Syndicat mixte du SCoT du Pays de Retz

SCoT du Pays de Retz

Schéma de Cohérence Territoriale

SCoT approuvé le 28 juin 2013

Rapport de présentation · 1

Diagnostic

AURAN

introduction

Les communautés de communes Cœur Pays de Retz, de Grand-Lieu, Loire-Atlantique Méridionale, de Pornic, de la région de Machecoul et Sud Estuaire ont décidé de mettre en chantier un Schéma de Cohérence Territoriale pour ce grand territoire qui regroupe 41 communes et 140 000 habitants.

Rappelons que les cinq communautés de communes *(Cœur Pays de Retz, Loire-Atlantique Méridionale, de Pornic, de la région de Machecoul et Sud Estuaire)* ont arrêté le périmètre du SCoT du Pays de Retz le 12 août 2004, et qu'elles ont créé le syndicat mixte du SCoT du Pays de Retz le 10 décembre 2004.

Elles ont ainsi engagé un processus de réflexion, non seulement pour assurer une meilleure cohérence des actions sur ce territoire, mais aussi pour imaginer un avenir souhaitable, identifier les moyens d'y parvenir et retenir des choix prioritaires.

Les études de diagnostic du SCoT constituent une étape tout à fait essentielle dans le processus. Elles constituent la base du projet en proposant une analyse dynamique du territoire destinée à faire émerger les enjeux stratégiques.

5 commissions se sont réunies au cours de l'année 2006 et le début de l'année 2007, en associant un ensemble de partenaires. Les travaux se sont appuyés sur des études de l'Auran concernant l'état des lieux et une analyse des besoins répertoriés, ainsi que sur les contributions des différents partenaires. Les débats engagés lors de cette première série de rencontres ont permis de dégager un ensemble de points forts et de points de faiblesse. Ils ont aussi mis en avant des questions et cerné une série d'enjeux pour l'avenir du Pays de Retz. L'adhésion de la communauté de communes de Grand-Lieu au syndicat mixte du SCoT le 1er décembre 2011, a conduit à actualiser le diagnostic initial, tant au niveau du périmètre d'études que des dates d'observation.

Parmi les enjeux répertoriés, on soulignera l'importance d'un développement durable, permettant de répondre aux besoins d'aujourd'hui tout en pensant aux besoins des générations qui suivront et notamment celles qui habiteront le Pays de Retz.

Ce document présente une synthèse des travaux d'étude du diagnostic et identifie en conclusion les enjeux retenus pour le Pays de Retz.

sommaire

Introduction ..... page 3

Rappel de la problématique ..... page 6

Constats et dynamiques

1. Identité et positionnement ..... page 9

Un territoire multiple, entre le littoral, l'estuaire sud, Nantes et le lac de Grand-Lieu.
Les aires urbaines, les 41 communes, les 6 communautés de communes de création récente.
Le 2ème SCoT du département par sa superficie et sa population.

2. Un territoire dynamique ..... page 15

Un territoire qui accueille une population résidante, une population des résidences secondaires et une population estivale.
En même temps que les modes de vie évoluent, le territoire connaît une forte croissance démographique.
Une population active qui progresse fortement.

3. Une pression immobilière et foncière forte ..... page 35

Une pression immobilière et foncière forte.
Prendre en compte le littoral.

4. Des activités économiques diversifiées ..... page 47

Un emploi qui progresse au même rythme que la population active sans que soit modifié le rapport emploi-actif.
Une économie dynamique et diversifiée marquée par la présence d'un tissu dense de petites entreprises et par une forte présence de l'agriculture et de l'industrie.
Des sites d'activités nombreux dont la vocation demande à être précisée.
Un tourisme qui se développe marqué par une saisonnalité forte et la présence de résidences secondaires.
Un équipement en communication électronique à développer sur l'ensemble du territoire.

5. L'agriculture : enjeu économique et de territoire ..... page 61
Un élément clé de l'équilibre des territoires.
Une activité économique de premier plan.
Agriculture et environnement.

6. Accessibilité et desserte : la voiture individuelle prépondérante ..... page 65
Données de cadrage, impacts sur les déplacements.
Mobilité et pratiques de déplacements.
Vers une meilleure liaison entre les intercommunalités.
Urbanisme et déplacements.
Conforter l'accès aux territoires voisins.
Permettre la mobilité de tous les habitants.
«Gérer» une population à temporalité variable.

7. Un territoire riche en potentialités,
et des grands équilibres à sauvegarder ..... page 81
Un patrimoine vert à préserver et à valoriser : maîtriser le développement de l'urbanisation.
Le développement urbain.
Dialoguer avec les territoires extérieurs.
Un territoire à rassembler : comment tirer parti du potentiel du Pays de Retz ?
Valoriser l'environnement comme pilier du développement durable.

8. Demain, quels choix de croissance ? ..... page 103
Le SCoT du Pays de Retz à l'horizon 2030 : projections démographiques.

Enjeux retenus pour le Pays de Retz ..... page 107

rappel de la problématique

Qu'est ce que le SCoT

Le SCoT est un document d'urbanisme qui permet, ici dans le périmètre du Pays de Retz, de mettre en cohérence et coordonner les politiques d'urbanisme, de transport, de logement, économique, etc…, menées par les communes, les communautés de communes, l'État, la Région, le Département et leurs partenaires.

Au titre des articles L111-1-1, L122-1-12, L122-1-13 et L147-1 du code l'urbanisme, le SCoT doit être compatible avec :

- La Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Loire réalisée par l'État *(DTA)*.
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE du bassin Loire-Bretagne.
- Les objectifs de protection des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux *(SAGE)* : le SAGE du Marais Breton et du bassin versant de la Baie de Bourgneuf, le SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Grand-Lieu, le Sage Estuaire de la Loire. Le SAGE Sèvre nantaise inclut 7 ha des communes de Montbert et Le Bignon, mais ces communes ne figurent pas sur l'arrêté préfectoral du 24/01/96 fixant le périmètre d'élaboration du SAGE. Elles intègrent le SAGE, Logne, Boulogne, Ognon et Grand-Lieu.
- Le plan d'Exposition au Bruit *(PEB)* de l'aéroport de Nantes Atlantique.

Le SCoT prend en compte :

- Les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.
- Le schéma régional de cohérence écologique et le plan climat-énergie territorial du Pays de Grand-Lieu, Machecoul et Logne.
- Les Chartes des Pays de Retz Atlantique et Grand-Lieu, Machecoul et Logne.
- Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés de Loire-Atlantique.
- Le document stratégique de façade maritime.
- Le schéma de sécurisation de l'alimentation en eau potable de Loire-Atlantique.
- Le schéma départemental des carrières.
- Le programme d'actions pour la protection des eaux contre les nitrates.
- Le plan départemental de gestion des déchets du bâtiment et des travaux publics.
- Le plan régional d'élimination des déchets dangereux des Pays de la Loire.
- Le plan régional pour la qualité de l'air des Pays de la Loire.
- Le schéma régional de développement de l'aquaculture marine.
- Le schéma routier départemental.

Doivent être compatibles avec le SCoT :

- Les Plans Locaux d'Urbanisme *(PLU)*.
- Les programmes locaux de l'habitat et les plans de déplacements urbains.
- Les autorisations prévues pour l'article L752-1 du code du commerce et l'article L212-7 du code du cinéma et de l'image animée.
- Les opérations foncières et d'aménagement, Zones d'Aménagement Différées *(ZAD)*, Zones d'Aménagement Concerté *(ZAC)*, opérations de lotissement et de remembrement réalisées par des associations foncières urbaines.
- Les constructions soumises à autorisation de plus de 5 000 m2 de SHON.
- La constitution de réserves foncières de plus de 5 ha d'un seul tenant.
- Les plans de sauvegarde et de mise en valeur.
- Les périmètres de protection des espaces agricoles naturels périurbains.
- Les Schémas de Développement Commercial *(SDC)*.

Le contenu du SCoT : trois dossiers à réaliser

Le SCoT comprend trois grandes parties prévues par le code de l'urbanisme : le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et le Document d'Orientation et d'Objectifs.

1 Le rapport de présentation

- Expose le diagnostic.
- Analyse l'état initial de l'environnement et évalue les incidences prévisibles du schéma sur l'environnement.
- Explique les choix retenus.

2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

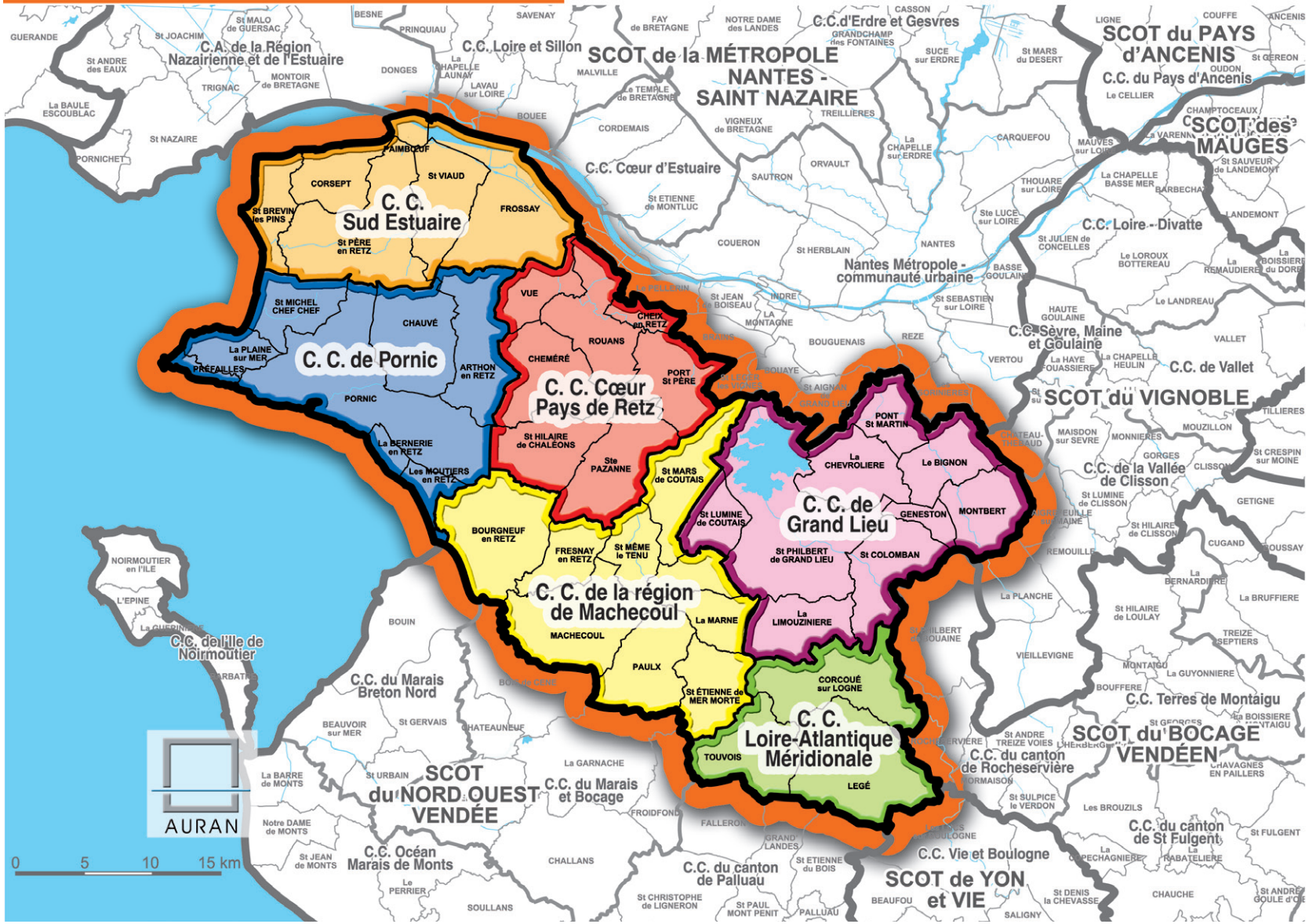
Il présente les objectifs stratégiques du SCoT.

3 Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

Le Document d'Orientation et d'Objectifs assure la traduction réglementaire de l'ensemble des orientations exprimées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables *(PADD)*.

SCoT du Pays de Retz

6 intercommunalités • 41 communes



1. identité et positionnement

Un territoire multiple, entre le littoral, l'estuaire sud, Nantes et le lac de Grand-Lieu.

Les aires urbaines, les 41 communes, les 6 communautés de communes de création récente.
Le 2ème SCoT du département par sa superficie et sa population.

SCoT du
Pays de Retz
SUÈDE
FINLANDE
ESTONIE
LETTONIE
LITUANIE
IRLANDE
DANEMARK
ROYAUME-UNI
PAYS-BAS
BELGIQUE
ALLEMAGNE
POLOGNE
LUXEMBOURG
REP. TCHÈQUE
SLOVAQUIE
FRANCE
AUTRICHE
HONGRIE
ROUMANIE
SLOVENIE
ITALIE
PORTUGAL
ESPAGNE
BULGARIE
GRÈCE
MALTE
CHYPRE
AURAN

Cherbourg
CALAIS
ROUEN
PARIS
Bayeux
Saint Lô
Caen
Lisieux
Brest
Morlaix
Lannion
Guingamp
Saint Brieuc
Granville
Saint Malo
Vire
Dinard
Dinan
Douarnenez
Quimper
Concarneau
Fougères
Mayenne
Alençon
Laval
Rennes
PARIS
Lorient
Vannes
Redon
Le Mans
Châteaubriant
Angers
PARIS
Saint Nazaire
SCoT du
Pays de Retz
Nantes
Tours
VIERZON
LYON
Saumur
La Loire
Cholet
Thouars
La Roche
sur Yon
Les Sables
d'Olonne
Fontenay
Le Comte
Châtellerault
Poitiers
Niort
La Rochelle
Rochefort
Saintes
Cognac
Royan
La Gironde
Angoulême
LIMOGES
0 25 50 Km
AURAN
BORDEAUX

Le SCoT du Pays de Retz regroupe 41 communes et 6 intercommunalités de création récente : les communautés de communes Cœur Pays de Retz, de Grand-Lieu, Loire-Atlantique Méridionale, de Pornic, de la région de Machecoul et Sud Estuaire. Il concerne le Pays de Retz historique.

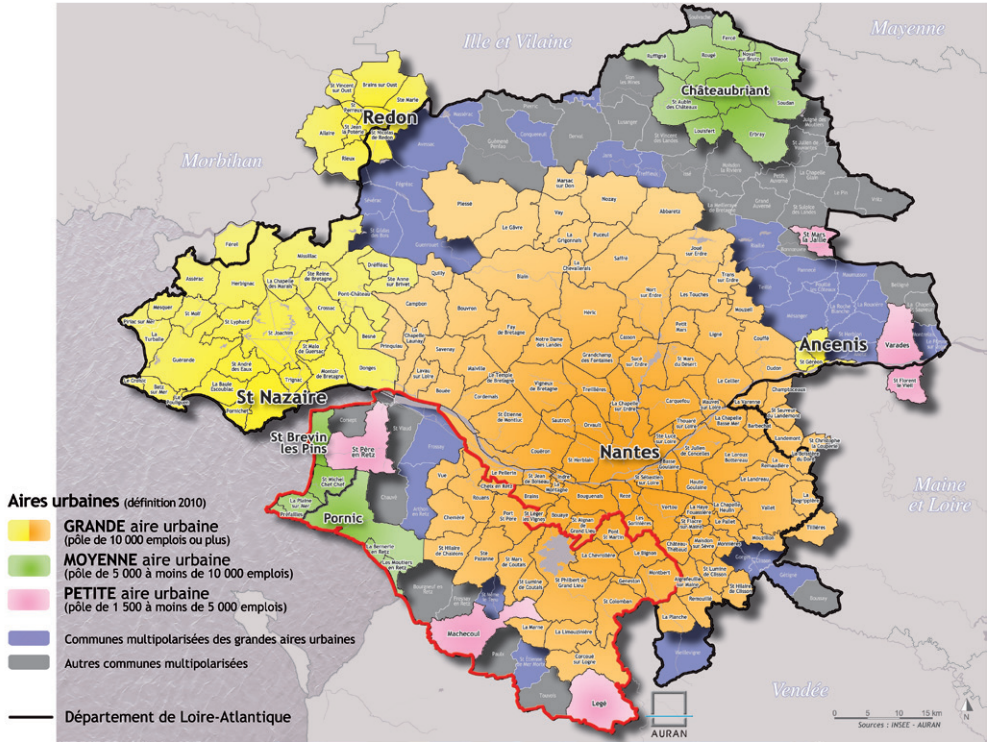
Un grand SCoT

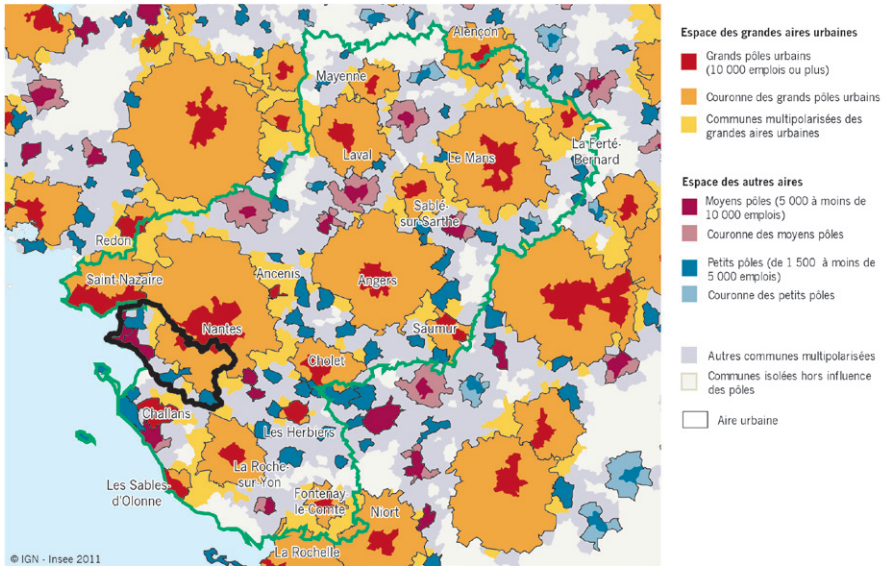
Avec plus de 140 000 habitants sur près de 140 000 ha, il constitue **le 2ème SCoT du département par sa superficie et sa population,** après celui de la Métropole Nantes - Saint Nazaire.

Un territoire multiple…

Le territoire est vaste : plus de 70 km de long sur 30 km de large. Bien que largement «rural», il est le point de rencontre de l'influence conjuguée du littoral, de l'estuaire, de l'aire urbaine de Nantes, et des abords du lac de Grand-Lieu.

Un territoire littoral, rural, largement influencé par le bassin de vie de Nantes





…et particulièrement attractif

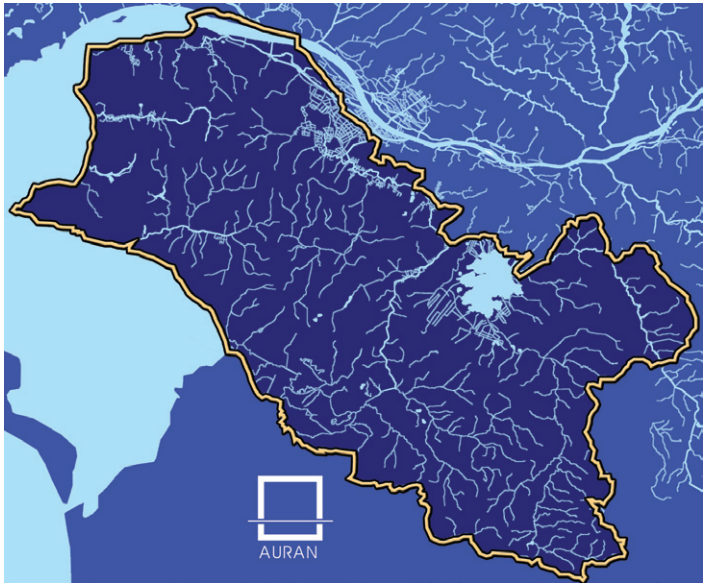
Son attractivité, que ce soit envers les nombreux ménages qui viennent y habiter, les entreprises et les touristes, est due à un positionnement tout à fait favorable, le littoral aux portes d'une grande métropole. Elle bénéficie également d'une identité culturelle et historique de «Pays de Retz» importante.

Son cadre physique est caractérisé par l'influence de l'eau :

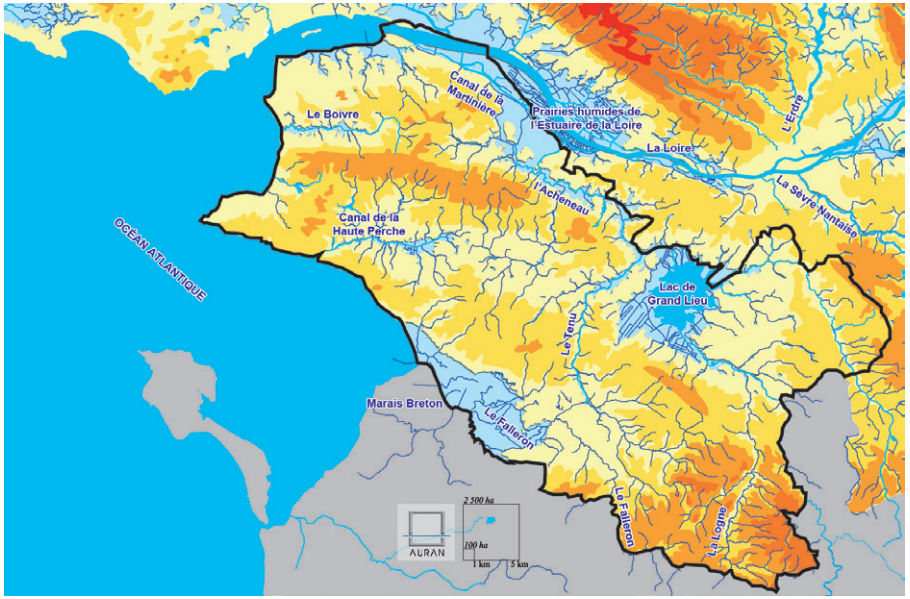
- plus de 50 km de côtes océaniques,
- près de 25 km d'estuaire de la Loire,
- la présence du lac de Grand-Lieu, plus vaste plan d'eau intérieur national,
- marais et vallées : plus de 1 000 km de rivières et canaux.

Son relief est doux, et très varié.

L'importance de l'eau



et de son hydrographie



Trois dynamiques territoriales à articuler

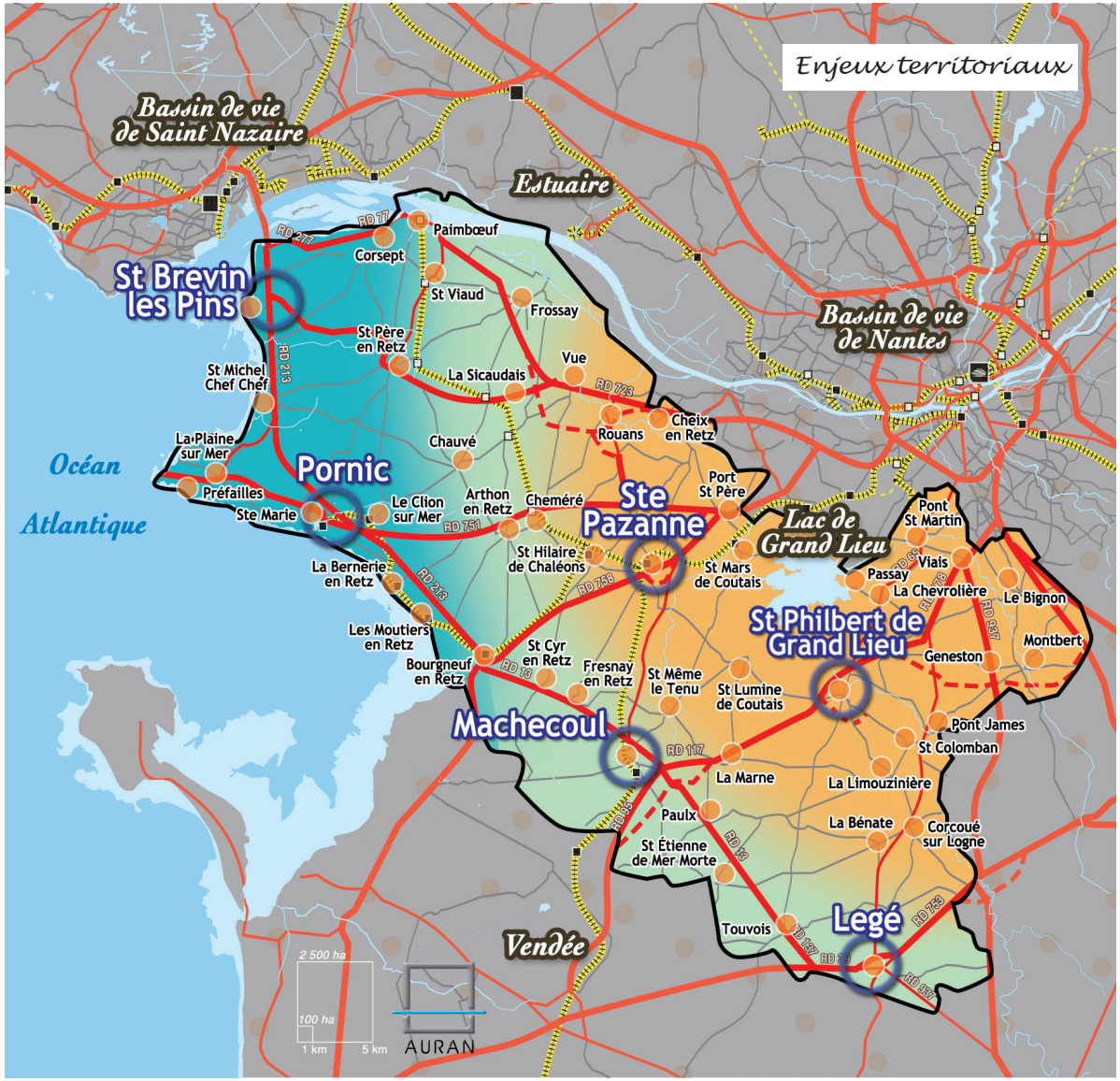
On peut distinguer trois grands ensembles de territoires :

- **le littoral,**
- **le périurbain,**
- **et la diagonale verte.**

Ces ensembles connaissent des dynamiques particulières de développement côtier, de périurbanisation, de développement endogène.

Chacune de ces dynamiques, auparavant très localisée, concerne aujourd'hui, et de façon croissante les territoires voisins.

Le territoire médian, diagonale verte, connaît en même temps l'influence de l'aire urbaine de Nantes, et celle de la proximité du littoral. On peut s'attendre à ce que la pression urbaine se développe à l'avenir de manière plus sensible sur ce territoire.



Dialoguer avec les territoires voisins

L'ensemble de ces considérations, qu'elles soient environnementales, démographiques, routières, ferroviaires ou économiques, devront donner lieu à des échanges avec les territoires des communes, intercommunalités et SCoT voisins, ainsi qu'avec les autres collectivités compétentes dans ces matières, Conseil Général, Conseil Régional, État.

Les SCoT voisins

2. un territoire dynamique

Un territoire qui accueille une population résidante, une population des résidences secondaires et une population estivale.

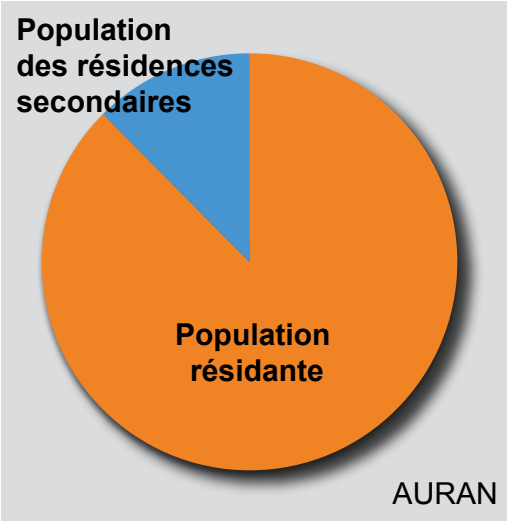
En même temps que les modes de vie évoluent, le territoire connaît une forte croissance démographique.

Une population active qui progresse fortement.

Un territoire qui accueille une population résidante, une population des résidences secondaires et une population estivale

Sur le territoire du Pays de Retz, on distingue différentes populations : la population résidante, la population qui occupe les résidences secondaires une partie de l'année et celle qui arrive en période estivale.

La population résidante est estimée à environ 140 000 habitants aujourd'hui et celle des résidences secondaires à environ 20 000 *(population pondérée)*.



Au plus fort de la période estivale, la population présente sur le Pays de Retz est évaluée à 300 000 personnes.

Pour ce qui est du dimensionnement de certains équipements *(services à la personne, gestion de l'eau, des déchets, santé)*. Il convient de prendre en compte la population «maximale» susceptible d'être présente dans l'ensemble des résidences (principales, secondaires, touristiques).

Estimation de la population résidante et de la population des résidences secondaires (population pondérée)

	Population 2009	Population des résidences secondaires 2009
C.C. Cœur Pays de Retz	16 880	242
C.C. de Grand Lieu	35 126	230
C.C. Loire-Atlantique Méridionale	8 272	160
C.C. de la région Machecoul	18 684	609
C.C. de Pornic	33 453	14 709
C.C. Sud Estuaire	27 135	3 960
SCoT du PAYS de RETZ	**139 550**	**19 910**

Sources : INSEE - AURAN

Enjeu du SCoT

Gérer les variations saisonnières de la population** (déplacements, hébergement, déchets, ...) **et continuer à répondre aux besoins de la population résidante.

En même temps que les modes de vie évoluent, le territoire connaît une forte croissance démographique

Un développement démographique rapide, en accélération sur les dernières années et qui touche tous les territoires du SCoT.

La population habitant au quotidien le territoire du SCoT du Pays de Retz est estimée à environ 140 000 habitants aujourd'hui.

Depuis 1999, ce territoire connaît une croissance démographique de 2,5 % par an. Cette évolution a été 2 fois plus rapide durant ces 10 dernières années que durant les années 90.

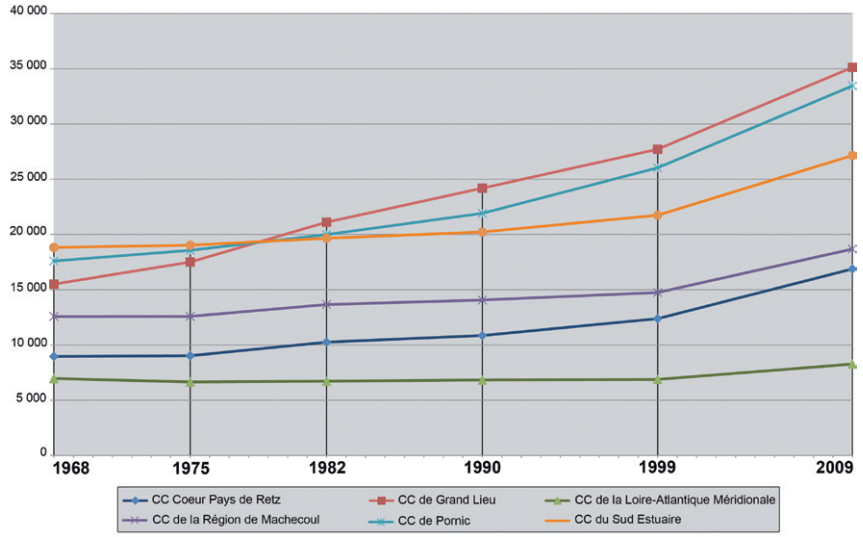
Par ailleurs, la population du SCoT progresse 2 fois plus vite que celle du département.

La poursuite de la croissance de la population à ce rythme pose un certain nombre de questions notamment sur la capacité du territoire à répondre aux besoins en logements et en équipements, sur le risque de saturation et de perte de qualité de vie, sur la pression foncière et environnementale...

	Population 2009	Évolution annuelle 1990-99	Évolution annuelle 1999-09	Évolution annuelle 1990-99	Évolution annuelle 1999-09
CC Coeur Pays de Retz	16 880	+1,5%	+3,1%	+170	+450
CC de Grand Lieu	35 126	+1,5%	+2,4%	+392	+741
CC Loire-Atlantique Méridionale	8 272	+0,1%	+1,9%	+5	+139
CC de la Région de Machecoul	18 684	+0,5%	+2,4%	+75	+394
CC de Pornic	33 453	+1,9%	+2,5%	+458	+742
CC Sud Estuaire	27 135	+0,8%	+2,2%	+169	+539
SCoT du Pays de Retz	**139 550**	**+1,2%**	**+2,5%**	**+1 269**	**+3 005**
Loire-Atlantique	**1 266 358**	**+0,8%**	**+1,1%**	**+9 146**	**+13 187**

sources : INSEE - AURAN

Évolution de la population depuis 1968



sources : INSEE - AURAN

Les évolutions de la population sont à la fois propres à chacun des territoires communaux et intercommunaux du SCoT. Demain quel rythme de progression de la population sur ces différents territoires ?

Un rythme de croissance démographique aussi fort que celui constaté depuis 1999 est-il envisageable dans les années futures ?

Un enjeu du SCoT est d'éviter les effets de saturation** (déplacements, prix de l'immobilier...) **afin de préserver la qualité de vie du Pays de Retz.

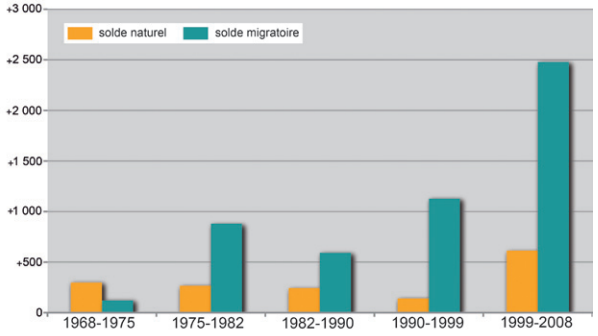
Avec la progression des naissances, le solde naturel redevient positif

Comparé aux années 90, le solde naturel *(différence entre les naissances et les décès)* s'est renforcé (+614 personnes par an) sur l'ensemble du territoire du SCoT.

Toutes les intercommunalités ont un solde naturel positif, excepté la CC Loire-Atlantique Méridionale, dont la population augmente seulement grâce au solde migratoire.

Sur l'ensemble du SCoT, les naissances sont en hausse depuis 2000 alors que les décès sont relativement stables.

Évolution annuelle du solde naturel et du solde migratoire



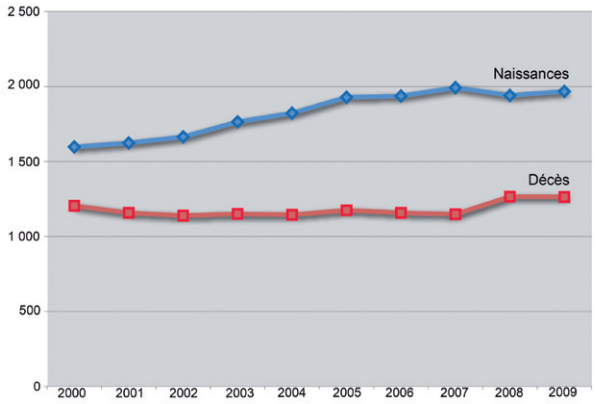
sources : INSEE - AURAN

Une attractivité forte sur tous les territoires

Le solde migratoire *(différence entre les arrivées et les départs)* est devenu très important aujourd'hui (+1 128 habitants par an entre 1990 et 1999 pour + 2 479 par an entre 1999 et 2008). Cette attractivité est constatée sur l'ensemble des territoires du SCoT.

Cette attractivité est liée notamment au dynamisme et à la proximité de la métropole Nantes-Saint Nazaire, et en particulier à celle de l'agglomération nantaise ainsi qu'aux qualités du territoire lui-même, notamment pour le littoral.

Évolution des naissances et des décès depuis 2000



Solde naturel et solde migratoire annuel depuis 1999

	Évolution annuelle entre 1999 et 2008 due au	
	solde naturel	solde migratoire
CC Coeur Pays de Retz	+140	+311
CC de Grand Lieu	+299	+460
CC Loire-Atlantique Méridionale	-4	+133
CC de la Région de Machecoul	+88	+315
CC de Pornic	+31	+738
CC Sud Estuaire	+61	+522
SCoT du Pays de Retz	**+614**	**+2 479**
Département de Loire-Atlantique	**+6 434**	**+7 052**

sources : INSEE - AURAN

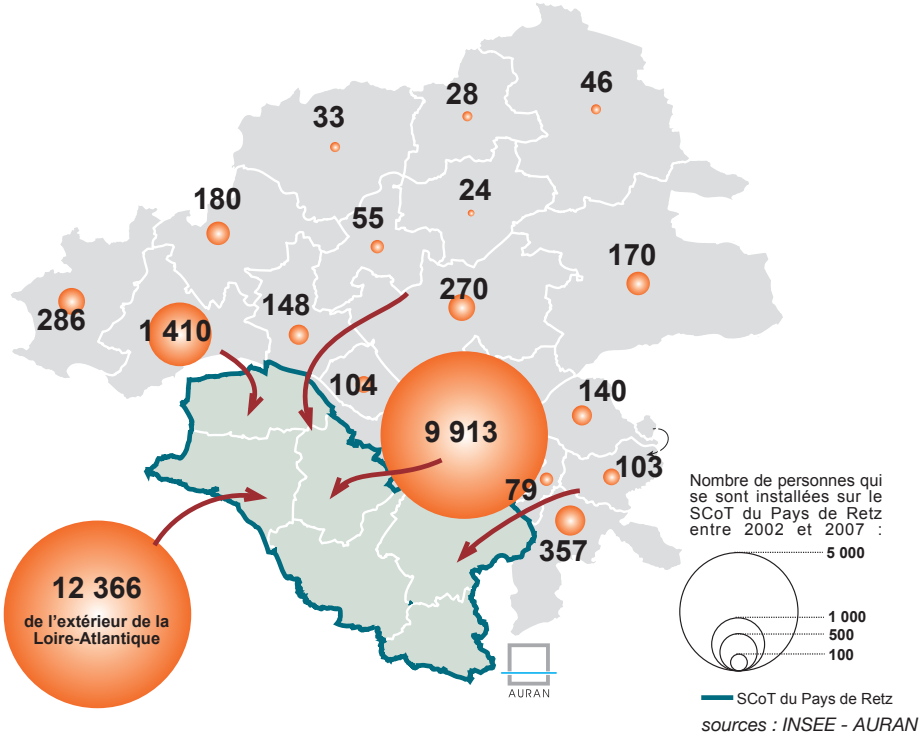
25 709 personnes sont arrivées dans le Pays de Retz, 13 447 personnes ont quitté ce territoire.

Au cours des 5 dernières années, 25 709 personnes sont venues s'installer sur le territoire du SCoT du Pays de Retz.
Parmi elles, 13 343 personnes viennent de Loire-Atlantique, dont 74 % de Nantes Métropole, 11 % de la Carene, 15 % d'une autre commune de Loire-Atlantique.
12 366 autres arrivants viennent de l'extérieur du département de la Loire-Atlantique.

Inversement, 13 447 personnes ont quitté ce territoire sur la même période. 6 685 personnes se sont installées en Loire-Atlantique, dont 60 % dans Nantes Métropole, 13 % dans la Carene et 27 % dans une autre commune de Loire-Atlantique, Par ailleurs, 6 762 personnes ont quitté le département de la Loire-Atlantique.

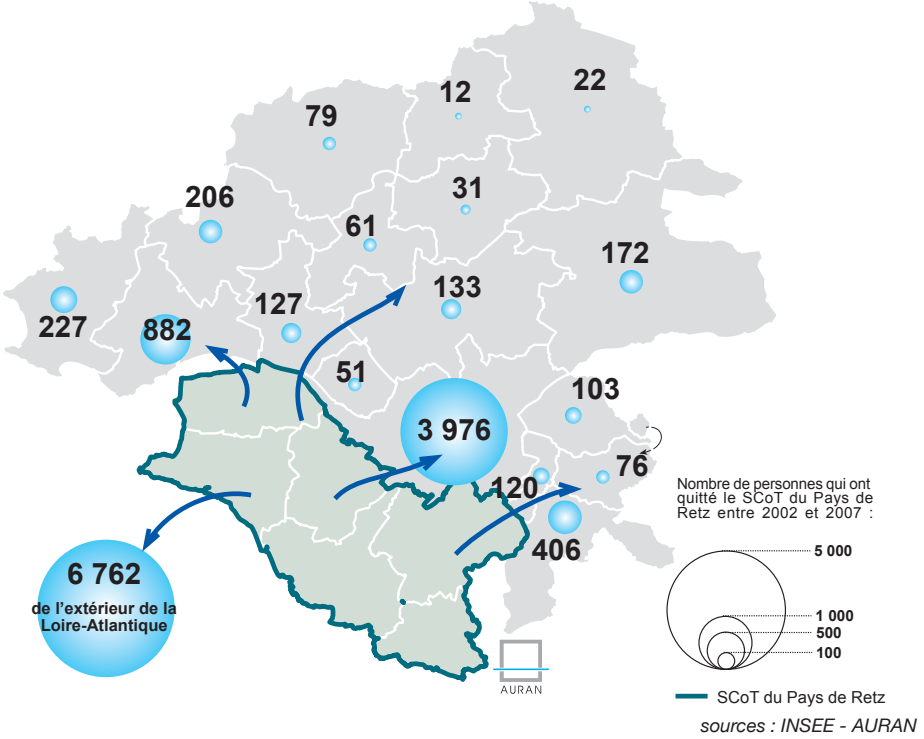
Au regard de ces échanges, les relations migratoires entre le Pays de Retz et l'agglomération nantaise apparaissent ici clairement.

D'où viennent les personnes qui se sont installées sur le SCoT du Pays de Retz ?



sources : INSEE - AURAN

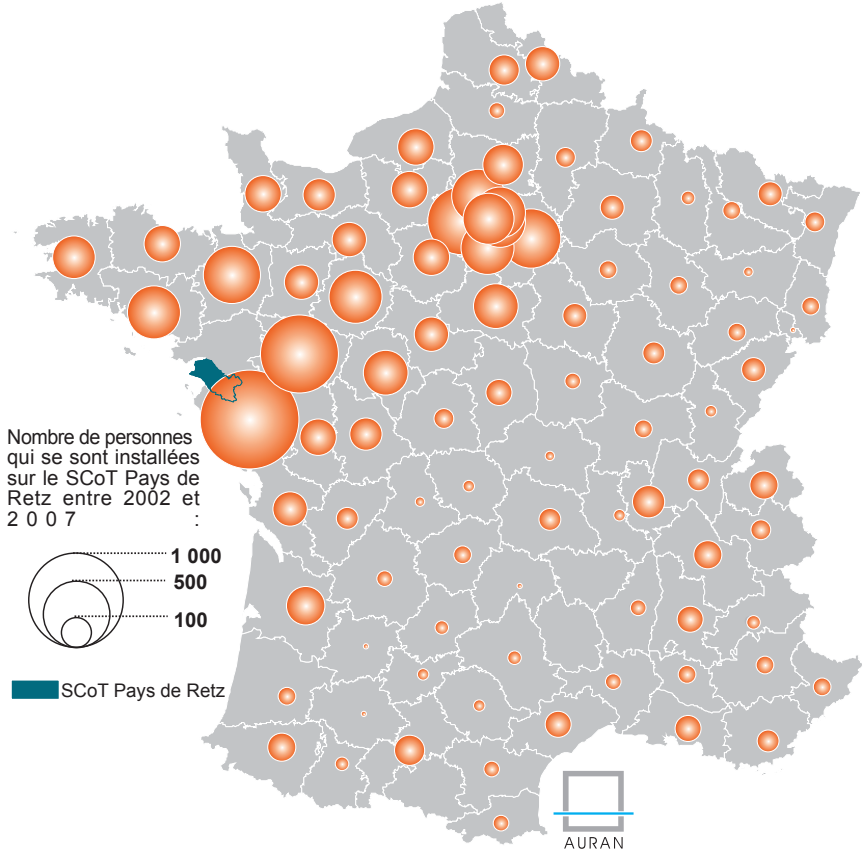
Où se sont installées les personnes qui ont quitté le SCoT du Pays de Retz ?



sources : INSEE - AURAN

Parmi les 12 366 personnes qui sont arrivées de l'extérieur du département de la Loire-Atlantique, 26 % viennent d'Île-de-France, 21 % d'un autre département des Pays de la Loire et 9 % de Bretagne.

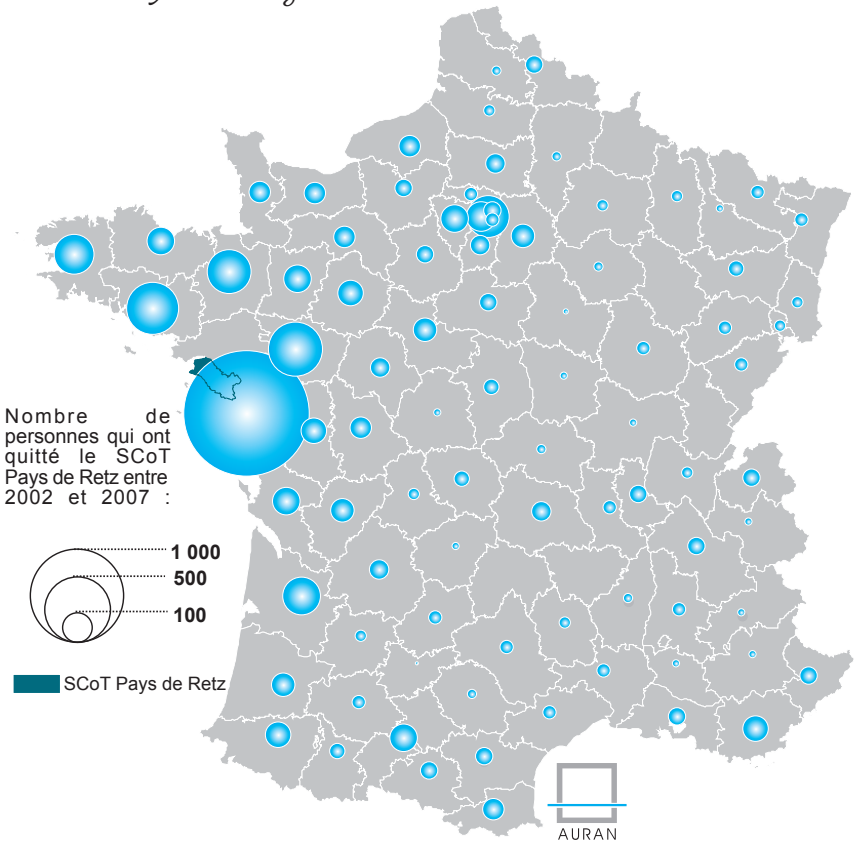
De quels départements (hors Loire-Atlantique) viennent les personnes qui se sont installées dans le SCoT Pays de Retz ?



sources : INSEE - AURAN

Quant aux 6 762 personnes qui ont quitté le Pays de Retz pour s'installer à l'extérieur du département de la Loire-Atlantique, 42 % sont allées dans un autre département des Pays de la Loire, 14 % en Bretagne, et 8 % en Île-de-France.

Dans quels départements (en dehors de la Loire-Atlantique) se sont installées les personnes qui ont quitté le SCoT Pays de Retz ?



sources : INSEE - AURAN

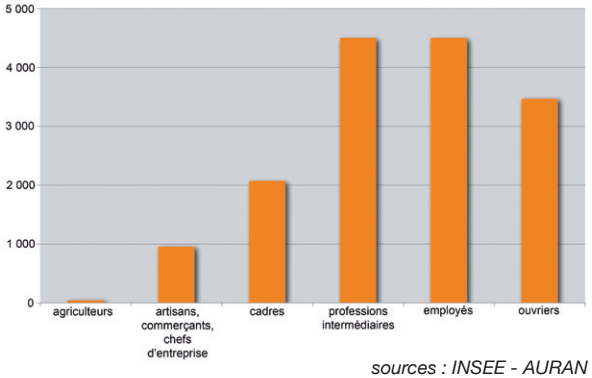
Qui sont les nouveaux arrivants et qui sont les personnes qui ont quitté le Pays de Retz ?

Au sein des 25 709 personnes arrivées sur le territoire du SCoT, 60 % sont des actifs, 15 % sont des retraités et 25 % sont dans une autre situation *(scolaires, étudiants, inactifs)*.

Quant aux 13 447 départs, ils concernent pour 60 % des actifs, pour 9 % des retraités et pour 31 % des personnes dans une autre situation *(scolaires, étudiants, inactifs)*.

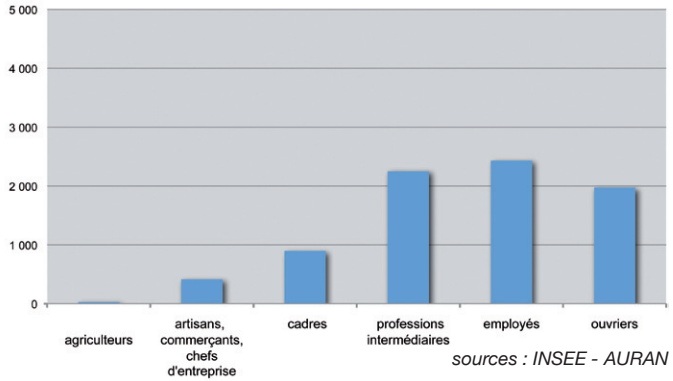
Concernant le solde migratoire par âge, il est positif pour l'ensemble des classes d'âges, à l'exception des 20-24 ans, où ce solde est négatif dans toutes les intercommunalités.

Catégories socioprofessionnelles des actifs qui sont arrivés sur le SCoT du Pays de Retz entre 2002 et 2007



sources : INSEE - AURAN

Catégories socioprofessionnelles des actifs qui ont quitté le SCoT Pays de Retz entre 2002 et 2007



sources : INSEE - AURAN

	- de 20 ans	20-24 ans	25-29 ans	30-39 ans	40-59 ans	60-75 ans	75 ans et plus	Total
CC Coeur Pays de Retz	+366	-76	+411	+769	+338	+94	+11	+1 912
CC de Grand Lieu	+403	-231	+455	+1 327	+548	+94	+48	+2 644
CC Loire-Atlantique Méridionale	+90	-65	-34	+202	+140	+30	+52	+415
CC de la Région de Machecoul	+92	-134	+152	+343	+292	+177	+75	+996
CC de Pornic	+499	-281	+68	+636	+1 493	+971	+122	+3 507
CC Sud Estuaire	+512	-97	+241	+876	+736	+435	+85	+2 789
SCoT Pays de retz	**+1 962**	**-885**	**+1 293**	**+4 153**	**+3 547**	**+1 800**	**+393**	**+12 263**

sources : INSEE - AURAN

Comment poursuivre l'attractivité sans remettre en cause l'équilibre du territoire ?
Comment freiner le départ de certaines populations, notamment les jeunes, actifs ou en formation : réfléchir aux problématiques du logement, des activités culturelles, etc.

Une progression de toutes les classes d'âge sur le territoire du SCoT

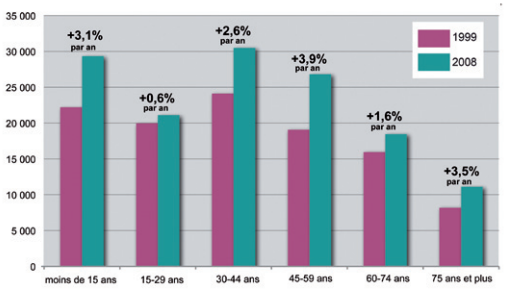
On constate ces dernières années une progression forte de l'ensemble des classes d'âge.

Ainsi, on observe une progression particulièrement marquée des moins de 15 ans *(+3,1 % par an depuis 1999)*, qui représentent aujourd'hui 21,4 % de la population du territoire du SCoT, ce qui est au dessus de la moyenne départementale (19,4 %). Parallèlement, la classe d'âge des 30-44 ans est aussi en augmentation.

Concernant les plus de 60 ans, les hausses sont également significatives. Ils représentent 21,5 % de la population du SCoT du Pays de Retz, et sont notamment présents sur le littoral. Par ailleurs, la classe d'âge 45-59 ans a connu entre 1999 et 2008 la croissance annuelle la plus forte *(+ 3,9 %)*.

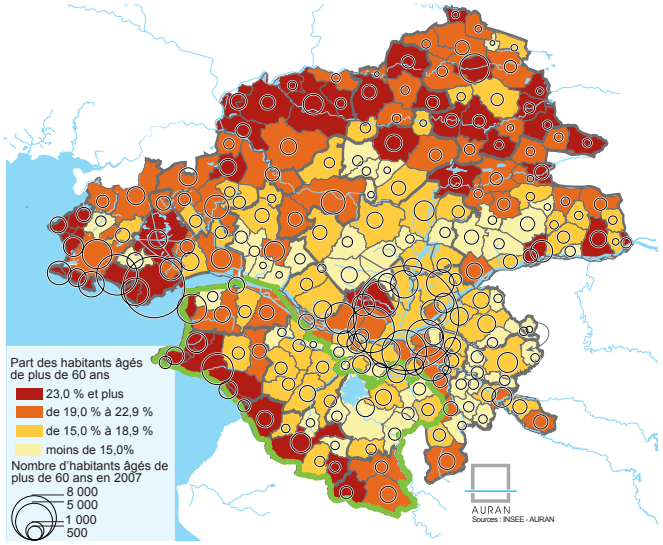
Enfin, le nombre de jeunes entre 15 et 29 ans a faiblement augmenté *(+0,6 %)*. En 2009, ils représentent seulement 15,4 % des habitants du territoire du SCoT, ce qui est en deça des 19,5 % de la Loire-Atlantique. Sur le territoire du SCoT, leur part a diminué de près de 3 points entre 1999 et 2008.

Évolution de la population par classe d'âge depuis 1999



sources : INSEE - AURAN

Les personnes de 60 ans et plus en Loire-Atlantique



Répartition de la population par classe d'âge en 2008

	moins de 15 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et plus
CC Coeur Pays de Retz	24,9%	15,4%	25,5%	17,7%	10,3%	6,2%
CC de Grand Lieu	23,9%	16,4%	24,8%	19,3%	9,9%	5,6%
CC Loire-Atlantique Méridionale	19,1%	16,4%	21,5%	19,7%	13,1%	10,2%
CC de la Région de Machecoul	21,9%	16,6%	21,7%	19,0%	12,0%	8,8%
CC de Pornic	18,3%	13,1%	19,0%	20,5%	19,1%	10,0%
CC Sud Estuaire	19,9%	15,7%	21,3%	20,0%	14,0%	9,1%
SCoT du Pays de Retz	**21,4%**	**15,4%**	**22,2%**	**19,5%**	**13,4%**	**8,1%**
Département de Loire-Atlantique	**19,4%**	**19,5%**	**20,8%**	**20,0%**	**12,4%**	**7,9%**

sources : INSEE - AURAN

La poursuite de la croissance nécessitera :

- de continuer à répondre aux besoins des plus jeunes et des actifs *(gardes d'enfants, équipements scolaires, équipements de loisirs...)*

- d'anticiper et accompagner le vieillissement de la population : quelles actions mettre en place vis à vis du parc de logement, des services, des équipements, des déplacements...

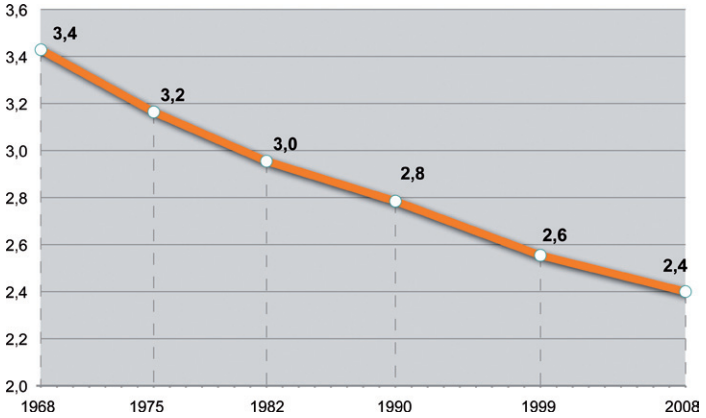
La taille des ménages baisse, les besoins en logements progressent

Le nombre de ménages au sein du territoire du SCoT du Pays de Retz est estimé à 54 696 ménages en 2008.

La taille moyenne des ménages ne cesse de diminuer atteignant 2,4 en 2008, néanmoins elle reste plus élevée que celle du département *(2,3)*. Aujourd'hui, près des deux tiers des ménages comprennent une ou deux personnes.

L'augmentation du nombre de petits ménages s'explique notamment par la montée des divorces, du célibat, de l'allongement de la durée du maintien des personnes âgées à leur domicile, ce qui génère **un besoin de diversification du parc de logements, pour répondre aux besoins de tous.**

Évolution de la taille moyenne des ménages depuis 1968



sources : INSEE - AURAN

Répartition des ménages selon leur taille en 2008

	Nombre de ménages 2008	dont 1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes et plus
CC Coeur Pays de Retz	**6 230**	22,9%	32,9%	15,8%	19,5%	8,9%
CC de Grand Lieu	**12 729**	20,0%	33,9%	16,7%	20,4%	9,1%
CC Loire-Atlantique Méridionale	**3 211**	27,7%	36,4%	14,8%	13,7%	7,4%
CC de la Région de Machecoul	**7 185**	25,5%	35,2%	15,5%	15,4%	8,4%
CC de Pornic	**14 323**	30,0%	39,4%	12,3%	12,3%	6,0%
CC Sud Estuaire	**11 019**	29,7%	36,1%	13,8%	13,5%	7,0%
SCoT du Pays de Retz	**54 696**	**26,1%**	**36,0%**	**14,6%**	**15,7%**	**7,6%**
Département de Loire-Atlantique	***538 937***	***33,8%***	***33,0%***	***13,4%***	***13,3%***	***6,6%***

sources : INSEE - AURAN

Le nombre de ménages va continuer à progresser plus vite que la population.

Ce qui nécessitera de diversifier le parc de logements au sein des territoires intercommunaux pour loger à la fois les personnes seules et les ménages familiaux.

Face à un essor de la demande les modes de garde des jeunes enfants se diversifient

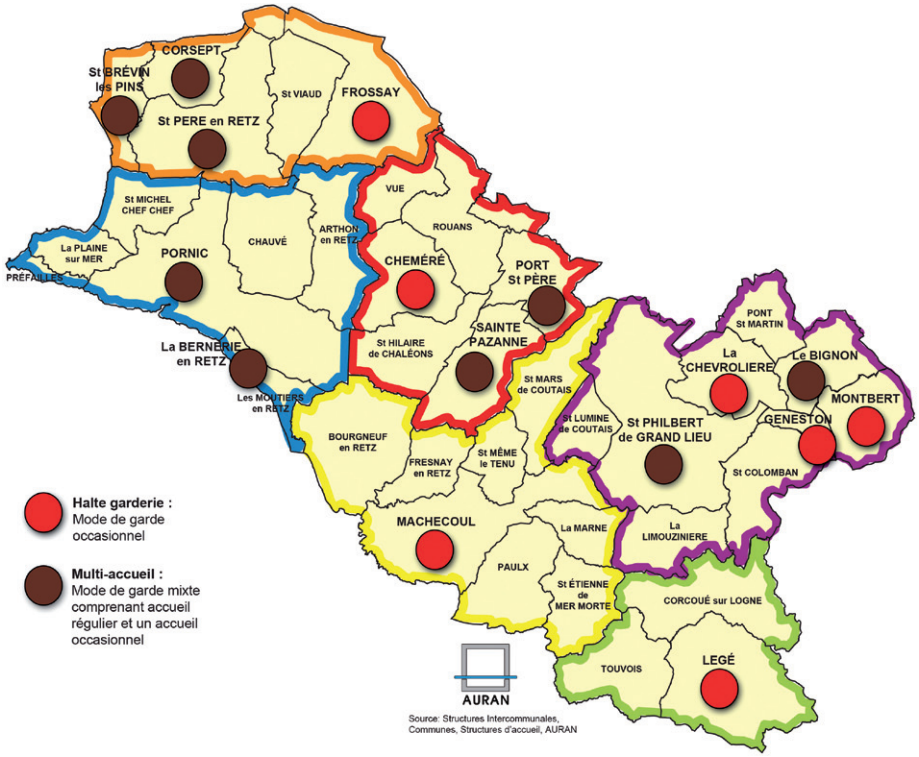
Sur le Pays de Retz, les modes de garde pour les enfants sont variés *(collectif et individuel)*.

La présence d'au moins une structure d'accueil collectif par intercommunalité semble essentielle. Afin d'éviter les risques de saturation, il est souhaitable d'engager d'autres projets qui renforceraient l'offre existante.

Un réseau d'assistantes maternelles agréées vient compléter cette offre. Il reste cependant difficile de trouver une offre de garde adaptée aux horaires décalés ou de nuit.

L'accueil périscolaire *(communal ou associatif)* est proposé sur chacune des communes du Pays de Retz. Un ensemble de Centres de Loisirs Sans Hébergement (CLSH) est répertorié sur toutes les intercommunalités du SCoT.

Structures d'accueil pour la Petite enfance



Avec la croissance démographique et l'évolution des modes de vie, **les besoins de garde d'enfants sont croissants** ***: augmentation des naissances, double activité parentale, horaires atypiques*** *(temps partiel, 3x8)*, ***familles monoparentales, absence de réseaux de proximité pour certaines familles arrivées récemment, etc...***

<u>Enjeu du SCoT</u>

Poursuivre le développement du dispositif de garde de jeunes enfants afin d'accompagner l'évolution démographique du Pays de Retz.

Après une forte hausse des effectifs des écoles primaires jusqu'au milieu des années 2000, la croissance semble se ralentir

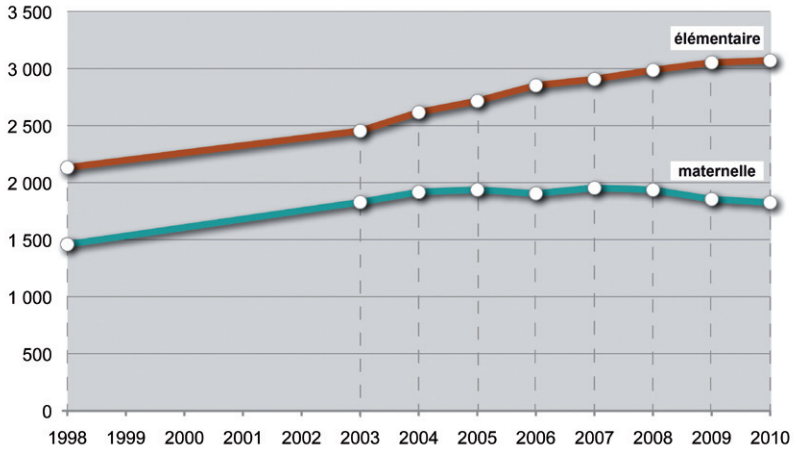
Toutes les communes du SCoT ont sur leur territoire au moins une école maternelle ou élémentaire. L'ensemble de ces écoles est fréquenté par 17 397 élèves en 2010, dont 6 563 inscrits en maternelle et 10 834 en élémentaire.

Les effectifs de ces écoles sont en forte hausse depuis 1998 : +36 % en maternelle, et +41 % en élémentaire. Ces hausses sont 3 fois supérieures à celle du département. Elles entraînent parfois la saturation de certains établissements. Cependant, les effectifs connaissent une légère baisse depuis 2008.

Chacune des 6 intercommunalités a au moins un collège public ou privé sur son territoire. Les 14 collèges du SCoT comptent 6 650 élèves pour l'année scolaire 2010/2011, en progression de 20 % depuis 1998 *(soit 10 fois plus que le département +2 %)*.

6 lycées sont situés sur le territoire du SCoT *(sur 3 intercommunalités)*. Ils regroupent 2 011 lycéens, un effectif en baisse de 9 % depuis 1998. Cette baisse est plus rapide que celle du département.

Évolution du nombre d'élèves dans les écoles maternelles et élémentaires (publiques et privées) depuis 1998



sources : Inspection académique - Communes - Auran

Enjeu du SCoT

Au regard de la croissance démographique et de la progression des naissances, continuer à expertiser avec les acteurs concernés le développement quantitatif et qualitatif des établissements scolaires pour l'équilibre des territoires du SCoT.

Développer les formations post-bac.

L'attractivité des collèges et des lycées dépasse les territoires intercommunaux, quelles réponses apporter à la mobilité des scolaires ?

Nombre d'élèves en 2010 et évolution depuis 1998

	Effectifs maternelles (public et privé)		Effectifs élémentaires (public et privé)		Effectifs en collèges		Effectifs en lycées	
	2010	évolution depuis 1998	2010	évolution depuis 1998	2010	évolution depuis 1998	2010	évolution depuis 1998
CC Coeur Pays de Retz	**919**	+74%	**1 557**	+87%	**899**	+128%		
CC de Grand Lieu	**1 826**	+25%	**3 071**	+44%	**1 230**	+19%		
CC Loire-Atlantique Méridionale	**408**	+53%	**569**	+37%	**456**	+5%		
CC de la Région de Machecoul	**967**	+72%	**1 496**	+38%	**1 012**	-3%	**876**	-27%
CC de Pornic	**1 257**	+16%	**2 167**	+29%	**1 328**	+4%	**746**	+26%
CC Sud Estuaire	**1 186**	+29%	**1 974**	+30%	**1 725**	+25%	**389**	-7%
SCoT du Pays de Retz	**6 563**	**+36%**	**10 834**	**+41%**	**6 650**	**+20%**	**2 011**	**-9%**

sources : Inspection académique - Communes - AURAN

Une offre en équipements culturels de loisirs contrastée suivant les intercommunalités

Les piscines sont réparties de manière inégale sur le territoire, ce qui peut poser des difficultés en matière d'apprentissage de la natation. En effet, 3 territoires intercommunaux sont dotées de piscines couvertes et 1 intercommunalité d'une piscine de plein air, l'utilisation est alors limitée durant l'année scolaire.

Les piscines

Le Pays de Retz bénéficie d'équipements cinématographiques essentiellement situés sur le littoral : parmi les 9 cinémas sur le territoire du SCoT, 6 sont présents sur les communes littorales.

Les cinémas

L'équipement culturel du Pays de Retz en matière de bibliothèques est considéré comme globalement satisfaisant avec un bon maillage du territoire. À une exception près, chaque commune est équipée d'une bibliothèque municipale ou associative, renforcée par la présence de 3 médiathèques. Sur le territoire, les bibliothèques offrent un niveau de service diversifié selon les horaires d'ouverture, la présence de personnel qualifié, la gestion informatisée ou encore le budget d'acquisition.

Les bibliothèques

Quel équilibre entre l'offre des agglomérations de Nantes et de Saint Nazaire et le développement des équipements de loisirs et culturels du Pays de Retz ?

Enjeu du SCoT

Favoriser sur le territoire le dialogue sur les futurs équipements de loisirs, culturels, sportifs, en relation avec les agglomérations voisines.

Une offre hospitalière en médecine et en soins de suite

La fusion des centres hospitaliers de Challans et de Machecoul, représente la seule zone hospitalière du Pays de Retz. Elle regroupe à la fois : médecine, chirurgie, obstétrique *(193 lits)*, soins de suite et réadaptation (141 lits) et psychiatrie (55 lits).

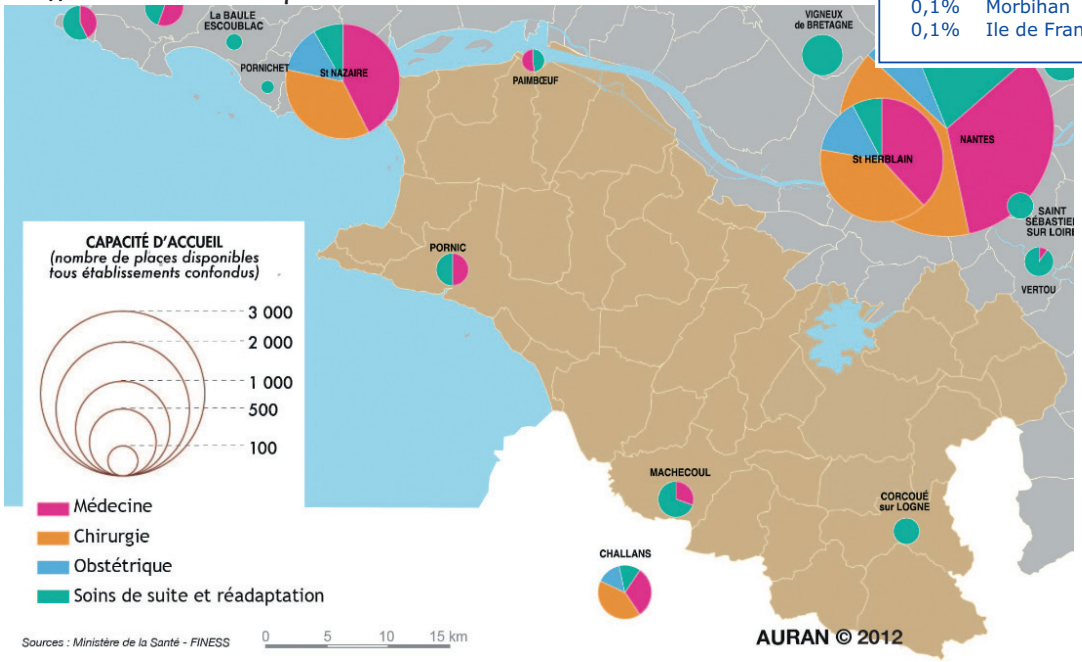
Le poids représenté par le pôle hospitalier nantais, à la fois en terme de lits ou places conditionne très nettement les parcours de santé des patients originaires du Pays de Retz devant être hospitalisés pour une durée égale ou supérieure à 5 jours *(toutes spécialités confondues)*. En effet sur l'ensemble des hospitalisations qui concernent les patients originaires du Pays de Retz, plus de la moitié ont eu lieu sur le pôle hospitalier nantais (54 %). Le pôle nazairien représente pour sa part 36 %.

Destination des patients provenant du Pays de Retz ayant subi une hospitalisation supérieure ou égale à 5 jours

54,0%	Pôle hospitalier Nantais
36,0%	Pôle hospitalier Nazairien
3,0%	Pays de Retz
0,3%	Reste de la Loire-Atlantique
6,0%	Vendée
0,3%	Maine et Loire
0,2%	Ile et Vilaine
0,1%	Morbihan
0,1%	Ile de France

Sources : FINESS - AURAN

L'offre de soins hospitaliers

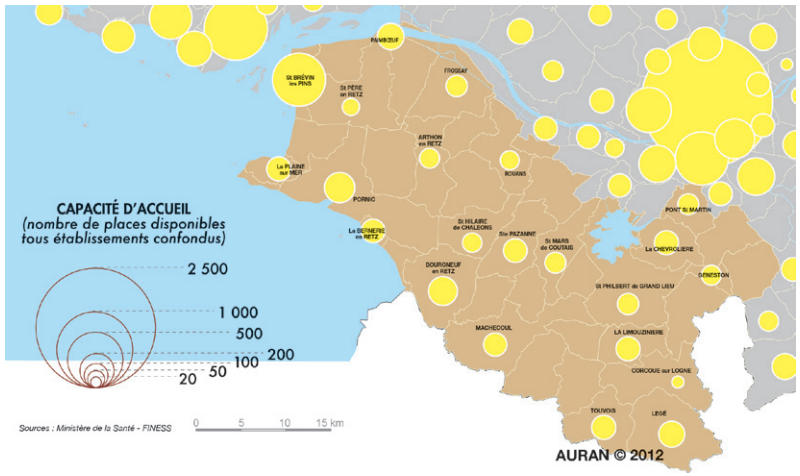


Personnes âgées : un taux d'équipement en structures d'accueil supérieur aux moyennes départementales et nationales

En 2011, 2 250 places sont répertoriées sur le territoire, au sein de 25 maisons de retraite. Ce qui, avec un taux moyen proche de 21 places autorisées pour 100 habitants de 75 ans et plus, permet au Pays de Retz de se positionner au-dessus de la moyenne départementale *(16,1)*.

Par ailleurs, Saint-Brevin-les-Pins accueille le seul foyer logement présent sur le territoire du SCoT ; il comprend 80 places.

Maisons de retraite et foyer logement

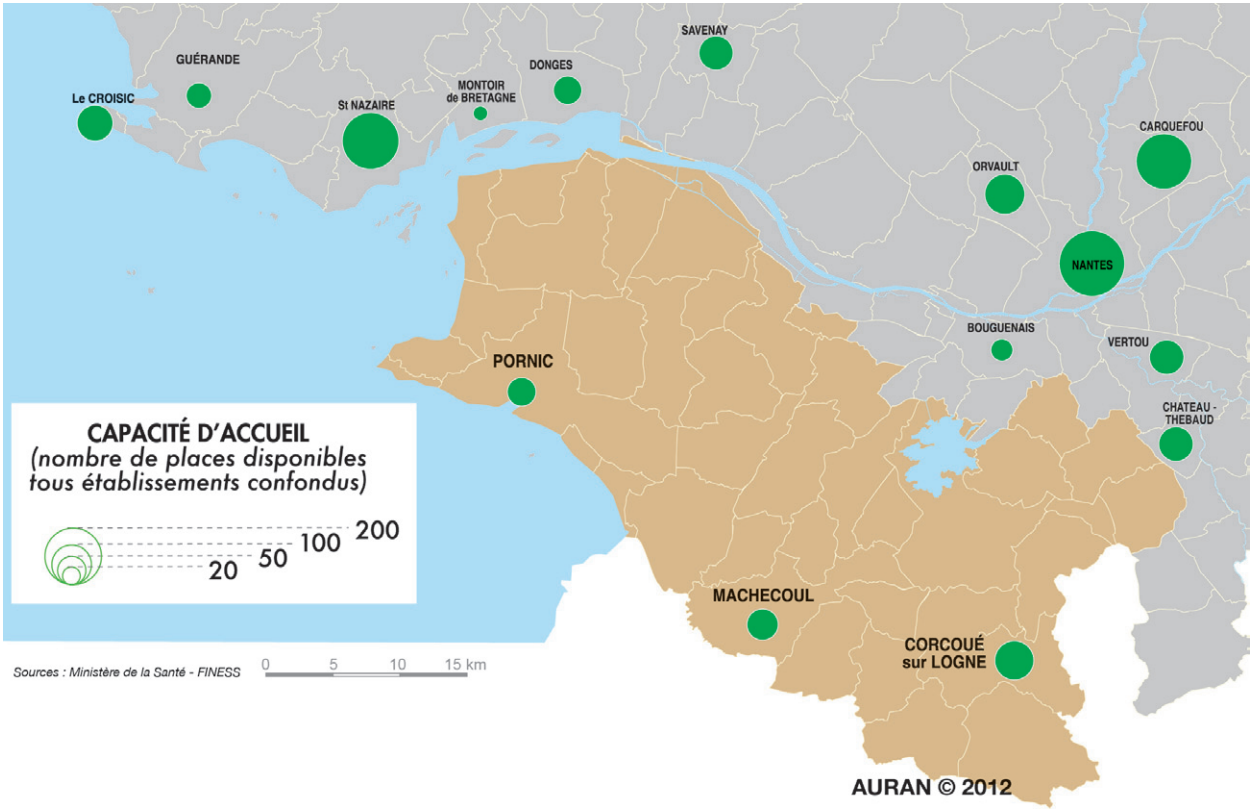


Sur le territoire du SCoT du Pays de Retz, 88 lits sont répartis entre 3 Unités de Soins de Longue Durée *(USLD)* : Corcoué sur Logne, Machecoul et Pornic.

On note que certaines places des structures d'accueil sont occupées par des personnes qui résidaient hors du Pays de Retz, en particulier le cas de Mindin et de Bourgneuf-en-Retz.

Le territoire du Pays de Retz développe également une offre permettant l'accueil de personnes souffrant d'Alzheimer (et maladies apparentées). Au dénombre aujourd'hui 194 places réparties au sein de 11 structures en hébergement complet et 32 places en accueil de jour dans 7 structures.

Les Unités de Soins de Longue Durée



À l'horizon 2030, la population de 75 ans et plus devrait augmenter de plus de 10 000 personnes.

Ce vieillissement de la population engendre des besoins croissants : capacité d'accueil des structures, personnels qualifiés, services à domicile, transport,...

Ce vieillissement nécessitera l'amélioration ou la création de structures adaptées à la demande *(lieu de vie, foyer d'accueil ouvert, ...).*

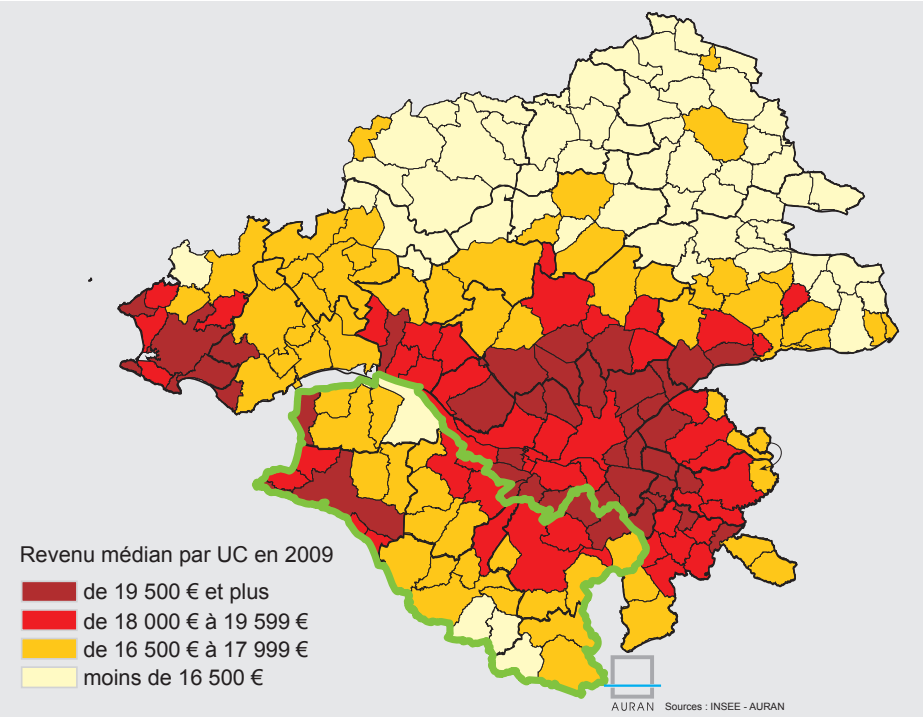
Comment anticiper les besoins en personnes qualifiées *(centre de formation) ?*

Réfléchir à la permanence des soins par la prise en charge sanitaire.

Le revenu des ménages est inférieur à la moyenne départementale, cependant il augmente plus rapidement

Le revenu annuel médian des ménages du SCoT du Pays de Retz est de 18 223€, il est inférieur à la moyenne départementale. Cependant, il augmente plus vite que dans le département *(+3,4 % par an depuis 2002, contre 3,1 % en Loire-Atlantique)*. Cela est observé dans l'ensemble des intercommunalités du SCoT.

Revenu en Loire-Atlantique en 2009



Revenu en 2009 et évolution depuis 2002

	Revenu médian par UC 2009	évolution annuelle depuis 2002
CC Coeur Pays de Retz	**17 851€**	+3,7%
CC de Grandlieu	**18 714€**	+3,4%
CC Loire-Atlantique Méridionale	**16 499€**	+3,5%
CC de la région de Machecoul	**16 901€**	+3,2%
CC de Pornic	**18 807€**	+3,4%
CC Sud Estuaire	**17 867€**	+3,2%
SCoT du Pays de Retz	**18 223€**	+3,4%
Département de la Loire-Atlantique	**18 806€**	**+3,1%**

sources : INSEE - DGI - AURAN

Définition : le revenu du ménage par unité de consommation correspond à l'ensemble du revenu du ménage pondéré par le nombre de personnes qui le compose : 1 unité pour le premier adulte du ménage, 0,5 pour les autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 pour les enfants de moins de 14 ans.

Quel type de mixité de population le SCoT souhaite-t-il se donner ?

Inflation 2002-2009 : +1,7% par an

Une population active qui progresse fortement

Un développement rapide de la population active, notamment féminine

La population active progresse fortement aujourd'hui, elle est estimée à 64 418 personnes, dont 47 % de femmes.

La population active progresse plus vite que l'ensemble de la population *(+3,2 % par an depuis 1999, contre +2,5 % pour la population)*.

La population active féminine progresse plus vite que celle des hommes, puisqu'elle augmente de 4,0 % par an, contre 2,6 % pour les hommes. La progression de la population active féminine est supérieure à celle constatée sur l'ensemble du département *(+2,1 % par an)*. Cela s'explique par la progression du taux d'activité des femmes et par l'arrivée de population active d'autres territoires.

La montée du travail féminin entraîne des changements dans les modes de vie : garde d'enfants, temps de travail, etc.

Quelle réponse en termes de services et d'équipements pour faire face aux besoins des actifs et des actives ?

Quels choix stratégiques de développement privilégier pour contribuer au maintien et à l'attraction des actifs ?

Une progression rapide des cadres et des professions intermédiaires, mais aussi des employés et des ouvriers

Parmi l'ensemble de la population active du SCoT du Pays de Retz, aujourd'hui :

→ 3,0 % sont agriculteurs,
→ 6,5 % sont artisans, commerçants ou chefs d'entreprises,
→ 8,7 % sont cadres,
→ 22,9 % sont professions intermédiaires,
→ 28,8 % sont employés,
→ 30,1 % sont ouvriers.

Toutes les catégories socioprofessionnelles progressent, sauf les agriculteurs. Les évolutions les plus fortement observées concernent les cadres et professions intermédiaires *(respectivement +7,9 % et +6,0 % par an)*. Pour autant, les employés et ouvriers connaissent eux aussi une forte augmentation, bien que dans une moindre mesure.

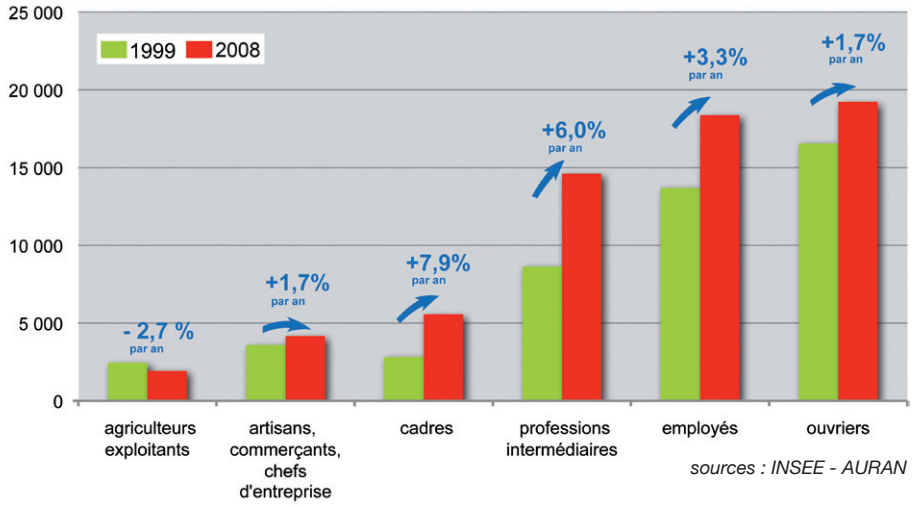
Par rapport au département, on observe sur le territoire du SCoT une forte sur-représentation des ouvriers *(+6 points)*, et à l'inverse une sous-représentation des cadres (-6 points) et, dans une moindre mesure, des professions intermédiaires (-3 points).

Répartition des actifs par catégorie socioprofessionnelle

	actifs 2008	dont agriculteurs exploitants	artisans, commerçant, chefs d'entreprise	cadres	professions intermédiaires	employés	ouvriers
CC Coeur Pays de Retz	**8 141**	3,8%	5,7%	8,1%	25,9%	27,1%	29,3%
CC de Grand Lieu	**17 507**	2,1%	5,6%	9,1%	23,5%	29,2%	30,5%
CC Loire-Atlantique Méridionale	**3 834**	7,8%	5,7%	6,0%	17,4%	24,0%	39,1%
CC de la Région de Machecoul	**8 830**	4,6%	7,0%	7,1%	21,6%	26,5%	33,3%
CC de Pornic	**14 050**	2,3%	8,6%	11,4%	22,3%	30,6%	24,8%
CC Sud Estuaire	**12 057**	2,0%	6,0%	7,5%	23,3%	30,2%	31,0%
SCoT du Pays de Retz	**64 418**	**3,0%**	**6,5%**	**8,7%**	**22,9%**	**28,8%**	**30,1%**
Département de Loire-Atlantique	**597 144**	**1,6%**	**5,3%**	**14,9%**	**25,7%**	**28,4%**	**24,1%**

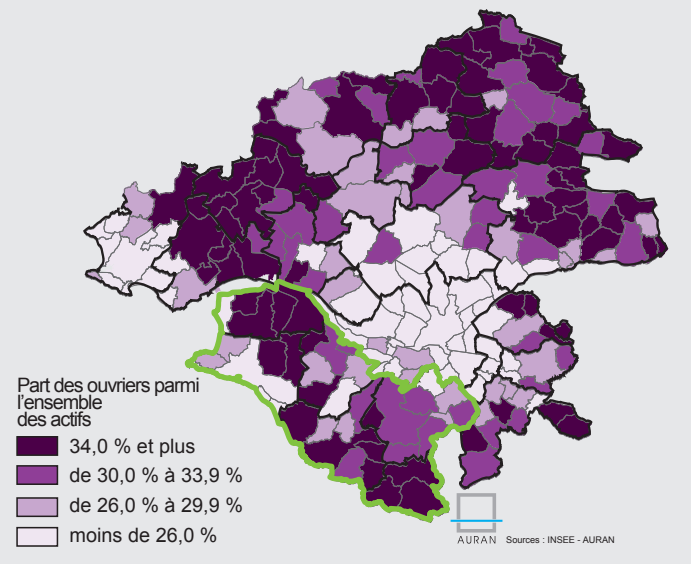
sources : INSEE - AURAN

Évolution des actifs selon la catégorie socioprofessionnelle depuis 1999

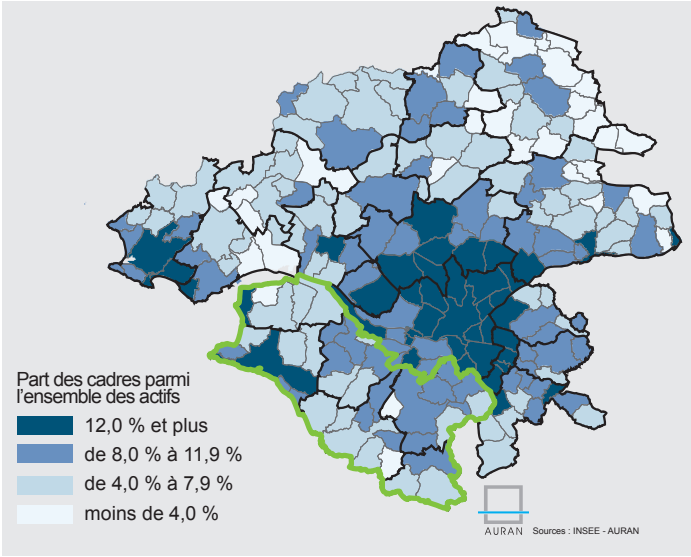


sources : INSEE - AURAN

Les ouvriers en Loire-Atlantique



Les cadres en Loire-Atlantique



Le développement du travail salarié, du temps partiel et des emplois précaires

Parmi les actifs occupés, 80 % travaillent à temps complet et 20 % à temps partiel. Les femmes sont plus souvent à temps partiel : 38,8 %, contre 4,9 % pour les hommes.

Le nombre de salariés a connu une augmentation annuelle de 4,0 % entre 1999 et 2008, soit 2 fois plus que sur l'ensemble de la Loire-Atlantique.

85,5 % des actifs salariés résidant sur le SCoT du Pays de Retz sont en CDI *(Contrat à Durée Indéterminée)* ou titulaires de la fonction publique, contre 84,6 % dans l'ensemble de la Loire-Atlantique.
11,8 % occupent un emploi précaire *(CDD, intérim, contrats aidés)*, ce qui est moins important que dans le département (12,8 %). Les femmes représentent 59,8 % des salariés précaires, alors qu'elles ne comptent que pour 48,7 % des actifs salariés.

Répartition des actifs selon le type d'emploi en 2008

	Actifs occupés 2008	à temps complet	à temps partiel	salariés	non salariés	salariés dont				
						CDI + fonction publique	CDD	Interim	Emplois aidés	Apprentissage sous contrat
CC Coeur Pays de Retz	7 651	79,2%	20,8%	88,4%	11,6%	86,9%	7,7%	2,4%	0,7%	2,4%
CC de Grand Lieu	16 560	80,2%	19,8%	89,1%	10,9%	87,3%	7,4%	2,4%	0,6%	2,4%
CC Loire-Atlantique Méridionale	3 583	82,3%	17,7%	84,6%	15,4%	83,8%	8,9%	3,3%	1,0%	3,1%
CC de la Région de Machecoul	8 111	80,7%	19,3%	86,4%	13,6%	85,8%	8,6%	2,1%	0,8%	2,8%
CC de Pornic	12 855	78,6%	21,4%	83,9%	16,1%	84,0%	9,5%	2,4%	1,1%	3,0%
CC Sud Estuaire	10 951	80,9%	19,1%	88,2%	11,8%	83,9%	8,4%	3,9%	0,9%	2,9%
SCoT du Pays de Retz	**59 711**	**80,0%**	**20,0%**	**87,1%**	**12,9%**	**85,5%**	**8,3%**	**2,7%**	**0,8%**	**2,7%**

sources : INSEE - AURAN

3. une pression immobilière et foncière forte

Une pression immobilière et foncière forte.

Prendre en compte le littoral.

Une pression immobilière et foncière forte

Près de 78 000 logements sur le territoire du SCoT, plus de 9 logements sur 10 sont des maisons individuelles

Entre 1999 et 2008, le parc de logements a progressé de 2,3 % par an, un niveau plus élevé que celui du département *(1,6 % par an)*.

7 logements sur 10 sont des résidences principales. Cette moyenne cache des différences majeures entre les intercommunalités littorales *(Pornic et Sud Estuaire comptent respectivement 48 et 71 % de résidences principales)* et l'arrière-pays, où cette part est comprise entre 86 et 94 %. Néanmoins, certaines de ces résidences secondaires deviennent des résidences principales ; **un phénomène de bi-résidentialité** (l'occupation de deux logements simultanément) **est de plus en plus fréquent sur le territoire.**

Aujourd'hui, il y a peu de logements vacants, le taux est en baisse depuis les années 90 : il est estimé à 4 % du parc, ce qui est **signe de tension des marchés de l'habitat.** Ce taux est inférieur à celui du département *(5 %)*.

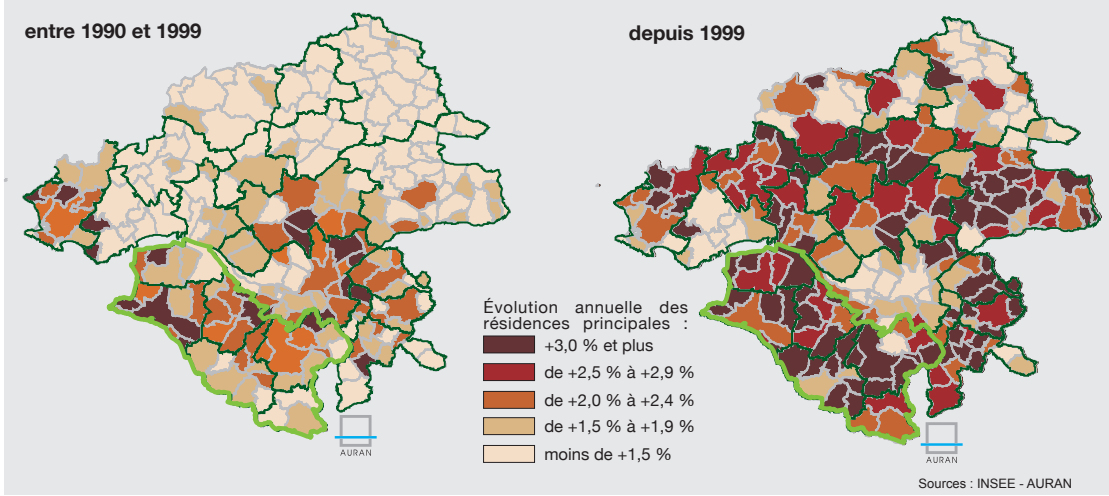
La forme d'habitat dominante dans le parc de logements est la maison individuelle avec plus de 9 logements sur 10.

Le parc de logements en 2008

	Nombre de logements 2008	évolution annuelle depuis 1999	dont résidences principales	dont résidences secondaires	dont logements vacants
CC Coeur Pays de Retz	**6 741**	+3,2%	92%	4%	4%
CC de Grand Lieu	**13 476**	+3,0%	94%	2%	4%
CC Loire-Atlantique Méridionale	**3 685**	+2,2%	87%	5%	8%
CC de la Région de Machecoul	**8 320**	+2,9%	86%	8%	6%
CC de Pornic	**30 165**	+1,7%	48%	49%	3%
CC Sud Estuaire	**15 600**	+2,3%	71%	25%	4%
SCoT du Pays de Retz	**77 987**	**+2,3%**	**70%**	**26%**	**4%**
Département de Loire-Atlantique	**639 561**	**+1,6%**	**84%**	**11%**	**5%**

sources : INSEE - AURAN

Évolution des résidences principales



Des PLH sont en cours dans les six intercommunalités.
Demain quels rythmes de construction de logements aussi bien pour les résidences principales que les résidences secondaires ?
Quelles localisations des futures zones d'habitat au regard des infrastructures, des contraintes de la loi Littoral, ... ?

Les trois quarts des logements sont occupés par des propriétaires

Le territoire du SCoT compte 75 % de logements occupés par des propriétaires et 24 % de logement locatif *(privé et social)*. La Loire-Atlantique compte quant à elle 62,6 % de propriétaires et 35,6 % de locataires.

Depuis 1999, le parc de locataires a progressé de 3,2 % par an, soit au même rythme que les propriétaires *(+3,3 % par an)*.

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation

	résidences principales 2008	dont occupées par propriétaires	locataires (parc privé et parc social)	gratuit
CC Coeur Pays de Retz	**6 230**	77%	22%	1%
CC de Grand Lieu	**12 729**	79%	20%	1%
CC Loire-Atlantique Méridionale	**3 211**	78%	20%	2%
CC de la Région de Machecoul	**7 185**	75%	24%	1%
CC de Pornic	**14 323**	74%	24%	2%
CC Sud Estuaire	**11 019**	70%	29%	1%
SCoT du Pays de Retz	**54 696**	**75%**	**24%**	**1%**
Département de Loire-Atlantique	**538 937**	**63%**	**36%**	**1%**

sources : INSEE - AURAN

Le parc locatif est composé à 85 % de logements locatifs privés où il existe une demande importante notamment pour les jeunes. Ce parc est décrit comme étant souvent inconfortable.

Quant aux logements locatifs sociaux, plus de 2 000 sont gérés par les bailleurs sociaux sur le territoire du SCoT. **Ce parc représente 3,5 %** de l'ensemble des résidences principales du territoire du SCoT. La moyenne de la Loire-Atlantique s'établit à 12,6 %.

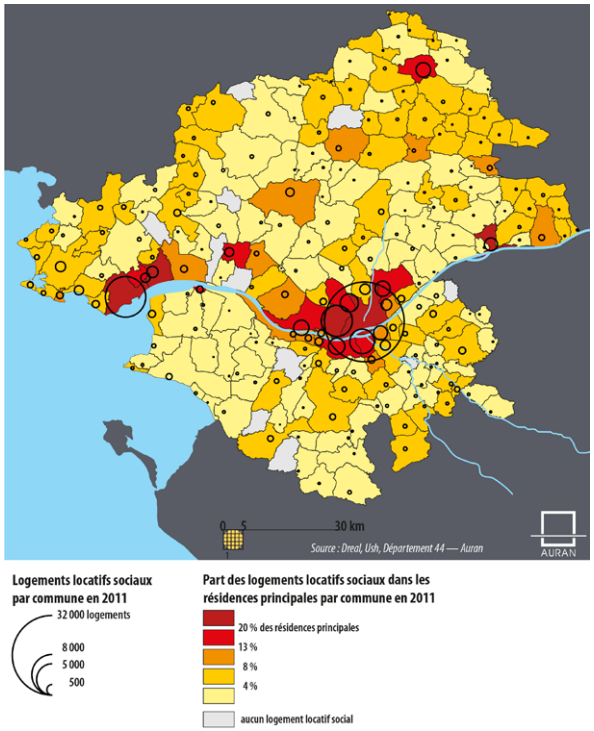
En 2012, le nombre de demandes de logements locatifs sociaux était de 1 787 sur le SCoT du Pays de Retz. Depuis 2 ans, le nombre de demande a nettement progressé *(environ 1 400 demandes en 2010)*. Parmi l'ensemble de ces demandes, 20 % proviennent de personnes vivant déjà dans un logement HLM. Parmi ces demandes, **on note une part importante de familles monoparentales.**

Les logements sociaux en 2011

	Nombre de logements locatifs sociaux 2011	Part dans les résidences principales
CC Cœur Pays de Retz	**193**	2,8%
CC de Grand Lieu	**538**	4,0%
CC Loire-Atlantique Méridionale	**101**	2,9%
CC de la Région de Machecoul	**262**	3,4%
CC de Pornic	**398**	2,5%
CC Sud Estuaire	**596**	4,9%
SCoT du Pays de Retz	**2 088**	**3,5%**

sources : RPLS - INSEE - AURAN

Le parc locatif social en Loire-Atlantique en 2011
12,6% des résidences principales



Diversifier le parc de logement dans les différents territoires du SCoT pour répondre aux besoins des habitants.

Répondre à la demande** (notamment pour les jeunes) **des accédants à la propriété dans chacune des communes et des intercommunalités.

Développer le logement locatif sur le territoire, répondre à la demande de logements locatifs sociaux.

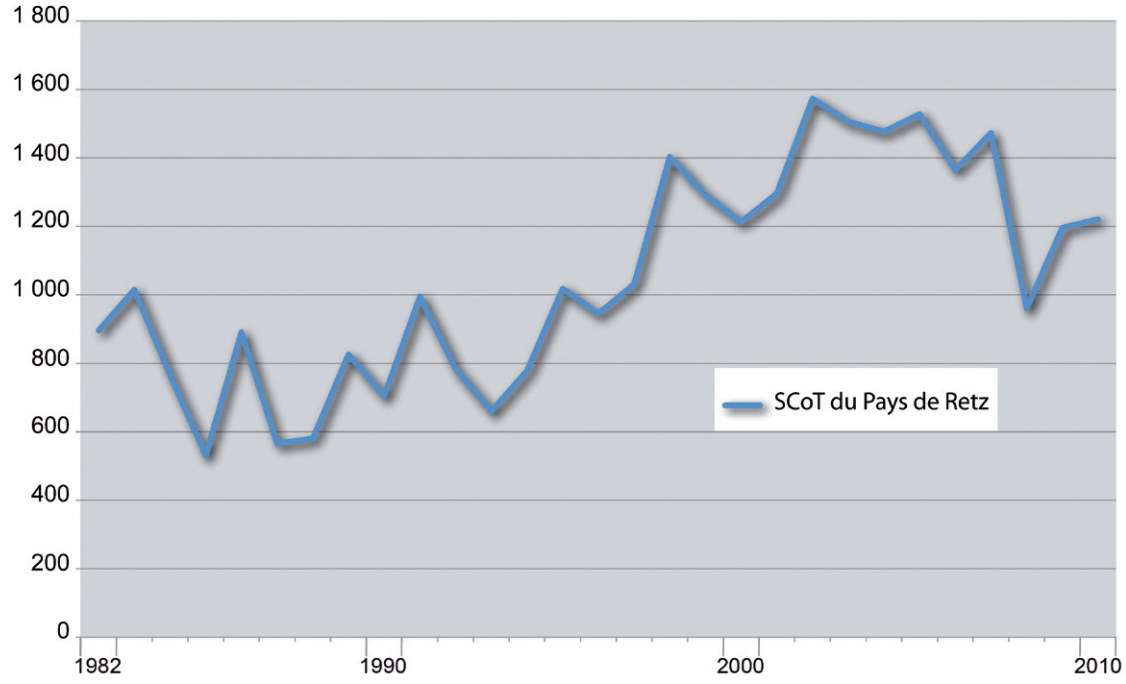
Répondre aux besoins en logements des populations fragilisées, ainsi que des travailleurs saisonniers et stagiaires.

Une accélération de la construction depuis 10 ans

Depuis 2000, la construction s'élève à 1 346 logements par an, un chiffre qui est nettement plus élevé que durant les années 90, où se construisaient 961 logements par an.

Cette accélération de la construction concerne tout le territoire, à l'exception de la communauté de communes de Pornic.

Évolution du nombre de logements mis en chantier depuis près de 40 ans

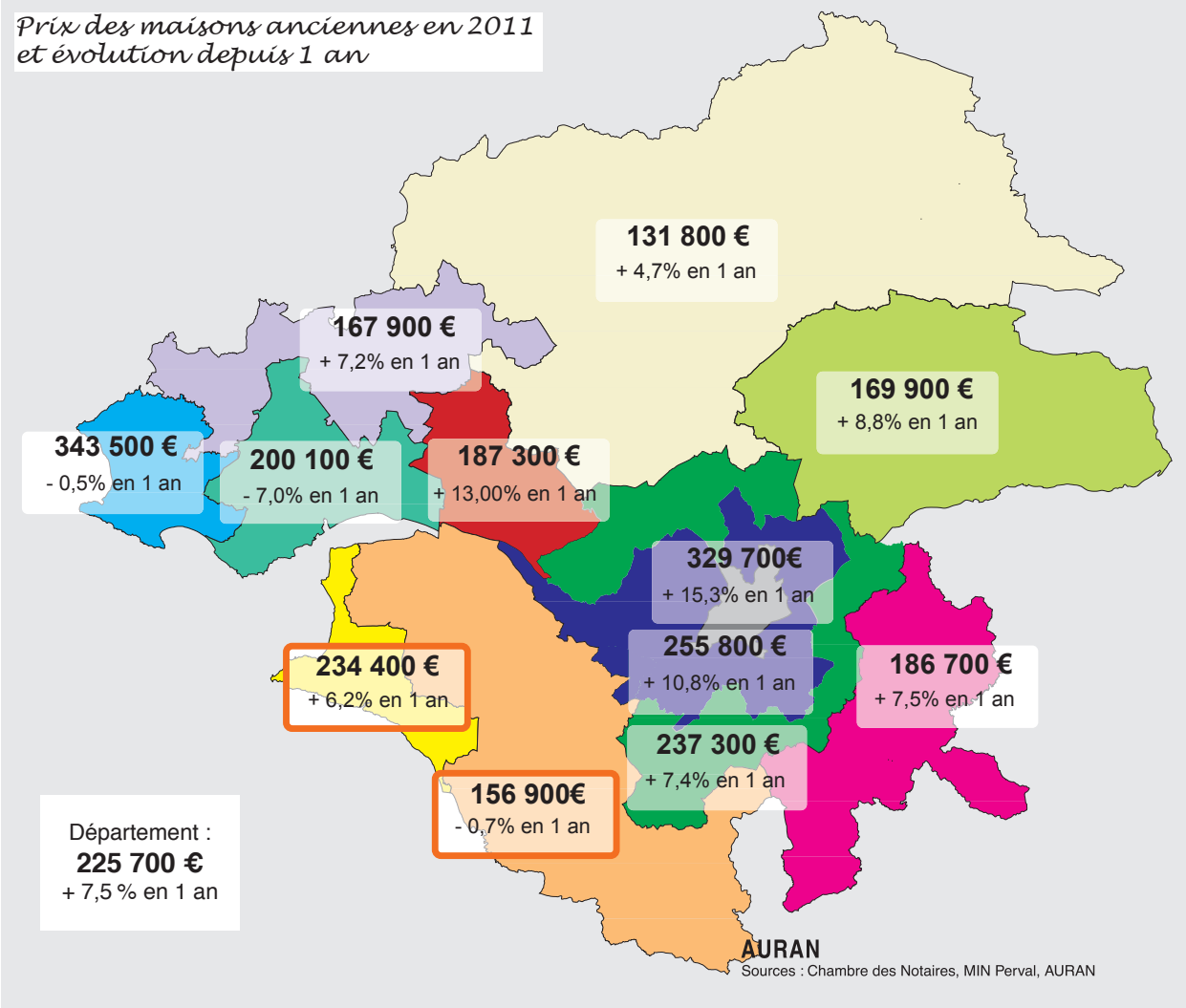


sources : DREAL - SITADEL - AURAN

Moyennes de logements mis en chantier ces 20 dernières années

	1990-99	**2000-10**
CC Cœur de Pays de Retz	87 logts/an	**180 logts/an**
CC de Grand-Lieu	188 logts/an	**319 logts/an**
CC Loire-Atlantique Méridionale	20 logts/an	**64 logts/an**
CC de la Région de Machecoul	78 logts/an	**174 logts/an**
CC de Pornic	430 logts/an	**349 logts/an**
CC Sud Estuaire	157 logts/an	**259 logts/an**
SCoT du Pays de Retz	**961 logts/an**	**1 346 logts/an**

sources : DREAL - SITADEL - AURAN



La montée des prix immobiliers et du foncier

Les prix de l'immobilier ont connu des hausses importantes sur le territoire du SCoT ces dernières années, aussi bien les appartements anciens et neufs, que les maisons anciennes ou encore les terrains à bâtir.

Depuis 1 an, les prix des maisons anciennes continuent de progresser sur le territoire de la Côte de Jade, alors qu'à l'intérieur des terre les prix semblent se stabiliser.

Un marché local dans la tonalité du marché national.

***L'existence de marchés diversifiés** (littoral, rural, centre-bourg...).*

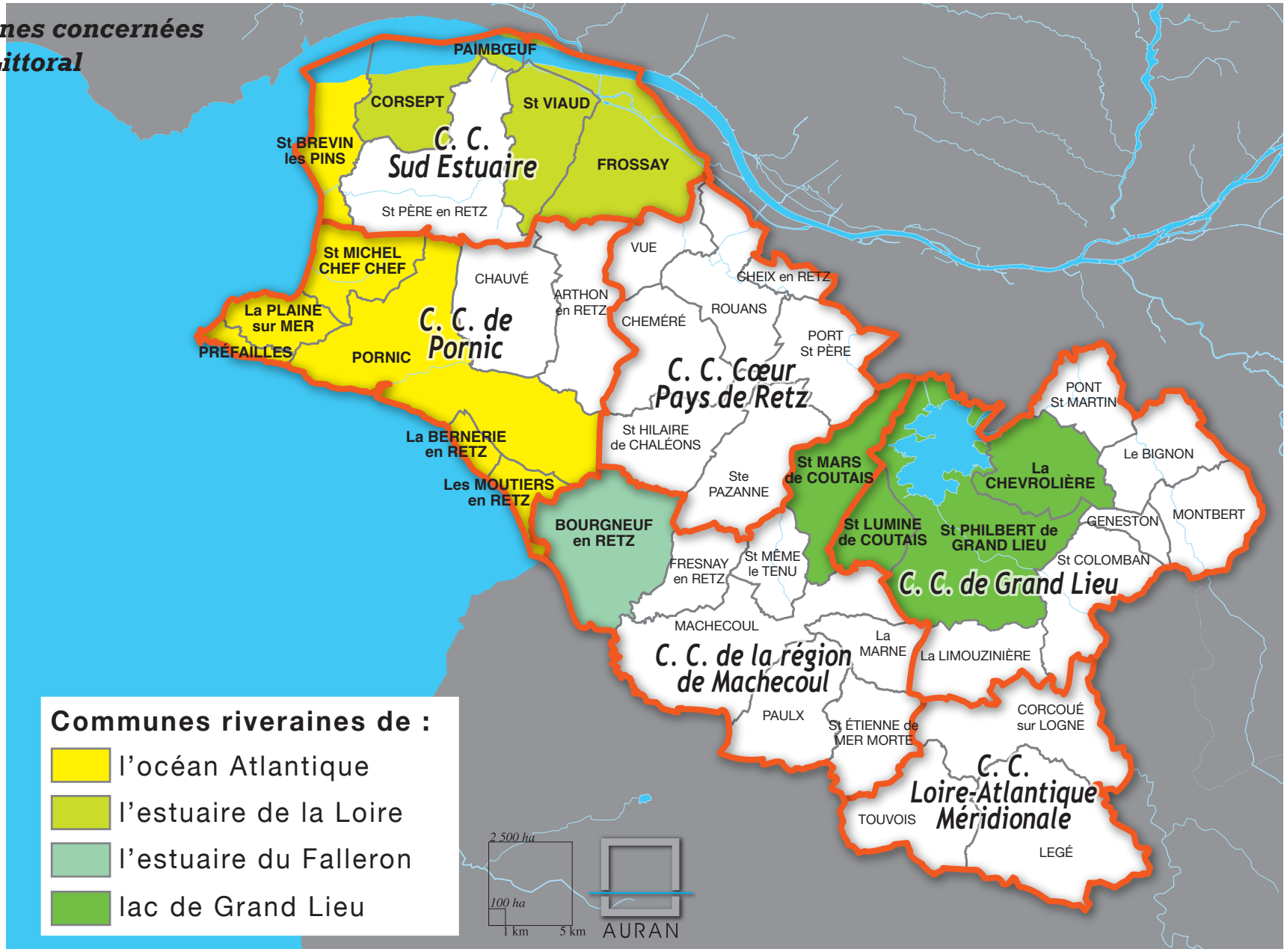
Le budget logement des ménages augmente, ce qui pose la question des limites à la solvabilité des ménages.

Développer des stratégies foncières pour permettre une accession à la propriété au plus grand nombre, et anticiper les hausses des valeurs foncières.

Encourager la recherche d'une maîtrise du foncier par les collectivités.

Être attentif aux effets de la crise économique sur les marchés de l'habitat notamment pour les accédants à la propriété

16 communes concernées par la loi Littoral



Prendre en compte le littoral

Le littoral : un territoire attractif

16 des 41 communes du SCoT du Pays de Retz sont concernées par la loi Littoral :

→ 7 au titre de l'océan Atlantique,

→ 4 au titre du lac de Grand-Lieu *(2 autres communes du lac de Grand-Lieu sont concernées par le SCoT de la Métropole Nantes Saint-Nazaire)*,

→ 4 au titre de l'estuaire de la Loire,

→ 1 au titre de l'estuaire du Falleron.

Ces 16 communes recouvrent plus du tiers du territoire du SCoT et accueillent plus de 50 % de la population. Elles rassemblent plus de la moitié de l'urbanisation et des réserves prévues dans les documents d'urbanismes, mais aussi plus du 1/3 des espaces naturels du Pays de Retz, dont près de 28 000 ha agricoles et 18 000 ha protégés et de loisirs.

Territoire attractif, avec notamment 50 kilomètres de rivage océanique, et porteur d'enjeux d'avenir, il connaît une forte pression urbaine.

Ces 16 communes notamment celles du littoral océanique accueillent plus de la moitié de la croissance démographique et 2/3 des nouveaux ménages. Elles ont concentré la majeure partie de l'urbanisation des 50 dernières années, et encore aujourd'hui 51 % *(83 ha/an en moyenne)* de la consommation d'espace par l'urbanisation du SCoT (163 ha/an).

Par son impact, le littoral est un élément de structuration et d'identité fort du territoire du SCoT riche par ailleurs d'une grande diversité.

Le SCoT devra, en conformité avec la loi Littoral et la Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Loire, établir un équilibre entre :

→ son développement urbain et économique,

→ l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs,

→ la préservation et la mise en valeur du «patrimoine naturel»,

→ la pérennisation des activités agricoles, et des activités liées à la mer,

→ les aménagements touristiques.

Les réflexions à lancer devront en outre prendre en compte :

→ **L'amplification prévisible de la pression foncière sur un territoire appelé à être confronté à l'extension notamment du bassin de vie de Nantes .**

→ Les risques d'exode des jeunes, n'ayant pas la capacité financière d'accéder à un logement sur place.

L'attractivité des zones côtières est un phénomène mondial. On estime que "Dans 20 ans, elles pourraient rassembler 80 % de l'humanité". À l'échelle européenne, la Loire-Atlantique fait partie des zones les plus attractives, mais également des plus protégées au titre de la qualité des écosystèmes.

Source : Agence Européenne de l'Environnement - 2005

Les modalités d'application de la loi Littoral : Le rôle du SCoT

Deux contextes juridiques différenciés

Les communes du littoral et du lac de Grand-Lieu.

En 2001, un Document Départemental d'Application de la loi Littoral a été élaboré par les services de l'État en concertation avec ces communes. Il a en grande partie inspiré les dispositions retenues dans la Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Loire publiée en juillet 2006, et qui sont aujourd'hui opposables aux documents d'urbanisme de rang inférieur.

La DTA localise :

→ les coupures d'urbanisation,

→ les espaces remarquables et boisés significatifs,

→ les espaces proches du rivage.

Ces périmètres sont **à préciser dans les SCoT, schémas de secteur et PLU.**

La DTA renvoie en outre aux SCoT, schémas de secteur et PLU :

→ la définition des critères caractérisant l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage,

→ l'identification des agglomérations, villages et hameaux,

→ l'estimation de la capacité d'accueil.

Les communes des estuaires de la Loire et du Falleron

Par décret du 30 mars 2004, 5 nouvelles communes du Pays de Retz ont été désignées comme soumises à la loi Littoral :

→ Frossay, Saint Viaud, Paimbœuf et Corsept, au titre de l'estuaire de la Loire.

→ Bourgneuf-en-Retz au titre de l'estuaire du Falleron.

→ Saint-Brevin-les-Pins est concernée à la fois par le littoral atlantique et l'estuaire de la Loire.

Après études, l'État a été amené à faire des propositions de modalités d'application de la loi sur ces communes.
Toutefois, la DTA renvoie aux SCoT, schémas de secteur et PLU l'ensemble de ce travail.

SCoT, schémas de secteur et PLU

De manière synthétique, on peut dire qu'il revient au SCoT, aux schémas de secteur et aux PLU de :

→ Préciser les modalités d'application de la loi définies par la DTA pour les communes océaniques et du lac de Grand-Lieu.

→ Définir et préciser ces modalités d'application pour les communes estuariennes.

7 thématiques abordées

Le contexte législatif et réglementaire dans lequel s'inscrit le SCoT est complexe.
Depuis la loi Littoral de 1986, de multiples

décrets et circulaires sont venus désigner les communes concernées, et préciser les modalités d'application de la loi.

Rappelons que, pour ce qui concerne le SCoT, 7 thèmes ont été abordés en priorité :

→ **L'extension de l'urbanisation**, ne doit se réaliser, sur l'ensemble de la commune, qu'**en continuité des agglomérations et villages existants, ou par la création de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement**, afin d'éviter que les espaces rétro-littoraux ne soient soumis à une trop forte pression urbaine et au mitage.

→ **L'estimation de la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser**, afin d'estimer les capacités du territoire à accueillir le développement urbain et démographique prévu, dans le respect des espaces naturels et agricoles.

→ **Les espaces remarquables**, pour leurs qualités faunistiques et floristiques.

→ **Les espaces boisés significatifs**, à conserver sur l'ensemble de la commune.

→ **Les coupures d'urbanisation**, destinées à prévenir la jonction des zones urbanisées, et maintenir des liens physiques entre le rivage et les espaces naturels rétro-littoraux.

→ **L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage**, afin de maintenir un équilibre avec l'urbanisation existante, le nécessaire renforcement des centres-villes littoraux, et le maintien d'un paysage urbain cohérent *(hors Falleron)*.

→ **La bande des 100 mètres**, hors espaces urbanisés, dans laquelle seule les activités liées à la mer sont autorisées *(hors Falleron)*.

Toutefois, l'application de la loi Littoral ne doit pas aller à l'encontre des principes de la loi Solidarité et renouvellement urbain qui préconise, entre-autres :

→ **De favoriser prioritairement le renouvellement urbain et son développement en lien avec les réseaux de transports collectifs et notamment ferroviaires.**

→ **De maintenir les conditions d'une agriculture pérenne, par la protection des espaces agricoles, ainsi que par la possibilité de développement, de mise aux normes, …, des sièges d'exploitation.**

→ **L'équilibre du développement économique dans le respect de l'environnement.**

Les problématiques recensées

Les grandes questions

Au vu des enjeux exprimés et débattus, les élus ont souhaité que chaque commune et intercommunalité exprime ses expériences et questionnements pour chacun des thèmes à traiter :

- Coupures d'urbanisation.
- Espaces remarquables, espaces boisés significatifs.
- Bande des 100 mètres.
- Périmètre des espaces proches du rivage *(EPR)*.
- Critère de constructibilité limitée dans les EPR.
- Notion d'extension limitée de l'urbanisation sur l'ensemble de la commune.
- Notions d'agglomération, villages et hameaux.
- Notion de capacité d'accueil des espaces urbanisés et à urbaniser.
- Problématiques agricoles.

Les principales questions identifiées et débattues ont été les suivantes :

Certains périmètres sont identifiés ou localisés par la DTA de l'Estuaire de la Loire :
Convient-il de les préciser ? De les adapter à la marge ? De les remettre en cause ?

Le principe des espaces remarquables, des coupures d'urbanisation, semble très largement accepté ; mais que peut-on y faire, notamment en matière d'équipements publics ? Quels pourraient être les projets des communes sur ces espaces ?

La protection apportée par la bande des 100 m à la façade maritime est reconnue ; mais quelle gestion des équipements légers nécessaires à l'accueil des populations touristiques ? Quelles possibilités d'implantation d'activités économiques liées à la proximité immédiate de l'eau ? Quels projets ou souhaits des communes dans ce domaine ?

Certains critères de constructibilité semblent sujets à diverses interprétations ; quelle expérience des communes face aux services instructeurs ? Quelles problématiques repérées, notamment dans le cadre des révisions de PLU ?

L'appréciation de la notion de village et hameau semble, malgré une jurisprudence constante, sujette à interprétation variable par les services instructeurs ; faut-il la remettre en cause ? Faut-il la préciser ? Au-delà de cette classification, peut-on établir une approche commune de la vocation des villages et hameaux sur le littoral, voire l'ensemble du Pays de Retz ?

Le développement, le renouvellement des centres-villes, sont promus par la loi SRU et les projets communaux mais contraints par la loi

Littoral ; comment réconcilier les ambitions de ces deux lois ? Quelles sont les ambitions des communes ? Quelles sont les grandes lignes des projets urbains d'ensemble qu'elles élaborent ?

Comment appréhender la capacité d'accueil des espaces urbanisés et à urbaniser aux différentes échelles (communale, intercommunale, de SCoT) ? Quels critères prendre en compte (environnementaux, économiques et sociaux) ?

L'activité agricole est contrainte par les modalités d'application de la loi, notamment les mises aux normes, installations, changements ou développement d'activités, … ; quelle expérience des communes sur ce sujet ? Quelle vocation des terres agricoles en friche ?

Le travail engagé avec les communes et les intercommunalités a permis d'alimenter le diagnostic du territoire du SCoT, et de préparer l'élaboration ultérieure de propositions du SCoT, des schémas de secteur et des PLU pour l'application de la loi Littoral.

Par ailleurs, les élus du SCoT souhaitent que l'application de la loi Littoral ne compromette pas la faisabilité d'un franchissement, considéré d'intérêt général dans l'estuaire.

4. des activités économiques diversifiées

Un emploi qui progresse au même rythme que la population active sans que soit modifié le rapport emploi-actif.

Une économie dynamique et diversifiée marquée par la présence d'un tissu dense de petites entreprises et par une forte présence de l'agriculture et de l'industrie.

Des sites d'activités nombreux dont la vocation demande à être précisée.

Un tourisme qui se développe marqué par une saisonnalité forte et la présence de résidences secondaires.

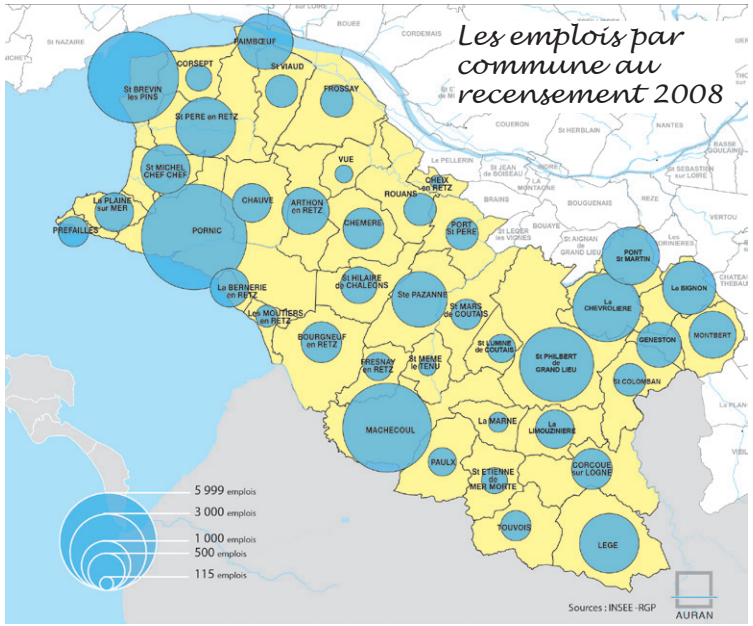
Un équipement en communication électronique à développer sur l'ensemble du territoire.

Un emploi qui progresse au même rythme que la population active sans que soit modifié le rapport emploi-actif

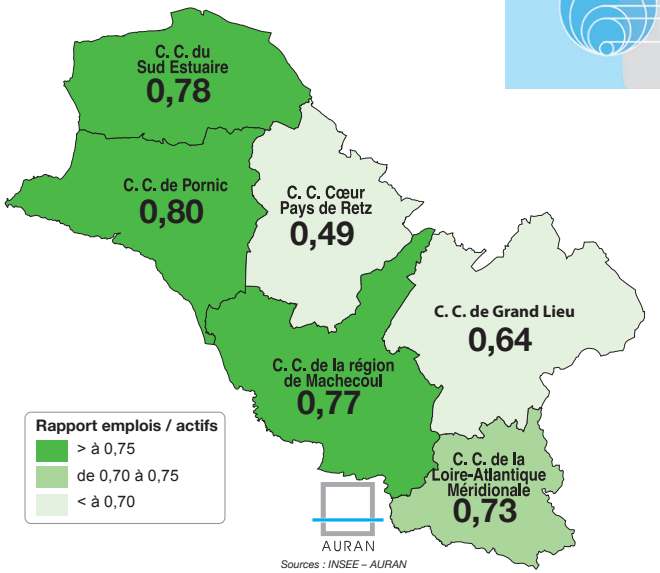
L'emploi est structuré autour de pôles principaux et de pôles secondaires avec un rapport emploi-actif qui varie suivant l'intercommunalité

On estime l'emploi total à près de 43 000 emplois, structurés autour des principaux pôles urbains. 44 % des emplois sont localisés dans la partie Nord sur le territoire des deux communautés de communes de Pornic et Sud Estuaire, un quart sur le territoire de la communauté de communes de Grand-Lieu

L'indice de concentration de l'emploi représenté par le **rapport emploi-actif est de l'ordre de 70 emplois pour 100 actifs occupés, inférieur à la moyenne du Département de Loire-Atlantique**. On observe des variations suivant les intercommunalités : l'indicateur est inférieur à 0,65 sur le territoire des communautés de communes «Cœur Pays de Retz» et «Grand-Lieu», supérieur à 0,75 pour les communauté de communes de «Machecoul», «Pornic» et «Sud Estuaire», intermédiaire pour la communauté de communes «Loire-Atlantique Méridionale».



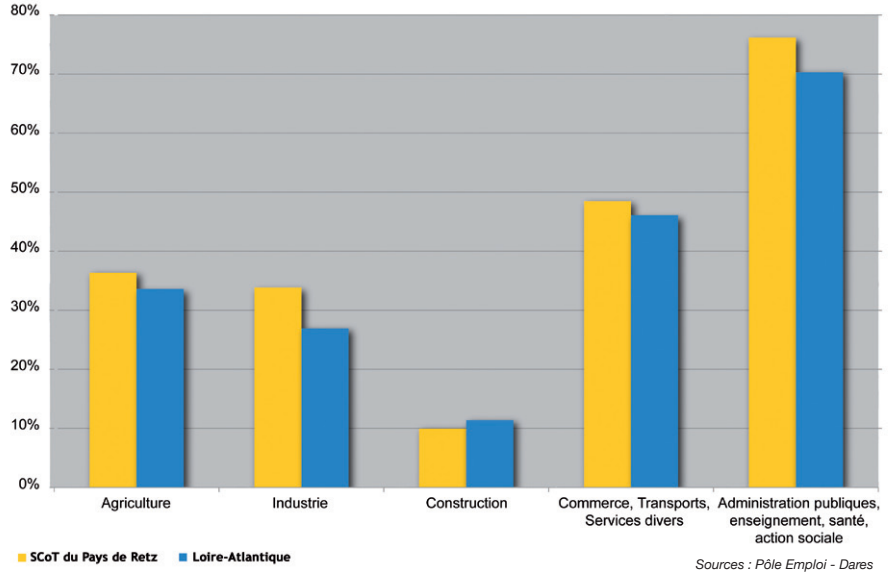
Un déséquilibre emploi/actif



Une forte féminisation des emplois

L'emploi des femmes représente 48 % de l'emploi total *(47 % en Loire-Atlantique)*. Cette caractéristique tient au caractère résidentiel de ce territoire, la demande d'emploi des femmes s'orientant en priorité vers des emplois locaux ce qui explique des taux de chômage plus forts sur cette partie de la population active. Rappelons qu'en décembre 2011, le nombre de chômeurs de catégorie A était de près de 4 780 personnes dont 49,5 % de femmes contre 48,4 % au niveau départemental.

Taux de féminisation des emplois par secteur

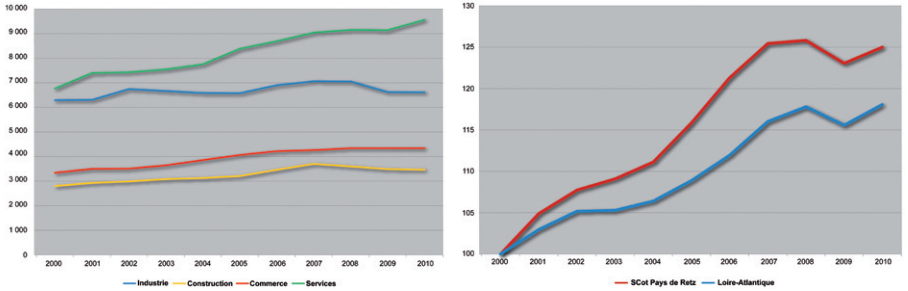


Sources : Pôle Emploi - Dares

Une dynamique de l'emploi qui reste forte

L'emploi salarié privé[1] a progressé de presque 5 000 emplois de 2000 à 2008 soit une augmentation moyenne de 620 emplois salariés par an (+2,9 % par an). En 2010, l'emploi salarié avait pratiquement retrouvé son niveau de 2008. Le bilan est le suivant de 2000 à 2010 :

- → Industrie ..... + 32 emplois/an
- → Construction..... + 67 emplois/an
- → Commerce, transports, hébergements + 100 emplois/an
- → Services ..... + 280 emplois/an



Sources : Assedic - AURAN

(1) : Champ ASSEDIC. Sont exclus de ces statistiques :
- *Les salariés de l'État et des collectivités locales.*
- *Les salariés des établissements publics à caractère administratif (banque de France, Caisse des Dépôts et consignation,...).*
- *Les personnels des ambassades, des consulats et des organismes internationaux.*
- *Les salariés des secteur agricoles et para-agricoles.*
- *Les employés de maison.*
- *Les salariés des entreprises publiques.*
- *Les intermittents du spectacle, du cinéma et de l'audiovisuel.*
- *Les personnes en stages dans l'entreprise et les personnels de l'État en détachement dans le secteur privé.*

À partir de ce constat trois objectifs sont proposés :
- → ***Rechercher un meilleur équilibre entre emplois et actifs en maintenant et développant l'emploi dans les principaux pôles.***
- → ***Développer l'emploi féminin pour renforcer l'attractivité du Pays de Retz.***
- → ***Rechercher une meilleure adéquation entre les savoirs-faire locaux et l'emploi.***

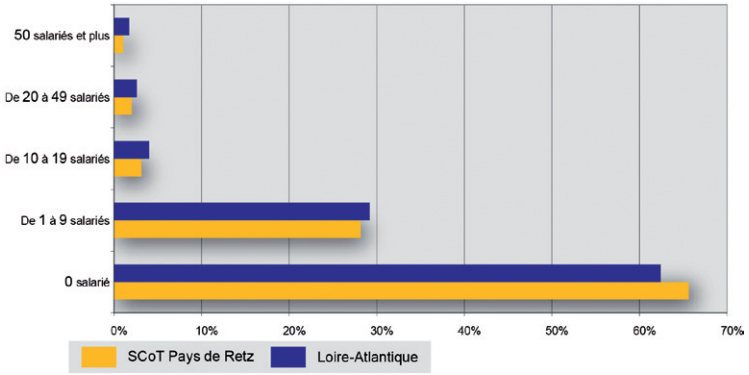
Une économie dynamique et diversifiée marquée par la présence d'un tissu dense de petites entreprises et par une forte présence de l'agriculture et de l'industrie

Une majorité de très petites entreprises

Le territoire du SCoT du Pays de Retz accueille près de 9 100 établissements. 63 % n'emploient pas de salariés *(60 % en Loire-Atlantique)*.

Parmi les 3 340 qui emploient des salariés, 82 % emploient moins de 10 salariés. Une bonne centaine d'établissements emploient 50 salariés et plus.

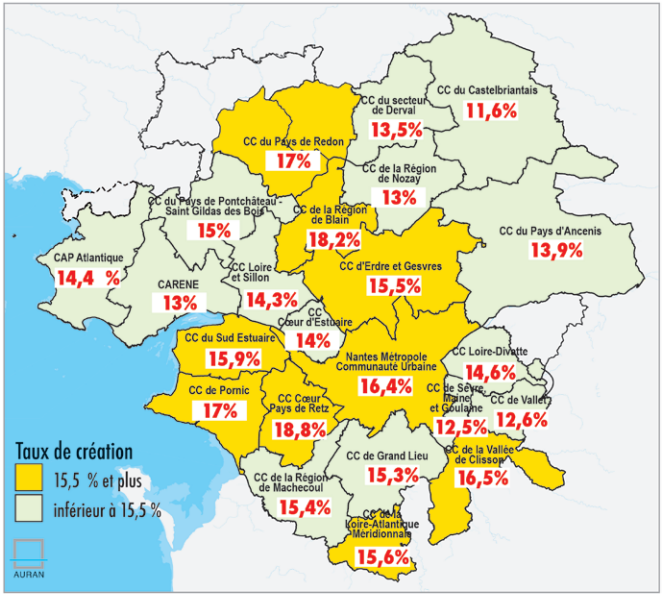
Répartition de la taille des établissements



Une création d'entreprise qui traduit un dynamisme économique dans des secteurs traditionnels le plus souvent

Près de 1 200 établissements ont été créés en 2011, soit un taux de création de 16,3 % légèrement supérieur à la moyenne départementale *(15,5 %)*, dont plus d'une sur cinq par réactivation du fait de l'activité saisonnière liée au tourisme. Près de 3 entreprises sur 4 se créent dans un des six secteurs suivants : construction, commerce de détail et réparation d'articles domestiques, hôtels et restaurants, conseil et assistance, commerce de gros et services personnels et domestiques.

Département de Loire-Atlantique
Création d'entreprises dans les EPCI en 2011



France	:	15,7 %
Région des Pays de la Loire	:	14,4%
Département de Loire-Atlantique	:	15,5%

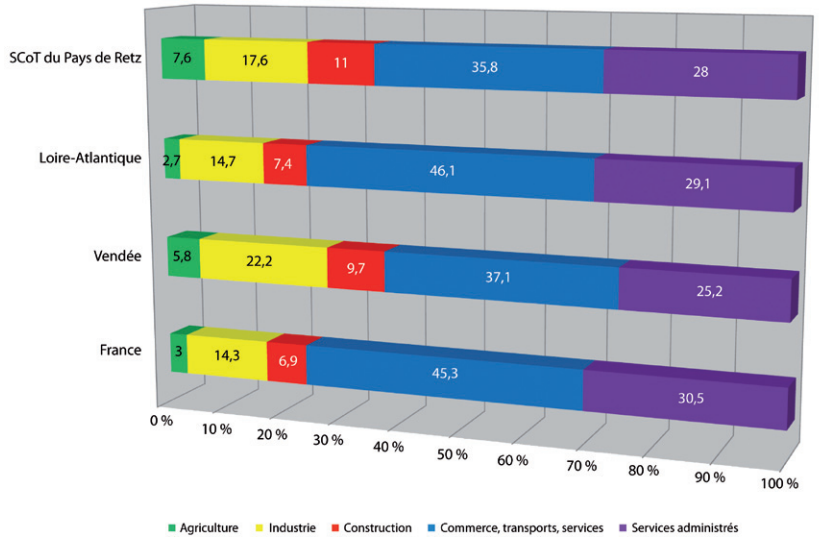
Sources : INSEE - AURAN

Une économie diversifiée marquée par une forte présence de l'agriculture, et de l'industrie

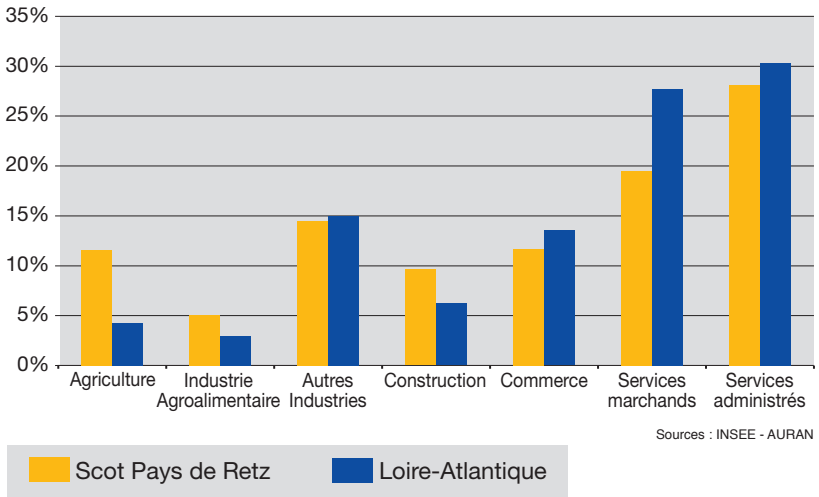
Le développement économique des communes du SCoT du Pays de Retz est marqué par :

- Une agriculture dynamique *(maraîchage et floriculture, élevage)*.
- Une industrie qui s'est développée dans des secteurs traditionnels *(agroalimentaire)* et sur de nouveaux créneaux en lien souvent avec le secteur de la construction.
- Un secteur de la construction développé.
- Une économie «présentielle» en développement *(augmentation du nombre d'habitants, développement des résidences secondaires et des déplacements touristiques,...)*.
- Malgré une forte croissance des services aux entreprises au cours des dernières années, le poids du secteur tertiaire reste au-dessous des moyennes départementales.

Les emplois par secteur d'activité



Sources : INSEE - AURAN



Sources : INSEE - AURAN

Des cultures marines présentes en plusieurs points du littoral

La partie littorale du Pays de Retz se caractérise par l'existence de zones abritées propices à l'activité de cultures marines.

L'activité conchylicole représente 407 concessions du domaine public maritime et s'étend sur plus de 100 ha. L'ostréiculture est pratiquée principalement sur le littoral des communes de la Plaine sur Mer *(7,3 ha)*, de La Bernerie-en-Retz (41,7 ha) et des Moutiers-en-Retz (41,8 ha). Seuls les sites de l'Estuaire de la Loire (40,4 km de bouchots) et la zone de la Northe (5 ha) aux Moutiers-en-Retz produisent des moules, les autres sites sont des parcs de stockage.

Depuis quelques années, des sauniers ont entrepris la remise en état de salines à Bourgneuf-en-Retz et aux Moutiers-en-Retz.

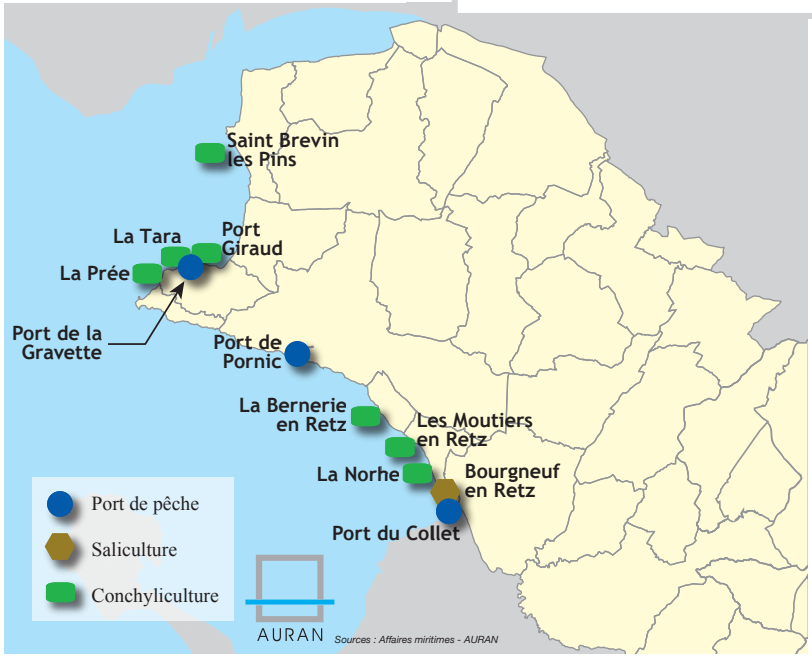
La pêche

Pour la pêche fraîche en Pays de Retz, on dénombre 3 ports de pêche dans les communes de la Plaine sur Mer, Pornic et Les Moutiers-en-Retz.
Le Lac de Grand-Lieu accueille quelques pêcheurs professionnels, notamment au port de Passay.

À l'image du département, l'importance de l'activité de la pêche a eu tendance à décroître ces dernières années mais celle-ci reste un élément fort de l'identité du Pays de Retz. La question de l'entretien des infrastructures portuaires demeure un sujet de préoccupation majeure pour les communes.

Commune	Site	Production	Superficie	Nombre de concessions
Saint Brevin les Pins	Estuaire de la Loire	Moules (sur bouchots)	40,4 km	22
La Plaine sur Mer	Port Giraud	Moules (dépôt)	1,8 Ha	6
	La Tara	Moules (reparcage)	2,8 Ha	13
		Huitres (élevage)	1,3 Ha	3
	La Prée	Moules (dépôt)	NR	NR
		Huitres (élevage)	6,0 Ha	38
La Bernerie en Retz	La Bernerie	Huitres (élevage)	41,7 Ha	163
Les Moutiers en Retz	Les Moutiers	Huitres (élevage)	10,6 Ha	51
	La Northe	Moules (sur bouchots)	5,0 Ha	6
		Huitres (élevage)	31,2 Ha	105

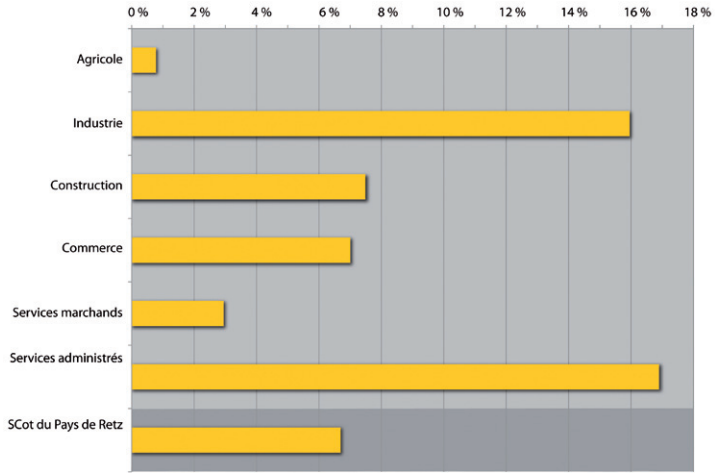
Pêche et cultures marines



L'industrie : un vecteur d'emploi important

Avec plus de 600 établissements *(6,7% des établissements)*, l'industrie reste un vecteur d'emploi important.

Part des établissements de 10 salariés et plus par secteur d'activités

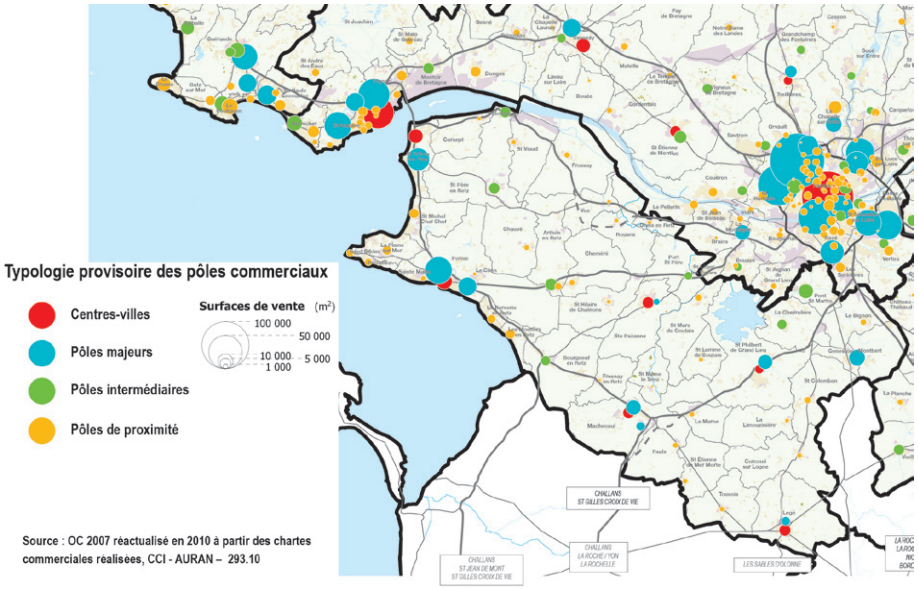


L'industrie agroalimentaire est particulièrement présente dans les parties est et nord du territoire du SCoT, en particulier sur les communautés de communes de Grand-Lieu et Pornic.

Deux autres secteurs industriels sont particulièrement représentés, celui de la fabrication de biens d'équipement et celui de la fabrication de biens intermédiaires, souvent en relation avec l'activité de la construction *(charpente métallique, menuiserie, fermeture, cabines de douches,...)*.

L'industrie reste un secteur soumis à une contrainte externe forte *(centre de décisions extérieures au Pays de Retz, concurrence sur les facteurs de production et les produits,...)*, sensible en termes d'emploi compte tenu de la taille des établissements industriels présents sur le territoire.

Un équipement commercial en développement



Le territoire du SCoT du Pays de Retz est structuré par un maillage de pôles commerciaux de dimension et d'attractivité variables composé de :

- → **6 centre-villes des pôles d'équilibre,**
- → **9 pôles majeurs : dans chacun de ces pôles, au moins 75 % des surfaces commerciales appartiennent à la forme de vente «Grande et Moyenne Surface»,**
- → **7 pôles intermédiaires au rayonnement intercommunal répondent aux besoins du quotidien et aux achats hebdomadaires, ils sont souvent structurés autour d'un supermarché (moins de 2 500 m²),**
- → **29 pôles de proximité qui répondent aux besoins du quotidien.**

L'organisation commerciale dans le Pays de Retz n'est guère différente de celle que l'on retrouve sur l'ensemble du territoire de la Loire-Atlantique, avec toutefois **trois particularités** :

→ **Un renforcement de l'offre de proximité dans tous les pôles d'équilibre du SCoT.**

→ **Un renforcement sur l'espace littoral** :
Les pôles majeurs de Saint-Brevin-les-Pins et de Pornic sont caractérisés par la présence de grandes surfaces spécialisées structurées autour d'hypermarchés *(1 à Saint-Brevin-les-Pins, 3 à Pornic)*. Ces ensembles commerciaux de grandes surfaces sont facilement accessibles depuis la «route bleue», axe principal de desserte Nord-Sud du littoral. La densité commerciale de ces pôles répond également aux besoins exprimés par la clientèle touristique.

→ **Un appareil commercial impacté par la proximité des deux grands pôles urbains du département.**
Nantes Métropole et la Carene représentent 61 % des surfaces commerciales couvertes de Loire-Atlantique. L'agglomération nantaise réunit près de la moitié des surfaces commerciales du département. La proximité de ces deux pôles urbains dont la densité commerciale est élevée impacte l'équipement commercial des communes et des intercommunalités du Pays de Retz les plus proches géographiquement, notamment celles qui appartiennent à l'aire urbaine de Nantes.

Vers un renforcement des SCoT comme outil d'organisation de l'aménagement commercial.

Le dispositif actuel d'urbanisme commercial, s'adresse aux créations, extensions, transferts de commerces dont la surface excède 1 000 m². Il nécessite une autorisation préalable délivrée par la Commission Départementale d'Aménagement Commercial.

La loi de modernisation de l'économie *(LME)* a été votée en août 2008. Elle est constituée de quatre grands volets : encourager les entrepreneurs tout au long de leur parcours, relancer la concurrence, renforcer l'attractivité du territoire et améliorer le financement de l'économie. Du point de vue de l'urbanisme commercial, le LME introduit de profonds changements :

- Les critères économiques disparaissent au profit de critères d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement qui motivent désormais les autorisations *(CDAC)*.
- Le rôle des représentants des professions artisanales et commerciales dans la délivrance de l'autorisation est minoré en faveur des élus locaux.
- Elle considère le commerce comme une composante urbaine à part entière et fait un pas de plus vers l'intégration du commerce dans le code de l'urbanisme.

La loi Grenelle est venue renforcer ce dernier aspect en rendant obligatoire la réalisation d'un Document d'Aménagement Commercial en tant que partie intégrante du DOO et non plus comme une annexe du SCoT *(DAC LME)*. Celui-ci rend désormais obligatoire la délimitation des zones destinées à accueillir préférentiellement les équipements commerciaux.

Dans ce nouveau contexte, le dialogue entre les responsables locaux de l'aménagement du territoire, à l'échelle d'un SCoT par exemple, devient déterminant. Le SCoT, en tant qu'outil privilégié de définition des projets d'un territoire aura nécessairement pour objet d'intégrer la problématique commerciale, au même titre

que celles des transports, de l'habitat, des activités économiques, dans une vision cohérente de l'aménagement et du développement.

Outil de dialogue, il constituera à la fois un lieu d'échanges, de réflexion et d'orientations sur l'équipement commercial dans sa dimension d'aménagement du territoire.

Enjeux

- → *Renforcer les polarités commerciales pour favoriser les achats à l'intérieur du territoire et maintenir la qualité du service rendu à la population.*
- → *Favoriser le renforcement de l'appareil commercial dans les communes centre des intercommunalités.*
- → *Veiller à ce que les localisations nouvelles ou les relocalisations de l'appareil commercial ne se fassent pas en défaveur de l'offre de commerce de proximité dans les centres-bourgs.*
- → *Conforter le dynamisme des centres-villes et des centres-bourgs, notamment en préservant les linéaires commerciaux existants.*

Un secteur des services en croissance mais dont la part dans l'emploi reste inférieure à la moyenne départementale

Le secteur des services est celui qui a connu les plus fortes mutations au cours de la période récente. Au dernier recensement 2009, celui-ci représentait moins de 50 % des emplois *(48 % contre 59 % au niveau départemental)*. Depuis il a connu une croissance forte, supérieure à la moyenne observée en Loire-Atlantique, tirée par le développement rapide, au cours des dernières années, du secteur des services aux entreprises. On peut estimer aujourd'hui que ce secteur a dépassé la barre des 50 % dans l'emploi total.

Géographiquement le développement des services aux entreprises a été particulièrement sensible autour des trois pôles que constituent les villes de Pornic, Machecoul et Saint-Philbert-de-Grand-Lieu.

Enjeux

- → *Travailler à la poursuite du renforcement du secteur des services, encore trop peu représenté dans le Pays de Retz ; un des leviers identifié pourrait être de favoriser l'accueil des cadres en s'appuyant sur une offre de services et résidentielle attractive et adaptée.*
- → *Instauration et organisation de pôles tertiaires très orientés «services aux entreprises». L'éventualité de la mise en oeuvre d'une telle démarche est à conforter auprès des acteurs locaux.*
- → *Prévoir la création d'outil de type immobilier, tel que la création d'hôtels d'entreprises, pour favoriser de nouvelles implantations.*

Des sites d'activités nombreux dont la vocation demande à être précisée

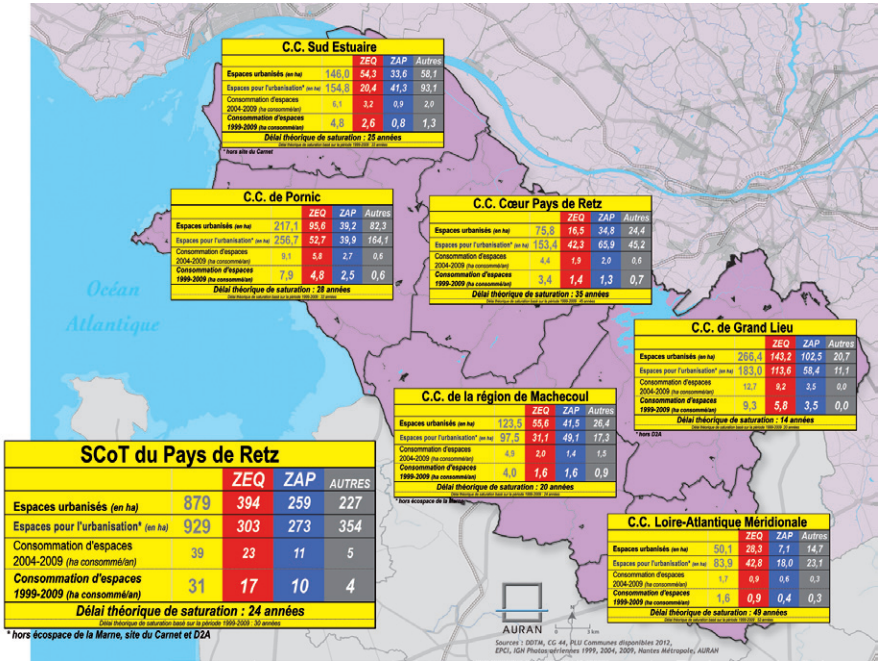
850 ha sont urbanisés en sites d'activités et de services dans les documents d'urbanisme. 950 ha y sont également définis comme urbanisables *(sous réserves d'équipement, de disponibilités foncières, de contraintes environnementales...)*, auxquels s'ajoutent environ 275 hectares d'ores et déjà réservés pour des développements d'intérêt interterritorial (Carnet, D2A, Écospace)

Le territoire du SCoT du Pays de Retz dispose aujourd'hui de plus de 70 zones d'activités. Environ 45 % des terrains situés dans ces zones sont disponibles ou non urbanisés, soit un taux d'occupation proche de la moyenne départementale. Toutefois, les zones d'activités les plus importantes présentent un coefficient d'occupation supérieur, proche des deux tiers. Les zones du Nord du Pays de Retz, en particulier celles proches du littoral, arrivent à saturation. En outre, les axes Nantes-Pornic et Nantes – Côtes vendéennes sont des axes qui bénéficient d'une dynamique de développement.

Trois nouveaux sites d'importance se dégagent déjà, celui de la Marne reconnu par le département comme Écospace et destiné à l'accueil de grandes entités industrielles, celui du Carnet, au Nord, intégré au projet stratégie du grand port Maritime pour le développement des technologies d'énergies marines renouvelables et celui de la zone aéroportuaire Nantes-Atlantique *(D2A)*.

Les zones d'Activités Economiques (ZAE)

Espaces spécialisés activités et services dans les POS et PLU



Enjeux

- → ***Préciser la nature des sites d'activités*** *(zone artisanale, zone industrielle, zone commerciale)* ***et leur vocation (communale, intercommunale) et anticiper les besoins futurs.***
- → ***Veiller à la qualité paysagère, environnementale et urbanistique des sites d'activités et à leur maintien dans le temps.***
- → ***La relocalisation de l'artisanat se pose et pourrait se faire au travers de la création de village d'artisans.***
- → ***La localisation des zones artisanales et commerciales devra être regardée au travers de leur positionnement par rapport aux centres-bourgs de façon à maintenir les équilibres.***
- → ***Maintenir les commerces de centres-villes et de centres-bourgs.***

Un tourisme qui se développe, une fréquentation touristique et de loisirs qui s'étale sur l'ensemble de l'année

Le tourisme sur le territoire du SCoT du Pays de Retz est d'abord un tourisme littoral qui s'est développé notamment à partir des deux stations de Saint Brevin et Pornic, cette dernière disposant d'un centre de thalassothérapie et d'un port à flot de 919 anneaux. Au total, le littoral dispose de 8 ports de plaisance et mouillages et d'une capacité d'accueil de plus de 2 200 places. En 2013, le port à sec du Carnet sur la commune de Frossay est venu enrichir cette offre.

La capacité d'accueil totale représente près de **130 000 lits touristiques**, soit **près de 30 % de la capacité d'accueil du département de Loire-Atlantique**. La part des résidences secondaires en représente près de 76 %.

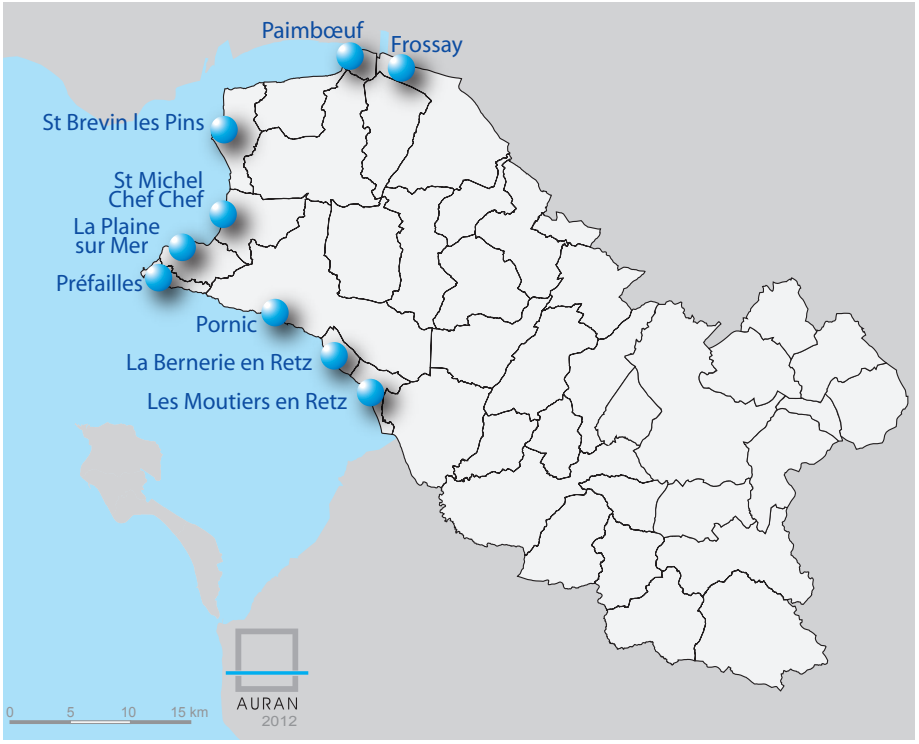
La capacité touristique marchande est d'environ 31 000 lits.

→ **Le littoral** offre des sites remarquables et concentre la plus grande part de la capacité d'accueil marchande *(92 %)*, principalement dans les deux stations de Pornic et Saint-Brevin-les-Pins.

→ **L'intérieur** offre des paysages de qualité *(forêts, estuaire, cours d'eau)*. L'hébergement de plein air y reste la principale forme d'accueil. Viennent ensuite les gîtes et chambres d'hôtes avec plus de 400 lits représentant les deux tiers de l'offre du territoire.

D'après une étude du poids économique du tourisme sur le Pays de Retz Atlantique réalisée en 2004, l'industrie touristique génère près de 3 200 emplois directs et indirects *(50 % d'emplois directs et 50 % d'emplois indirects ; 1 700 emplois permanents et 1 500 temporaires)*. Pour la plaisance, on estime les retombées économiques à près de 15 emplois directs et induits pour 100 anneaux.

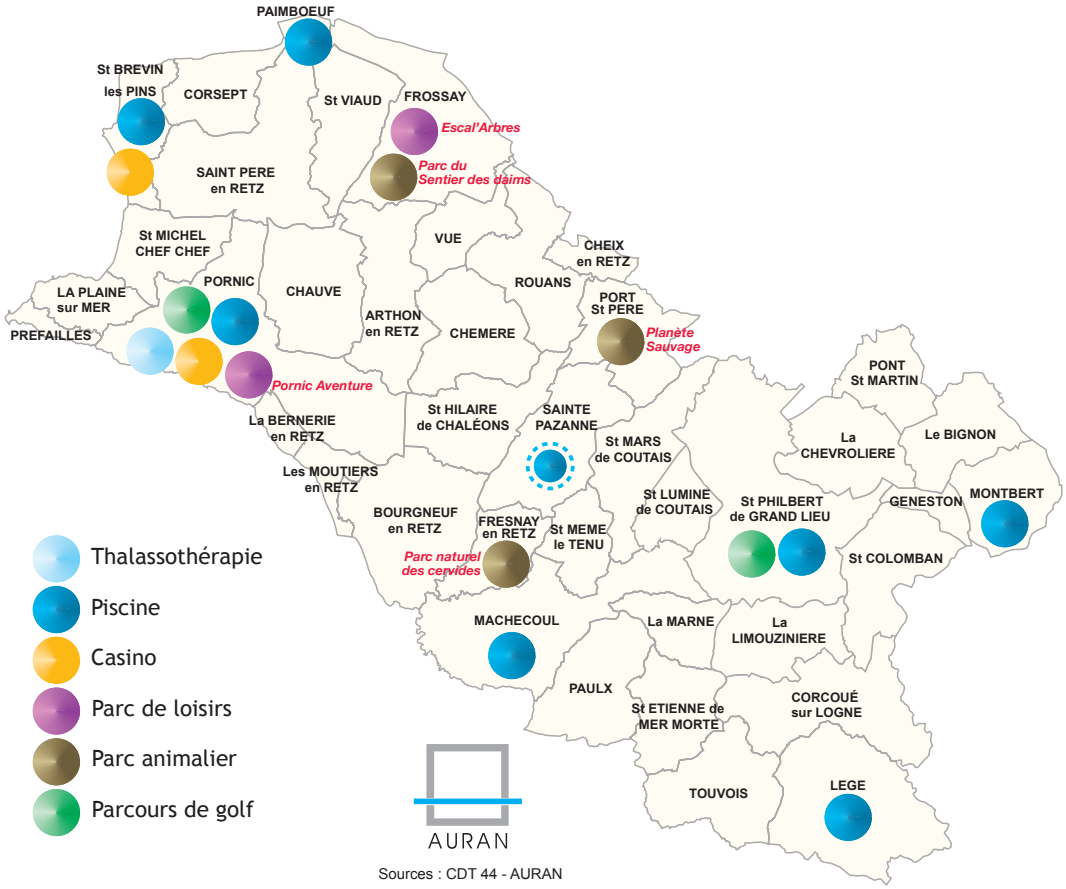
Sites portuaires



Sur le littoral, mais aussi dans l'arrière pays, le territoire propose un ensemble d'équipements de loisirs ainsi que des lieux de visites *(musées, lieux d'exposition, ...)*.

«Planète sauvage» à Port-Saint-Père est l'équipement touristique le plus fréquenté du territoire avec plus de 250 000 visiteurs par an. Après les parcs animaliers, les visites de sites industriels, agricoles et artisanaux représentent le deuxième centre d'intérêt en termes de fréquentation.

Sites de loisirs



Sources : CDT 44 - AURAN

Enjeux pour le tourisme

→ ***Développer le tourisme intérieur, en s'appuyant notamment sur la qualité des équipements d'accueil sur le tourisme itinérant*** *(Loire à Vélo, randonnée pédestre, ...)* ***et les possibilités de bouclage.***

→ ***Préciser les grands projets structurants qui pourraient être mis en oeuvre tant en termes d'hébergement*** *(hôtellerie, résidence de tourisme, gîtes ruraux et chambres d'hôtes)* ***que d'équipement comme les ports de plaisances par exemple.***

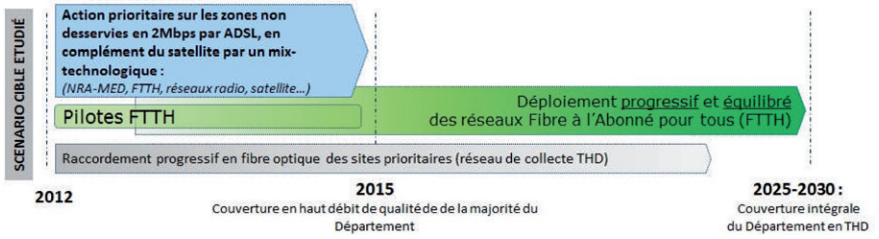
Un équipement en communication électronique à développer sur l'ensemble du territoire

Les politiques d'aménagement numérique du territoire deviennent des facteurs de différenciation importants d'attractivité entre les territoires. Pour tirer profit au mieux du potentiel de développement numérique et des services publics, les territoires doivent se doter d'infrastructures Très Haut Débit *(THD)* performantes pour répondre aux attentes exprimées et aux différents enjeux identifiés. Le très haut débit commence à 50 Mbps selon la définition de l'Union Européenne.

L'accès équitable des foyers et entreprises du territoire aux services Internet est une ambition forte exprimée dans le Schéma directeur d'aménagement numérique de Loire-Atlantique. Le Conseil Général a conduit une expérimentation de 4 NRA-ZO *(Nœuds de Raccordement des Abonnés en Zones d'Ombre)* et subventionne des kits satellite pour les foyers non éligibles au 2 Mbps par ADSL. Il souhaite renforcer les actions sur les zones aujourd'hui mal desservies et soutenir les projets de déploiement du Très Haut Débit fixe et mobile pour tous d'ici 2025. Pour ses besoins propres, le Conseil général souhaite inclure dans les objectifs cibles la desserte fibre optique de certains de ses sites tels que les services centraux, les délégations territoriales de la solidarité, de l'aménagement et des ressources, les centres médicaux-sociaux, les centres d'interventions de la route, les collèges publics et privés, etc. La desserte de ces sites est un enjeu fort pour le développement de l'e-administration et pour la réduction du poste télécom des collectivités et structures publiques. Une priorisation est toutefois nécessaire car certains sites peuvent à court terme se contenter d'un haut débit de qualité.

En termes de calendrier de déploiement, le SDAN 44 a arrêté les ambitions suivantes :

- Apporter le Très Haut Débit pour tous les foyers et entreprises du territoire à l'horizon 2025-2030.
- Apporter des solutions de qualité et pérennes pour les foyers inéligibles au 2Mbit/s et les entreprises inéligible au 8Mbit/s d'ici 2015.
- Développer le Très Haut Débit dans les zones d'activités et les principaux équipements publics à moyen terme.



Source : CG44 SDAN

Réseau optique de France Télécom

Département de la Loire-Atlantique

Sources : CG44, France Télécom, Tactis
Réalisation cartographique TACTIS

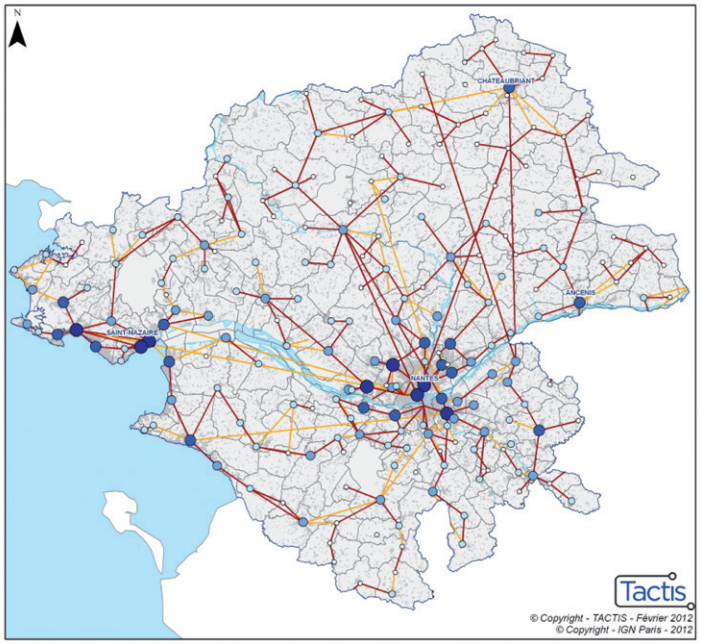
Nombre de lignes par NRA :

- *1.000 lignes et moins*
- *De 1.001 à 2.500 lignes*
- *De 2.501 à 5.000 lignes*
- *De 5.001 à 10.000 lignes*
- *Plus de 10.000*

Réseau optique de France Télécom :

- *Non disponibilité LFO*
- *Disponibilité LFO*
- Bâtiments
- Réseau hydrographique
- Limites des communes

0 10 20 km



Réseaux optiques des opérateurs alternatifs et réseaux d'initiative publique

Département de la Loire-Atlantique

Sources : CG44, Opérateurs télécoms, Gigalis, Collectivités locales, Tactis
Réalisation cartographique Tactis

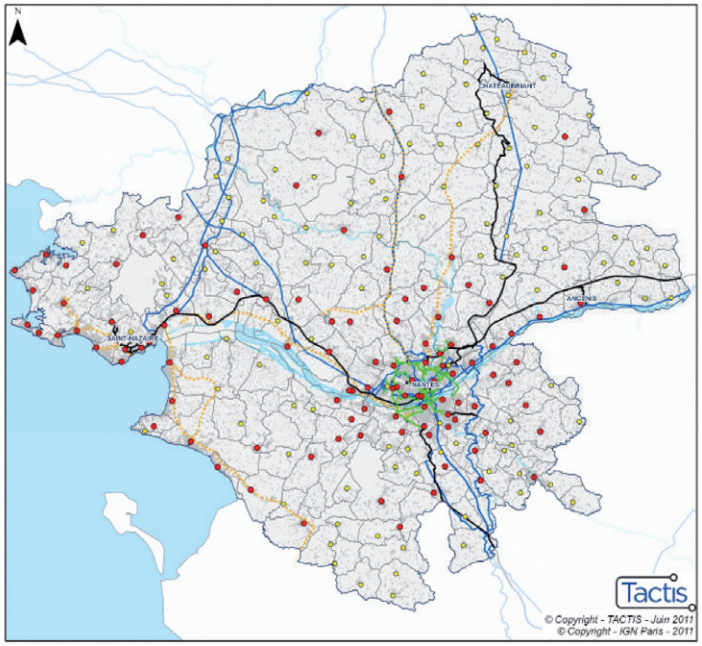
- NRA dégroupés*
- NRA non dégroupés
- Réseaux des opérateurs alternatifs**

Réseaux d'initiative publique :

- *Réseau O.Mega*
- *Réseau Gigalis - Tronçons existants*
- *Réseau Gigalis - Extensions envisagées*
- Bâtiments
- Réseau hydrographique
- Limites des communes

** Seules les offres DSL dégroupé "option 1" sont prises en compte (Lorsque les opérateurs installent leurs propres équipements dans les répartiteurs du réseau téléphonique ou à proximité immédiate)*
*** Infrastructures en propre ou fibres louées à des tiers.*

0 10 20 km



5. l'agriculture : enjeu économique et de territoire

Un élément clé de l'équilibre des territoires.

Une activité économique de premier plan.

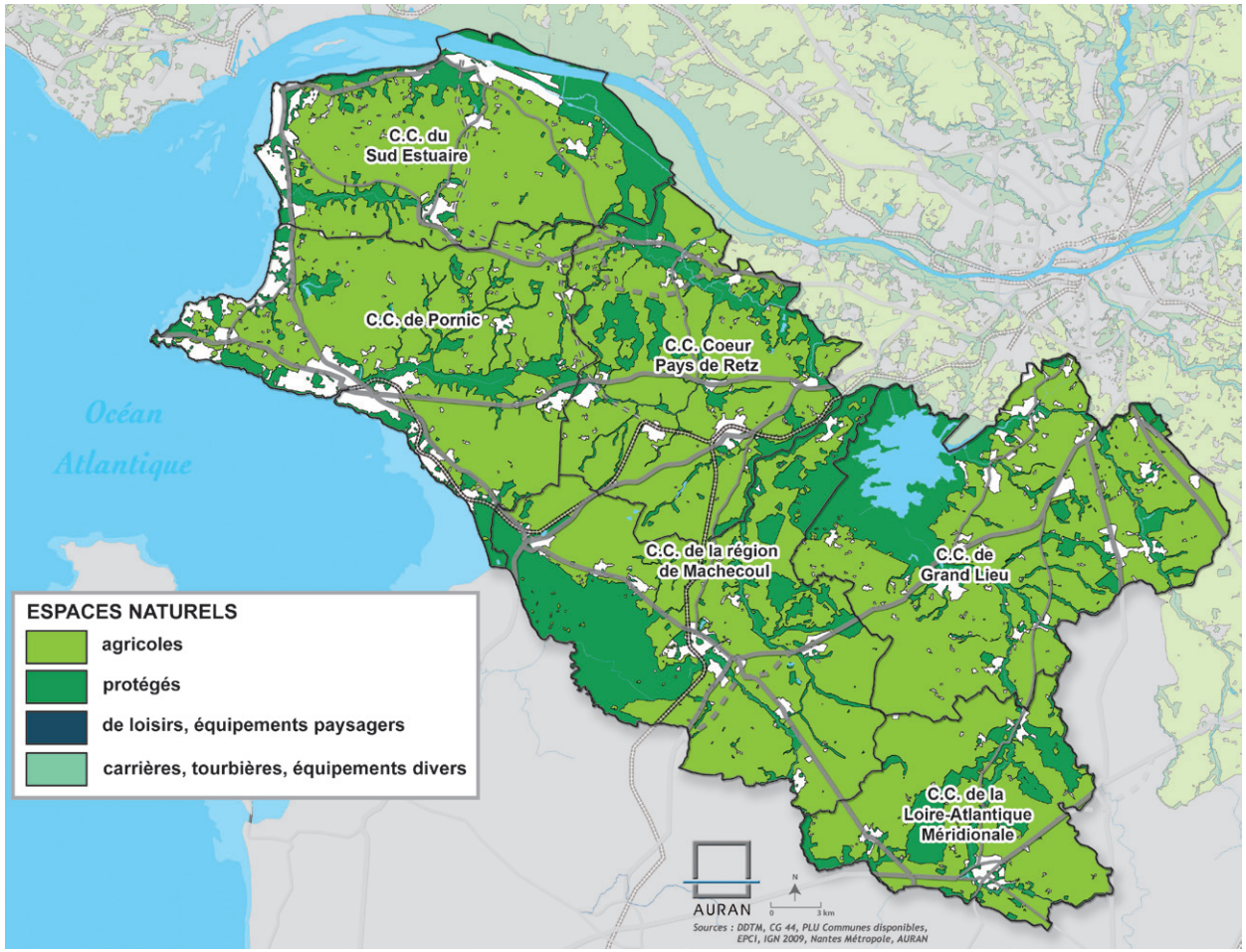
Agriculture et environnement.

Un élément clé de l'équilibre des territoires

Sur un territoire de 140 000 hectares, l'examen des documents d'urbanisme, POS et PLU, nous indique que 65 % des espaces sont naturels agricoles et 26 % sont classés naturels protégés ou de loisirs, souvent utilisés par l'agriculture.

L'agriculture est donc un enjeu économique de territoire tout à fait essentiel pour le Pays de Retz, en participant à l'équilibre des territoires et à l'attractivité de son cadre de vie. Cependant, cet espace est très largement concurrencé par l'avancée de la ville et des infrastructures, et le mitage des constructions.

La surface agricole utilisée a décru très sensiblement : c'est l'équivalent de la superficie de trois communes de taille moyenne qui a disparu *(9 000 ha)* durant ces 20 dernières années.



Une activité économique de premier plan

La baisse de la surface agricole utilisée d'environ 10 % constatée sur l'ensemble du territoire touche chacune des six intercommunalités. Cependant, si l'on compare les périodes 1988-2000 et 2000-2010, on constate que la baisse de SAU s'est essentiellement concentrée sur la décennie la plus ancienne. Sur la période 2000-2010, la réduction de la surface agricole utilisée est de l'ordre de 1 % mais avec des variabilités selon les intercommunalités.

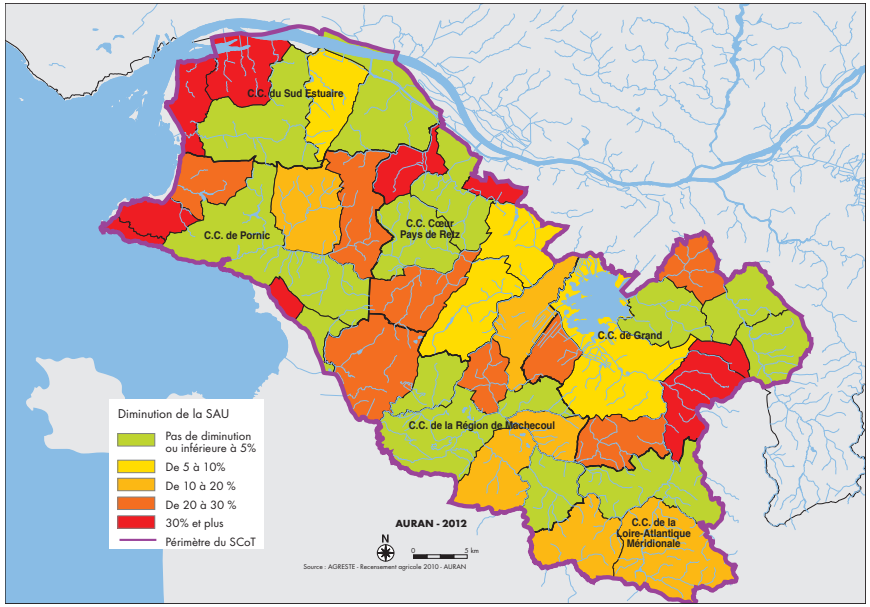
On note une attente forte de la part des représentants de la profession pour une meilleure lisibilité du développement urbain, afin de permettre, notamment aux jeunes agriculteurs de s'installer avec un maximum de sécurité. Un diagnostic agricole a été établi par la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique, en lien avec l'AURAN pour nourrir cette réflexion et apporter un éclairage pour la réalisation du PADD et du DOO.

Malgré la baisse de la Surface Agricole Utilisée et la diminution du nombre d'exploitations, l'agriculture occupe toujours une place importante dans l'économie des communes du SCoT du Pays de Retz et plus particulièrement dans celles des communautés de communes Cœur Pays de Retz, région de Machecoul, et Loire-Atlantique Méridionale *(16 à 17 % des emplois et 32 à 35 % des établissements)*.

La taille moyenne des exploitations a progressé de 1979 à 2000 passant de 33 ha à 66 ha. Cette tendance observée entre 1979 et 2000 se poursuit aujourd'hui avec une taille moyenne des exploitations qui s'accroît notamment dans la polyculture élevage ; les structures juridiques d'exploitations évoluent vers des formes coopératives ou sociétaires pour accompagner ces évolutions. Certaines productions sont en diminution *(lait, vignes)* d'autres au contraire sont en progression forte *(élevage, floriculture et maraîchage)*. À noter, la présence d'une activité de maraîchage très active dans les environs de Machecoul. De même la viticulture représente plus de 1 500 ha, dont un tiers de vignes dans les AOC muscadet et gros plant du Pays nantais. Une cinquantaine d'opérateurs sont encore actifs sur le territoire, principalement répartis sur une dizaine de communes autour du lac de Grand Lieu, au sud du Pays de Retz et sur le littoral sud.

L'activité agricole concerne aujourd'hui près de 1 200 exploitations ; elles étaient encore plus de 2 200 en 2000 et plus de 3 800 en 1988. Les exploitations agricoles professionnelles exploitent près de 95 % des 83 900 hectares de SAU *(même si elles ne représentent que les 2/3 du nombre total d'exploitations)*.

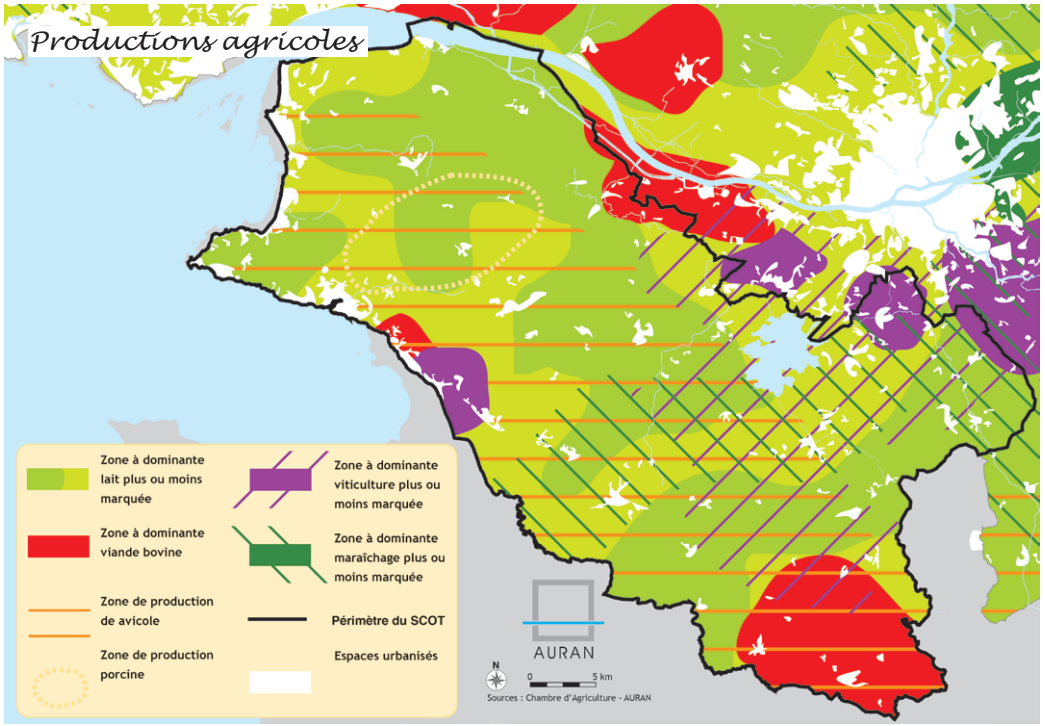
Surface Agricole Utilisée : Évolution entre 1988 et 2010



Agriculture et environnement

Dans ce territoire sensible en matière d'environnement, l'agriculture est soumise à de fortes exigences. Elle est ainsi localisée en zone vulnérable au regard de la «directive nitrates», ce qui nécessite une maîtrise des intrants et des entrants notamment pour protéger la ressource en eau.

Par ailleurs, une large part des zones humides est utilisée par l'agriculture. Il est indispensable de maintenir l'activité agricole sur ces zones pour garantir leur bon entretien. Il apparaît notamment nécessaire de garder des unités fonctionnelles avec des équilibres «terres hautes/terres basses».



Limiter la consommation de l'espace agricole et contenir l'étalement des constructions dans les PLU.

Donner à l'exploitant une visibilité à moyen et long terme du développement de l'urbanisation, assurer la pérennité de l'espace agricole.

Maintenir l'activité agricole en zones humides, notamment en assurant une protection des exploitations agricoles correspondantes dans les terres hautes.

6. accessibilité et desserte : la voiture individuelle prépondérante

Données de cadrage, impacts sur les déplacements.

Mobilité et pratiques de déplacements.

Vers une meilleure liaison entre les intercommunalités.

Urbanisme et déplacements.

Conforter l'accès aux territoires voisins.

Permettre la mobilité de tous les habitants.

«Gérer» une population à temporalité variable.

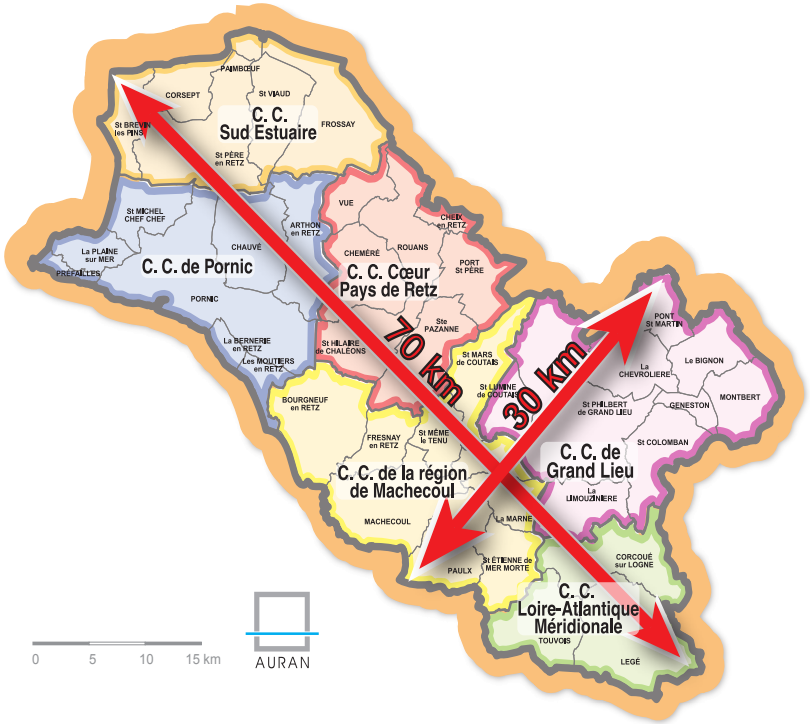
Données de cadrage, impacts sur les déplacements

Sans pour autant revenir en détail sur les différentes caractéristiques spatiales, économiques et démographiques du SCoT du Pays de Retz, plusieurs points sont à rappeler au préalable car ils expliquent en partie les grandes tendances observées en matière de déplacements.

→ La hausse et le vieillissement de population.
→ Le solde migratoire positif, l'évolution des prix du foncier.
→ L'évolution des différents lieux de vies *(travail, formation, consommation...)* et des comportements ont des conséquences sur les pratiques et besoins de mobilité des habitants du SCoT du Pays de Retz et sur les relations avec les territoires voisins.

La géographie spécifique du territoire du SCoT du Pays de Retz avec une forme étirée du territoire *(long de 70 km pour une largeur d'environ 30 km)* qui rend difficiles les liaisons entre toutes les communes ainsi que sa proximité avec les agglomérations de Nantes et Saint Nazaire impliquent également de choisir les grandes orientations en matière de transport pour l'avenir.

Enfin, la façade littorale et son attrait nécessite de prendre en compte un trafic qui connaît une forte variabilité saisonnière et depuis quelques années une forte variabilité hebdomadaire.



Mobilité et pratiques de déplacements

Une mobilité proche de celle des périurbains

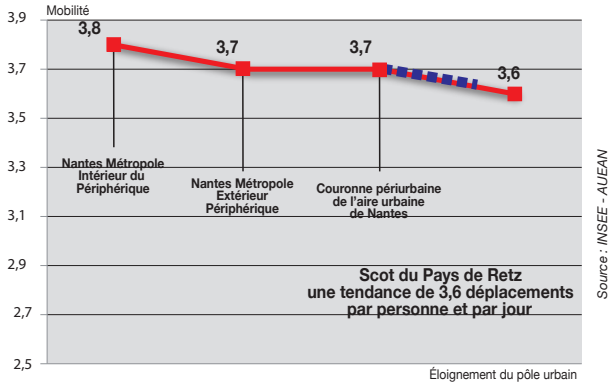
Les habitants du SCoT du Pays de Retz réalisent en moyenne près de 3,6 déplacements par personne et par jour. Cette mobilité, comparée aux autres territoires du département de Loire-Atlantique, est proche de celle observée dans la couronne périurbaine de Nantes.

On constate cependant sur l'ensemble du territoire des différences expliquées par la proximité géographique de certaines communes avec les aires urbaines de Nantes et Saint Nazaire.

Leurs habitants réalisent en moyenne plus de déplacements au quotidien que les autres et ont des comportements de mobilités similaires aux habitants du périurbain.

Au regard des dynamiques démographiques, on devrait assister dans les prochaines années à une augmentation du nombre de déplacements due à la fois à une croissance de la population et à une progression de la mobilité individuelle. Cette hausse de la mobilité individuelle s'expliquant par une modification des modes de vie et des comportements de mobilité de plus en plus proche de ceux des habitants des espaces périurbains de Nantes et Saint-Nazaire.

Une mobilité proche de celle des périurbains



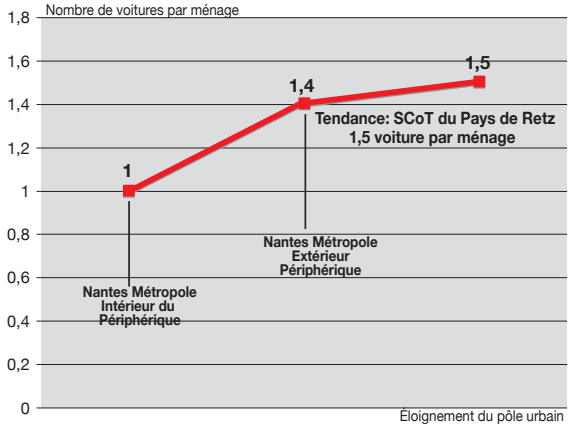
Source : INSEE - AUEAN

Un fort taux d'équipement des ménages en voiture particulière

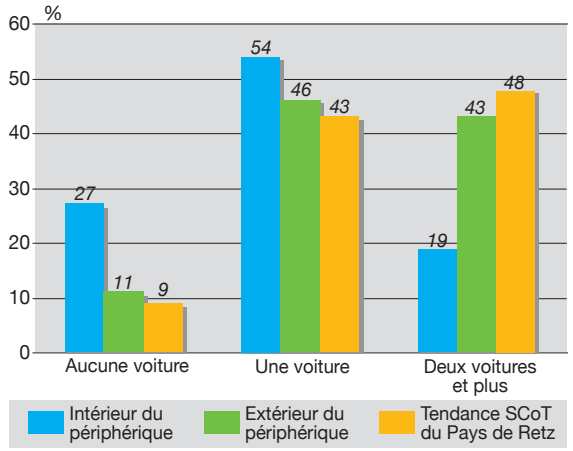
Les ménages du SCoT du Pays de Retz ont en moyenne 1,5 voitures. Un taux d'équipement important qui s'explique par la faible concurrence des autres modes de transport.

Cette faible concurrence s'observe à la fois pour les déplacements internes *(qui représentent 56 % de l'ensemble des déplacements des habitants du SCoT du Pays de Retz)*, et pour les déplacements à destination de Nantes et de Saint-Nazaire.

Un fort taux d'équipement des ménages



Source : INSEE - AURAN

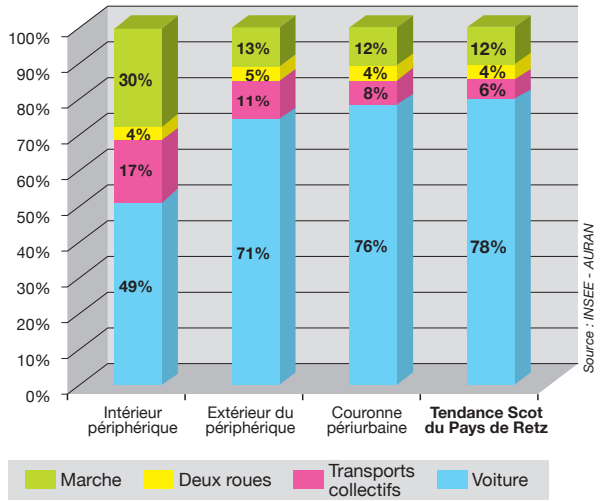


Source : INSEE - AURAN

8 déplacements sur 10 effectués en voiture

Le fort taux d'équipement en voiture des ménages du SCoT du Pays de Retz implique un grand nombre de déplacements réalisés avec ce mode. Les habitants du SCoT du Pays de Retz réalisent 78 % de leurs déplacements en voiture, 6 % en transports collectifs, 12 % à pied et 4 % en deux-roues.

La voiture pour près de 8 déplacements sur 10



Comment accueillir plus de déplacements avec moins de voiture ?

Organisation des déplacements des habitants du SCoT du Pays de Retz

56 % des déplacements des habitants ont lieu en totalité à l'intérieur du territoire du SCoT du Pays de Retz *(dont 80 % dans la commune de résidence)*, les autres déplacements s'effectuant vers l'extérieur (17 %), en totalité à l'extérieur (7 %) ou en retour de l'extérieur (20 %).

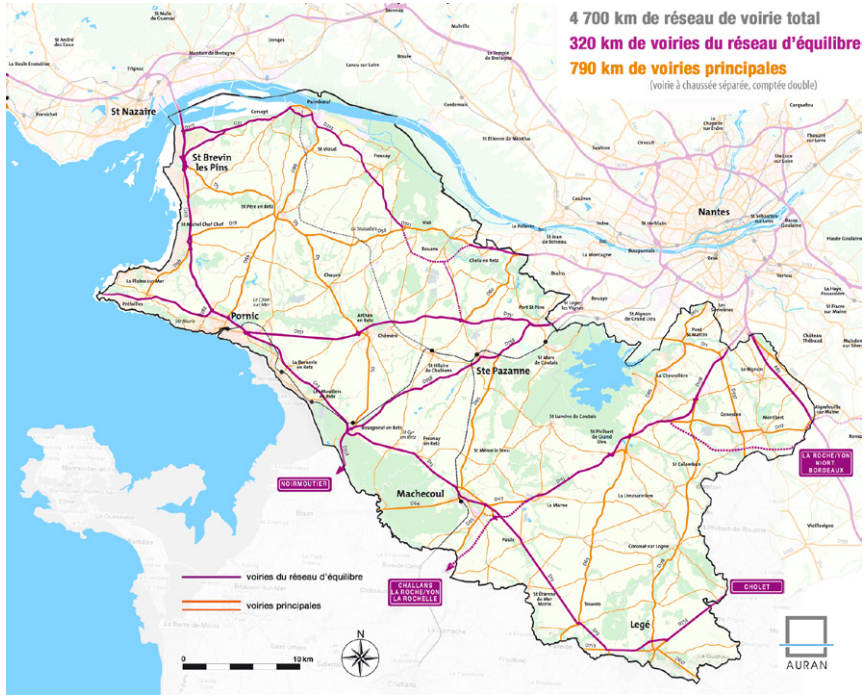
Lorsqu'ils sont effectués à l'intérieur du territoire, les motifs de déplacements sont à 17 % pour le travail, à 15 % pour la formation, à 17 % pour les achats, à 27 % pour les loisirs et à 24 % pour les affaires personnelles *(médecin, démarches administratives...)*.

Lorsque les habitants du SCoT du Pays de Retz se déplacent à l'extérieur, ils se déplacent principalement pour le motif travail *(40 %)*. La part des autres motifs de déplacements est la même, chacun des motifs représentant 15 %.

Vers une meilleure liaison entre les intercommunalités

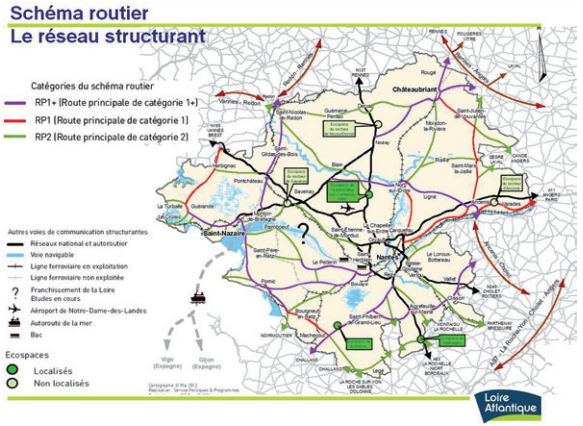
Le réseau de voirie

Le réseau actuel de voiries principales est essentiellement composé d'axes permettant de relier les communes du SCoT du Pays de Retz aux agglomérations de Nantes et de Saint Nazaire. **Actuellement le réseau ne permet pas une pleine connexion des communes du SCoT du Pays de Retz entre-elles**, notamment sur la partie centrale de Corsept-Paimbœuf à Legé. Il sera important de dégager les besoins de connexions des différents bassins de vies *(emplois, commerces, formation)* dans les choix des futurs aménagements routiers et d'analyser le besoin d'une desserte centrale nord/sud du SCoT du Pays de Retz.



Le schéma routier départemental

En 2012, le Conseil Général de Loire-Atlantique a révisé son schéma routier établi en 2006, en intégrant les préoccupations du développement durable. Complémentarité des modes et alternatives à la voiture, limite de l'étalement urbain, maîtrise de la consommation des espaces, préservation des espaces naturelles sont autant d'objectifs du nouveau schéma routier.
Il définit une hiérarchisation du réseau, mettant en lien la fonctionnalité et le gabarit des voiries.



Le réseau routier structurant	Classement des routes par catégories / Caractéristiques des voies		
Catégorie	**RP1+** Route Principale de catégorie 1 plus	**RP1** Route Principale de catégorie 1	**RP2** Route Principale de catégorie 2
Nombre de voies	2 x 1 voie avec créneaux de dépassement à 2 + 1 voies ou 2 x 2 voies, modulables et adaptés aux fonctionnalités de l'axe	2 x 1 voie avec possibilité limitée de créer des créneaux de dépassement très localisés	2 x 1 voie
Bandes multifonctionnelles (accotements revêtus pour piétons et cyclistes)	Possibles, mais pas souhaitable sur section à 2 x 2 voies	Possibles	Souhaitables
Échanges **Inter distance minimale souhaitable entre échanges**	carrefours plans ou échangeurs sur sections aménagées à 2 x 2 voies 6 km	carrefours plans 2 km	carrefours plans 1 km
Sécurité limitation de vitesse	90 km/h (110 km/h sur créneaux à 2 x 2 voies)	90 km/h (éventuellement 110 km/h si créneaux à 2 x 2 voies)	90, 70 ou 50 km/h selon l'environnement
Règles relatives au développement de l'urbanisation			
- agglomérations :	agglomérations déviées	agglomérations déviées	pas d'extension linéaire
- création d'accès :	création d'accès interdite	création d'accès interdite	création d'accès interdite hors agglomération
- recul des constructions (hors agglomération) :	100 m (habitat) 50 m (activités)	100 m (habitat) 50 m (activités)	35 m

Une desserte routière centrale nord/sud permettrait de renforcer le maillage existant afin de préserver les fonctions de proximité que peuvent jouer les différents pôles d'emplois, les différents pôles commerciaux, etc...
Améliorer les dessertes dans le Sud Est du territoire du SCoT.
Améliorer l'axe Saint-Brevin-les-Pins Legé par la route bleue.
Améliorer l'accessibilité à Nantes et Saint-Nazaire.
Quelle hiérarchisation et quelle optimisation possible du réseau de voirie ?

Les transports collectifs

Le réseau de transports collectifs interurbain «Lila»

Le réseau de transports collectifs est constitué pour l'essentiel des services de cars du Conseil Général de Loire-Atlantique *(réseau «Lila»)*.

Ce réseau «Lila» est essentiellement constitué de radiales reliant les communes du SCoT du Pays de Retz à l'agglomération nantaise.

Il s'agira d'évaluer dans le cadre du SCoT du Pays de Retz les besoins nécessaires aux liaisons intercommunales et les besoins ponctuels de la population pour lesquels une réponse peut être trouvée dans des services de transport à la demande. Aujourd'hui le réseau «Lila à la demande» du CG 44 couvre une partie de ces demandes.

Avec moins de 6 % des déplacements, ce mode de transport qui concernent majoritairement les scolaires, doit faire l'objet de développements pour conquérir de nouveaux utilisateurs. Il doit permettre de relier les pôles du SCoT entre eux mais aussi avec ceux des agglomérations de Nantes, Saint-Nazaire, voire de Vendée.

Ancien réseau

Sources : CG44 - AURAN

Le réseau «Lila»

Source : CG44

Lignes «express» comme à Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, rabattements vers les gares ou lignes de dessertes, modifications des services *(horaires, tarification, complémentarité avec les autres réseaux)*, doivent permettre de promouvoir une vraie alternative à la voiture.

À noter, un schéma départemental des transports collectifs 2015-2030 sera élaboré en 2013.

Le réseau de transport collectif interurbain doit jouer un double rôle. Il doit permettre à la fois de relier les pôles et communes du SCoT et assurer des liaisons rapides vers les agglomérations de Nantes et de Saint-Nazaire, en s'appuyant notamment sur les gares et les lignes structurantes existantes.

Le réseau ferré

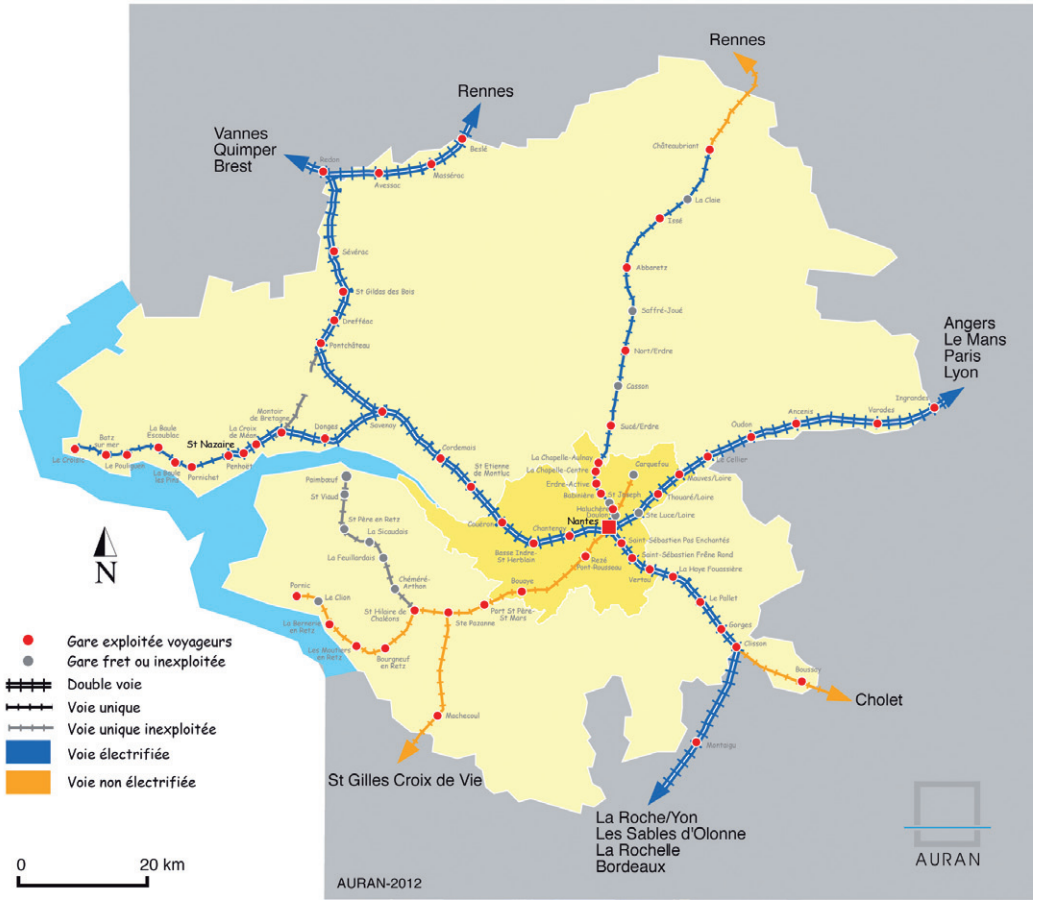
Il est constitué d'un axe Nantes - Pornic avec un embranchement à Saint Pazanne vers Saint Gilles Croix de vie.

Compte tenu de l'augmentation du nombre des migrations pendulaires vers les agglomérations de Nantes et Saint Nazaire, certaines modifications du réseau sont à étudier :

- **Le cadencement des services à destination de Nantes.**
- **Réouverture de l'axe Paimbœuf - Saint-Hilaire-de-Chaléons** afin d'organiser les déplacements vers l'agglomération nantaise pour le secteur nord/ouest.
- Les débats actuels autour du projet de **nouveau franchissement de la Loire** doivent permettre également les réflexions sur une prolongation de cette ligne au nord de Paimbœuf en direction de Donges afin de desservir Saint Nazaire, Nantes ou rejoindre la future desserte ferroviaire de l'aéroport de Notre Dame des Landes.

Outre l'amélioration des dessertes vers Nantes et Saint Nazaire, ces réflexions peuvent aussi servir aux relations internes.

Étoile ferroviaire autour de Nantes



Développer le réseau ferré ainsi que les rabattements vers les gares existantes pour mieux organiser la complémentarité entre les réseaux de transports collectifs** (ferroviaire, car) **ainsi qu'avec la voiture particulière.

Intégrer les transports collectifs dans les réflexions sur le projet de franchissement.

Urbanisme et déplacements

Un outil de développement : la gare ferroviaire

Le transport ferroviaire a été de la fin du 19ème siècle jusqu'à son apogée dans les années 1930 un vecteur de développement du Pays de Retz.
130 kilomètres de lignes ferrées, 39 gares, stations ou arrêts irriguaient alors son territoire.

Directement concurrencée ces dernières décennies par le développement de l'automobile et la modernisation des infrastructures routières, la fonction structurante de l'infrastructure ferroviaire s'en est trouvée pondérée. Des voies ont été supprimées ou désaffectées. Les gares n'ont, pour des raisons diverses, pas joué le rôle de «borne de croissance urbaine» qui aurait pu être le leur.
Néanmoins, le Pays de Retz dispose encore d'une desserte ferroviaire intéressante avec **55 kilomètres de lignes et 8 arrêts** *(gares ou stations de Port-Saint-Père - Saint-Mars-de-Coutais, Sainte-Pazanne, Saint-Hilaire-de-Chaléons, Bourgneuf-en-Retz, Les Moutiers-en-Retz, La Bernerie-en-Retz, Pornic et Machecoul)*.

Par sa capacité à apporter une réponse économique et sociale aux problèmes d'environnement et de déplacements, le transport ferroviaire, modernisé, constitue un véritable atout pour le développement futur du Pays de Retz.

Conjugué avec le développement de l'urbanisation, il peut contribuer à la nécessaire action contre l'étalement urbain.

Les **gares**, **portes de villes** peuvent jouer un rôle de **bornes de croissance** et favoriser l'émergence de **nouveaux quartiers** renforçant les **centralités urbaines**.

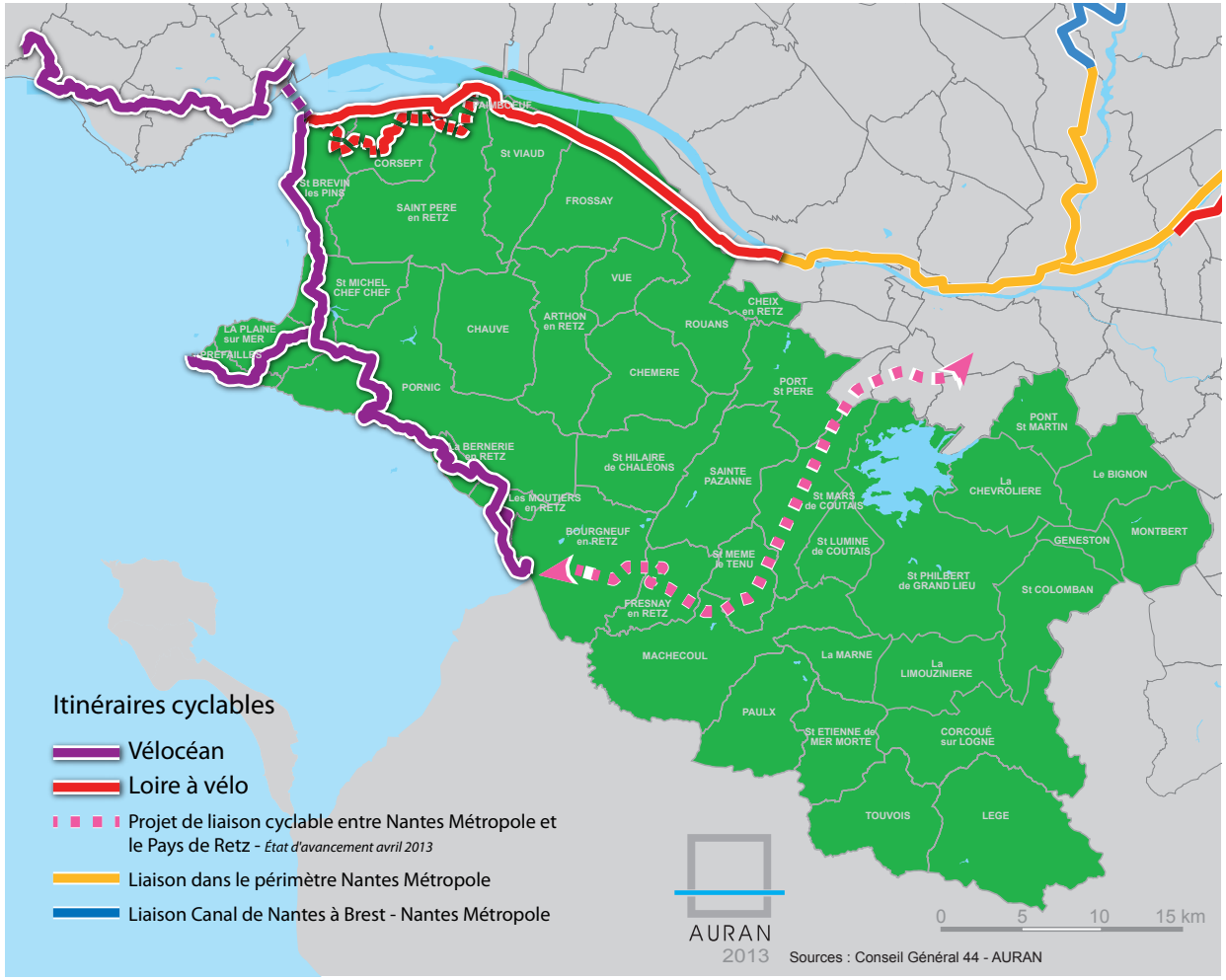
L'urbanisation existante et les réserves urbanisables des communes desservies ou l'ayant été par une gare sont, dans la quasi-totalité des cas, contenues dans un rayon de 2 kilomètres autour de celles-ci.

Une attention particulière doit être apportée à l'urbanisation des territoires. L'émergence de pôles doit permettre de favoriser le développement de la ville des courtes distances et ainsi favoriser la marche et le vélo. L'urbanisation autour des gares ou à proximité des transports collectifs doit permettre la diminution de l'usage de l'automobile sur les trajets de moyennes et grandes distances.

Les continuités cyclables

Un déplacement sur deux a lieu à l'intérieur du SCoT du Pays de Retz *(dont 80 % à l'intérieur de sa commune de résidence)*. Les continuités cyclables représentent une alternative à la voiture (et aux problèmes de stationnement) sur les déplacements de petites distances en particulier pour les communes du littoral en période estivale. Les réseaux Vélocéan (CG44), Loire à vélo et le projet de jonction par le lac de Grand-Lieu en lien avec le réseau Vélodyssée, sont à appréhender dans le sens d'une promotion de l'usage de ce mode de déplacement.

La présence massive de «touristes» sur le littoral, ainsi que la nécessité de promouvoir l'alternative vélo pour les déplacements de proximité, demande la poursuite des réflexions sur l'offre vélo en centre-ville et les continuités cyclables entre les bourgs. Un outil tel qu'un plan de modération des vitesses intercommunal peut fournir le cadre stratégique de cette démarche.



Conforter l'accès aux territoires voisins

L'impact des migrations domiciles - travail

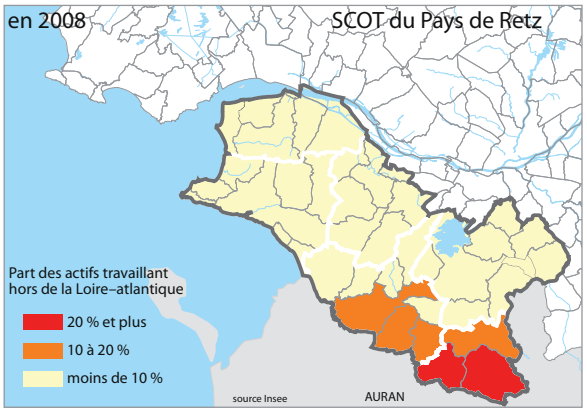
Depuis 1982, le nombre de personnes travaillant sur les agglomérations de Nantes *(passant de 15 % à 29 % des actifs du SCoT entre 1982 et 2008)*, Saint Nazaire (de 2 % à 7 %) et hors du département — essentiellement en Vendée — (de 3% à 6%), est en constante augmentation. Dans le même temps la part des actifs travaillant dans leur commune de résidence diminue (passant de 61 % à 30 % des actifs du SCoT entre 1982 et 2008). Les mouvements internes au SCoT — hors de la commune de résidence — sont en progression (de 17% à 26 % des actifs du SCoT).

L'un des enjeux du SCoT du Pays de Retz en matière de transports et déplacements est de prévoir les aménagements nécessaires à ces migrations qui augmentent et dont le rythme s'accélère.

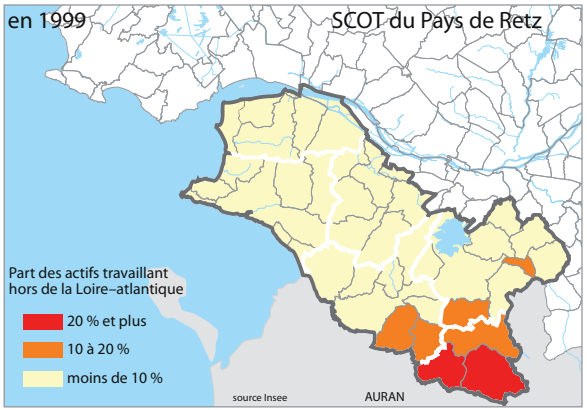
La progression des distances parcourues pour se rendre au travail met en exergue des enjeux pour l'avenir :

- → ***Des choix environnementaux s'inscrivant dans une politique de déplacements durables économes en énergie.***
- → ***Une gestion des trafics et des phénomènes de pointes horaires.***
- → ***La réalisation d'aménagements pour préserver la sécurité des usagers malgré la hausse croissante du trafic*** *(gestion de la vitesse, complémentarité entre les différents modes de transport).*

Actifs travaillant hors de la Loire-Atlantique



moyenne du Pays de Retz : 6 %

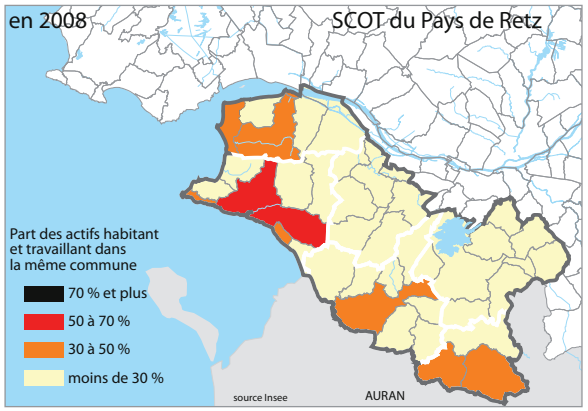


moyenne du Pays de Retz : 6 %

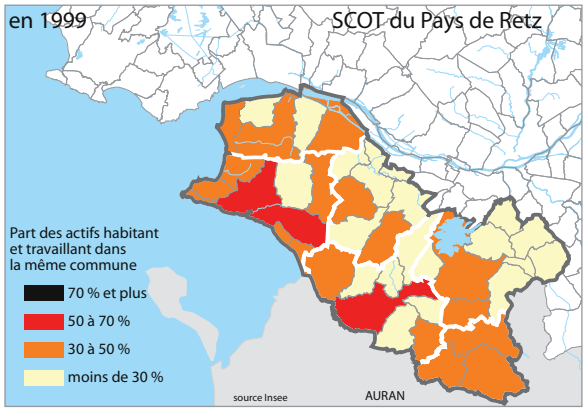
moyenne du Pays de Retz : 5 %

moyenne du Pays de Retz : 3 %

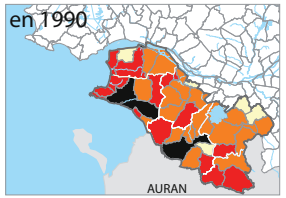
Actifs travaillant dans leurs commune de résidence



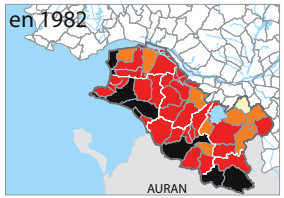
moyenne du Pays de Retz : 30%



moyenne du Pays de Retz : 36%

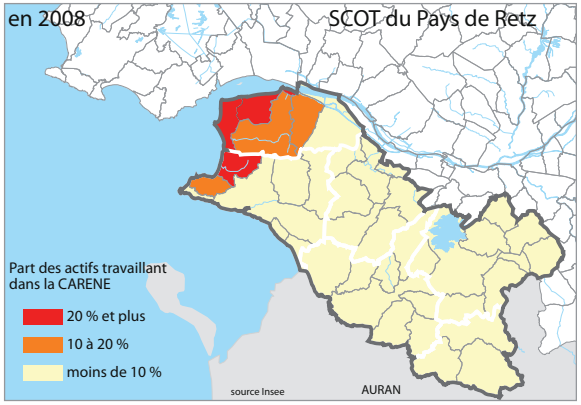


moyenne du Pays de Retz : 51 %

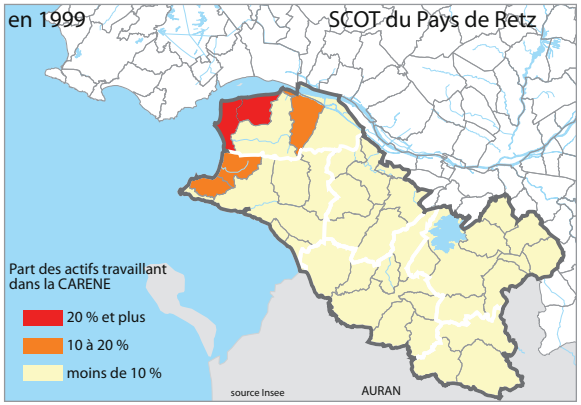


moyenne du Pays de Retz : 61 %

Actifs travaillant dans la Carene



moyenne du Pays de Retz : 7 %

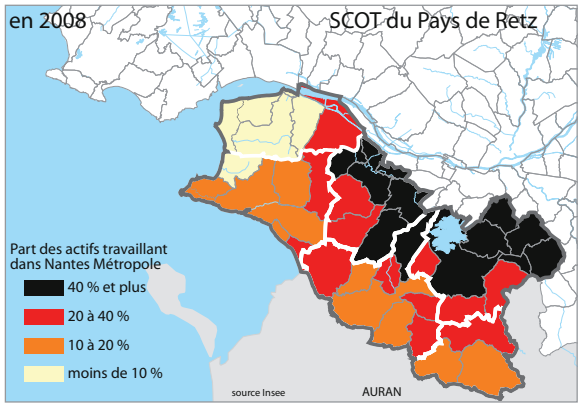


moyenne du Pays de Retz : 5 %

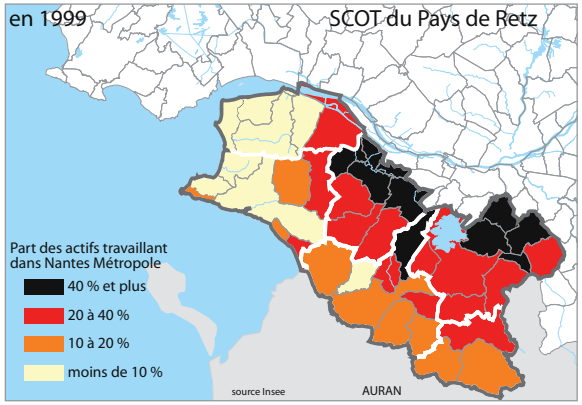
moyenne du Pays de Retz : 3 %

moyenne du Pays de Retz : 2 %

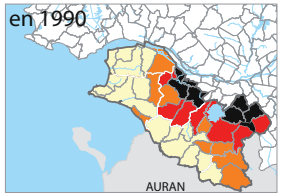
Actifs travaillant dans Nantes Métropole



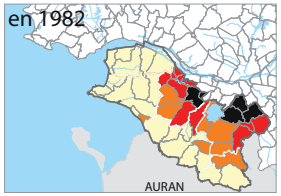
moyenne du Pays de Retz : 29 %



moyenne du Pays de Retz : 26 %



moyenne du Pays de Retz : 20 %



moyenne du Pays de Retz : 15 %

Promouvoir l'accessibilité des territoires

L'ensemble des indicateurs socio-économiques montrent que les trafics internes au SCoT du Pays de Retz mais aussi ceux vers l'extérieur augmenteront dans les prochaines années.

L'enjeux du SCoT est de préserver l'accessibilité du territoire et donc d'y réfléchir dès à présent dans les opérations en cours de réflexion :

- → ***Navettes fluviales.***
- → ***Nouveau franchissement de la Loire.***
- → ***Réouverture de la ligne Paimbœuf - Saint-Hilaire-de-Chaléons.***
- → ***Rénovation de la ligne Nantes - Pornic - Saint Gilles Croix de vie.***
- → ***Continuité de la route bleue vers Machecoul.***

Il faudra en particulier travailler sur :

- → ***La complémentarité des modes.***
- → ***La protection des zones touristiques contre l'envahissement de la voiture.***
- → ***L'apaisement du trafic sur certaines voies pour assurer sécurité et fluidité.***

Permettre la mobilité de tous les habitants

Service aux personnes captives

Les projections démographiques insistent sur le vieillissement de la population et posent la question de la mobilité des personnes âgées. Aussi, le diagnostic du SCoT du Pays de Retz doit prendre en compte la mobilité des personnes ne pouvant pas ou ne souhaitant pas utiliser de véhicule personnel. De quels types de services ont ou auront besoin les habitants pour se déplacer ?
Quels types de services à améliorer ou à créer ?

Sécurité routière liée à la présence de personnes aux pratiques différentes

Personnes âgées, scolaires, estivants, personnes travaillant à l'intérieur du SCoT du Pays de Retz, personnes se déplaçant vers l'extérieur correspondent à autant de pratiques de déplacements. La multiplication des usages est facteur de risque en matière de sécurité routière. La hiérarchisation des différents réseaux, le traitement de la vitesse et la compatibilité entre les modes sont à étudier afin que les hausses de trafics ne dégradent pas les conditions actuelles de circulation.

Une hiérarchisation des voiries et des vitesses est à élaborer en fonction des territoires traversés. Il s'agit de repartir des territoires et des activités qui y ont lieu pour définir de nouveaux usages de la voirie et ainsi permettre un développement plus équilibré de tous les modes de déplacements.

«Gérer» une population à temporalité variable

Accessibilité

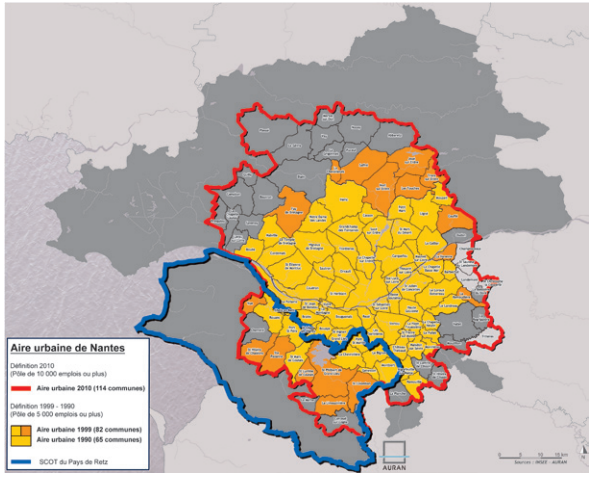
L'étalement de l'aire urbaine de Nantes et notamment de sa partie sud a pour conséquence l'augmentation de la population qui réside dans des communes proches du littoral.

Autrement dit, l'étalement de l'aire urbaine au sud augmente la population susceptible de venir le week-end se promener sur le littoral du SCoT du Pays de Retz. Ainsi, les fortes variations de population et de trafic que l'on observait sur les périodes d'été sont également visibles depuis quelques années le week-end.

Ces tendances semblent vouloir se prolonger et il faut donc composer avec une forte variabilité saisonnière, à laquelle s'ajoute une variabilité hebdomadaire, afin de préserver l'accessibilité du SCoT du Pays de Retz.

Prendre en compte la saturation aujourd'hui observée sur certaines périodes notamment estivales afin d'éviter, si elle s'accentue ou se généralise, de nuire à l'attractivité des communes du littoral ?

Évolution de l'Aire urbaine de Nantes



Sécurité routière et période estivale

En période estivale, plusieurs types de population cohabitent sur les communes du littoral. Entre les vacanciers et les résidents, différents besoins et pratiques sont observables et sont des facteurs de risques supplémentaires qu'il faut prendre en compte.

Stationnement et continuités cyclables

L'arrivée d'une nouvelle population l'été entraîne sur les communes du littoral des problèmes de stationnement. L'enjeu du SCoT du Pays de Retz sera d'assurer des places disponibles aux personnes ayant besoin de leur voiture pour leur activité professionnelle.

La promotion de la marche et du vélo doivent constituer une réponse aux besoins de déplacements et de stationnement des habitants du SCoT du Pays de Retz, ainsi que des estivants.

7. un territoire riche en potentialités, et des grands équilibres à sauvegarder

Un patrimoine vert à préserver et à valoriser : maîtriser le développement de l'urbanisation.

Le développement urbain.

Dialoguer avec les territoires extérieurs.

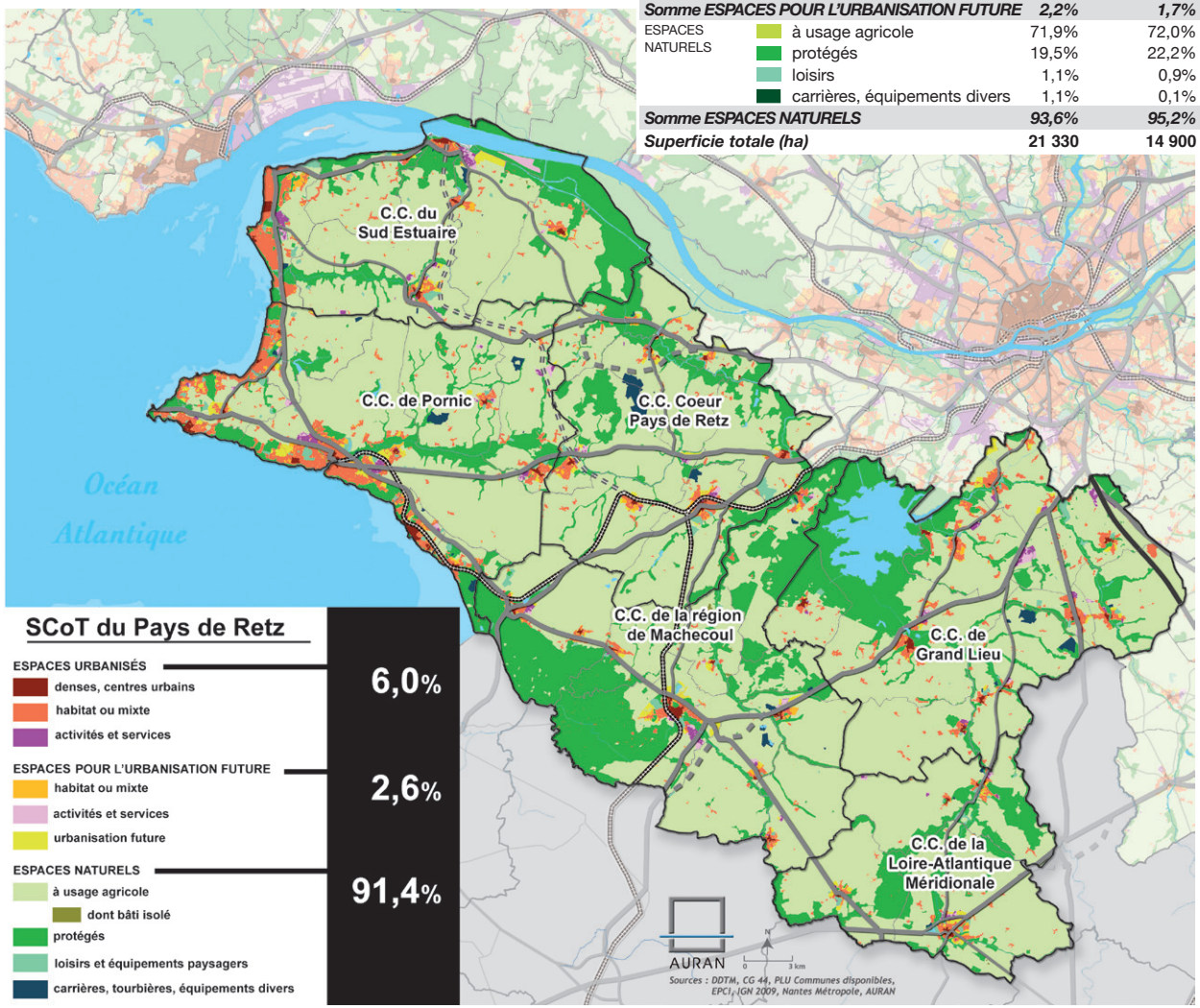
Un territoire à rassembler :
comment tirer parti du potentiel du Pays de Retz ?

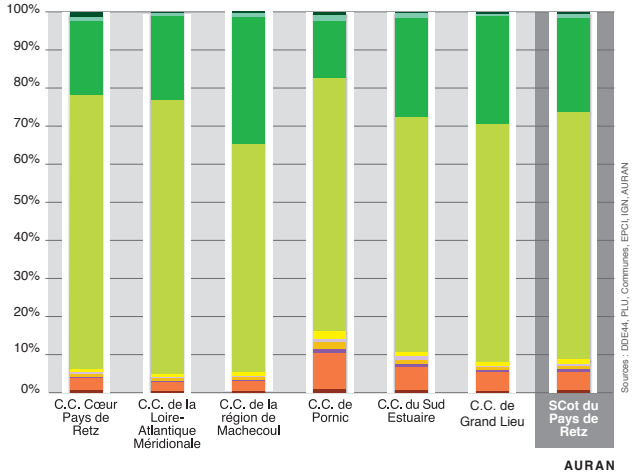
Valoriser l'environnement comme pilier du développement durable.

		C.C. Cœur Pays de Retz	C.C. Loire-Atlantique Méridionale	C.C. de la région de Machecoul	C.C. de Pornic	C.C. Sud Estuaire	C.C. de Grand Lieu	SCoT DU PAYS DE RETZ
ESPACES URBANISÉS	denses, centres urbains	0,6%	0,4%	0,5%	0,8%	0,6%	0,5%	0,6%
	habitat ou mixte	3,2%	2,4%	2,4%	9,7%	6,1%	4,6%	4,8%
	activités et services	0,4%	0,3%	0,5%	0,9%	0,7%	0,9%	0,6%
Somme ESPACES URBANISÉS		***4,2%***	***3,1%***	***3,4%***	***11,4%***	***7,4%***	***6,0%***	***6,0%***
ESPACES POUR L'URBANISATION FUTURE	habitat ou mixte	0,9%	0,6%	0,7%	1,9%	1,1%	0,6%	0,9%
	activités et services	0,3%	0,3%	0,4%	0,8%	1,0%	0,5%	0,6%
	urbanisation future	1,0%	0,8%	1,0%	2,1%	1,0%	0,8%	1,1%
Somme ESPACES POUR L'URBANISATION FUTURE		***2,2%***	***1,7%***	***2,1%***	***4,8%***	***3,1%***	***1,9%***	***2,6%***
ESPACES NATURELS	à usage agricole	71,9%	72,0%	59,9%	66,6%	61,1%	62,8%	65,0%
	protégés	19,5%	22,2%	33,4%	14,7%	26,9%	28,2%	24,8%
	loisirs	1,1%	0,9%	0,9%	1,8%	1,3%	0,6%	1,1%
	carrières, équipements divers	1,1%	0,1%	0,3%	0,7%	0,2%	0,5%	0,5%
Somme ESPACES NATURELS		***93,6%***	***95,2%***	***94,5%***	***83,8%***	***89,5%***	***92,1%***	***91,4%***
Superficie totale (ha)		**21 330**	**14 900**	**27 610**	**23 950**	**20 640**	**30 050**	**138 480**

AURAN

Sources : PLU Communes disponibles, EPCI, CG44, DDE44, IGN, AURAN





Un patrimoine vert à préserver et à valoriser : maîtriser le développement de l'urbanisation

Une des particularités du Pays de Retz est d'être globalement peu urbanisé. **Plus de 91 % du territoire est constitué d'espaces naturels (36 000 ha) et agricoles (90 000 ha) dans les PLU,** mais des disparités existent.

163 ha consommés chaque année par l'urbanisation

L'analyse, depuis 10 ans, des documents d'urbanisme et des campagnes de photographies aériennes permet d'estimer la consommation d'espace par l'urbanisation à 163 ha en moyenne annuelle, dont :

- plus de 132 ha/an à dominantes habitat ou mixte,
- plus de 31 ha/an spécialisés activités et services.

Cette consommation a été inégalement répartie sur le territoire *(de 46 ha/an sur la C.C. de Pornic à 5,4 ha/an sur la C.C. Loire-Atlantique Méridionale)*.

Le littoral a accueilli la majeure partie de l'urbanisation des quarante dernières années, et il concentre encore aujourd'hui plus de la moitié de la consommation d'espace par l'urbanisation *(83 ha)*.

Mais le reste du territoire connaît une accélération du développement urbain en lien avec l'extension du bassin de vie de l'agglomération nantaise.

On peut noter que, si la part de la consommation d'espaces en sites d'activités reste mesurée *(19 %)*, elle a fortement augmenté entre le début et la fin des années 2000 : de 23 ha/an à 39 ha/an. Elle est grandement alimentée par le développement d'activités commerciales et de services.

Avec 132 ha/an, le développement de l'urbanisation résidentielle et mixte est supérieure à celui constaté sur l'ensemble du territoire de Nantes Métropole sur la même période *(95 ha/an)*, pour un nombre de logements neufs construits 3 fois inférieur (en moyenne 3 760 logements par an, dont la moitié individuels sur Nantes Métropole, pour 1 346 logements par an en moyenne sur le Pays de Retz).

Ainsi, pour un tissu urbain dont la densité est estimée à 10 logements / ha urbanisé, l'optimisation du développement urbain reste faible, aux alentours de 10,3 logements neufs construits / ha consommé par l'urbanisation.

Cela pose la question de l'efficience du développement urbain au regard des populations à accueillir et du maintien des grands équilibres entre espaces urbains, naturels et agricoles.

DÉFINITIONS

Les espaces urbanisables et les réserves d'urbanisation future 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 TC, 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, 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, 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 compabilisés dans la consommation d'espaces 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.

Le développement urbain

Une urbanisation ancienne

Qui se caractérise par une répartition, sous des formes diverses, sur l'ensemble du territoire favorisée par une absence de contraintes physiques majeures hors les zones de marais, des reliefs adoucis, une identité rurale ancienne.

Tout comme la présence d'un réseau ferroviaire irriguant une bonne partie du territoire a constitué un vecteur de développement économique pour certaines des communes desservies.

L'urbanisation s'est tout d'abord développée autour des polarités anciennes, centres-villes et bourgs, d'où émergeaient les villes de Machecoul, Paimbœuf, Pornic, Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, en raison de l'implantation d'équipements administratifs ou l'existence de fonctions portuaires pour les deux dernières favorisant le développement d'activités industrielles.

La création d'activités industrielles et agro-alimentaires a aussi été un élément de développement de l'urbanisation notamment pour Sainte Pazanne, Saint Père en Retz ou Saint Michel Chef Chef.

Le littoral a bien sûr également été un facteur d'attractivité important générant, dès la première moitié du XXème siècle, une extension de l'urbanisation touchant l'ensemble des communes riveraines de l'Océan de Saint-Brevin aux Moutiers.

Ailleurs, les bourgs ruraux ont conservé pour la plupart, jusqu'à la fin des années 1950, leur structure urbaine d'origine, les extensions de l'urbanisation restant très limitées.

Enfin, de nombreux écarts *(fermes)* et hameaux ruraux se sont progressivement implantés sur l'ensemble des territoires communaux parallèlement au développement des activités agricoles.

L'urbanisation constituée pour l'essentiel *(hors Paimbœuf et à un degré moindre Pornic)* de logements individuels s'inscrit alors généralement dans un concept général de mixité urbaine associant habitat, commerces, équipements, voire activités.

L'accélération des années 70

À partir des années 1970, l'essor de l'automobile, l'amélioration du réseau routier ont facilité l'accessibilité à un littoral toujours attractif et favorisé le développement d'un parc de résidences secondaires engageant le début d'une expansion forte de l'urbanisation sur le rivage atlantique.

Le principe de mixité des fonctions urbaines a, avec la mise en œuvre progressive de nouveaux documents d'urbanisme *(POS)*, cédé la place dans le développement à une urbanisation de «zones» séparant principalement les fonctions d'habitat et d'activités.

Ce type de développement selon le principe du zoning et principalement par voie de lotissements pour l'habitat, a engagé un processus d'étalement de l'urbanisation qui s'est amplifié dans les décennies suivantes.

Le développement des écarts, hameaux et villages, sur des bases essentiellement résidentielles a accompagné celui des polarités.

Ces dernières années, l'attractivité du littoral, l'augmentation des phénomènes de périurbanisation et le développement endogène des communes ont eu comme conséquence un accroissement important des surfaces urbanisées.

Inégale selon que l'on se trouve sur le littoral, à proximité de l'agglomération nantaise

ou sur les territoires de l'intérieur des terres, la part de l'urbanisation, malgré l'accélération de ces dernières années, reste modérée, représentant 6 % de l'ensemble du territoire du SCoT.

Néanmoins, les phénomènes d'étalement et d'éclatement de l'urbanisation inhérents aux développements périurbains avec leurs conséquences sur l'environnement et les déplacements apparaissent.

La structure de l'urbanisation du Pays de Retz aujourd'hui

Deux zones agglomérées importantes qui se sont développées autour des villes de Pornic et de Saint-Brevin-les-Pins en continuité le long du littoral.

Une agglomération plus modeste, en formation, due principalement à la proximité des bourgs de Cheméré et de Arthon en Retz au cœur du territoire.

Une forte urbanisation autour du lac de Grand-Lieu.

Des polarités urbaines classiques de petites villes et bourgs et villages ruraux en expansion forte.

Enfin, la présence de nombreux hameaux et écarts qui témoignent de l'identité rurale du territoire et de son ouverture.

Maîtriser l'urbanisation

Afin de maîtriser le développement de leur urbanisation et de juguler les phénomènes d'étalement ou d'éclatement de la forme urbaine, plusieurs communes ont, au travers de révisions de leurs documents d'urbanisme réglementaire ou de leurs projets urbains :

- Engagé des politiques de renouvellement urbain et de confortement de leur centralité *(apparition de petits collectifs dans les centres par exemple)*,.
- Orienté le développement de leur urbanisation future selon un principe concentrique qui devrait permettre à terme de ressouder entre-eux les territoires urbanisés en «doigts de gant» le long des routes.

→ ***Maîtriser l'urbanisation diffuse, la recentrer autour des bourgs.***

→ ***Favoriser des formes urbaines qui économisent l'espace.***

Éléments de prospective

Les espaces réservés pour l'urbanisation future sont estimées à 3 600 ha dont :

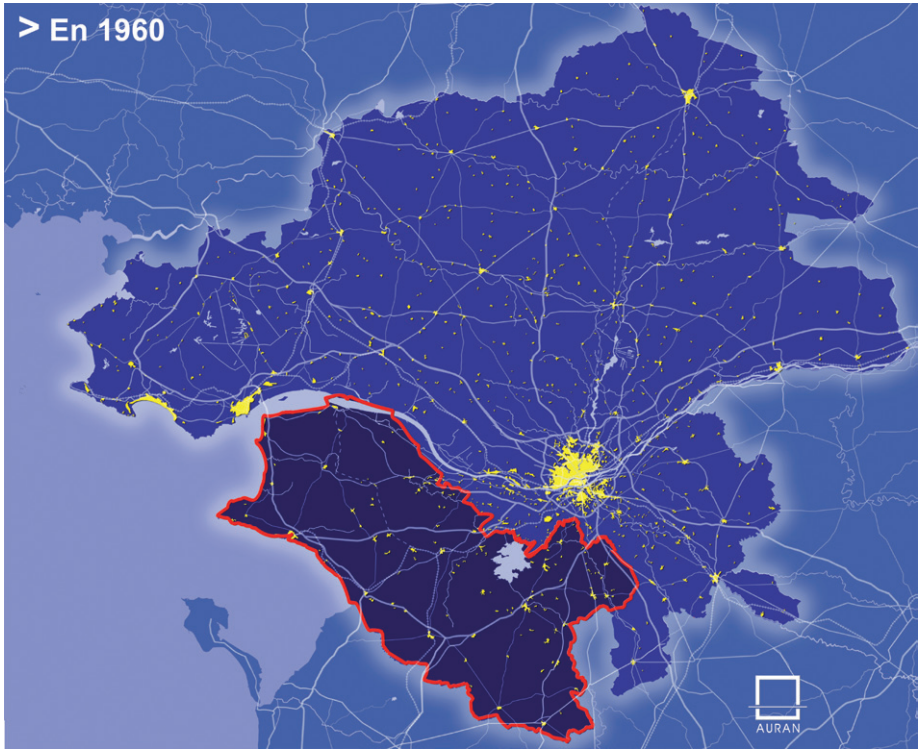
- 2 400 ha à dominante résidentielle,
- 1 200 ha spécialisés activités et services *(dont 275 ha pour les sites du Carnet, de la Marne et du D2A)*.

Ces espaces restent théoriquement disponibles, sous réserve de contraintes foncières, techniques, ou liées à la loi Littoral …
On remarquera à ce sujet que ces réserves sont pour la moitié d'entre-elles situées sur les communes littorales *(dont les communes estuariennes et lacustres)*. Ce rapport est cohérent avec la répartition actuelle de l'urbanisation sur le territoire.

Quoi qu'il en soit, **une analyse au fil de l'eau des tendances actuelles**, permet d'estimer que l'ensemble des réserves actuellement définies dans les PLU sont susceptibles d'accueillir 22 ans de développement urbain.
Ce «délai» est à relativiser au regard notamment :

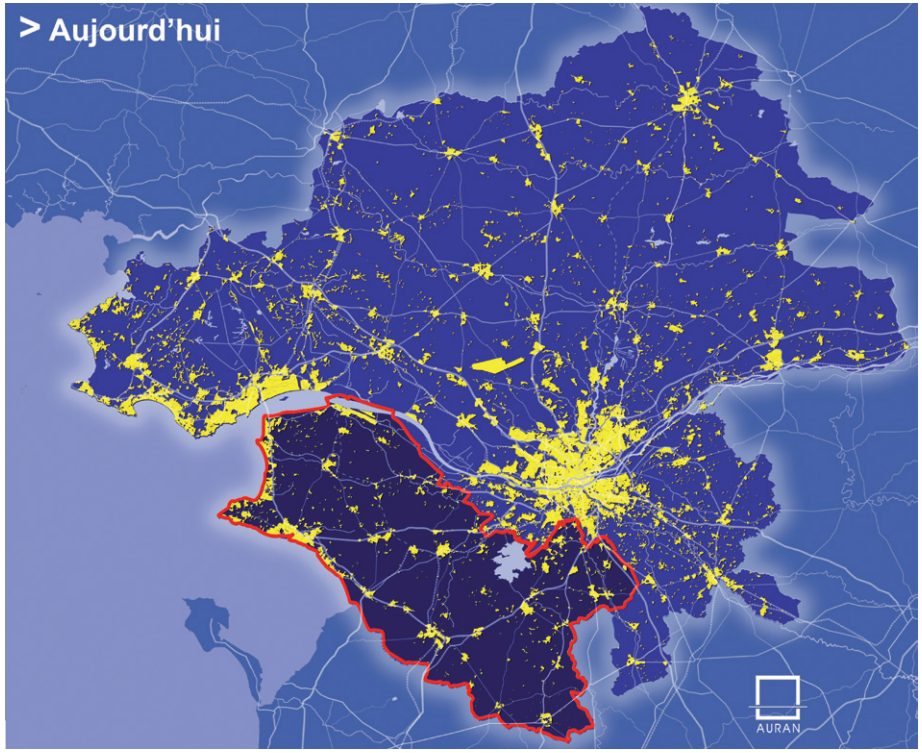
- de l'accélération du développement urbain à l'échelle du bassin de vie nantais,
- de la baisse de la taille moyenne des ménages, en particulier sur le littoral,
- des perspectives de rattrapage du différentiel actifs/emplois,
- des rétentions foncières,
- du développement de la trame verte et bleue
- de l'identification de zones humides,
- de l'opportunité et de la localisation des réserves au regard des objectifs du SCoT,
- ...

Le développement urbain, initialement situé sur le littoral et aux franges de l'agglomération nantaise, s'est diffusé à l'ensemble du SCoT.
Depuis le début des années 2000, la consommation d'espace par l'urbanisation est en moyenne de **163 ha par an**, majoritairement à dominante résidentielle. Cette consommation est supérieure à celle de l'agglomération nantaise pour une production trois fois moindre de logements *(cf.p81)*. Elle a tendance a légèrement baisser du fait de l'augmentation du coût du foncier (la taille des parcelles diminue du fait de la capacité d'investissement des ménages), mais peut encore constituer une menace pour l'équilibre entre espaces urbanisés, agricoles et naturels. Ceci est d'ailleurs une spécificité française, en effet, pour une



même consommation d'espace, on construit en moyenne 1 maison en France et 2 en Allemagne. Ce développement est-il durable ?

La forme compacte des centres-bourgs, encore peu remise en cause par le mitage urbain, **reste une opportunité pour mettre en œuvre des projets urbains allant dans le sens d'une optimisation du foncier.** Celle-ci est parfois difficile à faire accepter par la population. Elle pourrait être favorisée par le renforcement des centres-villes et centres-bourgs, et la valorisation de trames urbaines denses traditionnelles encore relativement préservées.



La consommation en sites d'activité augmente très fortement *(cf. page 81)*. Il conviendra d'optimiser ces espaces, ainsi que le renouvellement des zones existantes au regard des objectifs d'augmentation des emplois tant en zones d'activité que dans le tissu urbain mixte.

Le maintien de vastes territoires naturels et agricoles représente également une opportunité pour limiter l'urbanisation et continuer son développement autour des centres urbains existants. Au-delà, le SCoT pourra doter son projet de territoire d'une véritable ambition «écologique», dans la perspective d'élaborer une stratégie «d'éco-développement» tenant compte des enjeux énergétiques, économiques, de recherche, de protection des ressources, de gestion des déchets, …
Cette ambition s'intègre dans une stratégie plus globale d'un développement durable du Pays de Retz.

Dialoguer avec les territoires extérieurs

Malgré la présence de pôles d'emplois reconnus sur le Pays de Retz, le développement de l'habitat, des déplacements, et des services est très lié à la dynamique de pôles d'emplois extérieurs au SCoT, et en particulier au développement de l'aire urbaine de Nantes : **aujourd'hui, 44 % des actifs ayant un emploi travaillent hors du SCoT (22 % en 1982),** essentiellement sur l'agglomération nantaise (27 %), ainsi qu'en Vendée (6 %) ou dans la région nazairienne (7 %).

Il en résulte une «périurbanisation» qui pose plusieurs questions :

→ *Comment rétablir l'équilibre entre le nombre d'emplois et le nombre d'habitants ?*

→ *De quelles ressources peuvent disposer des collectivités, dont le potentiel financier reste inférieur à la moyenne départementale, pour fournir un nombre croissant de services ?*

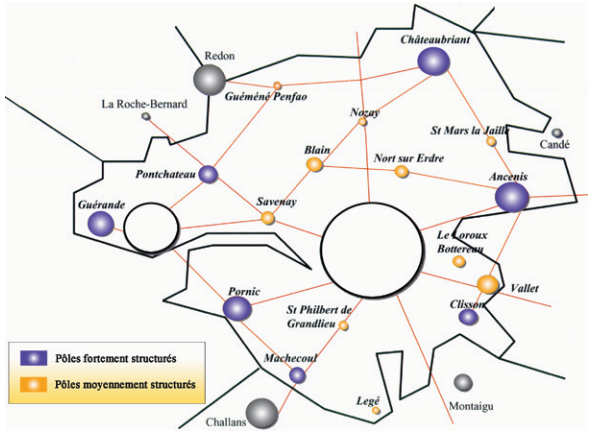
→ *Comment préserver une offre locative et d'accession à la propriété accessibles aux jeunes actifs du territoire ?*

→ *Quelle organisation des différents niveaux de services à la population, depuis le commerce de proximité, jusqu'à l'offre d'équipements structurants, en passant par un accès aisé aux grandes infrastructures de transport ?*

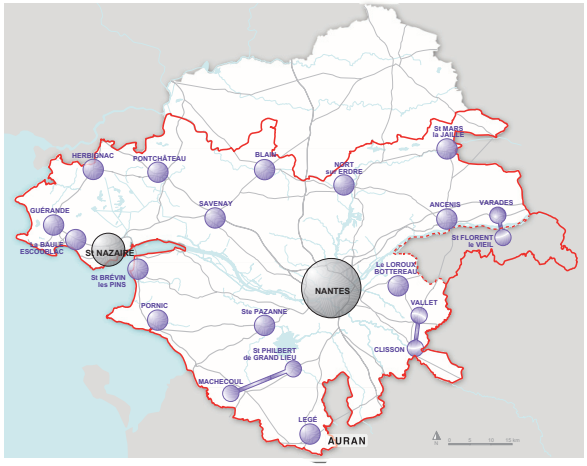
Un territoire à rassembler : comment tirer parti du potentiel du Pays de Retz ?

Un maillage de pôles structurants

Étude du Conseil Général de Loire-Atlantique et de la Conférence des Compagnies Consulaires



DTA de l'estuaire de la Loire



Le SCoT du Pays de Retz possède un ensemble d'atouts qui peuvent servir de points d'appui pour un développement équilibré.

Cette organisation du territoire peut s'appuyer sur :

→ **Des pôles urbains hiérarchisés** en termes de fourniture de services et d'accueil de la population.

Des polarités s'affirment sur le territoire. **Ainsi, chaque intercommunalité bénéficie d'un pôle de services de plus en plus diversifié,** en particulier en matière de commerces :

- Legé
- Machecoul,
- Pornic,
- Sainte-Pazanne
- Saint-Brevin-les-Pins,
- Saint-Philbert-de-Grand-Lieu.

Ces polarités ont été reconnues par la DTA de l'estuaire de la Loire publiée en juillet 2006, celle-ci reprenant l'essentiel des travaux du schéma d'orientation départemental de Loire-Atlantique et de la Conférence des compagnies consulaires.

→ **Le réseau ferré**, long de 85 km, **représente également une opportunité**, puisqu'il couvre une grande partie du territoire, et en particulier dessert trois des six pôles structurants. La perspective de la réouverture d'anciennes gares dont celles de la ligne Saint-Hilaire-de-Chaléons – Paimbœuf, en portant de 8 à 15 le nombre de gares ou d'arrêts voyageurs, améliorerait grandement le maillage du territoire par les transports collectifs, et permettrait de valoriser les centres-bourgs desservis.

→ **Le réseau routier principal** reste encore largement maillé selon des infrastructures radiales vers l'agglomération nantaise.

La perspective de la création ou du confortement d'un axe routier central, en lien avec le projet de franchissement, structurerait grandement en complétant notamment les liaisons entre les pôles structurants et le territoire.

→ **La charpente verte**, qui représente plus de 91 % du territoire, est un atout dans la perspective d'un éco-développement du territoire. Mais si 36 000 ha sont protégés, **90 000 ha, destinés à l'agriculture, restent fragiles face au développement**

de l'urbanisation. Au-delà de la pérennité des espaces, se pose la question du maintien de l'exploitabilité des terres, que ce soit aux franges des zones de développement urbain, face à leur découpage par les infrastructures routières, ou par la gestion des contraintes réglementaires, en particulier sur les communes littorales.

→ **Le réseau hydrographique,** avec plus de 1 000 km de linéaire, est enfin un élément majeur de structuration du territoire, notamment en reliant le lac de Grand-Lieu à l'estuaire de la Loire et au littoral.

Valoriser l'environnement comme pilier du développement durable

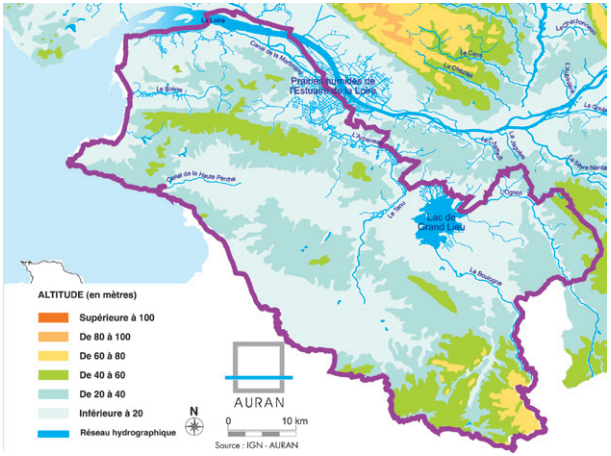
Une géographie locale caractérisée par un relief peu marqué, un climat océanique et un contexte géologique et hydrogéologique

Le relief

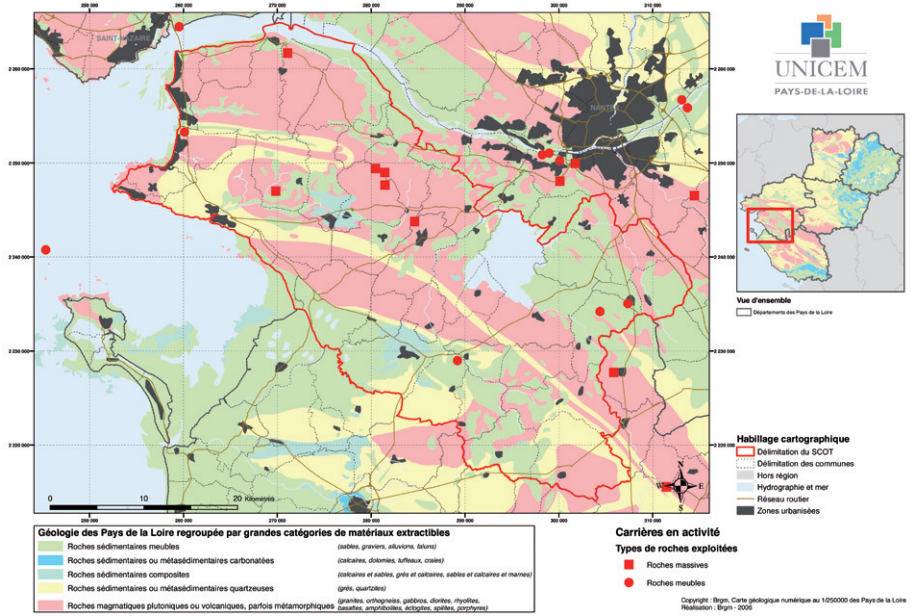
Le territoire du SCoT du Pays de Retz est un territoire au relief peu marqué caractérisé par de vastes plaines et vallées largement ouvertes à l'exception de la vallée de Logne et de ses plateaux.

L'eau est un élément structurant déterminant avec notamment, au-delà de 50 kilomètres de côtes océaniques et 25 kilomètres d'estuaire de la Loire, un réseau hydrographique conséquent de près de 1 100 kilomètres de rivières *(Boivre, Acheneau, Tenu, Falleron, Logne, Ognon, Boulogne, …)* et canaux (Martinière, Haute Perche, …) associé à la présence de zones de marais plus ou moins vastes (marais de Vue, marais de l'Acheneau, marais Breton, …) et le lac de Grand-Lieu.

Au Nord du territoire, un coteau de faible altitude *(40 à 60 mètres)* orienté Est-Ouest limite le champ d'expansion de l'Estuaire de la Loire.



La géologie et l'hydrogéologie : enjeux de développement



Le territoire du SCoT du Pays de Retz est caractérisé par un socle primaire métamorphique constitué de granite, de gneiss et de micaschistes, complétées par des roches sédimentaires d'âge tertiaire localisées dans les bassins d'effondrement : Arthon en Retz, Machecoul, zone de Grand-Lieu. Ces zones d'effondrements constituées de sable et de calcaires perméables renferment localement des nappes d'eau douce, qui constitue une ressource stratégique.

Ce type de nappe est cependant plus sensible aux pollutions diffuses sur le bassin versant et la tendance est plutôt à une dégradation de la qualité des eaux de ces ressources.

Les caractéristiques géologiques du sous-sol du SCoT du Pays de Retz permettent également de souligner l'intérêt que représente ce territoire pour les activités d'extraction et de production de granulats et le potentiel encore existant.

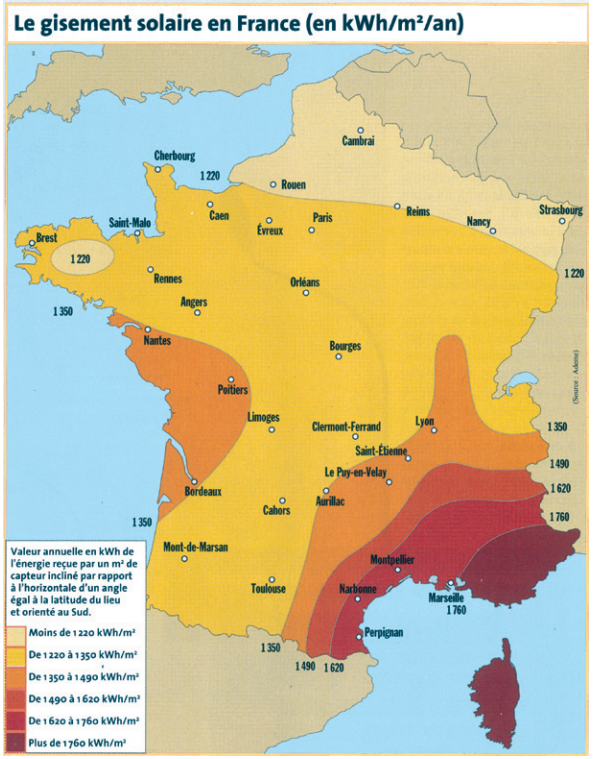
→ ***Assurer la préservation de ces gisements géologiques et de leur exploitabilité future.***

Un potentiel d'énergies renouvelables favorisé par le climat océanique

Les durées annuelles d'ensoleillement varient d'environ 300 heures entre la frange littorale *(2 010 heures)* et l'intérieur du territoire (1 700 heures). Ces durées proches de celles observées à Toulouse (2 000 heures) ou Carcassonne (2 140 heures) **confirment le bon gisement en terme d'énergie solaire.**

Le territoire du Pays de Retz, et plus particulièrement la partie littorale, est caractérisé par des coups de vent ou tempêtes d'automne ou de printemps. En dehors d'épisodes extrêmes, le vent est globalement modéré et régulier tout au long de l'année. **Cette situation traduit un bon potentiel éolien sur le territoire, en particulier près des côtes.** On compte 7 projets de développement éolien.

En dehors de ces potentiels en énergie solaire et éolienne, le territoire du SCoT dispose également d'un potentiel en énergie renouvelable au travers de la filière bois *(valorisation des déchets verts : entretien des haies bocagères, déchetteries, …)*



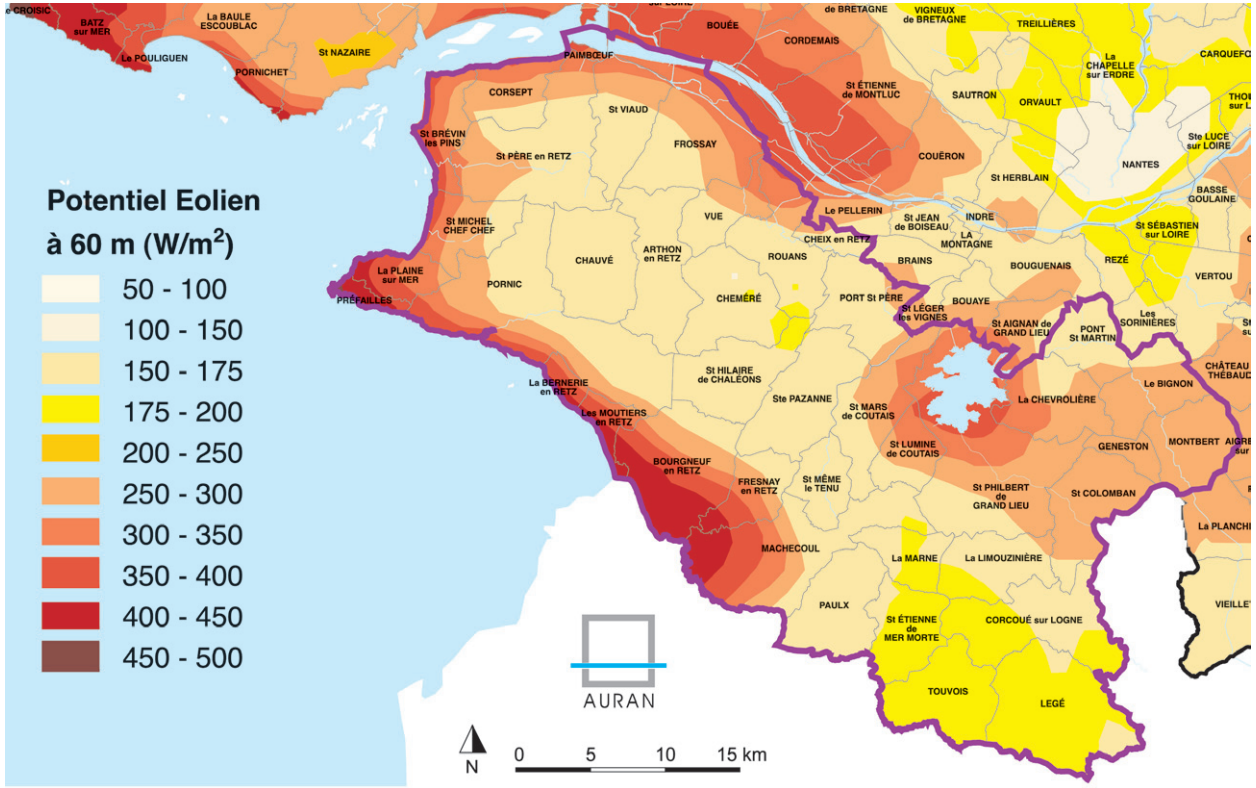
→ ***Développer les énergies renouvelables.***
→ ***Faciliter un développement urbain favorable aux énergies renouvelables*** *(réglementation orientations).*
→ ***Mettre en cohérence les projets éoliens en relation avec le Conseil Général.***

La question du changement climatique

Les phénomènes observés et les évolutions récentes en termes de pluviométrie, de températures posent la question du réchauffement de la planète et du changement climatique.

Sur le territoire du SCoT du Pays de Retz, l'impact d'un tel changement du climat, outre la modification du régime des pluies et l'élévation globale des températures, pourrait se manifester par une remontée du niveau des océans. Dans ce contexte les phénomènes de surcotes de tempêtes pourraient s'amplifier. L'élévation du niveau de la mer à 40 ans aurait pour conséquence une élévation des eaux de 14 cm dans l'estuaire de la Loire *(secteur de Frossay)*.

Cette problématique de la remontée des eaux aurait pour autres conséquences une érosion de la frange littorale *(Les Moutiers-en-Retz, La Bernerie-en-Retz,…)*, le passage de la mer par dessus les digues, lors de tempêtes, ….

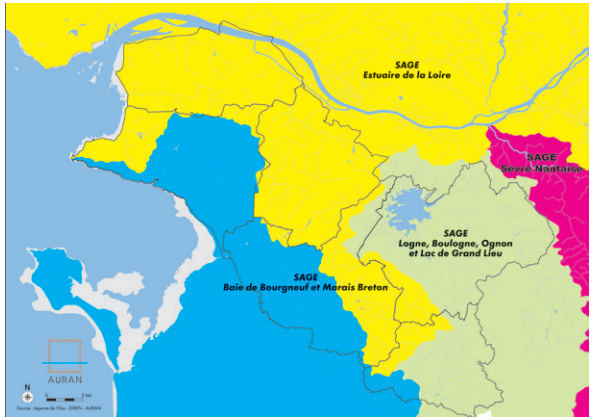


L'eau «pétrole du futur» : une ressource à protéger en qualité et en quantité

Le territoire du SCoT du Pays de Retz est fortement marqué par la présence de l'eau *(la Loire et son estuaire, le Marais Breton, le lac de Grand-Lieu, ainsi que la côte littorale et l'Océan Atlantique)*.

Un SCoT à la confluence de quatre Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), tous compris dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne :

- le SAGE du Marais Breton et du bassin versant de la Baie de Bourgneuf,
- le SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Grand-Lieu,
- le SAGE Estuaire de la Loire,
- le SAGE Sèvre Nantaise.



SAGE du Marais Breton et du bassin versant de la Baie de Bourgneuf : 1 340 Km², 39 communes, approuvé le 19/07/2004 - procédure de révision engagée

Principaux enjeux identifiés :

- Sécurisation et optimisation de l'alimentation en eau potable.
- Préservation de la qualité des eaux marines pour la valorisation du potentiel biologique et économique du littoral.
- Gestion durable des eaux salées souterraines.
- Développement équilibré et durable des usages et fonctions du marais.

SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Grand-Lieu : 850 Km², 43 communes, approuvé le 5/03/2002 - procédure de révision engagée

Principaux enjeux identifiés :

- Amélioration du fonctionnement des écosystèmes aquatiques.
- Préservation et restauration des zones humides remarquables.
- Amélioration de la qualité des eaux des cours d'eau.
- Limitation des phénomènes d'eutrophisation. Gestion quantitative en étiage.
- Développement des activités de tourisme et de loisirs.

SAGE Estuaire de la Loire : 3 844 Km², 175 communes - approuvé le 9/09/2009

Principaux enjeux probables en lien avec :

- La géographie à l'aval du Bassin versant de la Loire.
- Les milieux très anthropisés.
- Les centres métropolitains.
- La grande présence de zones humides *(14 % du territoire)*.

SAGE Sèvre Nantaise : 2350 km², 134 communes (en totalité ou partie) dont 115 prises en compte dans l'arrêté préfectoral, approuvé le 25/02/2005 – En révision

Principaux enjeux identifiés :

- Maintien des ressources internes pour l'alimentation en eau potable
- Maintien et amélioration de la diversité biologique *(qualité de l'eau, gestion des débits d'étiage, morphologie des cours d'eau)*
- Préservation des zones humides
- Gestion de l'irrigation
- Gestion des crues

Le SAGE de la Sèvre Nantaise ne concerne physiquement le territoire du SCoT Pays de Retz que pour quelques hectares situés sur les communes de Montbert et du Bignon *(communes qui ne sont, par ailleurs pas retenues parmi les 115 communes de l'arrêté préfectoral)*.

→ ***Faire de la gestion de l'eau, un élément structurant pour la valorisation du territoire du SCoT.***

Les zones humides et l'hydrographie : des infrastructures naturelles marquantes

Sur ce territoire, les zones humides d'importance représentent près de 21 500 hectares, soit environ 15 % du territoire. Certains de ces espaces sont inclus dans des espaces beaucoup plus vastes dépassant largement le périmètre du SCoT : Marais Breton, Baie de Bourgneuf / Ile de Noirmoutier et Estuaire de la Loire.

D'autres zones humides principales, participent également à l'identité du territoire :

- marais de la Giguenais,
- marais de Haute Perche,
- marais de Vue et de l'Acheneau,
- marais du Tenu.

Ces zones humides sont, soit en lien direct avec le littoral, soit reliées aux zones humides citées auparavant.

Les études diagnostiques réalisées dans le cadre des SAGE montre la connaissance partielle de ces milieux et la nécessité de réaliser un recensement beaucoup plus exhaustif et plus fin de ces espaces.

→ *Préserver l'unité hydraulique constituée de l'ensemble des réseaux-ouvrages, pour assurer la pérennité des espaces naturels de ce territoire.*

Une gestion et une préservation de l'unité hydraulique indispensables

Le territoire du SCoT du Pays de Retz est un «pays entouré d'eau» entre la mer et la grande cité nantaise ; c'est également un territoire à la gestion hydraulique complexe avec, au cours des siècles des périodes d'aménagement des marais *(mise en valeur agricole précoce)* et en particulier des phases de dessèchements (XVIIIème) puis d'assèchements (XIXème et XXème).

Cette organisation et les compétences ont fortement évolué au cours du XXème siècle avec la mise en place de l'Union des syndicats de marais du Sud Loire en 1958 puis de la création du Syndicat d'Aménagement Hydraulique Sud Loire en 1984 et l'extension de son champ de compétence en 1997.

Sur le territoire du SCoT, la régulation des niveaux d'eau est un enjeu majeur tant en période hivernale qu'en période estivale.

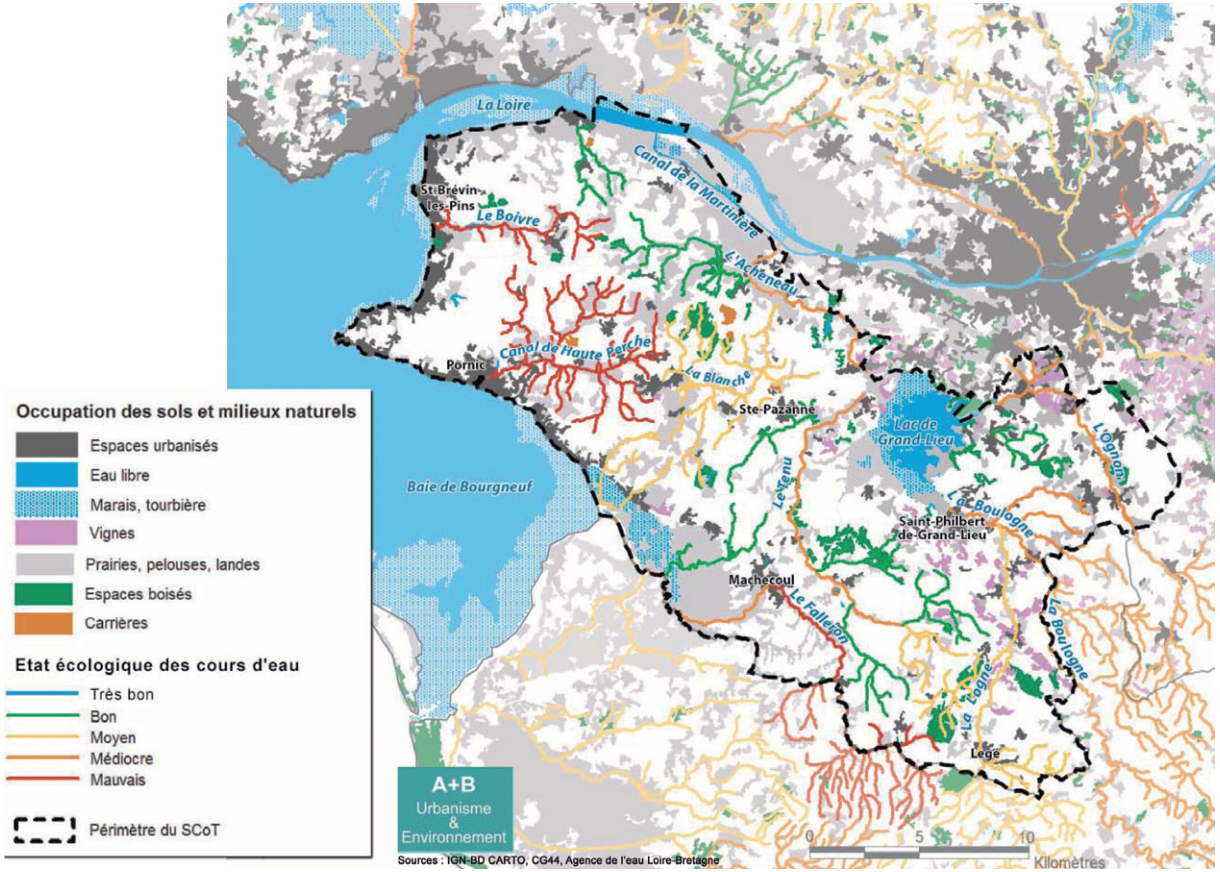
La régulation des niveaux d'eau est indispensable pour assurer une gestion efficace contre les inondations en période hivernale, permettre, en été, grâce au maintien de niveaux d'eau, la préservation d'une faune et d'une flore diversifiée, assurer un soutien à l'activité agricole située en zone de marais et donc participer à la préservation et l'entretien des espaces et enfin, autoriser les prélèvements d'eau pour l'irrigation agricole.

L'interdépendance des territoires nécessite une gestion concertée des ouvrages.

Les enjeux futurs

L'arrivée d'eaux saumâtres dans des secteurs jusque-là alimentés en eaux douces tend à rendre le pâturage quasi impossible. Ces espaces sont alors progressivement abandonnés, avec le risque de fermeture de ces espaces, développement de saulaies, … et d'atteintes aux paysages traditionnels du Pays de Retz.

État écologique des cours d'eau



Une qualité des eaux superficielles à reconquérir

Malgré les efforts réalisés, en particulier dans le domaine de l'assainissement *(mise aux normes des ouvrages épuratoires, raccordements, réhabilitation, …)* et la politique menée en matière de protection des milieux, il n'est pas encore observé d'amélioration notable de la qualité des eaux. **Le constat de qualité médiocre des cours d'eau du SCoT en 2010 est le reflet de la situation générale observée durant ces dernières années**.

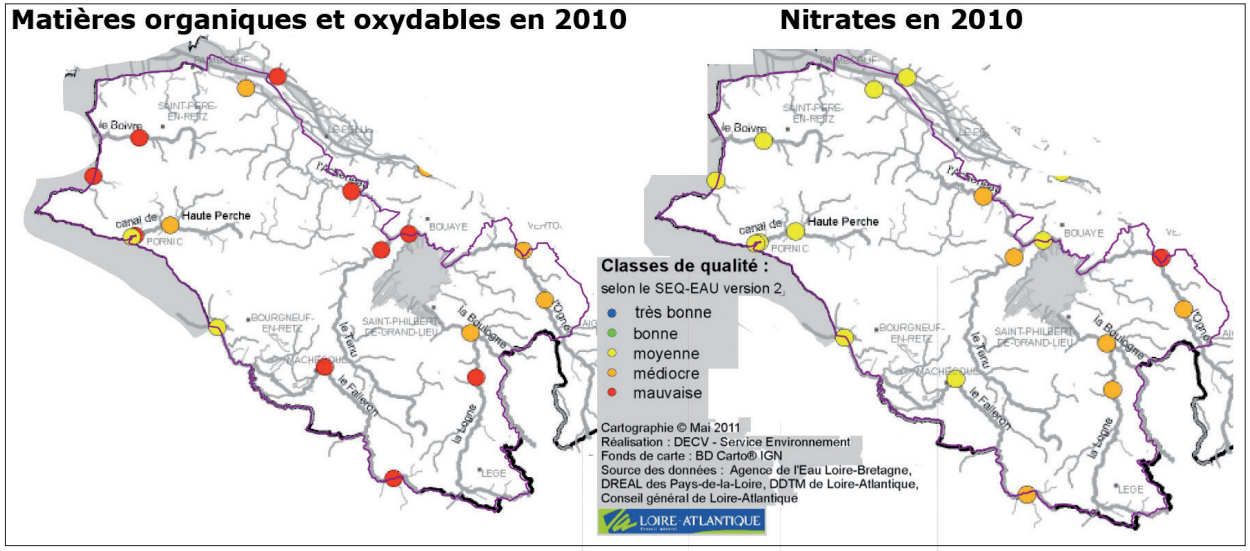
Sur les cours d'eau, **la qualité des eaux dépend, là aussi, de nombreux paramètres** : assainissement des eaux usées industrielles ou domestiques mal maîtrisé, rejets par temps de pluie, … dont l**a gestion ne peut être appréhendée que dans une problématique de bassin versant**.

Cette qualité d'eau traduit globalement la sensibilité du milieu: le territoire du SCoT est totalement inscrit en **zone vulnérable au titre de la Directive nitrates**.

La qualité des eaux de baignade : un paramètre incontournable pour l'attractivité du territoire

Le territoire du SCoT, avec 36 sites, regroupe, sur 8 communes du littoral océanique et du lac de Grand-Lieu, la moitié de l'offre du département contrôlée par l'ARS. Sur le territoire, la qualité des eaux de baignade ne cesse de s'améliorer depuis le milieu des années 1990. Les déclassements sont liés pour la plupart à des épisodes pluvieux et traduisant des insuffisances en matière d'assainissement.

La qualité des eaux de baignade apparaît comme un élément primordial de l'attractivité du littoral.



Assainissement des eaux usées et gestion du pluvial pour une eau de qualité

Le territoire du SCoT est classé en zone dite sensible *(rejets d'azote et de phosphore)*.

Cette sensibilité du milieu implique la mise aux normes, d'ici 2013, des ouvrages épuratoires de plus de 10 000 équivalent-habitants.

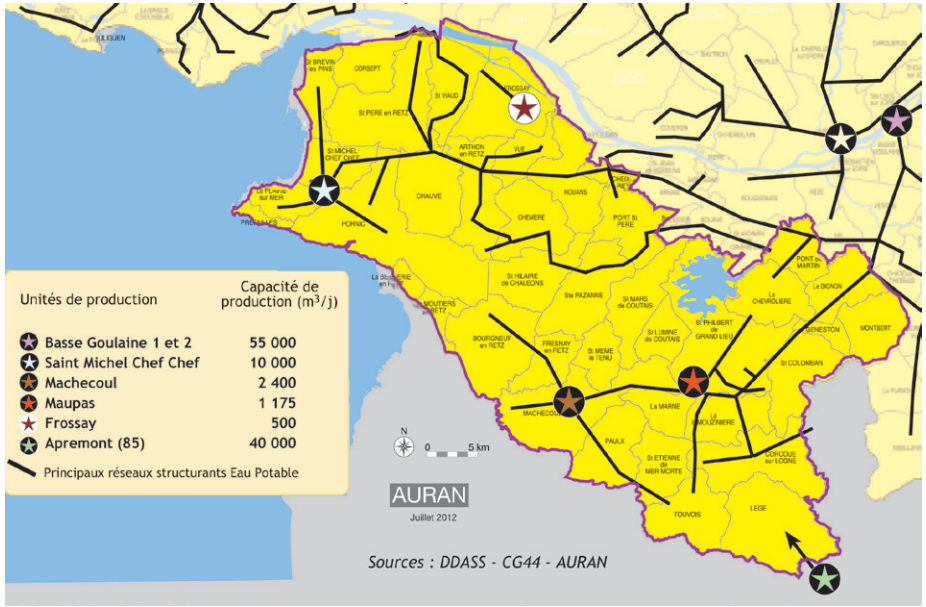
Sur le territoire du SCoT, chaque commune est reliée à une station d'épuration communale ou intercommunale.

Les capacités épuratoires de certains ouvrages sont atteintes et nécessitent leur remplacement, de même que la fiabilisation des réseaux.

→ ***Adapter le développement urbain à la sensibilité des milieux et à la capacité des systèmes épuratoires.***

La prise en compte de l'impact des eaux pluviales

La prise en compte des eaux pluviales est un enjeu majeur pour la qualité des eaux *(eaux marines, cours d'eau, marais, …)* dans un contexte de forte imperméabilisation en particulier sur les secteurs littoraux où les 3/4 du front de mer sont urbanisés. La gestion de ces eaux pluviales est primordiale et doit être à la fois quantitative (volumes générés) et qualitative (charge de pollution induite).



→ ***Mettre en place une gestion performante des eaux pluviales, notamment dans les nouvelles opérations d'urbanisme.***

Gestion de la ressource et sécurisation de l'alimentation en eau potable : un enjeu pour le développement du territoire

Le territoire du SCoT du Pays de Retz est approvisionné par 5 unités de production, Basse-Goulaine *(80 % de l'eau consommée sur le Pays de Retz)*, Frossay, Machecoul, Saint-Michel-Chef-Chef, et Saint-Philbert-de-Grand-Lieu.

Cette problématique de l'approvisionnement en eau potable revêt un caractère particulier en période estivale avec l'arrivée massive, en particulier sur les communes littorales, d'une population saisonnière de l'ordre de 100 000 personnes.

Les interconnections entre réseaux demeurent insuffisantes.

Par ailleurs, dans le contexte d'approvisionnement actuel et si l'on considère les hypothèses de développement du territoire à l'horizon 2030, il apparaît que les besoins estimés seraient alors entre 8 et 10 millions de m³ soit une progression de 30 % à 60 % par rapport aux volumes distribués actuellement. L'approvisionnement du territoire ne serait alors pas assuré *(source : schéma départemental d'alimentation et d'eau potable)*.

→ ***Assurer la sécurisation de l'alimentation et la protection de la ressource.***

→ ***Diversifier la ressource en eau et augmenter les capacités d'approvisionnement pour ne pas être tributaire de la solution d'approvisionnement actuelle limitée.***

Protéger la biodiversité et les richesses naturelles comme atouts de développement

Le territoire du SCoT est constitué pour plus de 91 % d'espaces naturels et agricole, soit un peu plus de 126 000 hectares.

24 100 hectares, soit **17 % du territoire**, sont concernés par une **mesure de protection ou un inventaire de richesse naturelle**.

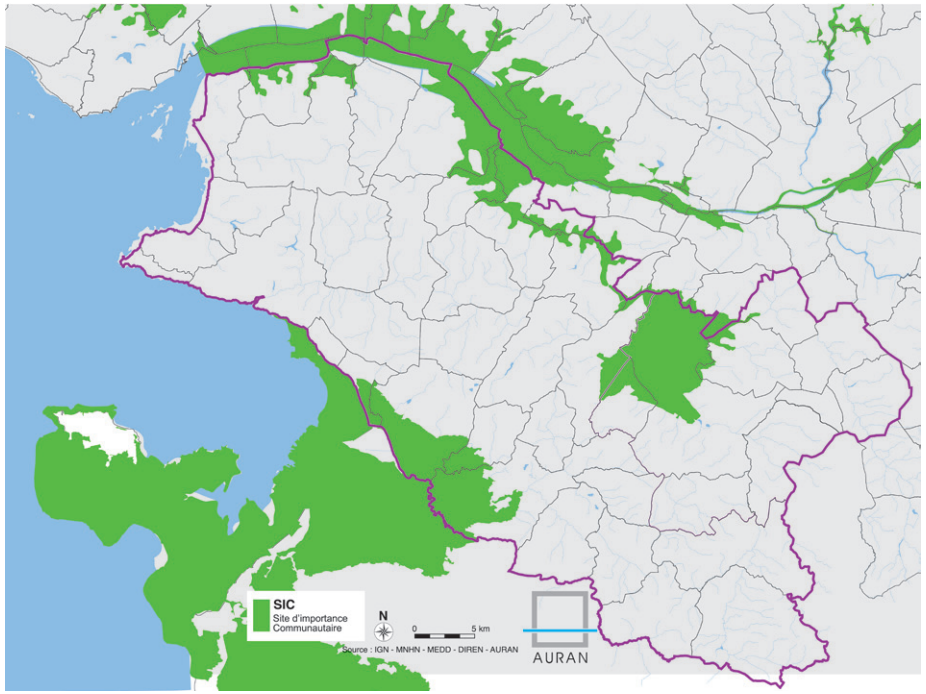
De vastes espaces agricoles ne font l'objet d'aucune protection particulière, à l'exception de leur classement dans les documents d'urbanisme.

La protection de la biodiversité est un enjeu qui se décline à toutes les échelles et notamment à celle du SCoT. Ceci concerne tout particulièrement les sites classés en NATURA 2000 mais aussi les espaces inventoriés pour leurs richesses naturelles *(ZNIEFF, ZICO, ...)*.

Le manque d'entretien de certains espaces, au premier rang desquels se trouvent nombre de zones humides ou d'espaces bordant ces dernières, leur abandon par une agriculture traditionnelle posent la question de leur devenir.

La protection d'un écosystème équilibré nécessite en particulier d'assurer les continuités écologiques au travers du territoire, de préserver un maillage permettant de relier entre-eux les grands espaces tels que l'estuaire de la Loire, le marais Breton, le lac de Grand-Lieu et qui sont inscrits dans le réseau Natura 2000.

→ ***Assurer une protection absolue de la biodiversité.***



Un paysage d'une grande variété, façonné par l'histoire et la diversité des activités qu'il accueille

Le territoire du SCoT est un territoire rural et océanique composé de paysages remarquables reconnus et de paysages banals à valoriser :

- paysages naturels et urbains de la côte de Jade,
- paysages de l'Estuaire,
- paysages de marais,
- paysages du lac de Grand-Lieu,
- paysages ruraux,
- paysages urbains.

Le territoire du SCoT est un pays de mélange et de passage où l'on peut jouer la carte du métissage. Les types de paysages y sont complémentaires et non pas clairement segmentés. Aujourd'hui, l'avancée de la ligne urbaine modifie de manière significative les clés de lecture. Dans ce contexte, il est important d'assurer une cohérence des règles d'urbanisme avec des clés de lecture paysagères de manière à garantir la pertinence des projets de développement.

→ *Préserver les paysages quotidiens.*
→ *Assurer, au-delà de la protection des écosystèmes, les conditions de vie et d'entretien des espaces protégés.*

La maîtrise de la collecte et du traitement des déchets comme élément de développement durable

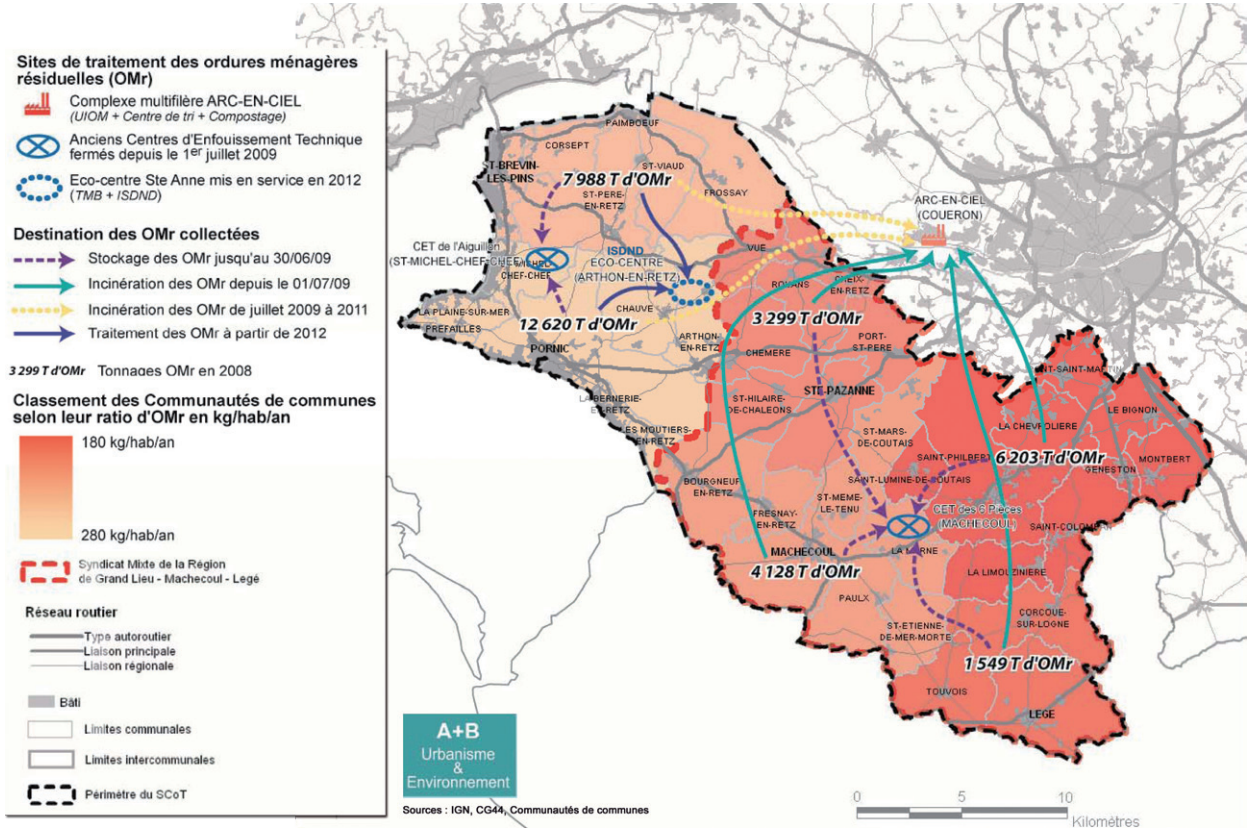
La gestion des déchets sur le territoire du Pays de Retz est dans une phase de profonde modification.
Rappelons par ailleurs que le tonnage actuel d'ordures ménagères est de 35 000 tonnes et que les tonnages supplémentaires à l'horizon 2030 pourraient d'être, selon les hypothèses de développement, de +10 000 tonnes à +15 000 tonnes.

Dans ce contexte, la problématique du traitement passe par une recherche de solutions, au travers d'une vision globale des différentes filières, permettant d'agir au niveau local dans un soucis d'économie de transport et de gestion au plus près.

Un arbitrage est à trouver entre proximité et qualité des sites de traitement.

Il est également à noter que le développement des zones touchées ou potentiellement exposées au risque «termite» nécessite un contrôle accru de la collecte de certains déchets *(bois, terres,…)* et de leur devenir.

La gestion des ordures ménagères résiduelles

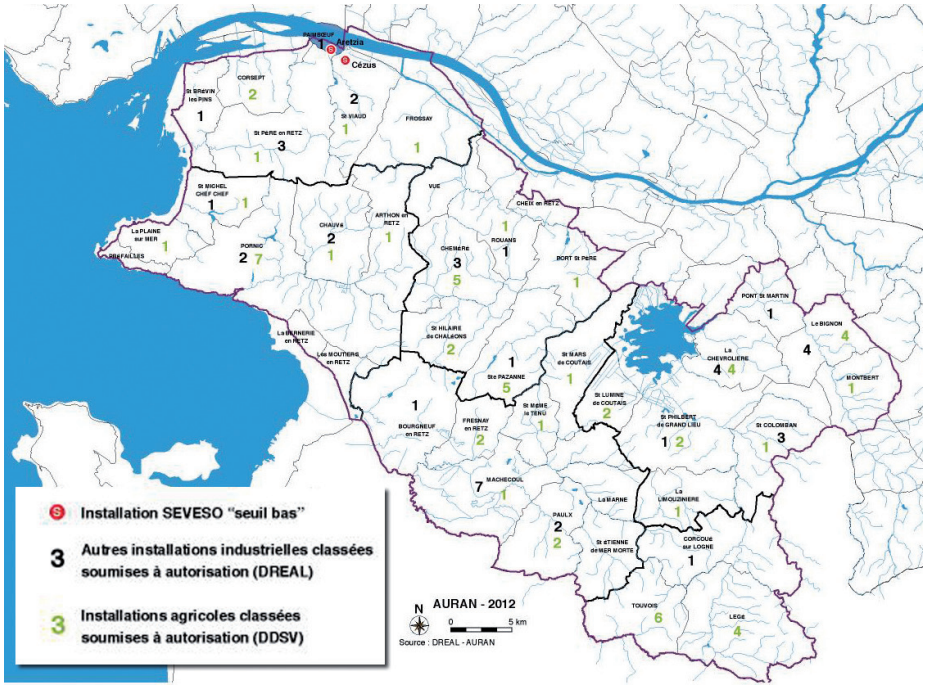


Les risques naturels

Les risques naturels présents sur l'ensemble du territoire du SCoT sont principalement liés aux inondations. Toutes les communes du SCoT ont fait l'objet d'un arrêté de catastrophe pour ce risque *(crue, ruissellement et coulée de boue, remontée de nappes naturelles)* et au risque de séisme (zone de sismicité 3).

Les autres risques présents sont liés aux mouvements de terrains, et plus spécifiquement sur la partie littorale et estuarienne au risque de cyclone et tempête. La commune de Saint-Brevin-les-Pins est également soumise au risque de feux de forêts.

→ ***Prendre en compte le risque d'inondation dans les aménagements urbains** (gestion du pluvial)**, dans une gestion cohérente de l'hydraulique, dans la définition même des espaces à urbaniser et dans la recherche de solutions alternatives à l'imperméabilisation.***



Les risques technologiques

Depuis quelques années et en particulier l'accident d'AZF à Toulouse, le risque technologique est devenu un domaine sensible et sur lequel la réglementation récente impose de mieux protéger les populations en particulier par la mise en place de Plans de Prévention des Risques Technologiques *(PPRT)*. Sur le territoire 2 établissements sont classés SEVESO «seuil bas». À ces établissements, il faut ajouter 41 installations industrielles soumises à autorisation relevant de la DREAL, 62 établlissements agricoles relevant de la DDSV.

Tous ces établissements présentent des risques d'incendie, d'explosion, d'émanation de produits gazeux ou liquides dont les impacts environnementaux peuvent être multiples.

→ ***Comment et où accueillir de nouvelles entreprises à risque mais également prendre en compte les lieux déjà expertisés comme à risque.***

→ ***Prendre en compte les activités industrielles actuelles et passées dans le cadre d'une gestion des sites et sols potentiellement pollués : 2 sites ont déjà fait l'objet de traitements particuliers** (site Octel France à Paimbœuf et ancienne usine à gaz de Saint-Brevin)**. Sur d'autres sites, la pollution non avérée pourrait se révéler être une contrainte dans des aménagements futurs.***

8. demain, quels choix de croissance ?

Le SCoT du Pays de Retz à l'horizon 2030 : projections démographiques.

Afin de questionner l'avenir et d'introduire une réflexion sur les grandes évolutions du territoire du SCoT du Pays de Retz, différents scénarii ont été analysés. Chaque scénario d'évolution débute à l'année 2009 et offre une tendance jusqu'en 2030.
Compte-tenu du rythme de croissance démographique très fluctuant au cours des dernières décennies sur le Pays de Retz *(lié notamment à la variabilité du solde migratoire)*, l'hypothèse privilégiée par les élus du SCoT s'appuie sur une période de référence longue (1990-2008), avec un taux de croissance annuel moyen de la population de 1,8 %. Le choix de fixer le projet d'aménagement et de développement durables à partir d'une fourchette de croissance démographique située entre le scénario bas et le scénario central procède ainsi d'une volonté de maîtrise de l'afflux de population et de prise en compte des fluctuations démographiques du territoire.

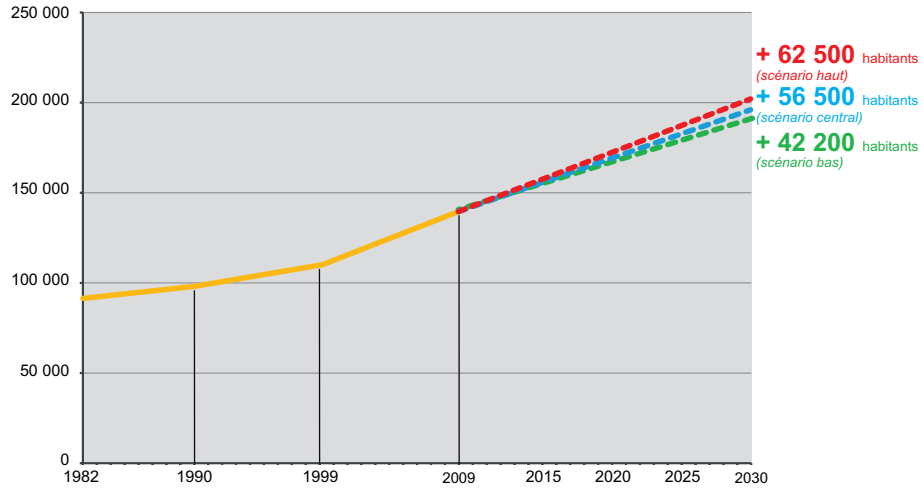
Le principe a consisté à déduire la population par sexe et par âge d'une année en fonction des effectifs de l'année précédente, en la faisant vieillir, mourir ou migrer et en intégrant les nouvelles naissances.

Pour l'ensemble des scénarii :

- Concernant le solde naturel :
  - la fécondité est maintenue à son niveau de départ, qu'il s'agisse de l'indice conjoncturel de fécondité global ou des quotients de référence par âge de la mère,
  - la mortalité baisse au même rythme qu'en France métropolitaine, où l'espérance de vie atteindrait 83,1 ans pour les hommes et 88,8 ans pour les femmes en 2040.
- Concernant le solde migratoire :
  Les scénarios bas et haut rassemblent les hypothèses les plus pessimistes *(et respectivement les plus optimistes)* sur le solde migratoire, tout en tenant compte de l'impact sur le territoire des programmations des territoires voisins, en particulier de l'agglomération nantaise.
  - Scénario haut : prolongement des tendances 1999-2008 *(solde migratoire +2,0 % par an)*.
  - Scénario central : prolongement des tendances 1990-1999 *(solde migratoire +1,1% par an)*.
  - Scénario bas : prolongement des tendances 1982-1990 *(solde migratoire +0,6% par an)*.

À l'horizon 2030, entre 42 200 et 62 500 habitants supplémentaires sur le territoire du SCoT du Pays de Retz ?

SCoT du Pays de Retz
Projection de la population à l'horizon 2030



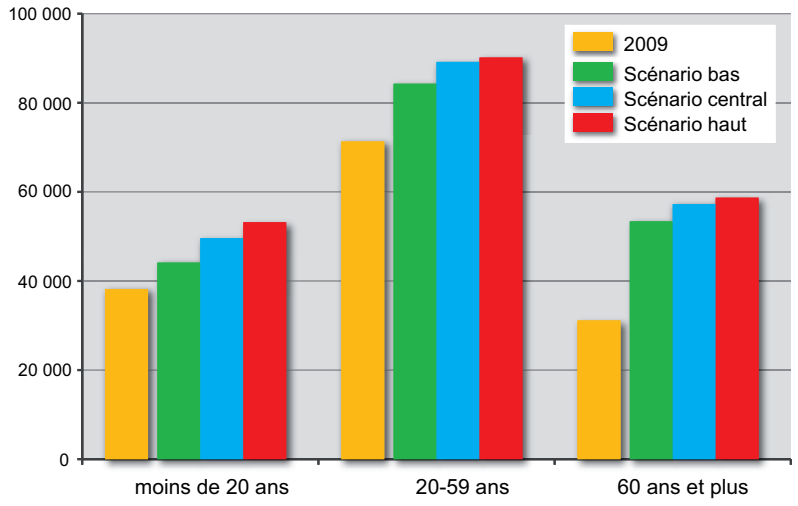
sources : INSEE - AURAN

Avec une progression comprise entre 42 200 et 62 500 habitants supplémentaires, le territoire pourrait atteindre près de 200 000 habitants à l'horizon 2030.

La croissance de la population devrait être comprise entre 1,3 % et 1,8 % par an selon les scénarios, soit en ralentissement par rapport à la croissance connue depuis 1999 *(+2,5 % par an)*, mais légèrement supérieur à celle des années 90 (+1,2 % par an).

Les 60 ans et plus vont devenir plus nombreux que les moins de 20 ans

SCoT du Pays de Retz
Projection de la population à l'horizon 2030 selon l'âge



sources : INSEE - AURAN

Quelle que soit l'hypothèse retenu, toutes les classes d'âge devraient progresser à l'horizon 2030. Les plus de 60 ans seront plus nombreux que les moins de 20 ans.

Par ailleurs, le nombre de personnes de plus de 60 ans devrait augmenter d'environ 25 000 personnes, dont 40 % auront plus de 75 ans.

Enfin, la population en âge de travailler progresse également.

enjeux retenus pour le Pays de Retz

S'orienter vers un développement plus durable

Les travaux du diagnostic du SCoT du Pays de Retz en 2007, actualisés en 2012 depuis l'adhésion de la communauté de communes de Grand-Lieu, les débats entre élus et avec la population et un ensemble d'acteurs socio-économiques ont permis d'identifier 13 enjeux majeurs :

→ **Se préparer pour accueillir et loger plus de 40 000 nouveaux habitants à l'horizon 2030.**

→ **Répondre aux besoins en logements.**
- Prendre en compte les parcours résidentiels des habitants, notamment en ce qui concerne les logements locatifs et ceux pour les primo-accédants.
- Maîtriser le foncier et inciter à la mise en place de véritables politiques foncières.

→ **Organiser le territoire autour de ses 6 pôles :** Legé, Machecoul, Pornic, Saint-Brevin-les-Pins, Sainte-Pazanne et Saint-Philbert de-Grand-Lieu.
Assurer un maillage de l'espace du Pays de Retz.

→ **Maîtriser le développement de l'urbanisation.**

→ **Établir un équilibre entre développement et protection sur le littoral.**

→ **Assurer le développement économique pour obtenir un meilleur équilibre emploi-actifs.**
- Anticiper les besoins en sites d'activités artisanal et industriel, et qualifier les sites existants.
- Développer au-delà de la saison estivale, le tourisme littoral et le tourisme intérieur.
- Développer les services marchands, notamment le service à la personne.

→ **Préserver le territoire agricole comme outil économique et d'aménagement du territoire.**

→ **S'appuyer sur la complémentarité des modes de déplacement *(maillage ferroviaire, pôles d'échange des gares, réseau Lila, maillage routier, axe nord/sud, modes doux, ...)* pour faciliter la mobilité de tous.**

→ **Participer à la réduction de la production des gaz à effet de serre en favorisant un Pays de Retz économe en énergie.**

→ **Préserver les grands équilibres du territoire, et les paysages.**

→ **Protéger l'environnement *(espaces naturels, biodiversité, ressources en eau, ...).***

→ **Permettre l'accès au très haut débit à l'ensemble du territoire.**

→ **Dialoguer avec les territoires voisins.**

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

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