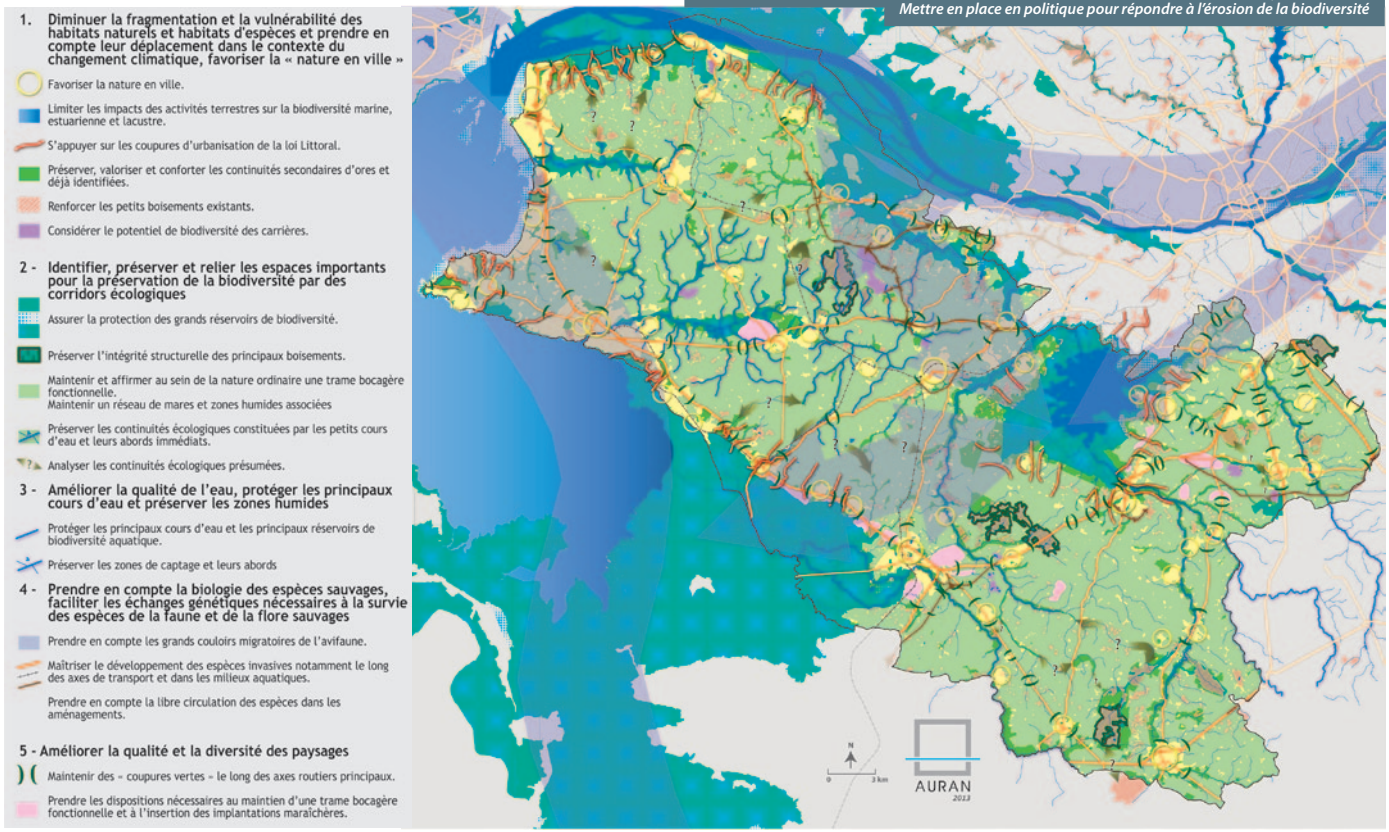
■ La stratégie : Préserver la biodiversité du Pays de Retz. Protéger les secteurs naturels remarquables. Permettre la circulation des espèces en préservant des corridors écologiques. Protéger les ensembles boisés tout en développant une filière bois-énergie.

■ Les orientations :

- Pour prendre en compte la "**trame verte et bleue**", les projets d'aménagement *(voiries, ouvrages hydrauliques)* devront tenir compte du passage de la faune.
- Les PLU protégeront les principaux cours d'eau et ils prévoiront des zones tampons *(inconstructibles)* en lisière des forêts.
- Les communes devront faire **l'inventaire de leurs haies** et protéger les plus intéressantes.

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

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



Préserver l'eau, les paysages et prendre en compte les risques naturels

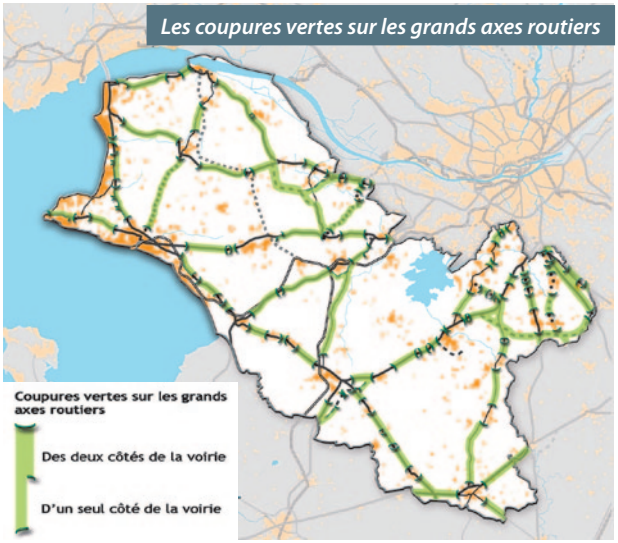
■ Le constat : Le Pays de Retz recèle un patrimoine naturel très riche. L'eau est très présente, avec le lac de Grand-Lieu, la mer, l'estuaire de la Loire, le marais Breton, etc. La diversité des paysages naturels et urbains est facteur d'identité pour les habitants. Le risque inondation est fortement marqué.

■ La stratégie : Coordonner l'ensemble des actions en faveur de la gestion et de la protection de la ressource en eau, en lien avec les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux. Prendre en compte les paysages ordinaires du Pays de Retz, le bocage notamment, et valoriser le patrimoine local. Diminuer l'exposition aux risques de la population.

■ Les orientations :

- Mettre en place des formes d'urbanisation plus respectueuses du **cycle de l'eau** : création de noues, végétalisation des espaces collectifs, récupération des eaux pluviales, préservation des haies...
- Des **coupures vertes** sont définies le long des principales routes. Elles ne pourront pas être urbanisées.
- Pour limiter les **risques d'inondation**, les PLU devront préserver les zones humides, cours d'eau, haies,... qui jouent un rôle dans le stockage des eaux de ruissellement.

Les coupures vertes sur les grands axes routiers



Protéger les sites naturels, agricoles et forestiers

Préserver l'agriculture

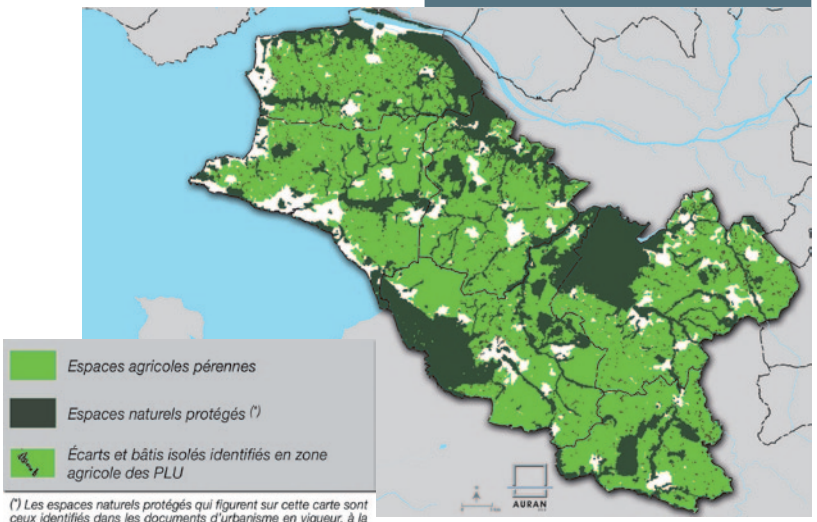
■ Le constat : 127 400 ha sur 140 000 ha (91 % du territoire) sont en zones naturelles ou agricoles, dont 90 000 ha exploités par l'agriculture. Sous la pression de l'urbanisation par les logements ou les sites d'activités, la surface agricole a fortement diminué depuis 30 ans et les exploitants ont du mal à avoir une perspective sur le long terme.

■ La stratégie : Protéger les espaces agricoles de l'urbanisation et garantir leur pérennité à 20 ans.

■ Les orientations :

- Le SCoT garantit et localise **85 215 hectares d'espaces agricoles pérennes** *(à plus de 20 ans)*, soit 97 % des espaces agricoles inscrits dans les PLU, en plus des 36 000 ha de zones naturelles d'ores et déjà protégées au titre de la biodiversité et souvent exploitées par l'agriculture.
- Les autres espaces agricoles *(3 %)* restent a priori agricoles sauf si le PLU justifie le besoin d'une extension de l'urbanisation.

Espaces agricoles pérennes à 20 ans



(*) Les espaces naturels protégés qui figurent sur cette carte sont ceux identifiés dans les documents d'urbanisme en vigueur, à la date d'approbation du SCoT. À l'occasion de la révision de ces documents d'urbanisme, certains de ces espaces sont susceptibles de se voir affecter un zonage agricole si aucune protection réglementaire ou considération environnementale ou paysagère forte ne justifie sa protection en zone naturelle.

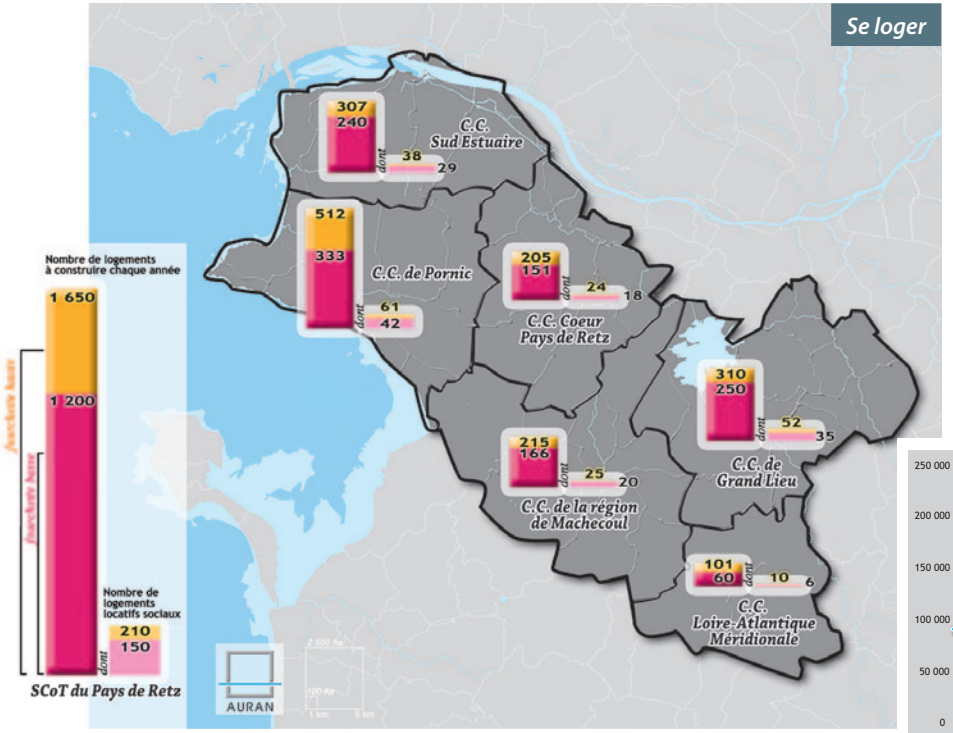
Répondre aux objectifs et principes de la mixité sociale et de la politique de l'habitat

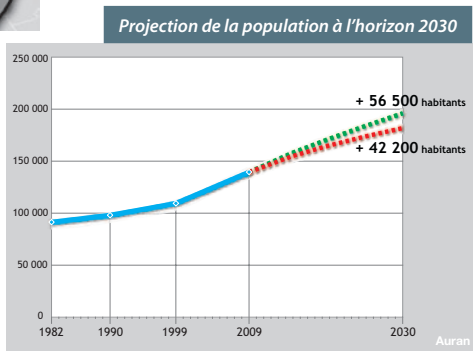
■ Le constat : La croissance démographique annuelle du Pays de Retz est supérieure à la moyenne départementale (environ 2 %, soit 2 800 habitants supplémentaires chaque année). La taille des ménages diminue, d'où un besoin en nombre de logements plus important. La population du territoire vieillit, ce qui entraîne à moyen terme des besoins en structures d'accueil adaptées. Il n'y a pas suffisamment de logements locatifs sociaux pour répondre à la demande.

■ La stratégie : Maîtriser le développement au regard des équilibres sociaux, économiques et environnementaux. Adapter la construction de logements et les équipements aux besoins spécifiques du territoire. Augmenter le nombre de logements locatifs sociaux. Assurer le droit au logement pour tous (populations précaires, saisonniers...).

■ Les orientations :

- Le SCoT retient un objectif de 42 200 à 56 500 habitants supplémentaires à l'horizon 2030.
- Il fixe un **objectif de constructions de logements par communauté de communes** *(dans une fourchette totale de 1 200 à 1 650 logements supplémentaires par an)*.
- La **diversification de l'offre de logements** est recherchée. Suivant les communes, **10 à 15-20 % minimum** des logements produits devront être **des logements locatifs sociaux**.
- Pour améliorer la desserte Internet du territoire, le SCoT propose des outils aux PLU permettant d'envisager le **raccordement des zones d'urbanisation ou des équipements publics au très haut débit.**





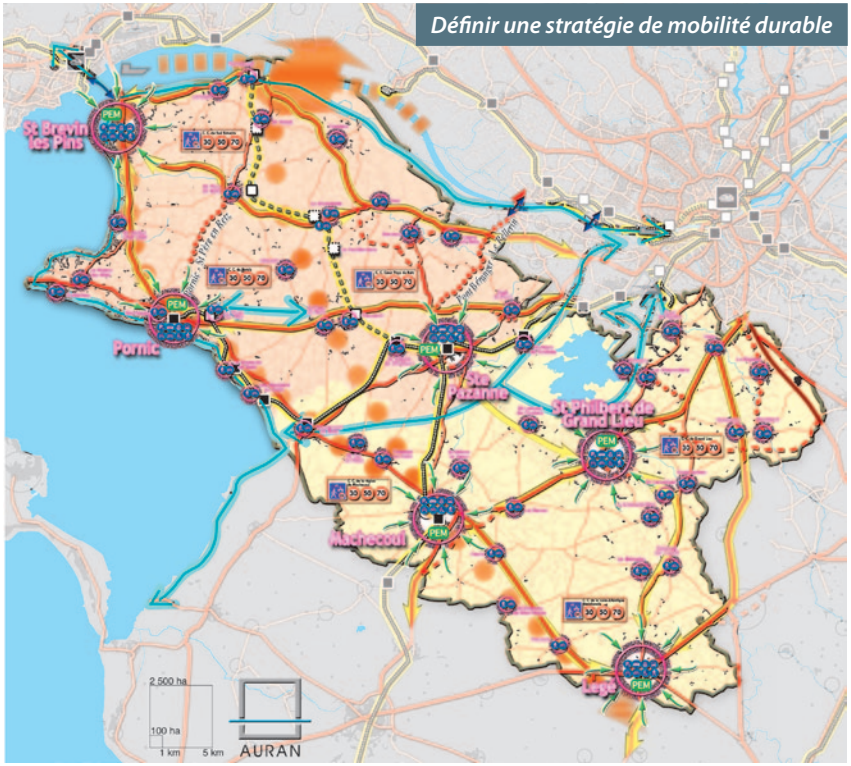
Définir une stratégie de mobilité durable

■ Le constat : Si plus de la moitié des actifs travaillent sur le territoire du SCoT, près de 30 % se déplacent chaque jour vers la métropole nantaise. La majorité des déplacements se font en voiture, ce qui n'est pas sans impacts sur le budget des ménages, les émissions de gaz à effet de serre et la fluidité du trafic.

■ La stratégie : Améliorer le maillage routier du Pays de Retz et mieux le relier aux territoires voisins. Développer l'utilisation des transports en commun à l'intérieur du Pays de Retz et vers les pôles d'emplois extérieurs au territoire. Favoriser la proximité dans les intercommunalités pour rendre plus faciles la marche et le vélo. Valoriser l'activité touristique en s'appuyant sur les itinéraires piétons et cyclables.

■ Les orientations :

- Les élus du SCoT demandent la réalisation d'un **nouveau franchissement de Loire** entre Nantes et Saint-Nazaire, complété par une liaison structurante nord-sud à partir du réseau de voiries existantes.
- **Les liens entre les 6 pôles d'équilibre seront renforcés,** par une amélioration du niveau de service routier mais aussi par le **développement du transport collectif**, à partir des gares *(existantes ou à rouvrir, comme sur l'axe Nantes – Saint-Hilaire-de-Chaléons – Paimbœuf)* ou des arrêts de car Lila.
- **L'urbanisation sera renforcée en priorité autour des arrêts de transports collectifs**.
- Les communautés de communes pourront mettre en place des **plans de modération des vitesses**, c'est-à-dire organiser les secteurs des communes où la vitesse sera limitée à 20, 30, 50 km/h ou plus.
- Lors de la création de nouveaux quartiers, les aménageurs travailleront sur les **liaisons** avec le centre-bourg et les autres quartiers de la commune, notamment **piétonnes et cyclables**.



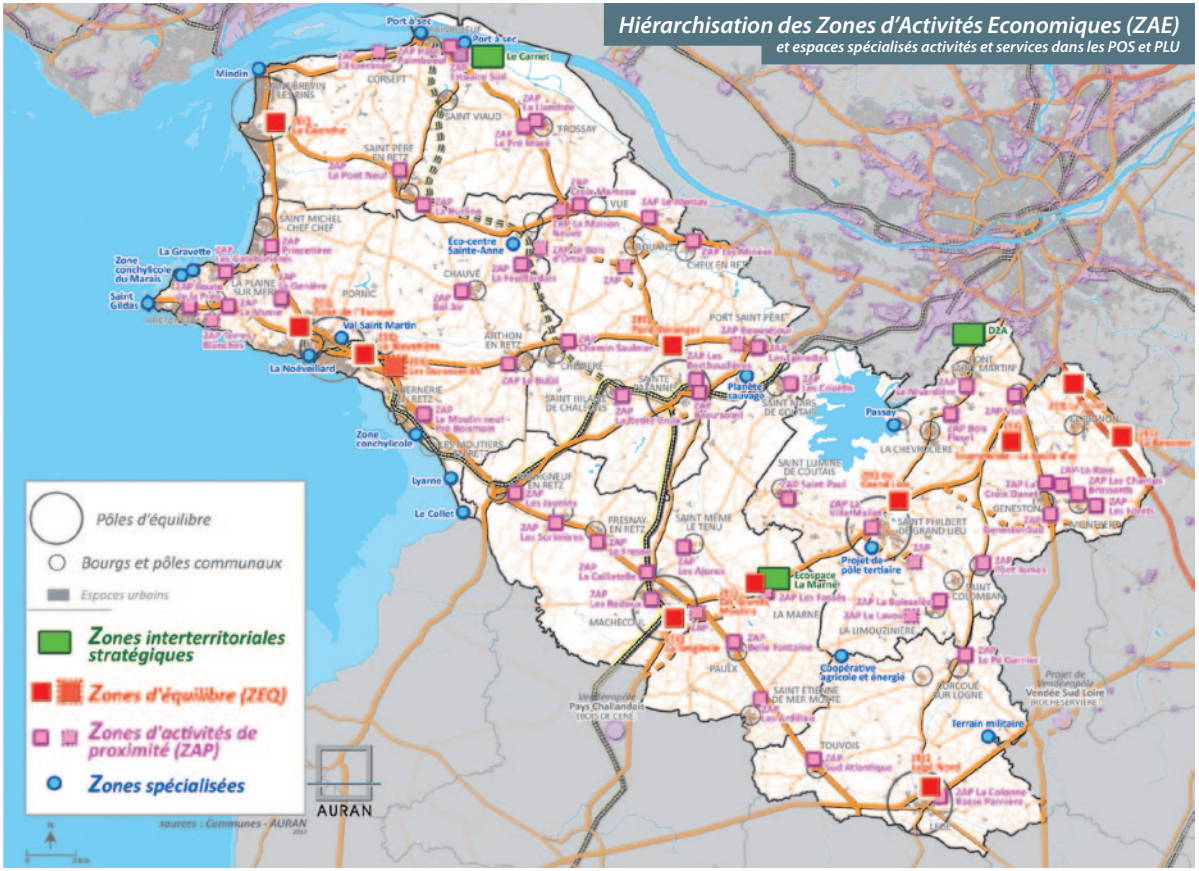
Développer l'économie et l'emploi sur tout le territoire

■ Le constat : Le Pays de Retz présente un fort dynamisme économique (43 000 emplois), mais le nombre d'emplois reste inférieur au nombre d'actifs.

■ La stratégie : Poursuivre la dynamique de création d'emplois, en encourageant une économie diversifiée : artisanat, agriculture, services, industrie, commerce, tourisme à l'année... Améliorer l'aspect qualitatif des zones d'activités.

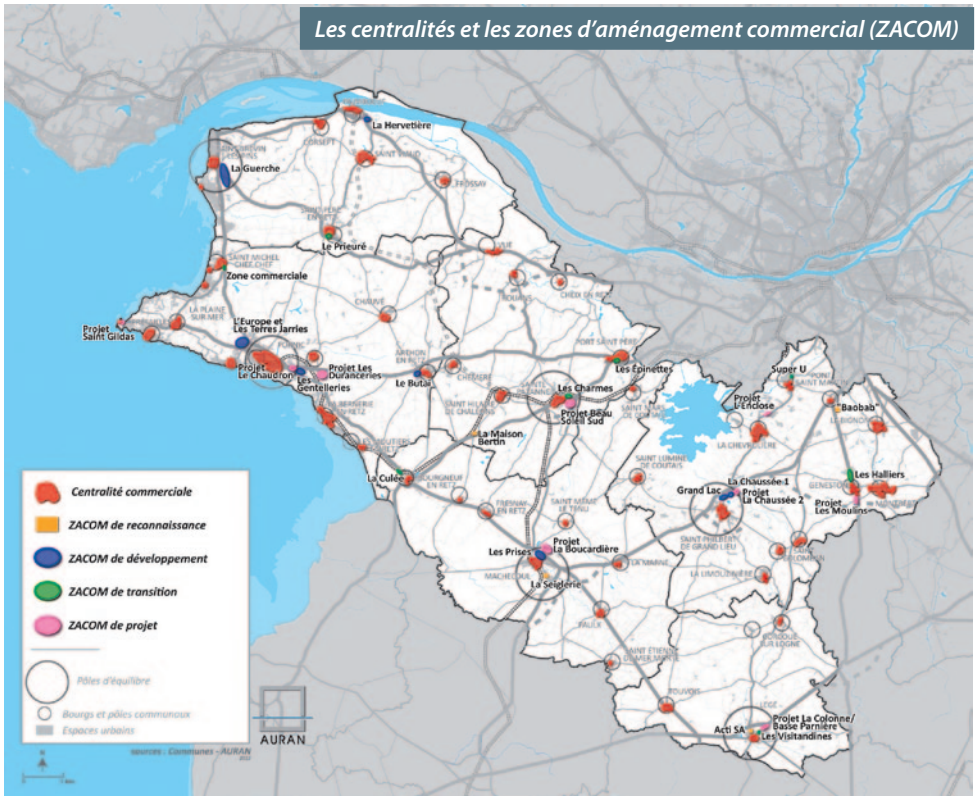
■ Les orientations :

- Pour offrir une bonne **lisibilité de l'offre foncière**, les zones d'activités sont organisées pour répondre à tous types de besoins :
  - les **zones d'intérêt stratégique** qui accueilleront les très gros projets,
  - les **zones d'équilibre**, de rayonnement intercommunal, pour les PME-PMI, entreprises de logistique, pôles de recherche...
  - les **zones d'activités de proximité**, plutôt pour l'accueil d'entreprises artisanales,
  - les **zones d'activités spécialisées** *(pêche, conchyliculture, énergie, déchets...)*.
- **L'aménagement des zones d'activités sera plus qualitatif** : moindre consommation d'espace *(optimisation des parcelles)*, meilleur aménagement paysager des zones, plantations sur les sites, amélioration environnementale du fonctionnement de la zone (gestion des eaux pluviales, performance énergétique des bâtiments, traitement des déchets...).



- Le SCoT comporte un volet commercial, afin de **favoriser le commerce en centre-ville et centre-bourg et rendre plus cohérentes les implantations commerciales**. Ainsi les commerces de plus de 1000 m² s'installeront dans les **zones d'aménagement commerciales** définies par le SCoT.
- **La desserte en Internet très haut débit** est aussi encouragée.
- Le SCoT met en avant le **développement du tourisme**, en particulier à l'intérieur du Pays de Retz, moins connu que son littoral : lac de Grand-Lieu, marais breton, bords de Loire *(Loire à vélo, Planète sauvage, Réserve naturelle de Grand-Lieu, Sentier des daims...)*.
- L'activité artisanale est maintenue autant que possible dans le tissu urbain existant.

Les centralités et les zones d'aménagement commercial (ZACOM)



Promouvoir un développement économe en énergie et favoriser les énergies renouvelables

■ Le constat : L'obligation de réduction des émissions de gaz à effet de serre (responsables du réchauffement climatique) et l'augmentation du coût de l'énergie obligent à trouver des solutions pour un développement plus économe en énergie, dans les domaines du transport bien sûr, mais aussi de l'habitat, des activités économiques,...

■ La stratégie : La politique globale du SCoT (aménagement plus dense et proche des services, développement des transports collectifs, amélioration des performances énergétiques dans l'habitat notamment) devrait permettre une réduction de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre.

■ Les orientations :

- Développer des projets urbains dans une logique d'"éco-quartiers", **exemplaires en matière de consommation d'énergie, de déplacements**...
- Faciliter la production et l'utilisation des **énergies renouvelables** : encourager le photovoltaïque sur les constructions, les parcs éoliens dans certains secteurs, la production d'énergie en mer, etc.

Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Retz

Communauté de communes Sud Estuaire
BP 3014 - 44560 PAIMBŒUF
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
Tél : 02 40 84 14 18 - Fax : 02 40 84 01 20
www.auran.org

Le dossier du SCoT est disponible sur le site internet www.scot-paysderetz.fr, ainsi que dans l'ensemble des mairies du territoire et aux sièges des 6 communautés de communes.