



# SCoT du Schéma de Cohérence Territoriale Pays de Retz

SCoT approuvé le 28 juin 2013

## Rapport de présentation · 3

Articulation du SCoT avec les autres documents, plans ou programmes et explication des choix retenus pour établir le PADD et le D00



# Préambule

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 d'élaborer ensemble un Schéma de Cohérence Territoriale pour ce grand territoire qui regroupe 41 communes et plus de 140 000 habitants.

Rappelons que le périmètre du SCoT du Pays de Retz a été arrêté le 12 août 2004, et que le syndicat mixte du SCoT du Pays de Retz a été créé le 10 décembre 2004. La Communauté de communes de Grand Lieu a décidé de rejoindre le SCoT du Pays de Retz, l'arrêté préfectoral portant extension du périmètre du SCoT a été pris le 29 novembre 2011.

Les Communautés de communes ont ainsi mené 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.

Ce processus de réflexion a permis l'élaboration d'un diagnostic partagé soumis à concertation à l'automne 2007 et actualisé en 2012 depuis l'adhésion de la Communauté de communes de Grand Lieu au Syndicat mixte du SCoT. Le diagnostic constitue la base du projet en proposant une analyse dynamique du territoire ayant abouti à l'émergence de 13 enjeux stratégiques.

L'élaboration de la stratégie du SCoT a débuté en 2008 sur la base des enjeux du diagnostic pour aboutir au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui fixe les objectifs du SCoT en matière de politiques publiques d'urbanisme, de logement, de transport, d'environnement, d'activité économique et d'emploi, de littoral, ..., dans un souci de développement durable.

Le PADD se veut ainsi une réponse aux besoins d'aujourd'hui tout en pensant aux besoins des générations futures.

Parallèlement à l'élaboration du PADD, la démarche d'évaluation environnementale du SCoT du Pays de Retz, en lien avec la Commission Environnement et Energie du SCoT, a été initiée en 2009 avec la réalisation de l'état initial de l'environnement qui a permis d'affiner les enjeux environnementaux du territoire déjà pré-définis dans le diagnostic.

Cette démarche s'est ensuite poursuivie tout au long de l'élaboration du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), troisième document du SCoT avec le rapport de présentation et le PADD.

Cette démarche environnementale a permis de s'assurer d'une bonne prise en compte de l'environnement dans le projet de SCoT. A partir des enjeux environnementaux définis dans le cadre de l'état initial de l'environnement, elle a permis de vérifier que les orientations envisagées dans le SCoT ne leur portaient pas atteinte. Elle a également permis de préciser et d'ajouter certaines orientations en faveur de la protection de l'environnement, afin d'éviter ou de limiter les incidences du projet sur l'environnement.

En complément de l'état initial de l'environnement, de l'analyse des incidences du schéma sur l'environnement et de la présentation des mesures envisagées (présentés dans deux documents à part), ce document présente les autres éléments de l'évaluation environnementale du SCoT du Pays de Retz, il comprend (conformément à l'article R. 122-2 du Code de l'Urbanisme) :

- **l'articulation du schéma** avec les documents mentionnés aux articles L.111-1-1, L.122-1-12 et L.122-1-13 et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte,
- **l'explication des choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le document d'orientation et d'objectifs.

# Sommaire général

<b>Préambule .....</b>	<b>1</b>
<b>Articulation du SCoT avec les autres documents, plans ou programmes .....</b>	<b>5</b>
<b>Explication des choix retenus pour établir le PADD et le DOO .....</b>	<b>37</b>



*Articulation du SCoT  
avec les autres documents,  
plans ou programmes*



# Sommaire

1. Cadre réglementaire .....	8
2. Documents avec lesquels le SCoT doit être compatible .....	11
3. Documents, plans ou programmes pris en compte dans le SCoT .....	27

# 1. Cadre réglementaire

D'après l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme, «les **schémas de cohérence territoriale** et les schémas de secteur **doivent être compatibles**, s'il y a lieu, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L. 145-1 à L. 146-9, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, les schémas d'aménagement régional des régions d'outre-mer, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse, les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux. **Ils doivent prendre en compte** les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent.»

L'article L. 122-1-2 du Code de l'Urbanisme précise que «**le rapport de présentation [...] décrit l'articulation du schéma avec les documents** mentionnés aux articles L.122-1-12 et L.122-1-13, **avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.**».

L'article L. 122-1-12 du Code de l'Urbanisme indique que :

«**Les schémas de cohérence territoriale prennent en compte :**

- les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ;
- les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent.

**Ils sont compatibles avec :**

- les directives de protection et de mise en valeur des paysages ;
- les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux ;
- les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;
- les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un schéma de cohérence territoriale, ce dernier est, si nécessaire, rendu compatible dans un délai de trois ans.»

L'article R. 122-2 du Code de l'Urbanisme indique que « le rapport de présentation [...] décrit l'articulation du schéma avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération [...] ». ».

L'article L. 122-1-13 du Code de l'Urbanisme indique que :

«**Lorsqu'un plan de gestion des risques d'inondation**, mentionné à l'article L. 566-7 du code de l'environnement, **est approuvé, les schémas de cohérence territoriale doivent être compatibles avec les objectifs de gestion des risques d'inondation et les orientations fondamentales définis par ce plan.** Les schémas de cohérence territoriale doivent également être compatibles avec les dispositions des plans de gestion des risques d'inondation définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7.

*Lorsqu'un plan de gestion des risques d'inondation est approuvé après l'approbation d'un schéma de cohérence territoriale, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans avec les éléments mentionnés au premier alinéa du présent article.*

*Dans ce cas, et par dérogation aux dispositions de l'article L. 122-1-12 du présent code, les schémas de cohérence territoriale n'ont pas à être compatibles avec les orientations fondamentales relatives à la prévention des inondations définies par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement.»*

Le contenu du rapport de présentation du SCoT est précisé à l'article R. 122-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule notamment :

**«Le rapport de présentation :**

*[...]*

*2° **Décrit l'articulation du schéma avec les documents** mentionnés aux articles L. 111-1-1, L. 122-1-12 et L. 122-1-13 et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*

*[...].»*

L'obligation de compatibilité est une obligation de non-contrariété : la décision ou la règle inférieure ne doit pas avoir pour effet ou pour objet d'empêcher l'application de la règle supérieure. Il n'est pas exigé dans ce cas que le destinataire de la règle s'y conforme rigoureusement mais simplement qu'il ne contrevienne pas à ses aspects essentiels.

L'obligation de prise en considération, appelée également prise en compte par certains textes, implique que l'autorité administrative ne doit pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document. La prise en compte est assurée au minimum par la non-méconnaissance des autres dispositions (par exemple, citer le document) et la motivation des décisions qui ne vont pas dans le même sens. Depuis le 28 juillet 2004, le Conseil d'État a établi que l'obligation de prise en compte correspond à «une obligation de compatibilité sous réserve de possibilité de dérogation pour des motifs déterminés, contrôle approfondi du juge sur la dérogation.

En conséquence, le SCoT du Pays de Retz doit être compatible avec :

- les orientations et les objectifs du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SDAGE) Loire-Bretagne,
- les objectifs des **Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SAGE) Logne, Boulogne, Ognon et Lac de Grand-Lieu, Baie de Bourgneuf et Marais Breton et Estuaire de la Loire,
- la **Directive Territoriale d'Aménagement** (DTA) de l'Estuaire de la Loire,
- le **Plan d'Exposition au Bruit** (PEB) de l'aéroport de Nantes Atlantique,
- le **Plan de gestion des risques d'inondation**.

Le SCoT prend également en compte :

- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE),
- le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) de Loire-Atlantique,
- le Plan Départemental de Gestion des Déchets du BTP en Loire-Atlantique,
- le Plan Régional d'Elimination des Déchets Dangereux (PREDD) des Pays de la Loire,
- le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) des Pays de la Loire,
- le Schéma Départemental de Sécurisation de l'Alimentation en eau potable de la Loire-Atlantique,
- le Schéma départemental des carrières,
- le Schéma routier départemental,
- le Programme d'actions pour la protection des eaux contre la pollution par les nitrates,
- le Plan Climat Energie Territorial du Pays de Grand-Lieu, Machecoul et Logne,
- la Charte du Pays de Grand-Lieu, Machecoul et Logne,
- la Charte du Pays de Retz Atlantique,
- le Schéma régional de développement de l'aquaculture marine,
- le document stratégique de façade maritime,
- les plans, schémas et programmes soumis à évaluation des incidences Natura 2000 au titre de l'article L. 414-4.

Ces documents sont présentés dans les chapitres suivants.

## 2. Documents avec lesquels le SCoT doit être compatible

### Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne

Le SDAGE Loire Bretagne 2010-2015 a été approuvé le 18 novembre 2009. Il fixe, pour une période de 6 ans, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux. 11 des 15 orientations fondamentales concernent le territoire.

Orientations fondamentales du SDAGE 2010-2015	Dispositions prises par le SCoT en compatibilité avec le SDAGE
1. Repenser les aménagements de cours d'eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation des cours d'eau dans le cadre de la Trame Verte et Bleue : prise en compte des cours d'eau dans les continuités écologiques à préserver.</li> <li>- Les ouvrages et aménagements hydrauliques ne devront pas obérer la libre circulation piscicole. La gestion des ouvrages doit permettre de répondre aux objectifs de transparence migratoire des espèces piscicoles.</li> <li>- Incitation à la mise en place de règlements d'eau pour une meilleure définition des modalités de gestion des milieux humides et une meilleure prise en compte des impératifs agricoles.</li> <li>- Les programmes de restauration et d'entretien des cours d'eau devront être favorisés.</li> <li>- Maîtrise du développement des espèces invasives notamment le long des axes de transport et dans les milieux aquatiques.</li> </ul>
2. Réduire la pollution par les nitrates	- Soutien de la pérennité d'une agriculture extensive des zones à enjeux environnementaux forts, notamment vis-à-vis de la ressource en eau.

Orientations fondamentales du SDAGE 2010-2015	Dispositions prises par le SCoT en compatibilité avec le SDAGE
3. Réduire la pollution organique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer la qualité des rejets dans les milieux récepteurs : mise aux normes et extension des stations d'épuration non conformes ou arrivant à saturation, diagnostic, suivi et mise aux normes des systèmes d'assainissement non collectif, extension de l'urbanisation subordonnée à la mise à niveau des capacités de traitement, amélioration des réseaux d'eaux usées afin d'éviter l'entrée d'eaux claires parasites.</li> <li>- Limiter l'imperméabilisation des sols en prévoyant des capacités de stockage ou de gestion des ruissellements dans toute opération de construction ou d'aménagement.</li> <li>- Favoriser toute technique de gestion et de régulation des eaux pluviales.</li> </ul>
4. Maîtriser la pollution par les pesticides	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soutien de la pérennité d'une agriculture extensive des zones à enjeux environnementaux forts, notamment vis-à-vis de la ressource en eau.</li> <li>- Préservation et restauration des haies bocagères.</li> <li>- Limitation de l'imperméabilisation des sols.</li> </ul>
5. Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses	Sans objet
6. Protéger la santé en protégeant l'environnement	- Sécuriser l'approvisionnement en eau potable et gérer la rareté de la ressource.

Orientations fondamentales du SDAGE 2010-2015	Dispositions prises par le SCoT en compatibilité avec le SDAGE
6. Protéger la santé en protégeant l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer des réserves foncières, proches des circuits d'eau et des bassins de traitement, afin de permettre la création de réserves en eau, les carrières représentant des sites privilégiés pour la recherche de nouvelles ressources.</li> <li>-Veiller à la protection des ressources en eaux locales et participer à la protection de la ressource souterraine de Machecoul aujourd'hui largement dégradée (captage prioritaire « Grenelle »).</li> <li>- Soutenir la pérennité d'une agriculture extensive dans les zones à enjeux environnementaux forts, notamment vis-à-vis de la ressource en eau.</li> <li>- Améliorer la qualité des rejets dans les milieux récepteurs : mise aux normes et extension des stations d'épuration non conformes ou arrivant à saturation, diagnostic, suivi et mise aux normes des systèmes d'assainissement non collectif, extension de l'urbanisation subordonnée à la mise à niveau des capacités de traitement.</li> </ul>
7. Maîtriser les prélèvements d'eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter la compatibilité entre les usages « eau potable » et les prélèvements pour l'irrigation concernant la nappe de Machecoul.</li> <li>- Inciter les collectivités à mettre en place des formes d'urbanisation respectueuses du cycle de l'eau.</li> <li>- Inciter à la récupération des eaux pluviales pour l'ensemble des usages autorisés et à la réutilisation des rejets issus de l'assainissement pour l'arrosage des espaces publics, agricoles... afin d'économiser l'eau.</li> </ul>

Orientations fondamentales du SDAGE 2010-2015	Dispositions prises par le SCoT en compatibilité avec le SDAGE
8. Préserver les zones humides et la biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer la connaissance, notamment par l'inventaire des zones humides dans les PLU, qui participeront à l'enrichissement de la Trame Verte et Bleue.</li> <li>- Préserver les prairies humides et inondables.</li> <li>- Maintenir un réseau de haies, de mares et zones humides associées afin de garantir une fonctionnalité écologique des espaces agricoles et naturels « banals » dans le cadre de la Trame verte et bleue.</li> </ul>
9. Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvrages et aménagements hydrauliques ne devront pas obérer la libre circulation piscicole. La gestion des ouvrages doit permettre de répondre aux objectifs de transparence migratoire des espèces piscicoles.</li> <li>- Favoriser les programmes de restauration et d'entretien à l'échelle des bassins versants des cours d'eau et de leurs abords.</li> <li>- Gérer la ressource piscicole en assurant la sauvegarde et la libre circulation des espèces au sein de leur milieu.</li> </ul>
10. Préserver le littoral	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les projets de ports devront être réalisés avec une exigence d'exemplarité, tant d'un point de vue environnemental que social, en s'inspirant des critères retenus dans l'appel à projet pour des ports de plaisance exemplaires lancés par l'Etat en 2010.</li> <li>- Inciter à la réutilisation des rejets issus de l'assainissement pour l'arrosage des espaces publics, agricoles...</li> <li>- Améliorer la qualité des rejets dans les milieux récepteurs.</li> </ul>

<b>Orientations fondamentales du SDAGE 2010-2015</b>	<b>Dispositions prises par le SCoT en compatibilité avec le SDAGE</b>
11. Préserver les têtes de bassin versant	Sans objet
12. Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter l'artificialisation et la modification de la nature des sols.</li> <li>- Réduire la consommation d'espace.</li> <li>- Pérenniser les espaces agricoles à 20 ans.</li> <li>- Protéger les espaces naturels dans le cadre de la Trame verte et bleue.</li> <li>- Préserver les zones humides, les cours d'eau et leurs champs d'expansion des crues, des haies, éléments jouant un rôle dans le stockage des eaux de ruissellement et dans la régulation.</li> <li>- Favoriser toute technique de gestion des eaux pluviales.</li> </ul>
13. Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques	Sans objet
14. Mettre en place des outils réglementaires et financiers	Sans objet
15. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges	Données issues de l'observatoire du SCoT régulièrement diffusées dans le cadre du suivi et de l'évaluation du SCoT.

L'ensemble des dispositions prises par le SCoT en compatibilité avec les orientations fondamentales du SDAGE Loire-Bretagne 2010-2015 contribueront à l'atteinte des objectifs de qualité et de quantité des eaux fixés par le SDAGE.

## Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Le SCoT doit être compatible avec les 3 SAGE qui couvrent son territoire : le SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Lac de Grand-Lieu, le SAGE Baie de Bourgneuf et Marais Breton et le SAGE Estuaire de la Loire.

Concernant le SAGE Sèvre nantaise, celui-ci a été mentionné dans l'état initial de l'environnement du SCoT car son périmètre déborde légèrement sur le territoire du SCoT au niveau des communes du Bignon (7 ha) et de Montbert (2 ha). Toutefois, ces deux communes ne font pas partie de l'arrêté préfectoral du 24 janvier 1996 fixant le périmètre d'élaboration du SAGE, elles intègrent le SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Lac de Grand-Lieu.

L'analyse de la compatibilité du SCoT avec les SAGE porte donc uniquement sur les 3 SAGE cités précédemment (et non pas sur le SAGE Sèvre nantaise).

### **Le SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Lac de Grand-Lieu**

Le SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Lac de Grand-Lieu a été approuvé le 5 mars 2002. Il est actuellement en phase de première révision.

Les objectifs du SAGE sont structurés autour de 6 enjeux principaux. Les dispositions prises par le SCoT en compatibilité avec les enjeux et objectifs de protection du SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Lac de Grand-Lieu sont présentées dans le tableau suivant.

<b>Enjeux du SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Lac de Grand-Lieu</b>	<b>Dispositions prises par le SCoT en compatibilité avec le SAGE</b>
Amélioration du fonctionnement des écosystèmes aquatiques	<ul style="list-style-type: none"><li>- Les ouvrages et aménagements hydrauliques ne devront pas obérer la libre circulation piscicole. La gestion des ouvrages doit permettre de répondre aux objectifs de transparence migratoire des espèces piscicoles.</li><li>- Gérer la ressource piscicole en assurant la sauvegarde et la libre circulation des espèces au sein de leur milieu.</li><li>- Maîtrise du développement des espèces invasives notamment le long des axes de transport et dans les milieux aquatiques.</li><li>- Les programmes de restauration et d'entretien des cours d'eau devront être favorisés.</li></ul>
Préservation, restauration des zones humides remarquables	<ul style="list-style-type: none"><li>- Améliorer la connaissance, notamment par l'inventaire des zones humides dans les PLU, qui participeront à l'enrichissement de la Trame Verte et Bleue.</li><li>- Préserver les prairies humides et inondables.</li><li>- Maintenir un réseau de haies, de mares et zones humides associées afin de garantir une fonctionnalité écologique des espaces agricoles et naturels « banals » dans le cadre de la Trame verte et bleue.</li></ul>

Enjeux du SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Lac de Grand-Lieu	Dispositions prises par le SCoT en compatibilité avec le SAGE
Amélioration de la qualité des eaux des cours d'eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les programmes de restauration et d'entretien des cours d'eau devront être favorisés.</li> <li>- Soutien de la pérennité d'une agriculture extensive des zones à enjeux environnementaux forts, notamment vis-à-vis de la ressource en eau.</li> <li>- Améliorer la qualité des rejets dans les milieux récepteurs : mise aux normes et extension des stations d'épuration non conformes ou arrivant à saturation, diagnostic, suivi et mise aux normes des systèmes d'assainissement non collectif, extension de l'urbanisation subordonnée à la mise à niveau des capacités de traitement, amélioration des réseaux d'eaux usées.</li> <li>- Favoriser toute technique de gestion et de régulation des eaux pluviales.</li> <li>- Préservation et restauration des haies bocagères.</li> </ul>
Limitation des phénomènes d'eutrophisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soutien de la pérennité d'une agriculture extensive des zones à enjeux environnementaux forts, notamment vis-à-vis de la ressource en eau.</li> <li>- Améliorer la qualité des rejets dans les milieux récepteurs : mise aux normes et extension des stations d'épuration non conformes ou arrivant à saturation, diagnostic, suivi et mise aux normes des systèmes d'assainissement non collectif, extension de l'urbanisation subordonnée à la mise à niveau des capacités de traitement, amélioration des réseaux d'eaux usées.</li> <li>- Favoriser toute technique de gestion et de régulation des eaux pluviales.</li> <li>- Préservation et restauration des haies bocagères.</li> </ul>

Enjeux du SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Lac de Grand-Lieu	Dispositions prises par le SCoT en compatibilité avec le SAGE
Gestion quantitative en étiage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter la compatibilité entre les usages « eau potable » et les prélèvements pour l'irrigation concernant la nappe de Machecoul.</li> <li>- Inciter les collectivités à mettre en place des formes d'urbanisation respectueuses du cycle de l'eau.</li> <li>- Inciter à la récupération des eaux pluviales pour l'ensemble des usages autorisés et à la réutilisation des rejets issus de l'assainissement pour l'arrosage des espaces publics, agricoles... afin d'économiser l'eau.</li> </ul>
Développement des activités de tourisme et de loisir	<p>Dans le cadre du développement de l'activité touristique, les collectivités veilleront à concilier fréquentation par le public et préservation des espaces fragiles. La maîtrise de l'urbanisation est également indispensable au maintien de l'attractivité du territoire et de ses qualités environnementales et paysagères.</p>

### **Le SAGE Baie de Bourgneuf et Marais Breton**

Le SAGE Baie de Bourgneuf et Marais Breton a été approuvé le 19 juillet 2004. Il est actuellement en phase de première révision.

Les objectifs du SAGE sont structurés autour de 5 enjeux. Les dispositions prises par le SCoT en compatibilité avec les enjeux et objectifs de protection du SAGE Baie de Bourgneuf et Marais Breton sont présentées dans le tableau suivant.

<b>Enjeux du SAGE Baie de Bourgneuf et Marais Breton</b>	<b>Dispositions prises par le SCoT en compatibilité avec le SAGE</b>
La sécurisation et l'optimisation de l'alimentation en eau potable	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Veiller à la protection des ressources en eaux locales tels les plans d'eau des Gâtineaux et du Gros Caillou et participer à la protection de la ressource souterraine de Machecoul aujourd'hui largement dégradée (captage prioritaire « Grenelle »).</li> <li>- Sécuriser l'approvisionnement en eau potable et gérer la rareté de la ressource.</li> <li>- Créer des réserves foncières, proches des circuits d'eau et des bassins de traitement, afin de permettre la création de réserves en eau, les carrières représentant des sites privilégiés pour la recherche de nouvelles ressources.</li> <li>- Inciter à la récupération des eaux pluviales pour l'ensemble des usages autorisés et à la réutilisation des rejets issus de l'assainissement pour l'arrosage des espaces publics, agricoles... afin d'économiser l'eau.</li> </ul>

<b>Enjeux du SAGE Baie de Bourgneuf et Marais Breton</b>	<b>Dispositions prises par le SCoT en compatibilité avec le SAGE</b>
La préservation de la qualité des eaux marines pour la valorisation du potentiel biologique et économique du littoral	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer la qualité des rejets dans les milieux récepteurs : mise aux normes et extension des stations d'épuration non conformes ou arrivant à saturation, diagnostic, suivi et mise aux normes des systèmes d'assainissement non collectif, extension de l'urbanisation subordonnée à la mise à niveau des capacités de traitement, amélioration des réseaux d'eaux usées afin d'éviter l'entrée d'eaux claires parasites.</li> <li>- Soutien de la pérennité d'une agriculture extensive des zones à enjeux environnementaux forts, notamment vis-à-vis de la ressource en eau.</li> <li>- Favoriser toute technique de gestion et de régulation des eaux pluviales.</li> <li>- Préserver la qualité des eaux marines.</li> </ul>
La gestion durable des eaux salées souterraines	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gérer durablement les eaux salées souterraines.</li> </ul>

<b>Enjeux du SAGE Baie de Bourgneuf et Marais Breton</b>	<b>Dispositions prises par le SCoT en compatibilité avec le SAGE</b>
Le développement équilibré et durable des usages et des fonctions des marais	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser les programmes de restauration et d'entretien à l'échelle des bassins versants des cours d'eau et de leurs abords.</li> <li>- Encourager l'élaboration de Schémas directeurs d'assainissement des eaux pluviales.</li> <li>- Maîtrise du développement des espèces invasives notamment le long des axes de transport et dans les milieux aquatiques.</li> <li>- Incitation à la mise en place de règlements d'eau pour une meilleure définition des modalités de gestion des milieux humides et une meilleure prise en compte des impératifs agricoles.</li> <li>- Améliorer la qualité des rejets dans les milieux récepteurs : mise aux normes et extension des stations d'épuration non conformes ou arrivant à saturation, diagnostic, suivi et mise aux normes des systèmes d'assainissement non collectif, extension de l'urbanisation subordonnée à la mise à niveau des capacités de traitement, amélioration des réseaux d'eaux usées.</li> <li>- Gérer la ressource piscicole en assurant la sauvegarde et la libre circulation des espèces au sein de leur milieu.</li> <li>- Les ouvrages et aménagements hydrauliques ne devront pas obérer la libre circulation piscicole. La gestion des ouvrages doit permettre de répondre aux objectifs de transparence migratoire des espèces piscicoles.</li> </ul>

<b>Enjeux du SAGE Baie de Bourgneuf et Marais Breton</b>	<b>Dispositions prises par le SCoT en compatibilité avec le SAGE</b>
Le développement équilibré et durable des usages et des fonctions des marais	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soutien de la pérennité d'une agriculture extensive des zones à enjeux environnementaux forts, notamment vis-à-vis de la ressource en eau.</li> <li>- Favoriser le développement équilibré et durable des usages et fonctions des marais.</li> </ul>
L'organisation et le pilotage de la mise en oeuvre du SAGE	Sans objet

## **Le SAGE Estuaire de la Loire**

Le SAGE Estuaire de la Loire a été approuvé le 9 septembre 2009. Il est actuellement en phase de mise en œuvre.

Les objectifs du SAGE sont structurés autour de 5 enjeux. Les dispositions prises par le SCoT en compatibilité avec les enjeux et objectifs de protection du SAGE Estuaire de la Loire sont présentées dans le tableau suivant.

<b>Enjeux du SAGE Estuaire de la Loire</b>	<b>Dispositions prises par le SCoT en compatibilité avec le SAGE</b>
Cohérence et organisation : le SCoT est concerné par le bassin versant du Boivre-Acheneau-Tenu. La structure référente est le Syndicat d'Aménagement Hydraulique Sud Loire	- Incitation à la mise en place de règlements d'eau pour une meilleure définition des modalités de gestion des milieux humides et une meilleure prise en compte des impératifs agricoles.
Qualité des milieux	- Améliorer la connaissance, notamment par l'inventaire des zones humides dans les PLU, qui participeront à l'enrichissement de la Trame Verte et Bleue. - Préserver les prairies humides et inondables. - Maintenir un réseau de haies, de mares et zones humides associées afin de garantir une fonctionnalité écologique des espaces agricoles et naturels « banals » dans le cadre de la Trame verte et bleue.

<b>Enjeux du SAGE Estuaire de la Loire</b>	<b>Dispositions prises par le SCoT en compatibilité avec le SAGE</b>
Qualité des milieux	- Préservation des cours d'eau dans le cadre de la Trame Verte et Bleue : prise en compte des cours d'eau dans les continuités écologiques à préserver. - Les ouvrages et aménagements hydrauliques ne devront pas obérer la libre circulation piscicole. La gestion des ouvrages doit permettre de répondre aux objectifs de transparence migratoire des espèces piscicoles. - Gérer la ressource piscicole en assurant la sauvegarde et la libre circulation des espèces au sein de leur milieu. - Incitation à la mise en place de règlements d'eau pour une meilleure définition des modalités de gestion des milieux humides et une meilleure prise en compte des impératifs agricoles. - Les programmes de restauration et d'entretien des cours d'eau devront être favorisés.
Qualité des eaux	- Améliorer la qualité des rejets dans les milieux récepteurs : mise aux normes et extension des stations d'épuration non conformes ou arrivant à saturation, diagnostic, suivi et mise aux normes des systèmes d'assainissement non collectif, extension de l'urbanisation subordonnée à la mise à niveau des capacités de traitement, amélioration des réseaux d'eaux usées afin d'éviter l'entrée d'eaux claires parasites. - Encourager l'élaboration de Schémas directeurs d'assainissement des eaux pluviales. - Favoriser toute technique de gestion et de régulation des eaux pluviales.

Enjeux du SAGE Estuaire de la Loire	Dispositions prises par le SCoT en compatibilité avec le SAGE
Qualité des eaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter l'imperméabilisation des sols en prévoyant des capacités de stockage ou de gestion des ruissellements dans toute opération de construction ou d'aménagement.</li> <li>- Les projets de ports devront être réalisés avec une exigence d'exemplarité, tant d'un point de vue environnemental que social, en s'inspirant des critères retenus dans l'appel à projet pour des ports de plaisance exemplaires lancés par l'Etat en 2010 (collecte des eaux usées «portuaires», aire de carénage notamment).</li> <li>- Soutien de la pérennité d'une agriculture extensive des zones à enjeux environnementaux forts, notamment vis-à-vis de la ressource en eau.</li> <li>- Préservation et restauration des haies bocagères.</li> </ul>
Inondations	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter l'artificialisation et la modification de la nature des sols.</li> <li>- Réduire la consommation d'espace.</li> <li>- Protéger les espaces naturels dans le cadre de la Trame verte et bleue.</li> <li>- Préserver les zones humides, les cours d'eau et leurs champs d'expansion des crues, des haies, éléments jouant un rôle dans le stockage des eaux de ruissellement et dans la régulation.</li> <li>- Favoriser les programmes de restauration et d'entretien à l'échelle des bassins versants des cours d'eau et de leurs abords.</li> <li>- Encourager l'élaboration de Schémas directeurs d'assainissement des eaux pluviales.</li> <li>- Favoriser toute technique de gestion des eaux pluviales.</li> </ul>

Enjeux du SAGE Estuaire de la Loire	Dispositions prises par le SCoT en compatibilité avec le SAGE
Gestion quantitative et alimentation en eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Veiller à la protection des ressources en eaux locales tels les plans d'eau des Gâtineaux et du Gros Caillou et participer à la protection de la ressource souterraine de Machecoul aujourd'hui largement dégradée (captage prioritaire « Grenelle »).</li> <li>- Respecter la compatibilité entre les usages « eau potable » et les prélèvements pour l'irrigation concernant la nappe de Machecoul.</li> <li>- Sécuriser l'approvisionnement en eau potable et gérer la rareté de la ressource.</li> <li>- Créer des réserves foncières, proches des circuits d'eau et des bassins de traitement, afin de permettre la création de réserves en eau, les carrières représentant des sites privilégiés pour la recherche de nouvelles ressources.</li> <li>- Inciter à la récupération des eaux pluviales pour l'ensemble des usages autorisés et à la réutilisation des rejets issus de l'assainissement pour l'arrosage des espaces publics, agricoles... afin d'économiser l'eau.</li> </ul>

## La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire

Les directives territoriales d'aménagement (DTA), selon les termes de l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme :

- peuvent fixer les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires,
- fixent les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages,
- peuvent préciser les modalités d'application des dispositions particulières au littoral adaptées aux particularités géographiques locales.

La DTA de l'Estuaire de la Loire a été approuvée par décret en Conseil d'Etat le 17 juillet 2006. elle se décompose en quatre parties (diagnostic, objectifs, orientations, politiques d'accompagnement). Si seule la partie « orientations » rassemble des dispositions contraignantes, il ressort d'un jugement du tribunal administratif de Nantes du 14 décembre 2010 que les objectifs de la DTA doivent néanmoins être pris en compte par les SCoT, ce qui est le cas s'agissant tout particulièrement (seuls les objectifs concernant le territoire du Pays de Retz sont déclinés ci-après) :

- d'assurer le développement industrialo-portuaire dans le respect des exigences de la protection des milieux naturels (création d'un parc d'écotechnologies au Carnet, en accord avec le projet du Grand Port Maritime),

- de favoriser l'émergence d'un réseau de pôles d'équilibre : le SCoT appuie son développement sur les pôles d'équilibre identifiés par la DTA (Saint-Brevin-les-Pins, Pornic, Sainte-Pazanne, Machecoul, Legé, Saint-Philbert-de-Grand-Lieu),
- de rechercher un développement plus équilibré des rives nord et sud de la Loire. A cet égard la DTA précise que « la localisation des principales zones d'activités économiques visera à rééquilibrer le développement en faveur du sud-Loire ». C'est pourquoi le SCoT identifie 3 zones interterritoriales stratégiques et hiérarchise les zones d'activités du territoire pour en améliorer la lisibilité.
- de ménager l'espace en promouvant des politiques d'aménagement tournées vers le renouvellement urbain et la maîtrise de l'étalement urbain : le SCoT demande ainsi qu'une part significative de l'urbanisation se fasse en renouvellement urbain et fixe un objectif de réduction de la consommation d'espace de 40 ha par an,
- de préserver la trame verte de l'estuaire de la Loire : elle est déclinée dans le chapitre 2 du document d'orientation et d'objectifs, qui détermine la trame verte et bleue du Pays de Retz,
- de favoriser l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la Loire estuarienne : les modalités d'application de la loi Littoral sont ainsi définies pour les communes estuariennes,
- de pérenniser l'attractivité du lit en maîtrisant son urbanisation. Les modalités d'application de la loi Littoral définies par la DTA pour les communes riveraines de la mer et du lac de Grand-Lieu sont précisées par le SCoT à son échelle. Un chapitre particulier est dédié au littoral dans le PADD compte tenu des enjeux de ce territoire pour le SCoT.

Dispositions de la DTA qui concernent le SCoT du Pays de Retz	Dispositions prises par le SCoT en compatibilité avec la DTA
<p>Orientation relative au <u>développement équilibré de l'ensemble des composantes territoriales de l'estuaire</u> : « <i>la création de toute nouvelle infrastructure routière ou l'aménagement des infrastructures existantes, notamment lorsqu'il vise à en accroître la capacité, ne comportera que les diffuseurs qui s'avèrent strictement nécessaires pour répondre aux besoins ayant motivé cette création ou cet aménagement, et pour contribuer au développement des pôles d'équilibre et assurera leur implantation optimale en regard de la satisfaction des besoins</i> »</p>	<p>Les projets de création d'infrastructures routières identifiés dans le chapitre « mobilité durable » du document d'orientation et d'objectifs, visant à améliorer le maillage du Pays de Retz et mieux le relier aux territoires voisins, concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le franchissement multimodal de la Loire : le principe d'un franchissement a été identifié par la DTA (carte 2 de synthèse des enjeux et des orientations)</li> <li>- l'axe Ancenis – Clisson – Saint-Philbert-de-Grand-Lieu : ce projet est identifié au schéma routier départemental comme route principale de catégorie 1+. Il permettra de favoriser l'irrigation du territoire et de désenclaver le sud du département (et d'améliorer l'accès au pôle d'équilibre Saint-Philbert-de-Grand-Lieu). Seuls deux échangeurs sont prévus, répondant aux besoins de desserte locale. Certains tronçons ont déjà fait l'objet d'une DUP.</li> <li>- le contournement de Vue : cette déviation ne prévoit qu'une desserte de la commune de Rouans par le sud, et permettra d'améliorer l'accessibilité de Saint-Brevin-les-Pins, l'un des pôles d'équilibre identifiés par la DTA.</li> <li>- le contournement de Machecoul : il s'agit d'améliorer l'accès à la Vendée et de sécuriser le trafic. Hormis une voie d'accès à Machecoul, aucun échangeur n'est prévu.</li> </ul> <p>Les autres projets routiers identifiés au SCoT permettent l'amélioration ou la sécurisation de certains tronçons, et n'ont pas vocation à créer de diffuseurs.</p>

Dispositions de la DTA qui concernent le SCoT du Pays de Retz	Dispositions prises par le SCoT en compatibilité avec la DTA
<p>Orientation relative à la <u>protection et à la valorisation des espaces naturels, des sites et des paysages</u> : « <i>Les espaces naturels, sites et paysages « à intérêt exceptionnel » et « à fort intérêt patrimonial » sont reportés dans les schémas de cohérence territoriale. Dans l'ensemble des espaces ainsi définis, l'extension de l'urbanisation, pour autant qu'elle soit permise, sera limitée et s'effectuera en continuité du bâti existant, à l'exception des bâtiments nécessaires à l'activité agricole dans la partie de ces espaces où s'exerce une telle activité. L'affectation que donneront les documents locaux d'urbanisme aux espaces « à fort intérêt patrimonial » et les aménagements qui y seront autorisés tiendront compte de la vocation de ces espaces et des fonctions qu'ils assurent.</i> »</p>	<p>Le SCoT reprend l'intégralité des espaces naturels d'intérêt exceptionnel et à fort intérêt patrimonial dans la carte de la trame verte et bleue (chapitre 2-2 du DOO). Il demande aux PLU de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assurer la continuité de la protection par les moyens appropriés au milieu concerné et à son usage, y compris à l'intérieur du tissu urbain,</li> <li>- s'engager à l'intégration et à la valorisation de la nature en ville, au développement de continuités paysagères et écologiques entre espaces privés et collectifs,</li> <li>- identifier les éventuelles continuités écologiques altérées nécessitant une remise en bon état.</li> </ul> <p>Puis le SCoT impose aux PLU un certain nombre d'actions permettant de répondre aux objectifs de la trame verte et bleue précisés par l'article L. 371-1 du code de l'urbanisme, qui vont dans le sens des exigences de la DTA.</p>

Dispositions de la DTA qui concernent le SCoT du Pays de Retz	Dispositions prises par le SCoT en compatibilité avec la DTA
<p><u>Orientation relative aux modalités d'application de la loi Littoral</u> : « Ces modalités d'application consistent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'une part, à identifier des espaces qu'il convient tout particulièrement de protéger, qui sont les « espaces remarquables » et les « parcs et espaces boisés significatifs » ;</li> <li>- d'autre part, à encadrer l'urbanisation sur le littoral en identifiant des « coupures d'urbanisation » et en définissant les contours de ce qui doit être regardé comme des « espaces proches du rivage » où l'extension de l'urbanisation doit être limitée et est soumise à un régime particulier prévu au II de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme. »</li> </ul>	<p>Le SCoT précise à son échelle les orientations et périmètres identifiés par la DTA pour les communes riveraines de la mer et du lac de Grand-Lieu, et il identifie et précise les modalités d'application de la loi Littoral pour les communes riveraines des estuaires de la Loire et du Falleron.</p> <p>La DTA identifie les espaces remarquables, les espaces boisés significatifs, les coupures d'urbanisation, les espaces proches du rivage sur des cartes réalisées au 1/50 000<sup>ème</sup>. Pour tenir davantage compte des réalités du terrain, le SCoT précise à une échelle supérieure (1/25 000<sup>ème</sup>) ces mêmes espaces, sur toutes les communes soumises à la loi Littoral (à l'exception des espaces proches du rivage et de la bande des 100 mètres sur la commune de Bourgneuf-en-Retz, riveraine d'un « petit » estuaire, et donc non soumise à l'application de ces dispositions).</p> <p>Le SCoT développe les principes de gestion des espaces ainsi identifiés, qui devront être déclinés dans les PLU, dans le respect de la loi Littoral.</p>

Un certain nombre de politiques d'accompagnement proposées par la DTA trouve un écho dans le SCoT du Pays de Retz. Il s'agit particulièrement des orientations suivantes :

◆ Améliorer les liaisons entre Nantes et Saint-Nazaire :

- **Pour les liaisons ferroviaires**, la DTA indique que « le développement de modes alternatifs pour les marchandises représente des perspectives de transport alternatif et de désengorgement des axes routiers ». La réouverture de la ligne Saint-Hilaire-de-Chaléons – Paimboeuf peut représenter une alternative à la desserte de certains secteurs industriels au Nord de la Loire, soit depuis Nantes, soit depuis la Vendée via la gare de Sainte-Pazanne.
- **Pour les liaisons routières**, « l'amélioration de la desserte routière par le sud-Loire » est envisagée. Le chapitre mobilité du document d'orientation et d'objectifs va clairement en ce sens, en demandant en particulier la mise à deux fois deux voies des axes Nantes-Pornic et Nantes-Saint-Brevin-les-Pins, et en préconisant la redéfinition d'une nouvelle stratégie pour la Route Bleue.

◆ Identifier et mettre en oeuvre un projet économique concerté pour l'estuaire :

- **Identifier un projet stratégique**, passant par « le développement et la diversification de la place portuaire et logistique afin de relier l'Ouest au reste du monde dans des conditions économiques et écologiques performantes » et « la recherche d'un meilleur équilibre dans la répartition des activités économiques entre le nord et le sud de l'estuaire ».

Le développement d'une ZIS au Carnet, à vocation éco-technologique, qui s'inscrit dans le projet du Grand Port Maritime (GPM) va tout à fait en ce sens.

- **Sa mise en oeuvre** : une politique d'ensemble relative aux zones d'activités économiques (Z.A.E.) : « Les projets d'aménagement et de développement durables seront l'occasion pour les collectivités d'engager des réflexions qui pourront conduire, pour mieux répondre à l'évolution des besoins des acteurs économiques tout en renforçant les solidarités intercommunales, à redéfinir, si nécessaire, la répartition dans l'espace des zones existantes et à programmer de nouvelles zones d'activités ». Le SCoT s'inscrit dans cette réflexion de par ses orientations, et en prévoyant à court terme une étude de stratégie économique à l'échelle des 6 communautés de communes. La DTA demande également que « les documents d'urbanisme locaux prévoient l'implantation des différentes activités économiques en tenant compte de la prévention des risques naturels et technologiques, de la qualité de vie des habitants et de la préservation de l'environnement ». Les principes suivants devant notamment être privilégiés : « densification des zones existantes, préservation des espaces naturels agricoles, compatibilité avec les objectifs de la trame verte, limitation de la vulnérabilité des activités face aux risques naturels et technologiques ». Le SCoT donne des prescriptions en matière de localisation des zones d'activités (en particulier au regard des risques et nuisances potentielles) et impose un aménagement qualitatif de ces zones.

#### ◆ Déterminer les principes d'aménagement urbain :

- la DTA précise les **principes devant prévaloir pour l'aménagement des pôles d'équilibre** : « la densification de l'habitat et des activités dans les zones déjà urbanisées ; le renforcement de la fonction de centralité en tenant compte des axes de transport collectif et des points d'échange multimodaux ; la libération et la réutilisation des espaces potentiellement disponibles pour l'habitat ; une localisation des activités commerciales, artisanales et industrielles privilégiant la densification ou la reconversion des zones existantes ; la prise en compte des espaces naturels dans un souci de développement durable ; la prise en compte des zones à risques et le développement de la connaissance locale du risque ». L'obligation de prendre en compte ces principes est étendue par le SCoT à l'ensemble des communes.
- En matière de **déplacements**, la DTA prévoit que l'organisation des déplacements devra « rechercher notamment le développement des réseaux de transport en commun, prioritairement en site propre, la promotion des modes économes en énergie (vélo, marche) par des aménagements et des maillages de voirie adaptés ». Le SCoT, dans son chapitre mobilité, va tout à fait en ce sens. « Le développement volontariste des technologies de l'information et de la communication, notamment les boucles à haut débit » est également préconisé par la DTA. Le SCoT, dans le prolongement du schéma départemental d'aménagement numérique, précise les secteurs prioritaires d'intervention tout en souhaitant une desserte généralisée en très haut débit de son territoire. Enfin, s'agissant de « créer pour les communes

balnéaires, notamment le long de la côte de Jade, une offre de transports en commun adaptée », l'un des axes du PADD est bien de gérer les temporalités, en particulier pour les déplacements concernant le littoral.

◆ Améliorer le franchissement de la Loire, afin notamment « d'améliorer sensiblement les liaisons départementales entre le nord et le sud de la Loire, tout particulièrement entre Savenay et le Pays de Retz ». A cette fin, l'une des pistes d'action suggérée est la création d'un « nouveau franchissement routier entre Cheviré et Saint-Nazaire, dans le souci d'un aménagement équilibré du territoire départemental, en vue notamment d'améliorer la desserte du pays de Retz ». Cette volonté est soutenue par le SCoT, qui en fait l'une de ses priorités en matière de déplacements.

◆ Établir les principes visant à pérenniser les espaces agricoles : le SCoT du Pays de Retz prévoit que 60% de son territoire soit en espaces agricoles pérennes, c'est à dire qu'il conserve sa vocation agricole à au moins 20 ans.

◆ Protéger les espaces naturels, les sites et les paysages de l'estuaire :

- **les espaces boisés périurbains** : la DTA dispose que « les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme arrêtent, chacun à leur niveau, les contours des zones boisées ». Les principaux massifs boisés du Pays de Retz sont ainsi identifiés dans l'état initial de l'environnement et identifiés au titre de la trame verte et bleue.
- les orientations affichées pour les autres espaces naturels et ruraux, sont traités dans le SCoT dans le chapitre 2 : préservation

d'espaces agricoles pérennes, identification de la trame verte et bleue, préservation de la trame bocagère.

- sur la thématique de l'eau, le SCoT a clairement identifié les enjeux relatifs à la qualité de l'eau, à son approvisionnement et à la gestion des eaux pluviales et usées. Les actions proposées sont en lien avec l'application des dispositions des trois SAGE opposables sur le territoire.
- Les capacités d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser sur le littoral : « L'évaluation de la capacité d'accueil doit s'intégrer dans un projet de développement local élaboré dans une perspective de développement durable à une échelle intercommunale pertinente pour prendre en compte les caractéristiques des différents espaces, des enjeux et des objectifs d'évolution qui s'y attachent ainsi que des facteurs restrictifs qui les affectent ». Le SCoT a évalué la capacité d'accueil de l'ensemble de son territoire, au-delà de sa composante littorale, seule soumise réglementairement à cette estimation.

## Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Nantes Atlantique

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Nantes-Atlantique a été approuvé le 17 septembre 2004. Il définit quatre zones (A, B, C et D) qui présentent des contraintes graduées en matière d'urbanisme. Les communes du SCoT intégrées au PEB sont la Chevrolière, Saint-Philbert-de-Grand-Lieu et Pont-Saint-Martin (cf. *Etat initial de l'environnement, chapitre V.2*).

Sur le territoire du SCoT, seuls quelques villages ou hameaux sont concernés par le PEB. Le SCoT demande que les orientations définies pour les projets de villages des PLU respectent le plan d'exposition au bruit le cas échéant.

## Le Plan de gestion des risques d'inondation

La Commission Européenne a adopté en 2007 la directive 2007/60/CE relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, qui fixe une méthode de travail progressive pour permettre aux territoires exposés à tout type d'inondation de réduire les risques. La directive inondations est transcrite dans le droit français au travers de l'article 221 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010. Chaque État définit ses objectifs de gestion du risque d'inondation et ses outils. En France, chaque grand bassin hydrographique doit élaborer d'ici 2015 un plan de gestion des risques d'inondation.

Pour cela, il est nécessaire dans un premier temps de s'appuyer sur une connaissance homogène du risque. C'est l'objet de l'évaluation préliminaire du risque d'inondation, qui a été arrêtée en date du 21 décembre 2011 sur le bassin Loire-Bretagne, après approbation par le Comité de bassin.

Des territoires à risque important (où se concentrent fortement des enjeux exposés aux inondations, qu'elles soient issues de submersions marines, de débordements de cours d'eau ou de toute autre origine) doivent ensuite être définis. En Loire-Bretagne priorité a été donnée à la sécurité des personnes, sans toutefois négliger les impacts économiques liés aux inondations. Le Pays de Retz n'a pas été identifié comme TRI.

Avant la fin de l'année 2013, la connaissance du risque d'inondation sur ces territoires sera approfondie en réalisant une cartographie des risques pour les événements fréquents, les événements d'occurrence moyenne (période de retour de l'ordre de 100 ans), et les événements extrêmes.

Sur la base de ces connaissances, des stratégies locales de gestion du risque d'inondation devront être élaborées.

Cette sélection ne signifie pas qu'en dehors des territoires retenus, les risques d'inondation n'existent pas, ou qu'ils peuvent être négligés. Le SCoT du Pays de Retz prend des mesures permettant de limiter les risques d'inondation (cf. chapitre 7 du DOO).

### 3. Documents, plans ou programmes pris en compte dans le SCoT

#### Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire est en cours d'élaboration depuis le printemps 2011.

Le SCoT du Pays de Retz a défini et cartographié la Trame Verte et Bleue de son territoire dans son Document d'Orientations et d'Objectifs afin de préserver la biodiversité. Les PLU, et le cas échéant, les schémas de secteurs, devront la prendre en compte et la préciser à leur échelle afin de garantir le bon fonctionnement et la pérennité des milieux naturels composant la trame verte et bleue.

Le SCoT demande ainsi aux PLU de :

- assurer la continuité de la protection par les moyens appropriés au milieu concerné et à son usage, y compris à l'intérieur du tissu urbain,
- s'engager à l'intégration et à la valorisation de la nature en ville, au développement de continuités paysagères et écologiques entre espaces privatifs et collectifs,
- identifier les éventuelles continuités écologiques altérées nécessitant une remise en bon état.

Le SCoT impose également aux PLU un certain nombre d'actions permettant de répondre aux objectifs de la trame verte et bleue précisés par l'article L. 371-1 du code de l'urbanisme.

#### Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) de Loire-Atlantique

Le PDEDMA de Loire-Atlantique a été approuvé en 1997 puis révisé en juin 2009.

Le PDEDMA adopté en juin 2009 par le Département met l'accent sur la prévention de la production des déchets et la priorité à donner au traitement de ceux-ci sur le territoire départemental afin de réduire les exportations vers les départements voisins.

De plus, afin de contribuer aux objectifs de réduction des déchets du PDEDMA, le Département met également en oeuvre un Plan départemental de prévention des déchets qu'il a adopté le 12 décembre 2011.

La prévention des déchets a pour objectifs de réduire la production et la toxicité des déchets. Elle se traduit par trois grandes catégories d'actions :

- la réduction à la source, c'est-à-dire la diminution des déchets des entreprises lors de la fabrication, du transport et de la distribution,
- l'évitement à l'achat, c'est-à-dire la modification des habitudes de consommation pour limiter l'achat de futurs déchets (emballages...),
- l'évitement de l'abandon du produit par l'utilisateur, c'est-à-dire la réparation, la réutilisation, le compostage (matière organique...).

Le SCoT tient compte de ce plan à travers, notamment, la volonté d'encourager la réduction de la production des déchets, l'incitation à l'amélioration du tri sélectif et à la valorisation des déchets, ou encore le soutien à l'implantation d'équipements de traitement et de valorisation des déchets sur son territoire afin de réduire les exportations vers les territoires voisins.

### **Le Plan Départemental de Gestion des Déchets du Bâtiment et des Travaux Publics en Loire-Atlantique**

Le Plan départemental de gestion des déchets du BTP en Loire-Atlantique a été approuvé le 13 décembre 2006.

Ce plan a été pris en considération par le SCoT. Le SCoT ne remet pas en cause les objectifs définis dans ce plan.

### **Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux (PREDD) des Pays de la Loire**

Le PREDD des Pays de la Loire a été adopté en janvier 2010 par la Région des Pays de la Loire.

Ce PREDD, qui fait le bilan de la gestion des déchets dangereux sur le territoire régional, s'est fixé des objectifs ambitieux à l'horizon 2019 :

- réduire de 4 % la production de déchets dangereux en Région des Pays de la Loire,
- collecter 80 % des déchets dangereux produits en région contre 65 % traités en 2006,
- atteindre 40 % des tonnages de déchets dangereux produits en région traités dans une filière de valorisation,
- atteindre 3 % du transport des déchets dangereux en mode alternatif à la route.

Ce plan a été pris en considération par le SCoT. Le SCoT ne remet pas en cause les objectifs définis dans ce plan.

### **Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) des Pays de la Loire**

Le PRQA des Pays de la Loire a été approuvé le 24 décembre 2002. Il fixe les orientations visant à prévenir ou à réduire la pollution atmosphérique due au trafic routier, aux émissions agricoles, aux plantes allergisantes. Par ailleurs, il incite à la réalisation d'économies d'énergie et à la prévention de la pollution agricole.

Le SCoT a pris plusieurs dispositions qui permettent de répondre à ces orientations. Il favorise notamment l'utilisation des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle (transports collectifs, déplacements 'doux'), la maîtrise des consommations d'énergie dans les logements et les locaux d'activités, ou encore le développement des énergies renouvelables.

### Le Schéma Départemental de Sécurisation de l'Alimentation en eau potable de Loire-Atlantique 2007-2020

Le Schéma Départemental de Sécurisation de l'Alimentation en Eau Potable de Loire-Atlantique, élaboré par le Conseil Général, couvre la période 2007-2020. L'objectif principal est d'assurer l'alimentation en eau potable de l'ensemble du département pour les quinze prochaines années à venir. Il s'agit de protéger la ressource en eau, d'optimiser la gestion des unités de production et de renforcer les solidarités et échanges entre territoires.

Le programme prévu à l'horizon 2020 vise une ressource d'environ 110 millions de m<sup>3</sup> par an, fiable et de bonne qualité. Il tient compte de l'augmentation prévisible de la population du département, des économies d'eau pouvant encore être obtenues à la fois par les consommateurs (par une réduction des gaspillages) et par les collectivités (moins de pertes d'eau dans les réseaux).

Le SCoT tient compte de ce schéma.

### Le Schéma Départemental des carrières

Le schéma départemental des carrières de Loire-Atlantique a été approuvé en 2001 pour une durée de 10 ans, il est donc caduc et devrait être prochainement remplacé par un schéma régional des carrières.

Son objectif général est de permettre la satisfaction des besoins du marché dans le respect de l'environnement. Ses principales orientations concernent :

- l'utilisation rationnelle et optimale des gisements : économie des ressources et optimisation de l'usage des matériaux extraits,
- la réduction des impacts des carrières sur l'environnement et l'agriculture,
- la définition d'objectifs en matière de transport des matériaux.

Le SCoT du Pays de Retz a pris en considération le schéma départemental des carrières et a pris des dispositions promouvant une exploitation raisonnée des carrières (cf. chapitre 7-2 du DOO).

## Le Schéma routier départemental approuvé en juin 2012

«Le schéma routier constitue le socle de l'ensemble de la politique routière départementale dans une vision pluriannuelle. Il définit une hiérarchisation du réseau qui oriente l'ensemble des interventions en matière de modernisation, d'entretien et d'exploitation des routes départementales. Le schéma routier constitue la vision du Département sur la mobilité en général et la politique routière en particulier. Il intègre plusieurs grands enjeux :

- la complémentarité des modes de déplacement et la volonté de proposer une offre diversifiée en matière de transport en privilégiant le développement de modes alternatifs et collectifs ;
- la limitation de l'étalement urbain ;
- la maîtrise de la consommation des espaces et le respect des espaces naturels, agricoles, viticoles, et du cadre de vie des habitants ;
- la préservation des ressources naturelles et le souci de maîtrise budgétaire.»

Ces enjeux sont totalement partagés par le SCoT, ses orientations concourent à leur prise en compte (cf. DOO, chapitres 1, 2, 5 et 7).

Toutefois le schéma routier départemental n'est pas un document réglementairement opposable au SCoT. Dans la mesure où ce document est susceptible d'évolutions, le SCoT souhaite, dans une vision globale prospective d'aménagement du territoire à long terme, exprimer ses ambitions en terme de mobilité et de déplacements, en identifiant les projets routiers qu'il juge nécessaires à l'échelle du Pays de Retz. C'est pourquoi des projets complémentaires à ceux portés par le Département ont été inscrits dans le projet de SCoT.

### **Le Programme d'actions pour la protection des eaux contre la pollution par les nitrates**

Toutes les communes du territoire du SCoT sont classées en 'zones vulnérables à la pollution azotée' et donc soumises au programme d'actions départemental (4<sup>ème</sup> programme d'actions départemental en vigueur jusqu'à fin août 2013, puis 5<sup>ème</sup> programme à partir de septembre 2013).

Le SCoT n'agit pas directement sur les pratiques agricoles. Toutefois, il promeut une agriculture respectueuse de l'environnement et prend diverses mesures qui contribuent à l'amélioration de la qualité des eaux (préservation des zones humides, des cours d'eau et du maillage bocager, gestion alternative des eaux pluviales, incitation à la mise en oeuvre de programmes de restauration et d'entretien à l'échelle des bassins versants des cours d'eau, ...).

### **Le Plan Climat Energie Territorial du Pays de Grand-Lieu, Machecoul et Logne**

Le Pays de Grand-Lieu, Machecoul et Logne a lancé l'élaboration de son Plan Climat Energie Territorial en 2012.

Le SCoT adopte des dispositions pour économiser l'énergie et développer et favoriser les sources de production renouvelables. Il souhaite également engager un diagnostic «état zéro» des émissions de gaz à effet de serre et ainsi identifier les pistes d'actions à mettre en oeuvre pour réduire l'impact du territoire.

## La Charte du Pays de Grand-Lieu, Machecoul et Logne

Le SCoT du Pays de Retz inclut dans son périmètre le Pays de Grand-Lieu, Machecoul et Logne. Le Pays a été créé par arrêté préfectoral le 22 février 1977.

La Charte de Territoire, qui a été adoptée le 30 juin 2003, décline sept ambitions pour un développement durable du Pays. Parmi les orientations proposées, un certain nombre trouvent une traduction dans le SCoT, en particulier dans le DOO :

- **affirmer l'identité forte du territoire et favoriser son rayonnement** : la préservation du caractère rural du Pays de Retz, le maintien des équilibres entre les différents types d'occupation territoriale, le renforcement de la coordination sont des objectifs du SCoT.
- **susciter et encourager toutes les formes d'échanges et ouvrir le Pays sur le monde** : faciliter l'accès aux grands axes de circulation, faciliter l'accès au ferroviaire, mettre à niveau la qualité du réseau secondaire, sécuriser le réseau pour toutes les formes de transport, favoriser l'articulation des différents modes de transport, favoriser le recours aux transports collectifs et au covoiturage.
- **adapter et optimiser les services à la personne, tout au long de la vie** : conforter la politique de l'habitat, en particulier en :
  - encourageant l'adaptation des logements aux différents publics,
  - facilitant l'accès aux logements locatifs et aux logements d'urgence,
  - favorisant une répartition équilibrée des logements sur le territoire, en veillant à la densification des bourgs, à l'équilibre

avec les services de proximité proposés dans les communes,  
- privilégiant la qualité des logements.

- **préserver et valoriser le cadre de vie et l'environnement, en suscitant des comportements responsables** : poursuivre la politique de mise en valeur des patrimoines, promouvoir une économie de l'eau, réduire la production des déchets, soutenir toutes initiatives visant à économiser l'énergie et à optimiser l'exploitation des énergies fossiles.
- **conforter la dynamique économique** : créer des conditions favorables à la création, à l'implantation et au développement d'entreprises, en renforçant et organisant l'offre existante d'infrastructures territoriales, poursuivre les actions de maintien du commerce de proximité, favoriser la transmission des exploitations agricoles.
- **développer le potentiel touristique du Pays** : renforcer l'offre existante et la structurer, préserver le parc d'hébergements existants et favoriser le développement d'hébergements en adéquation avec les demandes de la clientèle et les potentialités du Pays, renforcer et créer des circuits reliant les différents sites et activités, développer des offres touristiques adaptées aux différentes cibles.

La charte de territoire du Pays de Grand-Lieu, Machecoul et Logne a donc été prise en compte.

## La Charte du Pays de Retz Atlantique

Le SCoT du Pays de Retz inclut dans son périmètre le Pays de Retz Atlantique. Le syndicat de Pays a été créé en 1982, puis a évolué en fédération le 1<sup>er</sup> novembre 2004, postérieurement à la création des 3 communautés de communes (de Pornic, Cœur Pays de Retz, Sud Estuaire).

La Charte de Territoire, qui a été adoptée le 25 mai 2005, décline une stratégie de développement et d'aménagement pour 10 ans suivant sept axes prioritaires. Parmi les orientations proposées, un certain nombre trouvent une traduction dans le SCoT, en particulier dans le DOO :

- **ouvrir le territoire** : relier le territoire aux territoires voisins, notamment en assurant un nouveau franchissement de la Loire et en améliorant les liaisons principales ; améliorer la liaison ferroviaire Nantes-Pornic, développer les transports collectifs pour accéder au train, étudier l'évolution de la ligne Nantes-Paimboeuf, en lien avec le projet de franchissement ; répondre aux besoins en infrastructures portuaires ; redéfinir et renforcer les transports collectifs ; poursuivre le développement des technologies de haut débit ;
- **favoriser l'adaptation du système productif** : accompagner les entreprises artisanales, commerciales et industrielles ; pérenniser l'agriculture ; qualifier, structurer et organiser l'offre touristique sur toute l'année ;
- **préserver le patrimoine naturel** : évaluer le patrimoine bâti, partager une politique de gestion de la ressource en eau avec

l'ensemble des acteurs concernés, poursuivre une politique ambitieuse d'assainissement collectif et non collectif des eaux usées, assurer la gestion hydraulique sur le territoire ; accompagner l'agriculture dans la prise en compte de l'environnement, en particulier en favorisant le maintien de l'agriculture dans les zones sensibles, en recherchant un équilibre entre développement urbain et économique et protection des espaces agricoles et naturels, en confortant l'entretien et la reconstitution du bocage, en développant des actions visant à améliorer la qualité de l'eau ; mettre en place une politique de gestion des déchets en recherchant des sites pour la création d'unités de traitement ; accompagner les actions visant à réduire les consommations d'énergie ;

- **offrir un cadre de vie de qualité** : soutenir les actions favorisant l'accès à l'emploi et la mixité sociale, faciliter les déplacements à l'intérieur du territoire, développer une offre personnalisée de logements locatifs, développer l'offre de transport, développer les équipements polyvalents et structurants, maintenir et dynamiser le commerce de proximité, valoriser l'offre culturelle, de loisirs et de solidarité ;
- **soutenir l'émergence de nouvelles activités économiques** : favoriser le développement industriel, soutenir et accompagner la création d'entreprises, accompagner et soutenir le développement des activités liées à la production d'énergies renouvelables.

La charte de territoire du Pays de Retz Atlantique a donc été prise en compte.

## Le Schéma régional de développement de l'aquaculture marine

En application de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche de juillet 2010, un décret instaure les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine, afin d'assurer le développement des activités aquacoles marines en harmonie avec les autres activités littorales.

Ce texte définit l'aquaculture marine comme l'ensemble des activités d'élevage d'animaux marins et de culture de végétaux marins.

Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine ont pour objet de recenser les sites existants et les sites propices au développement de cette activité, en prenant en compte pour ces derniers, entre autres, leurs caractéristiques écologiques, ainsi que les impacts environnementaux et les bénéfices socio-économiques que l'activité est susceptible d'engendrer. Ils sont conduits sous l'égide du Préfet de Région.

En Région Pays de la Loire aucun arrêté d'approbation n'a été pris à ce jour.

## Le Document stratégique de façade maritime

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement prévoit de doter la France d'une stratégie nationale intégrée pour la mer et le littoral. La stratégie nationale sera déclinée pour chaque façade maritime en métropole (Manche Est/Mer du Nord, Manche Ouest/Atlantique nord, Atlantique sud, Méditerranée) et pour les sept bassins d'outre-mer. Ces outils permettront l'organisation et la planification des activités en mer sur un même espace et faciliteront ainsi leur développement. Le travail d'élaboration de la nouvelle stratégie nationale pour la mer et le littoral devrait aboutir à l'été 2013.

Le document stratégique de façade Nord Atlantique-Manche ouest sera élaboré en association étroite avec le Conseil maritime de façade Nord Atlantique-Manche Ouest, dont la composition a été fixée par arrêté inter-préfectoral du 4 novembre 2011.

## Les plans, schémas, programmes soumis à évaluation des incidences Natura 2000 au titre de l'article L. 414-4 du Code de l'environnement

Le territoire du SCoT est concerné par plusieurs sites Natura 2000 terrestres et marins :

- «Estuaire de la Loire» (ZPS n°FR5210103 et SIC n°FR5200621),
- «Lac de Grand-Lieu» (ZPS n°FR5210008 et SIC n°FR5200625),
- «Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts» (ZPS n°FR5212009 et SIC n°FR5200653),
- «Estuaire de la Loire - Baie de Bourgneuf» (ZPS en mer n°FR5212014),
- «Estuaire de la Loire Sud - Baie de Bourgneuf» (pSIC en mer n°FR5202012).

Ces sites Natura 2000 sont préservés en tant que réservoirs de biodiversité dans le cadre de la Trame Verte et Bleue du SCoT Pays de Retz.

Il est à noter qu'il n'existe pas, à ce jour, de plans ou programmes soumis à évaluation des incidences Natura 2000 de rang supérieur au SCoT.

Par ailleurs, l'ensemble des projets inscrits dans le SCoT susceptibles d'avoir une incidence sur les sites Natura 2000 ont été pris en compte. Ils ont fait l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 dans le cadre du SCoT (*cf. Chapitre 5 des incidences prévisibles du SCoT sur l'environnement*).



*Explication  
des choix retenus  
pour établir le PADD et le D00*



# Sommaire

1. Préambule .....	40
2. Les enjeux liés au développement et à l'aménagement du Pays de Retz .....	41
3. Le scénario "au fil de l'eau" : poursuite des tendances en cours .....	42
4. Les choix retenus pour établir le PADD et le DOO du Pays de Retz .....	46

# 1. Préambule

L'article R.122-2 du Code de l'Urbanisme indique que *«le rapport de présentation [...] explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le document d'orientation et d'objectifs. Le cas échéant, il explique les raisons pour lesquelles des projets alternatifs ont été écartés, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des autres solutions envisagées.»*

La définition des orientations du projet d'aménagement et de développement durables et du document d'orientation et d'objectifs répond aux principaux enjeux liés au développement et à l'aménagement du territoire du Pays de Retz.

Ces enjeux, soulevés par le diagnostic et l'état initial de l'environnement sont rappelés au chapitre suivant.

Les choix ayant prévalu à l'établissement du projet d'aménagement et de développement durables résultent aussi de différentes approches prospectives du développement du Pays de Retz et respectent les grands principes réglementaires énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 et L. 121-1-3 du Code de l'Urbanisme.

Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le document d'orientation et d'objectifs sont enfin l'émanation des sensibilités locales, le fruit des aspirations des élus dès lors qu'ils sont adaptés aux enjeux du territoire rappelés ci-après et respectent les grands principes d'équilibre entre développement et gestion économe et durable du territoire, préservation de son patrimoine et des ressources agricoles et naturelles.

## 2. Les enjeux liés au développement et à l'aménagement du Pays de Retz

Les enjeux majeurs liés au développement et à l'aménagement du Pays de Retz identifiés à l'issue du diagnostic et de l'état initial de l'environnement sont les suivants :

- 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-Brévin-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
- Etablir 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
- Permettre l'accès au très haut débit à l'ensemble du territoire
- 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
- Assurer la protection des paysages, mettre en valeur le patrimoine et l'architecture du Pays de Retz
- Préserver et valoriser le patrimoine naturel et la biodiversité, préserver et restaurer les continuités et équilibres écologiques
- Protéger la ressource en eau : améliorer la qualité des eaux, maîtriser les eaux de ruissellement, assurer une gestion hydraulique compatible avec la multiplicité et la diversité des usages, sécuriser et garantir l'alimentation en eau potable du territoire, améliorer les systèmes d'épuration
- Améliorer la gestion des déchets
- Prendre en compte et maîtriser les risques, nuisances et pollutions afin de garantir des conditions de vie satisfaisantes à tout habitant du territoire

### 3. Le scénario «au fil de l'eau» : poursuite des tendances en cours

Le scénario "au fil de l'eau" correspond à la poursuite des tendances de ces dix dernières années qui conduiraient aux effets suivants.

#### **Effets sur l'armature démographique et urbaine**

Ces dix dernières années, le Pays de Retz a connu une très forte croissance démographique de l'ordre de 2,5% par an. Cette évolution a été deux fois plus rapide durant ces dix dernières années que durant les années 90. Par ailleurs, la population du SCoT progresse deux fois plus vite que celle du département. Cette accélération touche tous les territoires du SCoT : le littoral, les communes péri-urbaines de l'agglomération nantaise ainsi que les territoires médians ('diagonale verte') qui supportent à la fois l'influence de l'aire urbaine de Nantes et celle de la proximité du littoral.

Si l'on poursuivait les tendances de ces dix dernières années, le territoire pourrait accueillir environ 90000 habitants supplémentaires qui se répartiraient de manière relativement homogène sur les différents territoires du SCoT (littoral, péri-urbain, diagonale verte), les Communautés de communes conservant les mêmes poids démographiques (en pourcentage) au sein du SCoT à l'horizon 2030. Ceci conduirait à une consommation d'espace par l'urbanisation toujours plus importante et de manière diffuse sur l'ensemble du territoire.

La pression immobilière et foncière s'accroîtrait encore davantage, au détriment essentiellement du maintien des jeunes sur le territoire qui ne pourraient pas accéder à la propriété ou qui manqueraient de logements locatifs.

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...

Toutefois, il faut noter que la croissance démographique du SCoT de ces dix dernières années est due à une forte arrivée de population en provenance de l'agglomération nantaise. Or, la poursuite de ce rythme de migration semble difficilement envisageable compte-tenu des perspectives estimées sur l'agglomération nantaise et des conjonctures socio-économiques actuelles et prévisibles.

C'est pourquoi, les scénarii du SCoT ont été élaborés à partir de taux de migration réalistes, inférieurs à ceux observés selon la tendance actuelle, en tenant compte des perspectives des territoires voisins. Ces quotients migratoires reflètent les échanges de population entre les différents territoires.

Enfin, il faut noter que chacun de ces scénarii, y compris celui au fil de l'eau, conduit à un vieillissement de la population.

### **Effets sur les espaces naturels et agricoles et la consommation d'espace**

Les tendances d'évolution démographique observées sur le territoire impliquent des besoins en logements importants (croissance forte de la population, denserment des ménages...) sur l'ensemble des communes du territoire. Si l'on poursuivait les tendances observées entre 1999 et 2009, ce serait 2 640 hectares qui pourraient être consommés pour l'habitat à l'horizon 2030.

Les zones d'activités se sont fortement développées au cours des dernières années (39 ha/an entre 2004 et 2009). Si ce rythme rapide observé entre 2004 et 2009 était poursuivi, l'espace consommé par les zones d'activités pourrait être fortement accru au cours des prochaines années.

Cette consommation d'espace se ferait au détriment des espaces naturels et agricoles. Les rétentions foncières pourraient être de plus en plus fortes entraînant une déprise des terrains agricoles.

Les conséquences pour l'agriculture seraient une perte importante de surfaces exploitables, des risques d'impact sur les conditions de développement des exploitations agricoles, des risques de gêne pour les activités agricoles (circulation des engins agricoles, cohabitation avec les tiers...).

Les conséquences pour l'environnement seraient une perte de milieux naturels et ruraux (perte de gestion de certains milieux par l'agriculture), une augmentation de la fragmentation des espaces naturels, un risque de dégradation de la qualité des milieux récepteurs et de la ressource en eau, des impacts paysagers.

### **Effets sur les déplacements et les consommations énergétiques**

Les implantations croissantes de ménages sur le territoire du SCoT, notamment dans les territoires périurbains situés dans l'aire d'influence de la métropole nantaise, impliquent une poursuite de l'accroissement des déplacements domicile-travail, donc des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, d'autant plus que les actifs travaillant en dehors du territoire du SCoT sont de plus en plus nombreux.

De plus, la géographie spécifique du territoire avec une forme en longueur et des barrières naturelles importantes rend difficiles les liaisons entre toutes les communes. Un fort accroissement de la population engendrerait donc davantage de déplacements au sein même du territoire et des temps de parcours relativement longs.

La route bleue, axe routier majeur le long du littoral, supporterait un trafic toujours plus conséquent, notamment en période estivale et pourrait être saturée plus régulièrement.

De plus, on observe depuis quelques années une augmentation des visiteurs qui viennent se promener sur le littoral le week-end engendrant de fortes augmentations de trafic en fin de semaine.

Ces fortes variations saisonnières et hebdomadaires risquent de détériorer de plus en plus les conditions de circulation du territoire et de nuire à l'attractivité des communes littorales.

Ces effets pourraient être atténués par le développement des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle (transports collectifs, déplacements « doux », co-voiturage...).

### **Effets sur l'armature économique**

L'armature économique continuerait à reposer sur :

- un emploi qui progresse au même rythme que la population active sans que soit modifié le rapport emploi-actif (70 %),
- un tissu dense de petites entreprises et une forte présence de l'agriculture et de l'industrie, l'agriculture pouvant, à terme, être gênée par la dispersion de l'habitat et la consommation d'espace,
- de nombreux pôles commerciaux mais marqués par des pôles plus importants sur le littoral, un appareil commercial concurrencé par la proximité des deux grands pôles urbains du département (agglomérations nantaise et nazairienne),
- de nombreux sites d'activités sans vocation lisible, consommant de plus en plus d'espace et avec un aménagement peu qualitatif,
- une fréquentation touristique importante sur le littoral, sans stratégie touristique globale pour le Pays de Retz.

### **Effets sur l'offre en équipements, en commerces et services à la population**

La croissance démographique répartie sur l'ensemble des communes du SCoT permet de maintenir les équipements d'intérêt collectif de ces communes. Toutefois, un apport trop conséquent de population risquerait de déséquilibrer le fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et d'entraîner leur saturation (équipements scolaires et de loisirs, stations d'épuration, ...). Le territoire pourrait notamment manquer de structures d'accueil et d'hébergement pour les personnes âgées ainsi que de structures pour la petite enfance.

Les commerces se développeraient davantage et notamment les grandes surfaces commerciales, le plus souvent soit dans de nouvelles zones commerciales soit par des relocalisations de commerces existants afin de permettre leur extension. Ces nouvelles localisations ou ces relocalisations pourraient se faire au détriment des commerces de proximité situés dans les centres-villes ou centres-bourgs.

D'autre part, l'absence de stratégie commerciale globale sur le territoire du SCoT pourrait accentuer les déplacements de la population vers les grands pôles commerciaux des agglomérations nantaise et nazairienne plus attractifs.

**Trois hypothèses d'évolution démographique ont été étudiées à l'issue du diagnostic et débattues par les élus :**

- un scénario "bas" conduisant à accueillir 42 200 habitants supplémentaires,**
- un scénario "médian" conduisant à accueillir 56 500 habitants supplémentaires,**
- un scénario "haut" conduisant à accueillir 62 500 habitants supplémentaires.**

**Les élus du SCoT Pays de Retz ont choisi de retenir une fourchette comprise entre 42 000 et 56 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 afin de maîtriser la croissance démographique de leur territoire par rapport à la dernière décennie.**

**Les choix retenus par les élus pour établir le PADD et le DOO sont expliqués au chapitre suivant.**

## 4. Les choix retenus pour établir le PADD et le DOO

### Justification de la fourchette

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 en 2009 et offre une tendance jusqu'en 2030.

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 :

#### 1/ Concernant le solde naturel :

La fécondité a été maintenue à son niveau de départ et la mortalité baisse au même rythme qu'en France :

- la fécondité de chaque zone est maintenue à son niveau de départ, qu'il s'agisse de l'indice conjoncturel de fécondité global (nombre d'enfants qu'aurait une femme si, tout au long de sa vie, les taux de fécondité observés à chaque âge l'année considérée demeuraient inchangés) ou des quotients de référence par âge de la mère ;
- la mortalité de chaque région 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 ;

#### 2/ 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. Ces quotients migratoires ont été basés sur les tendances intercensitaires suivantes :

- **Scénario haut** : prolongement des tendances 1999 - 2008
- **Scénario central** : prolongement des tendances 1990-1999
- **Scénario bas** : prolongement des tendances 1982 -1990

Le scénario haut, conduisant à atteindre à l'échéance 2030 plus de 200 000 habitants, soit 62 000 habitants supplémentaires n'a pas été jugé souhaitable, au regard des impacts qu'il entraînerait sur le territoire à l'échéance de 20 ans, parmi lesquels :

- une consommation d'espace importante à l'échelle du SCoT, en corollaire, une réduction de l'espace agricole importante ;
- une augmentation des déplacements notamment en véhicule individuel, et donc un accroissement des inégalités face au renchérissement du coût de l'énergie ;
- la poursuite de l'érosion de la biodiversité.

Le diagnostic a toutefois montré l'extraordinaire attractivité du Pays de Retz, qui rend peu réaliste un scénario de réduction très importante de la croissance de la population. En effet, l'attractivité combinée des métropoles nantaise et nazairienne et du littoral, la bonne desserte du territoire et les projets d'amélioration de cette desserte, en particulier par les transports collectifs (franchissement multimodal de la Loire, 2x2 voies Nantes – Vendée, réouverture de la ligne ferroviaire Saint-Hilaire-de-Chaléons – Paimboeuf...),

la dynamique économique que les élus souhaitent conforter, liée notamment à la localisation stratégique du territoire, ... rendent irréaliste un scénario trop pondéré.

Compte tenu du rythme de croissance démographique très fluctuant aux 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 moyen de croissance annuelle de 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.

Ce choix se traduit par la fourchette de développement démographique à l'horizon 2030 suivante :

- une croissance modérée (182 000 habitants à l'horizon 2030),
- une croissance plus forte (196 000 habitants à l'horizon 2030), représentant le maximum acceptable par le territoire.

soit un objectif de croissance démographique qui se situe entre 42 000 et 56 000 habitants supplémentaires sur l'ensemble du territoire.

Les objectifs de construction de logements sont évalués en regard de ce dernier scénario : 1200 à 1650 logements par an (voir ci-après). L'estimation du nombre de logements à construire est fonction des choix retenus pour la croissance démographique. Elle a été réalisée en fonction de la baisse projetée de la taille moyenne des ménages,

de la part des résidences secondaires, ainsi que du renouvellement du parc de logements.

Afin d'atteindre les objectifs de réduction de la consommation d'espace que se sont fixés les élus, cinq leviers cumulatifs sont prescrits par le SCoT :

- la structuration du territoire autour des pôles d'équilibre, bourgs et pôles communaux, et la limitation des possibilités de construction dans les villages ;
- l'obligation de privilégier le renouvellement urbain aux extensions urbaines ;
- un objectif de réduction de la consommation d'espace de 43 ha/an, avec un objectif de -30 % de consommation d'espace pour l'habitat et de -10 % de consommation d'espace pour les activités (soit une consommation de 92 ha/an maximum pour l'habitat, les services et les équipements et 28 ha/an maximum pour les zones activités) ;
- une densité minimale de 15 à 20 logements par hectare, à comparer à la moyenne d'une dizaine de logements par hectare sur les 10 dernières années ;
- la préservation de 85 215 hectares d'espaces agricoles pérennes, soit 97 % des espaces agricoles des documents d'urbanisme actuels.

## Détail du projet

A travers le scénario retenu, les représentants du SCoT ont souhaité soutenir le développement du Pays de Retz à un rythme plus mesuré, permettant de mieux organiser le développement urbain, de favoriser l'intégration des nouveaux habitants et le maintien des populations existantes quel que soit leur revenu ou leur âge, et d'adapter le territoire à ses évolutions rapides. C'est à l'aune de l'estimation de la capacité d'accueil, obligation imposée par la loi Littoral aux communes concernées mais étendue à l'ensemble du territoire du SCoT, qu'a été envisagé le projet du SCoT.

Ainsi le projet s'articule autour de sept orientations fondamentales pour le territoire, dégagées à partir des enjeux identifiés dans le diagnostic.

### **1. Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire**

#### **1.1. Structuration du territoire, gestion économe de l'espace et prise en compte de la capacité d'accueil et de développement du territoire**

Espace très majoritairement naturel et agricole (91% du territoire sont actuellement à vocations naturelle ou agricole dans les PLU), le Pays de Retz oriente son développement urbain vers une meilleure organisation du territoire. Le SCoT privilégie un mode d'urbanisation économe en espace et en énergie, favorisant la ville des courtes distances.

En cohérence avec la directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'estuaire de la Loire, le SCoT identifie six pôles d'équilibre : Pornic, Saint-Brevin-les-Pins, Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, Machecoul, Sainte-Pazanne et Legé. Leurs centres-villes sont les lieux privilégiés du développement urbain et économique et participent au maintien des grands équilibres du territoire en se donnant des objectifs de

densité et de diversité sociale supérieurs aux autres communes.

Le territoire s'appuie également sur son réseau de bourgs et pôles communaux, qui doivent maintenir et développer leurs fonctions de proximité. Le développement communal doit se recentrer autour des bourgs et des pôles identifiés par le SCoT, en étudiant dans le cadre de l'élaboration des PLU le potentiel de renouvellement du tissu urbain existant, et les objectifs d'une politique foncière.

En parallèle, la lutte contre le mitage du territoire est l'un des objectifs prioritaires du SCoT, qui impose une maîtrise de l'évolution des villages, hameaux et formes complexes modernes. L'objectif est de permettre leur évolution en terme de qualité de vie, d'intégration paysagère et de diversité sociale et générationnelle. Le SCoT étend ainsi à l'ensemble de son territoire l'esprit de l'article L. 146-4-1 du code de l'urbanisme (loi Littoral), relatif à la limitation de l'extension de l'urbanisation hors des bourgs et zones agglomérées.

Concrètement, la règle générale est de ne pas permettre l'extension des villages, hameaux et formes complexes modernes. Le SCoT distingue toutefois :

- les villages, hameaux et formes complexes modernes où des constructions seront possibles dans l'enveloppe existante : si plus de 3 constructions sont possibles, elles ne seront permises qu'après élaboration d'un projet de village ou de hameau, traduits en orientations d'aménagement et de programmation dans le PLU pour être opérationnels, et qui devront préciser les conditions relatives à la densification du secteur, la structuration de la trame viaire, la gestion des interfaces avec le milieu environnant, etc (cf. liste page 19 du DOO). Ceci afin de permettre une structuration optimale de ces secteurs déconnectés des centre-bourgs.

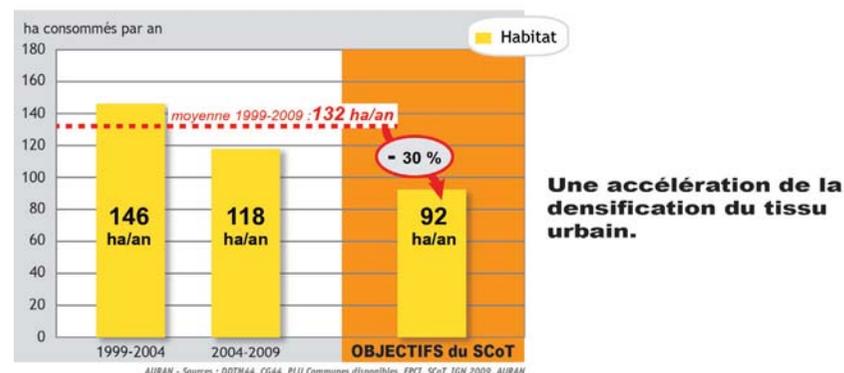
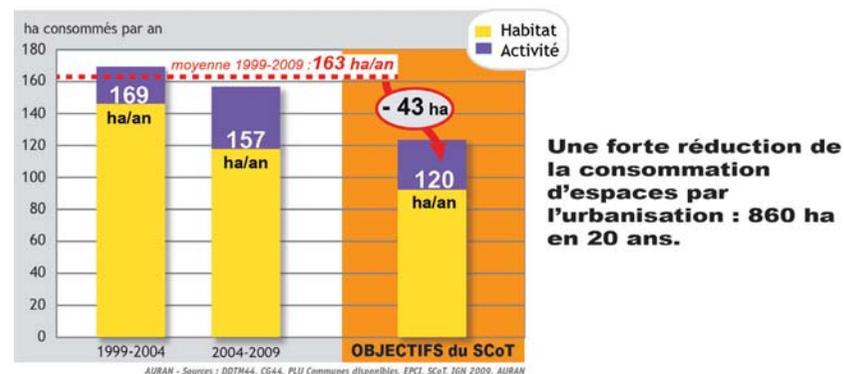
- les villages à partir desquels une extension limitée sera possible : à condition qu'ils bénéficient d'une desserte ou d'un projet de desserte en transports collectifs, qu'une vie sociale y existe et que l'intérêt général en soit démontré à l'échelle de la commune et des territoires voisins. Les projets de village devront dans ce cas comporter, outre tous les éléments listés en page 19 du DOO, des informations relatives à l'organisation de la desserte en transports collectifs, au développement des lieux de vie sociale, à la maîtrise foncière, à la diversité de l'habitat dans un souci de mixité sociale et intergénérationnelle, en respect du plan d'exposition au bruit le cas échéant. Certaines formes complexes modernes, hors communes soumises à la loi Littoral, de plus de 50 maisons, bénéficiant d'une desserte ou d'un projet de desserte en transports collectifs, d'une vie sociale, et à condition d'en démontrer l'intérêt général, pourront ponctuellement être identifiées comme village.

Ces dispositions prohibent le développement de la construction en écarts et bâtis isolés, et œuvrent pour une urbanisation en cœur de bourg (renouvellement urbain) ou en extension urbaine.

Les villages, hameaux et formes complexes modernes ne sont pas nommément identifiés, mais les critères permettant aux PLU de les définir précisément figurent dans le document d'orientation et d'objectifs. Ils concernent peu de secteurs, au regard de l'importance du mitage dans le Pays de Retz.

Afin d'asseoir cette organisation de l'espace, et de conserver les grands équilibres entre ses espaces urbains, naturels, agricoles et forestiers, le SCoT se donne des objectifs chiffrés, répartis par intercommunalité, de réduction et d'optimisation de la consommation d'espace par l'urbanisation.

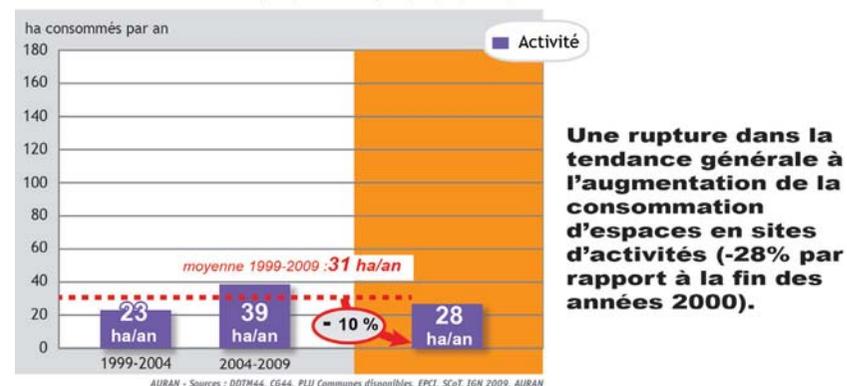
Le SCoT retient ainsi l'objectif de passer de 163 hectares de consommation d'espaces par l'urbanisation annuelle (consommation relevée sur la période 1999-2009) à 120 hectares par an maximum. En outre, 85 215 ha sont identifiés par le SCoT en espaces agricoles pérennes, soit 61 % du territoire et 97 % des espaces agricoles du Pays de Retz. Les 3 % d'espaces agricoles non inclus dans les espaces agricoles pérennes auront toujours à terme, pour la plupart, une vocation agricole puisque au maximum, à raison de 120 ha/an d'urbanisation théorique possible (dans l'hypothèse haute de production de logements), 2400 hectares au plus pourront être urbanisés.



Toutefois les élus ont souhaité préserver des marges de manœuvre géographiques liées à l'imprévisibilité de certains paramètres dans la décision politique d'ouverture à l'urbanisation de secteurs pour des projets urbains (par exemple présence de zones humides, difficultés à acquérir le foncier, etc). Pour autant ces marges de manœuvre spatiales respectent les orientations du SCoT, puisqu'elles sont situées autour des pôles d'équilibre, bourgs et pôles communaux. Cet objectif s'applique à l'ensemble du SCoT ainsi qu'à chacune des communautés de communes au vu de sa propre consommation foncière par rapport à la décennie précédente.

Pour atteindre cet objectif, les communes devront prioriser le renouvellement urbain par rapport aux extensions urbaines et réduire d'au moins 30 % leur consommation d'espace pour les secteurs à vocation d'habitat résidentiel et mixtes (par rapport à la consommation annuelle moyenne observée sur les 10 dernières années), pour atteindre un maximum de 92 hectares consommés par an, et optimiser les espaces d'activités afin de tendre vers une diminution de 10 % de la consommation d'espaces par les activités, conduisant à une consommation d'espace de 28 hectares par an au maximum sur l'ensemble du SCoT, répartis sur les 6 communautés de communes. Cette optimisation de l'espace à vocation d'activités orientera l'aménagement des nouvelles zones vers plus de densité, mais devra aussi être envisagé sous l'angle du renouvellement urbain des zones d'activités existantes. Elle contribuera également à rééquilibrer le ration entre actifs et emplois sur le territoire.

Les zones interterritoriales stratégiques (ZIS) identifiées dans le document d'orientation et d'objectifs (Le Carnet, La Marne et la D2A) ne sont pas intégrées à ce calcul de consommation d'espace à vocation d'activités, puisque les communautés de communes



n'en ont pas la maîtrise foncière (ni la maîtrise d'ouvrage). Elles représentent un potentiel total de 275 hectares, mais à ce jour aucun projet précis d'envergure n'est réellement identifié sur ces secteurs, aussi il est très difficile de mesurer leur rythme d'urbanisation, d'autant qu'elles ont vocation à accueillir de grosses entités économiques. Néanmoins les dispositions du SCoT relatives à l'aménagement qualitatif des zones d'activités s'appliqueront aux ZIS.

Les chiffres utilisés pour effectuer le bilan de la consommation d'espace sont issus de l'analyse des orthophotographies aériennes réalisées par l'IGN en 1999, 2004 et 2009. Ces orthophotographies ont fait l'objet d'une interprétation très fine, à la parcelle, puis de visites terrain afin de vérifier l'exactitude des informations. Ces données, croisées à la base de données documents d'urbanisme, constituent l'observatoire des espaces de l'Auran pour le SCoT, qui a servi de base à l'évaluation des consommations d'espace sur la période 1999-2009, à partir de laquelle les hypothèses du SCoT ont été construites.

La difficulté de porter l'analyse à la période 2002-2012, tel que le

demande l'article L. 122-1-2 du code de l'urbanisme, tient au manque de disponibilité de la donnée. En effet les campagnes de prises de vue aériennes réalisées par l'IGN sont prévues tous les 5 ans, la prochaine devrait donc être organisée en 2014. En outre les bases de données des mises en chantier de logements ne sont pas disponibles pour 2012, et les chiffres ne sont pas consolidés pour 2011.

Si l'on s'appuie sur :

- le nombre de logements mis en chantier en 2010 et 2011 (chiffres non consolidés),
- les surfaces de terrains en zones d'activités vendues sur ces mêmes années,

sur l'ensemble des six communautés de communes, les premières estimations pour les deux années 2010-2011 laissent envisager des mises en chantier de logements à hauteur de 2800 logements, ce qui s'inscrit dans le prolongement des tendances observées sur 1999-2009 (aux alentours de 1350 logements/an).

Néanmoins, le constat à l'échelle régionale est que la taille moyenne des parcelles a diminué par rapport au début des années 2000, à mettre en lien avec d'une part l'augmentation du coût du foncier et d'autre part l'augmentation de la part des logements collectifs, qui sont moins consommateurs d'espace, dans la construction. Dans le Pays de Retz, la forme majoritaire de logements reste la maison individuelle pure, mais la part du logement collectif et de l'individuel groupé augmente. On peut donc supposer que la consommation annuelle d'espace à vocation d'habitat, de 132 ha/an sur 1999-2009, s'est stabilisée, voire légèrement réduite, sur 2009-2012.

Sur le foncier à vocation économique, une analyse du Conseil Général et du CODELA (évaluation des volumes commercialisés

annuellement dans le département de Loire-Atlantique), parue en septembre 2012, montre un recul marqué des ventes de foncier économique en 2011 par rapport à 2009 et 2010 (76 ha vendus contre 88 environ les deux années précédentes sur l'ensemble du département) mais ne remonte pas sur la décennie antérieure. Si les chiffres concernant plus particulièrement le Pays de Retz ne sont pour l'heure pas connus, on peut toutefois observer sur les cartographies départementales une diminution des ventes (en surface) sur la période 2010-2011. La moyenne utilisée par le SCoT sur 1999-2009 tient de fait compte d'une baisse de la consommation d'espaces en sites d'activités par rapport à la période 2004-2009.

Il est toutefois difficile d'en tirer des conclusions précises, puisque les causes de ce ralentissement des ventes de foncier économique, et donc de consommation d'espace à vocation économique, sont essentiellement conjoncturelles. De plus, le suivi de la commercialisation en sites d'activités n'est que partiellement représentatif de la consommation d'espace par l'urbanisation, des parcelles pouvant être vendues sans être urbanisées avant plusieurs années.

Cette analyse portant sur l'habitat et le foncier économique montre la difficulté à disposer précisément de chiffres de consommation d'espace sur les 10 ans précédant l'approbation du SCoT. C'est pour ces raisons que le SCoT s'est appuyé sur la période 1999-2009, disposant de chiffres très fiables. L'observatoire du SCoT qui sera mis en place, à partir des indicateurs de suivi développés dans le cadre de l'évaluation environnementale et pour l'estimation de la capacité d'accueil, permettra d'actualiser cette analyse au regard de la prochaine campagne d'orthophotographies et de leur interprétation.

En complément des mesures de réduction de la consommation d'espace, qui permettront au territoire de maintenir en espace naturel ou agricole quelques 860 hectares (soit l'équivalent de la surface de communes comme Cheix-en-Retz ou Geneston), le SCoT retient des règles de densités minimales de logements qui s'appliquent aux objectifs de production de logements (en construction, renouvellement et réhabilitation) définis dans les PLU, en lien avec les programmes locaux d'habitat (PLH) intercommunaux.

Ainsi les densités moyennes minimales à atteindre par commune sont de :

- 18 à 20 logements à l'hectare pour les 6 communes pôles d'équilibre,
- 15 logements à l'hectare dans les autres communes.

Ces objectifs sont à mettre en regard de la densité observée sur les opérations de construction de la dernière décennie, soit une dizaine de logements neufs par hectare consommé. Cette faible densité reflète un territoire traditionnellement rural, avec des formes d'extension urbaine peu denses. Les objectifs de densités minimales fixés par le SCoT constituent ainsi une rupture d'échelle dans l'élaboration des projets urbains communaux. Ces objectifs sont le résultat d'un compromis permettant une réduction effective de la consommation d'espace sans pour autant rompre trop brutalement avec l'architecture et les formes urbaines traditionnelles du Pays de Retz. En tout état de cause, l'urbanisation sera proportionnelle (densité) à la production de logements, avec un plafond de consommation d'espace.

En outre les PLU doivent privilégier une plus forte densité dans les secteurs urbains stratégiques (autour des gares et secteurs

desservis par les transports collectifs, dans les centralités, dans les secteurs de projets d'intérêt majeur identifiés en espaces proches du rivage). Le renouvellement urbain devant représenter une part significative dans la production de logements neufs, la densité moyenne observée à l'échelle de la commune sera maximisée.

Compte tenu de la diversité dans la composition urbaine des bourgs anciens, il n'a pas été souhaité de fixer une part minimale de renouvellement urbain dans les objectifs de construction ; c'est au regard de l'identification des possibilités de renouvellement urbain réalisé par chaque commune dans le cadre de la révision ou l'élaboration de son PLU que cet objectif sera fixé. Des outils d'évaluation du renouvellement urbain seront développés dans l'observatoire du SCoT.

Les élus du SCoT souhaitent maîtriser et optimiser le développement du territoire (cf supra) au regard de ses ressources. C'est pourquoi l'estimation de la capacité d'accueil a été réalisée à l'échelle de l'ensemble du territoire, et non des seules communes littorales légalement soumises à cette obligation. La réflexion engagée permettra un suivi systémique de l'application des dispositions du SCoT.

## **1.2. Modalités d'application de la loi littoral**

Le SCoT précise les modalités d'application de la loi Littoral qui concourent, dans le respect de la capacité d'accueil et de développement du territoire, à concilier développement et protection du littoral.

Il distingue les communes riveraines des estuaires (Loire et Falleron) de celles riveraines de l'Océan et du lac de Grand-Lieu. Pour ces dernières en effet, la directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'estuaire de la Loire a précisé les modalités d'application de la loi Littoral à l'échelle du 1/50.000<sup>ème</sup>.

### 1.2.1. Communes riveraines de l'estuaire de la Loire et du Falleron

Pour la détermination des modalités d'application de la loi Littoral sur les communes riveraines des estuaires de la Loire et du Falleron, il n'existe pas de document de rang supérieur auquel se référer. Le SCoT est donc le seul document réglementaire ayant précisé ces délimitations. Il identifie et précise les périmètres suivants, que les PLU devront délimiter :

- les coupures d'urbanisation,
- les espaces remarquables, parcs et espaces boisés significatifs,
- la limite des espaces proches du rivage (hors Falleron).

Pour la déclinaison des modalités d'application de la loi Littoral dans les communes estuariennes, le SCoT s'est largement appuyé sur les études réalisées en 2006 par le cabinet CERESA<sup>(1)</sup>, sous maîtrise d'ouvrage État, suivies d'une concertation avec les communes concernées, tout en tenant compte le cas échéant de réalités territoriales (secteurs habités ou voiries en limite de coupures d'urbanisation).

#### a) Définition des coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation ont pour vocation d'éviter que ne se rejoignent deux ensembles bâtis distincts. Dans le contexte fortement artificialisé de l'estuaire de la Loire, ce principe s'applique pour des zones d'habitat ou des zones d'activités.

Les coupures définies ci-après (et représentées dans les annexes cartographiques du DOO au 1/25.000ème) peuvent allier à ce principe d'isolation de deux secteurs urbanisés d'autres objectifs de préservation :

- lisibilité de la forme groupée d'un bourg et/ou mise en scène d'une entrée franche dans un bourg

- connexion visuelle directe ou indirecte avec l'estuaire
- cohérence d'un espace sensible
- maintien du caractère rural d'un espace soumis à des pressions à l'urbanisation

Les coupures d'urbanisation sont systématiquement perceptibles depuis des axes de circulation dont le niveau de fréquentation est à relier à la valeur vitrine de la coupure. Plus la fréquentation sera importante, plus l'image globale renvoyée par les paysages estuariens sera valorisée par la coupure d'urbanisation.

Le tableau ci-dessous est directement tiré de l'étude CERESA susmentionnée.

N°	Nom – Commune	Objectifs	Occupation des sols	Rôle de corridor écologique	Sensibilités
E1	Coulée verte dans les quartiers les plus récents de Saint-Brevin-les-Pins (est de la Route Bleue).	Coupure entre le village de la Grandville et la Haute-Prinai, Bel Air, le Plessis. Importance de cette coupure pour les perceptions depuis la RD 277 et la RD 77 et la banalisation des paysages	Cette coupure s'appuie sur les secteurs déjà urbanisés à l'ouest et à l'est de ses limites.		Proximité de la rive de la Loire du littoral Atlantique et du bassin d'emploi de Saint-Nazaire : forte pression à l'urbanisation de part et d'autre de la coupure. Morcellement des surfaces, situation périurbaine : risque de déprise agricole.
E2	Marais de Greix et Ouest Grandville	Coupure entre la Grandville et la Grognaise : importance de cette coupure pour les perceptions depuis la RD 277 et la RD 77.	Espace prairial alluvial rivulaire et pieds de coteaux non urbanisés contigus. Cette coupure est prolongée dans les terres par le marais de Greix.	Liaison entre la Loire et les marais intérieurs.	Proximité de la rive, de Mindin, du pont de Saint-Nazaire, de la RD 277 : pressions à l'urbanisation (habitat et activités).

<sup>(1)</sup> Application de la loi Littoral aux communes riveraines des estuaires de la Loire et du Falleron, CERESA, 2006

N°	Nom – Commune	Objectifs	Occupation des sols	Rôle de corridor écologique	Sensibilités
E3	Marais de Greix et est Grandville à Saint-Brevin-les-Pins et Corsept	Coupure entre les lieux-dits le Tertre et la Grognais : importance de cette coupure pour les perceptions depuis la RD 77.	Espace prairial alluvial rivulaire et pieds de coteaux non urbanisés contigus. Cette coupure est prolongée dans les terres par le marais de Greix.	Liaison entre la Loire et les marais intérieurs.	
E4	Marais de Gigné à Corsept	Coupure entre les lieux-dits les Moisans et la Pétolais. Importance de cette coupure pour les perceptions depuis la RD 77.	Espace prairial alluvial rivulaire et pieds de coteaux non urbanisés contigus.	Liaison entre la Loire et les marais intérieurs.	
E5	Marais de la Mabilais à Corsept	Coupure entre les lieux-dits le Grand Perret et la Mabilais. Importance de cette coupure pour les perceptions depuis la RD 77.	Espace prairial alluvial rivulaire et pieds de coteaux non urbanisés contigus. Cette coupure est prolongée dans les terres par le marais de la Mabilais.	Liaison entre la Loire et les marais intérieurs.	
E6	Ceinture verte autour du bourg de Corsept et prairies de Corsept à Paimboeuf	Coupure multiple :: - entre le bourg de Corsept et le lieu-dit Le Pasquiaud (perception de la coupure depuis la RD 77) - entre le bourg de Corsept et le lieu-dit la Chaussée (perception de la coupure depuis la RD 96) - entre les bourgs de Corsept et de Paimboeuf	Espace prairial alluvial en transition entre secteurs rivulaires (nord) et secteurs arrière-rivulaires (sud). Espace prairial alluvial très ouvert présentant localement un cloisonnement à base de haies de tamaris. La pinède de Paimboeuf est en continuité de cette coupure.	Liaison entre la Loire et les marais intérieurs.	Proximité des bourgs de Corsept et Paimboeuf et contexte de pression urbaine (bourg et habitat dispersé).

N°	Nom – Commune	Objectifs	Occupation des sols	Rôle de corridor écologique	Sensibilités
		Importance de cette coupure pour la lisibilité de la forme groupée du bourg et de ses seuils, pour les perceptions depuis la RD 77 et la lisibilité des entrées de bourg			
E7	Sud du Carnet à Saint-Viaud	Coupure entre la RD 723 et la limite sud du secteur du Carnet. Perceptions depuis la RD 723. Ouverture panoramique sur l'estuaire.	Coupure en secteur mité. Exclusion en son centre d'exploitations agricoles.		Fortes sensibilités paysagère non loin de l'entrée de Paimboeuf.
E8	Limite communale entre Saint-Viaud et Frossay	Coupure entre la RD 723 et l'ancien bras du Migron. Ouverture panoramique sur l'estuaire.	Présence en limites extérieures de secteurs bâtis.		
E9	Etang des Perrines à Frossay	Coupure entre la RD 67 et le canal de Basse Loire. Ouverture panoramique sur l'estuaire.	Présence en limites extérieures de secteurs bâtis.		
E10	Seuils du Migron et de la Roche à Frossay	Coupure entre le bourg de Frossay et le Migron et entre la Roche et les Rivières. Importance de cette coupure pour la lisibilité des entrées de villages et des perceptions depuis la RD 78.	De la vallée du Migron à l'entrée est de la Roche, différents espaces se cotoient : vallon arboré, coteau agricole et prairies arrière-rivulaires.	Exutoire naturel de la vallée du Migron.	Proximité de deux pôles urbains, attractivité du site du canal de Basse-Loire ; pressions à l'urbanisation (habitat, activités liées au tourisme).

N°	Nom – Commune	Objectifs	Occupation des sols	Rôle de corridor écologique	Sensibilités
F1	Entre Prigny (Les Moutiers-en-Retz) et Bourgneuf-en-Retz	Coupure entre le bourg de Prigny et le coteau urbanisé à l'ouest de Bourgneuf. Importance de cette coupure pour les perceptions depuis la RD 13 et la lisibilité des entrées de bourgs.	Espace agricole dans un environnement mité : coteau agricole et vignoble en rive nord-est et marais breton en rive sud-ouest.	Liaison entre les marais de Bourgneuf et la zone des étangs de Guériverière.	Proximité du littoral Atlantique, des deux bourgs de Prigny et Bourgneuf-en-Retz, présence de la RD 13 : forte pression à l'urbanisation.
F2	Seuil ouest de Bourgneuf-en-Retz	Coupure entre le coteau fortement urbanisé et le bourg de Bourgneuf-en-Retz. Importance de cette coupure pour les perceptions du bourg depuis son contournement ouest par la Route Bleue.	Mosaïque d'espaces plus ou moins enclavés entre des aménagements nombreux (RD 13, RD 5, secteurs urbanisés sur le coteau) : marais de Bourgneuf, prairies humides, coteau agricole. Exclusion de la coupure des parcelles déjà urbanisées à proximité immédiate du centre bourg.	Cette coupure s'appuie sur l'exutoire du ruisseau du Moulin de l'Etang. Ce ruisseau s'accompagne d'un chapelet de petites zones humides enclavées, créant ainsi une liaison discontinuée entre les marais et le plan d'eau de l'Etang.	- proximité du littoral Atlantique, des secteurs urbanisés sur le coteau et au pied de celui-ci, du bourg de Bourgneuf-en-Retz, présence de la RD 13 : forte pression à l'urbanisation. - morcellement des surfaces agricoles, enclavement d'espaces naturels par des infrastructures.

N°	Nom – Commune	Objectifs	Occupation des sols	Rôle de corridor écologique	Sensibilités
F3	Bourgneuf-en-Retz à Ouest Saint-Cyr-en-Retz	Coupure entre les secteurs urbanisés du coteau à l'est du bourg de Bourgneuf-en-Retz et le bourg de Saint-Cyr-en-Retz. Importance de cette coupure pour les perceptions depuis la RD 13 et la lisibilité des entrées de bourgs.	Coteau agricole et maraîchage, vues panoramiques sur le Marais Breton. Au sud, continuité avec le Marais Breton.	Liaison importante entre les marais de Bourgneuf et les espaces intérieurs (coteaux agricoles, lac de Grand-Lieu : liaison entre les sites de nidification et les zones d'alimentation des ardéidés)	Proximité de secteurs urbanisés dynamiques (sur les coteaux et bourgs de Bourgneuf-en-Retz et Saint-Cyr-en-Retz), proximité du littoral Atlantique et présence de la Route Bleue : pressions à l'urbanisation (habitat et activités).
F4	Est de Saint-Cyr-en-Retz à Fresnay-en-Retz	Coupure entre les bourgs de Saint-Cyr-en-Retz et Fresnay-en-Retz. Importance de cette coupure pour les perceptions depuis la RD 13 et la lisibilité des entrées de bourgs.	Coteau agricole et maraîchage, vues panoramiques sur le Marais Breton. Au sud, continuité avec le Marais Breton.	Liaison importante entre les marais de Bourgneuf et les espaces intérieurs (coteaux agricoles, lac de Grand-Lieu : liaison entre les sites de nidification et les zones d'alimentation des ardéidés)	Proximité de secteurs urbanisés dynamiques (sur les coteaux et bourgs de Fresnay-en-Retz et Saint-Cyr-en-Retz), proximité du littoral Atlantique et présence de la Route Bleue : pressions à l'urbanisation (habitat et activités).

## b) Définition des espaces remarquables et des espaces boisés significatifs

### 1. Définition des espaces remarquables

L'article L. 146-6 du code de l'urbanisme dispose que « les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages ».

La délimitation des espaces remarquables proposée par le SCoT (cf. annexes cartographiques du DOO) s'appuie sur un diagnostic écologique complété par des éléments de paysage, mené par le Cabinet CERESA.

La Loire estuarienne est également intégrée aux espaces remarquables proposés. Outre le fait qu'elle constitue un support vital pour de nombreuses espèces (plancton, crustacés, poissons, oiseaux...) elle est le principal trait d'union entre les divers écosystèmes estuariens. Elle joue donc un rôle majeur dans les échanges entre les différents marais locaux, mais également, à une plus grande échelle, entre les grandes zones humides de Loire-

Atlantique (Brière, lac de Grand-Lieu, Erdre...). Cette zone est par ailleurs incluse dans la quasi totalité des inventaires, protections et outils de gestion s'appliquant sur l'estuaire de la Loire (ZNIEFF, ZICO, et pour partie ZPS, SIC, site classé, réserve de chasse).

Le tableau ci-dessous, qui présente les espaces remarquables et les limites retenues, est directement tiré de l'étude CERESA susmentionnée.

Intitulé – Commune	Limites retenues
Banc de Bilho et vasières des rives de Loire	Ce site comprend l'ensemble des zones vaseuses qui se découvrent à marée basse (habitat majeur de nourrissage et de remise pour de nombreuses espèces d'oiseaux, intérêt botanique et ichtyologique) ainsi que des îlots : banc artificiel de Bilho et îlot Saint-Nicolas. Les limites retenues s'appuient sur les limites de la ZNIEFF de type 1 : 1001002.
Pointe de l'Imperlay à Saint-Brevin-les-Pins	L'ensemble de la dune relictuelle a été retenu, y compris les zones dégradées en retrait (anthropisation, enrichissement, plantation de résineux) qui participent à l'attrait paysager et l'originalité de ce secteur dunaire résiduel.
Prairies de Saint-Brevin-les-Pins à Paimboeuf	Ce site comprend les prairies riveraines qui jouent un rôle fonctionnel direct avec les vasières de Loire, ainsi que l'ensemble des zones humides intérieures, y compris les prairies de la Grandville qui, bien qu'exclues des divers inventaires, font partie intégrante de cette vaste zone de marais.
Marais de l'Aumondière à Saint-Viaud	Les limites s'appuient sur les espaces de marais (zones humides). Les coteaux n'ont pas été inclus car très agricoles (cultures). Ils présentent toutefois une certaine sensibilité de par leur orientation directe vers les marais.
Vasière relictuelle du Carnet à Saint-Viaud	Ce site comprend la totalité de l'ancien exutoire du bras du Migron et s'appuie au sud sur les terrains industriels et à l'est sur la zone remblayée en intégrant la pointe de l'île du Carnet présentant une valeur nationale d'un point de vue floristique.

Intitulé – Commune	Limites retenues
Ancien bras du Migron et prairies rivulaires à Saint-Viaud	Ce site comprend l'ancien bras du Migron ainsi que les marges du site du Carnet en raison du rôle fonctionnel qu'elles jouent vis-à-vis de l'avifaune locale. Ces marges contribuent par ailleurs fortement au contexte paysager « naturel » de ce secteur riverain de la Loire.
Canal de la Martinière et prairies rivulaires à Frossay	Ce site comprend le canal lui-même et les prairies riveraines qui participent à son intérêt paysager. Les prairies situées au nord sont rattachées au site remarquable « îles de la Maréchale et du Massereau ».
Iles de la Maréchale, du Massereau et marges du Carnet à Frossay	Le site comprend la totalité des anciennes îles et bras de Loire situés au nord du canal de la Martinière. Il comprend également les marges du site du Carnet (partie est intégrée aux extensions de ZPS), ces secteurs jouant un rôle fonctionnel et paysager évident.
Vallée du ruisseau du Migron à Frossay	Ce site comprend l'ensemble des prairies naturelles riveraines du Migron depuis le sud du bourg (prairies acides humides) jusqu'aux prairies marécageuses de l'exutoire. Ce périmètre intègre également les boisements de pente qui participent à la diversité des habitats et au caractère naturel du site.
Parc du château de la Rousselière à Frossay	Ce site comprend les parties naturelles du site inscrit, à savoir les prairies permanentes et les boisements.
Prairie de Tenue à Frossay	Ce site comprend le périmètre de la ZNIEFF et du site classé ainsi que les versants de coteaux ouest qui marquent une transition relativement brutale (micro-falaises) entre le coteau agricole et les espaces de marais.
Marais de Vue et des Ferrières à Frossay	Ce site reprend les limites de la ZNIEFF.
Marais de Bourgneuf (marais Breton) à Bourgneuf-en-Retz	Les limites de ce site s'appuient sur le Falleron et au nord sur le coteau de Bourgneuf en englobant la totalité des zones humides (anciennes salines, prairies) y compris la petite bande de marais cultivé située le long du Falleron, cette dernière faisant partie intégrante des territoires du marais de Bourgneuf autant d'un point de vue hydraulique que paysager.

## 2. Définition des espaces boisés significatifs (extrait de l'étude CERESA susmentionnée)

Un espace boisé peut être qualifié de significatif lorsqu'il relève de critères tels l'importance et les qualités de l'espace au regard de tous les autres espaces boisés, son importance intrinsèque quantitative et qualitative, la configuration des lieux, son voisinage (notamment bâti) et sa consistance (cf. article L. 146-6 du code de l'urbanisme).

Le travail mené dans le cadre du diagnostic écologique des estuaires de la Loire et du Falleron a permis de recenser et de caractériser les boisements de surface suffisante (supérieure à 1 ha) présents sur les communes étudiées afin d'extraire ceux susceptibles de présenter un caractère significatif.

Les boisements retenus sont présentés sur les cartes « modalités d'application de la loi Littoral » figurant en annexe du document d'orientation et d'objectifs. Les critères ayant permis de les définir s'appuient sur :

- leur rôle paysager (points hauts jouant un rôle de repère paysager, intégration de zones urbaines, de bâtiments agricoles ou industriels, écran arboré entre les agglomérations et les espaces industriels, etc. ; aspect esthétique particulier (parcs arborés, arbres remarquables...)) ;
- leur rôle biologique (présence d'arbres favorables aux espèces cavernicoles, boisements situés sur les marges des espaces remarquables, boisements accueillant des espèces d'intérêt patrimonial, boisements comprenant des surfaces conséquentes ou une mosaïque d'habitats favorables à la faune, etc.) ;
- d'autres critères comme leur rôle hydraulique (bois humides et boisements de pente jouant un rôle anti-érosif ou de protection des écoulements).

A l'inverse, certains secteurs boisés ont été exclus d'emblée comme les plantations récentes destinées à la production de bois (jeunes pinèdes, alignements de peupliers) et les zones en déprise évoluant en fourrés pré-forestiers.

### ***c) définition des espaces proches du rivage***

La délimitation des espaces proches du rivage figurant dans le SCoT s'appuie sur les critères de la jurisprudence, en particulier l'arrêt du Conseil d'Etat du 3 mai 2004 n°251534 : distance au rivage, nature des espaces séparant le terrain d'assiette du projet de la mer (ou des rives des estuaires) et covisibilité. Il convient de souligner que l'estuaire du Falleron n'est pas soumis à cette disposition de la loi Littoral (« petit estuaire »).

L'analyse conduite par le bureau d'études CERESA avait intégré des critères de lien visuel (direct ou indirect), de lien thématique (appartenance à une palette paysagère identitaire évoquant l'estuaire), de lien fonctionnel (organisation de paysages découlant d'échanges physiques avec l'estuaire), de lien historique (organisation des paysages liée à un lien fonctionnel passé).

Le SCoT s'est donc inspiré des travaux menés par le cabinet CERESA, en actualisant certains tracés parmi ceux proposés initialement, pour davantage respecter l'esprit de la jurisprudence susmentionnée.

Ainsi de Saint-Brevin-les-Pins à Paimboeuf, les bourgs se rapprochent de la rive et il existe des échanges visuels directs entre le nord du bourg de Paimboeuf, Corsept et Mindin et la Loire. Les espaces prairiaux alluviaux présentent de fortes potentialités d'échanges visuels indirects puis directs (depuis la rive et ses abords) avec l'estuaire. La RD 277, puis 77, route à circulation importante, emprunte ces secteurs rivulaires. Elle constitue un espace privilégié

pour la perception, directe ou indirecte mais toujours proche, de l'estuaire, de par sa situation souvent en remblais.

C'est pourquoi elle constitue la limite des espaces proches des rives de la Loire à partir de Corsept (à Saint-Brevin-les-Pins, cette limite descend un peu vers le sud pour traverser les quartiers plus récents situés à l'est de la Route Bleue, intégrant ainsi la Haute Prinais et la Grandville, avant de rejoindre la limite des espaces proches du rivage fixée par la DTA de l'estuaire de la Loire).

Au niveau de Paimboeuf, a été retenue comme limite des espaces proches des rives de la Loire le périmètre de la ville dense ancienne, à l'architecture caractéristique des ports de pêche.

Puis de Saint-Viaud à Frossay c'est la RD 723, d'où les panoramas vers l'estuaire sont nombreux, qui marque physiquement la limite de ces espaces proches des rives de la Loire. A la jonction avec la RD 67 à Frossay, c'est cette dernière voie qui marque la nouvelle limite, conservant le lien visuel avec la Loire et un caractère très peu urbanisé, jusqu'aux lieux-dits la Chevalerais, la Cheminandais, la Roche, Le Migron. Après le Migron, on retrouve un lien fonctionnel fort avec l'estuaire puisque la limite des espaces proches des rives de la Loire assurée par la RD 67 contourne par le sud la prairie de Tenue (espace remarquable), jusqu'à la limite communale avec Vue.

### **1.2.2. Communes riveraines de l'Océan et du lac de Grand-Lieu**

Le SCoT précise à son échelle les orientations et périmètres identifiés par la DTA de l'estuaire de la Loire pour les communes riveraines de l'Océan et du lac de Grand-Lieu.

S'agissant des espaces remarquables, le SCoT reprend les espaces identifiés à ce titre dans la DTA. Depuis, le site Natura 2000 en mer (au titre des directives Oiseaux et Habitats) a été désigné en

Zone de Protection Spéciale le 30 octobre 2008. Il couvre la quasi intégralité du secteur marin du périmètre du SCoT (cf. Etat initial de l'environnement). L'article R.146-1 du code de l'urbanisme, relatif aux espaces remarquables, précise que «sont préservés [...] les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages».

Le document d'objectifs (DOCOB) de la zone Natura 2000 (incluant le diagnostic écologique de la zone Natura 2000), n'est pas réalisé à ce jour. De ce fait, les zones d'intérêt majeur pour l'avifaune ne sont pas précisément connues, il n'a donc pas été possible de désigner des espaces remarquables en mer autres que ceux qui figuraient déjà dans la DTA. Le SCoT pourra faire l'objet d'une révision le cas échéant si des espaces remarquables supplémentaires devaient être identifiés, dans le cadre de l'élaboration de son volet mer.

En tant que de besoin, des modifications ont pu être apportées à la marge pour tenir compte des réalités du terrain (secteurs habités ou voiries en limite de coupures d'urbanisation, critères issus de la jurisprudence « Guérande » pour la délimitation des espaces proches du rivage, espace reconnu comme non remarquable d'après les investigations de terrain...).

**Les amendements apportés par rapport à la représentation de la DTA restent toutefois dans le rapport de compatibilité exigé par le code de l'urbanisme**, et sont notamment liés au changement d'échelle (1/50.000<sup>ème</sup> pour la DTA et 1/25.000<sup>ème</sup> pour le SCoT) et de fond de plan (SCAN 25 pour la DTA et orthophoto pour le SCoT). Ces modifications sont détaillées ci-après.

### ***a) Précisions apportées aux espaces remarquables***

L'espace remarquable « lac de Grand-Lieu » a fait l'objet d'une très légère modification, dans sa partie sud (commune de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu), afin d'en exclure la station d'épuration préexistante. Cette station avait d'ailleurs été logiquement exclue du site classé qui a prévalu à la définition de l'espace remarquable du lac de Grand-Lieu.

### ***b) Précisions apportées aux délimitations des espaces boisés significatifs***

- Espace boisé significatif de la Pierre Attelée (St-Brévin-les-Pins)

La commune de Saint-Brévin-les-Pins possède environ 92 hectares de forêts, composées essentiellement de Pins maritimes et Chênes verts. Son principal massif est le domaine de la Pierre Attelée, vaste forêt littorale qui s'étend sur environ 55 hectares, progressivement acquise pour partie par le Conservatoire du Littoral qui en assure protection et entretien. Un terrain de camping occupe la partie nord-est du massif.

Le SCoT reprend les contours de l'espace boisé significatif identifié dans la DTA en «pastillant» les bâtiments existants afin de ne pas obérer l'exploitation du terrain de camping.

- Espaces boisés significatifs de Pornic

Le PLU de la commune de Pornic, approuvé le 8 avril 2011, protège en EBC près de 155 ha de boisements. La DTA de l'estuaire de la Loire en identifiait environ 141 hectares.

Lors du passage en CDNPS du projet de PLU le 18 février 2011, la commission a émis un avis favorable portant sur l'ensemble

des délimitations opérées par la commune dans son document d'urbanisme, avec quelques réserves portant sur les périmètres de cinq d'entre eux : « *En conclusion, il s'avère que les espaces boisés significatifs de la commune de Pornic ont été largement pris en compte. Néanmoins, la commune devra réajuster les contours de certains espaces boisés (n°19, 20, 23, 26 et 33)* » (extrait du compte-rendu de la CDNPS du 18/02/2011). L'ensemble des observations ont été prises en compte et intégrées dans le PLU approuvé, qui n'a pas fait l'objet d'observations de la part de l'Autorité Préfectorale sur ce sujet.

Considérant que le PLU approuvé était de fait compatible avec la DTA, le SCoT a donc strictement repris son plan de zonage pour identifier les espaces boisés significatifs.

- Espaces boisés significatifs de La Plaine-sur-Mer

La version arrêtée du SCoT du Pays de Retz avait omis un espace boisé significatif sur la commune de La Plaine-sur-Mer (au sud-est de la commune), qui est naturellement réintégré au document approuvé.

### **c) Précisions apportées aux coupures d'urbanisation**

« *La directive territoriale d'aménagement identifie une quarantaine d'espaces où des coupures d'urbanisation seront plus précisément délimitées par les documents d'urbanisme locaux* » (Source : DTA).

Le SCoT détermine pour chaque coupure une ou des vocations qui conditionneront les usages et aménagements possibles dans la coupure.

- coupure d'urbanisation n°1 (St-Brévin-les-Pins)

La coupure d'urbanisation n°1 intégrait initialement la partie sud de la zone de loisirs (terrains de sport) de la commune, qui est

totaletement artificialisée. Pour plus de cohérence, sa limite nord a été calée sur la voirie longeant ce secteur de loisirs et à partir de laquelle s'étend au sud la zone naturelle de la Courance.

- coupure d'urbanisation n°4 (La Plaine-sur-Mer)

Cette coupure a fait l'objet de deux ajustements :

- sa limite nord-est a été abaissée au droit de l'urbanisation existante, afin d'exclure les parcelles déjà construites du quartier du Cormier
- elle exclut en son centre la zone d'activités de la Gateburière, urbanisée préalablement à l'approbation de la DTA, afin de garantir sa pérennité

- coupure d'urbanisation n°5 (La Plaine-sur-Mer)

La limite ouest de la coupure s'appuie sur l'urbanisation effective du secteur. Parallèlement, la limite est a été légèrement élargie pour venir au droit de l'urbanisation existante.

- coupure d'urbanisation n°7 (La Plaine-sur-Mer - Préfailles)

Cette coupure a fait l'objet d'un alignement sur la RD13 (moins le recul obligatoire de 35 mètres), afin de s'appuyer sur une limite cohérente. Cela conduit à une légère réduction de sa surface au niveau des Terres Blanches et du Boix Roux mais à un élargissement au niveau de sa « fenêtre littorale », c'est à dire au nord de la pointe Saint-Gildas, dans un secteur nettement plus sensible des points de vue paysager et environnemental.

- coupure d'urbanisation n°8 (La Plaine-sur-Mer - Pornic)

La limite nord-ouest de la coupure a été légèrement décalée (d'environ 70 mètres) vers l'est, afin de tenir compte de l'existence de la zone d'activités de la Musse et garantir sa pérennité.

- coupure d'urbanisation n°10 (Pornic - La Bernerie-en-Retz)

Sur la commune de Pornic, la coupure a été réduite pour tenir compte de l'urbanisation existante (et majoritairement ancienne, en tout état de cause antérieure à l'approbation de la DTA) sur les quartiers de la Fontaine aux Breton (sud) et la Boutinardière.

Sur la commune de La Bernerie, la délimitation est également très légèrement modifiée (par rapport à celle présentée dans le projet de SCoT arrêté) afin de reprendre, sur la partie nord de cet espace, le contour exact de la coupure d'urbanisation sur lequel s'appuie la ZAC de la Rogère créée le 30 mars 2007.

- coupure d'urbanisation n°11 (La Bernerie-en-Retz)

Pour respecter la logique de continuité de l'espace naturel, la coupure est limitée au nord par la RD213. La DTA lui faisait franchir la RD213 sur une bande de 50 mètres de profondeur, sans que cela puisse être justifié par des raisons paysagères par exemple.

- coupure d'urbanisation n°12b (Les Moutiers-en-Retz)

Les contours de cette coupure ont été légèrement modifiés pour tenir compte de l'urbanisation effective du secteur. Cela a conduit à un élargissement de la coupure vers l'ouest et à une légère réduction à l'est.

- coupure d'urbanisation n°14 (La Chevrolière)

Cette coupure d'urbanisation a été réduite dans sa partie sud, la limite ouest ayant reculé de 80 mètres environ. Cela permet, dans le respect de l'équilibre global voulu par le SCoT entre protection et développement, d'envisager dans ce secteur l'implantation à terme d'une zone d'aménagement commercial. En compensation, la coupure d'urbanisation est élargie dans sa partie nord-est, où elle

constitue une réelle fenêtre vers le lac.

- coupure d'urbanisation n°15bis (St-Philbert-de-Grand-Lieu)

La délimitation sud de cette coupure a été légèrement décalée pour en exclure une exploitation agricole préexistante, afin de ne pas obérer son développement.

#### ***d) Espaces proches du rivage***

##### ***1. Délimitation des espaces proches du rivage***

Seule une adaptation du tracé des espaces proches du rivage a été formalisée par le SCoT, sur le secteur de la Ria à Pornic. Ce projet d'aménagement, qui porte sur un secteur de 37 hectares situé dans le prolongement direct du centre-ville de Pornic, est stratégique à l'échelle du SCoT, compte tenu de sa nature (renouvellement urbain) et de sa proximité avec les services structurants de la commune (gare, commerces, équipements publics). Il porte sur un programme mixte : hébergement touristique, équipement de loisirs, salle culturelle, logements, espace naturel.

La délimitation de l'espace proche du rivage figurant dans le projet de SCoT arrêté s'appuie sur les critères de la jurisprudence, en particulier l'arrêt du Conseil d'Etat du 3 mai 2004 n°251534 : distance au rivage, nature des espaces séparant le terrain d'assiette du projet de la mer et covisibilité. La DTA de l'estuaire de la Loire dispose que, pour les secteurs qu'elle identifie en espaces proches du rivage, « *la présomption ainsi créée d'appartenance aux espaces proches du rivage ne s'attache pas en tout état de cause aux terrains dont des décisions de justice définitives ont jugé qu'ils ne pouvaient être regardés comme des espaces proches du rivage* ».

Le tribunal administratif de Nantes a, dans un jugement du 22 mai 2012, annulé la modification du POS de Pornic qui approuvait la ZAC de la Ria, mais pour des motifs autres que ceux relatifs à la loi Littoral pourtant invoqués par les requérants. Même si la DTA de l'estuaire de la Loire approuvée le 19 septembre 2006 intègre le site de la Ria de Pornic en espaces proches du rivage, il n'en demeure pas moins que la distance entre la Ria et le rivage varie entre 800 et 1500 mètres et que compte tenu de la configuration des lieux, il n'y a pas de co-visibilité entre le projet et le rivage, tandis qu'un relief important existe entre le projet d'aménagement de la Ria et le rivage : la ville haute, les collines de Gourmalon et le secteur de la Birochère, qui sont autant de secteurs très urbanisés de la commune de Pornic. Dès lors, on ne peut considérer qu'il s'agit dans ces conditions d'un espace proche du rivage au sens de la jurisprudence citée.

Sur cette base, une nouvelle délimitation est proposée par le SCoT.

## 2. Justification de l'extension limitée en espace proche du rivage

Selon les termes de l'article L. 146-4-II du code de l'urbanisme, l'extension limitée de l'urbanisation en espaces proches du rivage doit être justifiée et motivée dans les PLU selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un SCoT.

L'appréciation du caractère limité de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage est établie à l'échelle de l'ensemble du SCoT avec la volonté de maintenir un équilibre entre les secteurs de développement et de protection.

Elle s'inscrit dans les objectifs des lois SRU, Grenelle 2 et du SCoT

en matière d'organisation du territoire et de renforcement des centralités, corollaire à la valorisation et à la pérennisation des espaces naturels et agricoles. Elle s'appuie sur l'analyse des capacités d'accueil et de développement du territoire, et en particulier :

- la nature et la vocation du secteur concerné, notamment en matière de renforcement des polarités, de forme urbaine, de paysage, de développement d'une offre diversifiée de logements, de services à la population, et de soutien aux activités économiques, notamment touristiques, intégrées au tissu urbain,
- l'intégration à un projet urbain d'ensemble.

**Le SCoT identifie les secteurs d'intérêt majeur pour la structuration du territoire, dans lesquels le renforcement des fonctions de centralité justifie une extension significative de l'urbanisation au regard de l'équilibre entre densification et extension des espaces concernés.**

### • La Grandville à Saint-Brevin-les-Pins

La Grandville est un village situé pour partie en espaces proches des rives de la Loire, à l'est de la commune. La Route Bleue est une coupure physique franche, qui distingue l'urbanisation historique de la commune (à l'ouest) des extensions récentes (à l'est).

Le potentiel résiduel d'urbanisation (par densification) de la commune s'élève à 620 logements, dont 510 à l'ouest de la Route Bleue. Avec un besoin identifié de 1400 logements à l'échéance 2022, environ 800 logements doivent donc être construits en extension de l'urbanisation. Les capacités d'extension spatiale de l'urbanisation à l'ouest de la Route Bleue représentent 11,94 ha, contre 27,85 ha à l'est de cet axe routier. Afin de répondre aux besoins en logements de la commune, il va être nécessaire de prévoir des zones à urbaniser

à l'est de la Route Bleue, dans le respect des dispositions de la loi Littoral et du SCoT (en particulier relatives au principe de continuité de l'urbanisation avec les agglomérations et villages).

La Grandville peut être qualifié de village au regard des critères du SCoT. Son extension est également rendue possible, compte tenu de l'existence d'une desserte en transports collectifs, d'une vie sociale, et parce que l'intérêt général en est démontré à l'échelle de la commune et des territoires voisins. A cet égard le PLU a répondu aux exigences du SCoT et élaboré un projet de village sur ce secteur, portant sur un périmètre de 17,5 ha, dont 13,4 ha en espace proche du rivage.

Y est ainsi envisagé le confortement du village ancien de la Grandville, avec des orientations d'aménagement et de programmation permettant notamment d'assurer :

- une plus forte densité sur les secteurs centraux,
- une mixité sociale avec un seuil minimum de production de 20% de logements locatifs sociaux,
- la valorisation d'une coulée verte permettant de répondre aux objectifs de la trame verte et bleue,
- des dispositions réglementaires pour une insertion optimale dans le tissu urbanisé traditionnel existant.

- Partie ouest de la Guerche Sud à Saint-Brevin-les-Pins

La zone d'activités de la Guerche est située à l'est de la Route Bleue. Sa partie ancienne (nord), totalement urbanisée, est située en espaces proches du rivage, mais son extension projetée est majoritairement en dehors des espaces proches du rivage. Seule la partie ouest, identifiée comme zone d'aménagement commercial au DAC, est incluse dans la limite des espaces proches du rivage, sur une surface de 7,6 ha.

Ce secteur s'est beaucoup développé depuis une quinzaine d'années, et devient un pôle de centralité de la commune, situé entre les deux centralités traditionnelles de Saint-Brevin, Les Pins et l'Océan, et à proximité des secteurs d'habitat récent à l'est de la route Bleue. Il accueille essentiellement des activités (plutôt au nord et à l'est) et des équipements (pôle d'enseignement, établissements commerciaux et de loisirs...) plutôt dans sa partie ouest et sud. La diversité des fonctions de ce secteur est de nature, à terme, à renforcer ce pôle.

La zone de la Guerche est identifiée comme « zone d'équilibre » et a donc vocation à être confortée, d'autant que par souci d'économie d'espace et de cohérence en terme d'aménagement du territoire, aucun autre secteur à vocation économique (hormis bien évidemment le centre-ville) n'est identifié sur la commune.

- ZAC des Millauds à Saint-Mars-de-Coutais

Le projet de ZAC des Millauds à Saint-Mars-de-Coutais a fait l'objet d'une recherche de terrains alternatifs sur d'autres secteurs de la commune qui a une vocation agricole très marquée. Le développement de la commune, soumise à une forte pression démographique liée à sa proximité avec l'agglomération nantaise, est fortement contraint par sa géographie :

- une vaste zone naturelle protégée à l'ouest et au nord du bourg, identifiée comme réservoir de biodiversité sur la carte de la trame verte et bleue;
- un vaste terrain agricole idéalement situé en cœur de bourg mais inclus dans le périmètre AOC Muscadet Côtes de Grand-Lieu, qui n'est plus exploité par la vigne, mais pour lequel les discussions avec l'INAO sur un déclassement éventuel n'ont pas abouti.

La volonté communale de pérenniser de vastes espaces agricoles, en favorisant le maintien d'exploitations dynamiques à proximité du bourg (sud et ouest), et la prise en compte des contraintes liées à la configuration des lieux évoquées ci-avant, conduit à privilégier le site des Millauds pour l'accueil de l'urbanisation de la commune à court et moyen terme (horizon 15 ans).

La ZAC des Millauds s'étend sur 10 ha, en continuité sud du centre-bourg de Saint Mars de Coutais, dont 6 ha sont situés dans les espaces proches du rivage. Y est prévue la construction de 220 logements à l'échéance 2030. La réalisation opérationnelle de la ZAC est prévue en deux tranches, afin d'assurer un rythme de commercialisation d'environ 15 permis de construire par an.

Le projet de ZAC permettra de valoriser un vaste secteur enserré entre des lotissements existants, rue de l'Epine ainsi que le quartier du Vigneau. De part et d'autre des limites de la ZAC se situent des constructions individuelles. La totalité du périmètre est marquée par une déprise agricole et viticole. Le SDAOC a d'ailleurs émis un avis favorable au développement du secteur dès novembre 1996. En outre, un courrier du 18 mars 2013 du Ministère de l'Agriculture donne un avis favorable au projet de la ZAC des Millauds.

Distant du lac de Grand-Lieu d'environ 1 km, le projet développe une préoccupation environnementale forte, avec en particulier une politique de gestion des eaux pluviales qui répond à la volonté du SCoT : gestion aérienne des eaux pluviales, noues d'infiltration, création d'une mare à portée pédagogique, limitation des impacts sur les zones humides.

En projetant cette réalisation sur le long terme, la commune s'inscrit dans l'une des orientations du SCoT : «une stratégie d'anticipation

foncière dédiée à l'habitat devra également être mise en place notamment dans les PLU et les PLH». En outre, la commune est desservie par une gare ferroviaire, ce qui en fait un secteur stratégique dans le cadre de l'articulation des politiques de déplacement et d'urbanisme prônée par le SCoT (*chapitre 5.3 du DOO*).

- Zone d'urbanisation future de l'ouest du bourg de Sainte-Marie à Pornic

Le bourg de Sainte-Marie est identifié dans le SCoT comme un « pôle communal », et est donc un « lieu privilégié du développement urbain et résidentiel ». Le bourg de Sainte-Marie s'est historiquement développé à proximité immédiate de la mer, ses extensions latérales et en profondeur sont essentiellement situées dans l'enveloppe des espaces proches du rivage.

Globalement les espaces proches du rivage représentent 10,7% de la superficie de la commune, mais accueillent près de 50% de son urbanisation. Le renforcement des fonctions de centralité de la commune passe donc essentiellement par le confortement des espaces proches du rivage.

Le secteur concerné a vocation à accueillir des logements et des fonctions d'hébergement et de services résidentiels et touristiques, sur un périmètre d'une cinquantaine d'hectares, à l'intérieur duquel une coulée verte est prévue, ainsi que la préservation d'un espace boisé et d'une trame bocagère.

Au regard du développement récent de l'urbanisation à Pornic, en particulier de l'importante évolution de la zone de l'Europe et de l'achèvement du nouveau quartier du Clos du Bocage, au nord du secteur concerné, l'aménagement à moyen-long terme de la zone 2AUH proche du bourg de Sainte-Marie s'inscrit dans une logique

de continuité de l'urbanisation avec l'agglomération, à proximité des services, commerces et équipements. Le projet répond donc à l'objectif de renforcement des centralités promu par le SCoT.

- Secteur Lottreau-Gravette à La Plaine-sur-Mer

L'urbanisation de la commune de La Plaine-sur-Mer est bipolaire : le bourg est situé au sud du territoire communal, dans le tissu rural, et l'agglomération littorale (ou quartier balnéaire) s'est développée, surtout depuis les années 1950, le long de la côte au nord de la commune, à partir des secteurs de la Prée, Port Giraud et le Cormier. Si le bourg est localisé en dehors des espaces proches du rivage, la grande majorité de l'urbanisation de l'agglomération littorale s'est réalisée, par nature, dans leur enveloppe.

Le secteur Lottreau-Gravette se caractérise par un mitage important, lié au développement de l'urbanisation sans plan d'ensemble. Le bâti s'est organisé autour des chemins ruraux, sur les terrains agricoles en déprise.

Afin de redonner un aménagement d'ensemble cohérent à ce secteur mité notamment par la cabanisation, la commune souhaite y dessiner un «cœur de station». Ce projet stratégique porte sur une vingtaine d'hectares répartis sur 4 zones à urbaniser, dont une quinzaine d'hectares en espaces proches du rivage. Il consiste en :

- la réalisation d'un port à sec, en lien avec le port de la Gravette,
- la création d'un espace à vocation touristique,
- la création d'un parc urbain,
- la création à terme de 235 logements (40 à échéance du PLU, 195 au-delà).

Outre la structuration du territoire et la valorisation (paysagère,

économique, touristique, fonctionnelle) de ce secteur, le projet permet également de répondre à la volonté du SCoT de réaffirmer sa vocation maritime. A cet égard, l'aménagement du quartier Lottreau-Gravette permet d'organiser un espace « pouvant bénéficier des dynamiques des métiers de la mer ou de la pêche, dans le respect des principes de protection des espaces naturels et agricoles », selon les orientations du chapitre 1-4 du document d'orientation et d'objectifs.

- Secteur du Carnet à Frossay et Saint-Viaud

Le secteur du Carnet, situé sur les communes de Frossay et Saint-Viaud, en bordure de Loire, est identifié comme une zone interterritoriale stratégique par le SCoT, réservée pour l'accueil de grandes entités économiques ou de projets industriels phares. La propriété du Grand Port Maritime s'étend sur 380 ha, mais le projet porte sur environ 110 hectares (dont 78 seulement pourront être effectivement urbanisés, compte tenu de la présence de zones humides), situés intégralement dans l'enveloppe des espaces proches des rives de la Loire.

La localisation en espaces proches du rivage de ce projet, porté par le GPM, est directement liée à la nature des activités qui y sont envisagées : développement d'un parc d'éco-technologies marines. Certaines activités sont déjà présentes sur le site : prototypes d'éoliennes off-shore, port à sec. L'implantation d'autres activités est envisagée en lien avec le projet stratégique du GPM, portant sur l'émergence d'une filière française dédiée aux énergies marines. Le Carnet est la seule fenêtre sur l'estuaire (et donc le seul moyen de développer des activités portuaires nouvelles) dont dispose le GPM. Ainsi, en plus d'une darse et d'un ponton aménagés pour le port

à sec, la création d'apportements est prévue afin de garantir un accès à la Loire pour les activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau, voire un accès direct à la Loire. Un quai-estacade sera également réalisé.

Un projet de compensation environnementale, portant notamment sur la restauration des milieux impactés, est prévu dans le cadre de l'aménagement global du site.

Ce projet stratégique pour le territoire du SCoT, s'inscrit dans un vaste programme de valorisation de l'estuaire de la Loire, autant d'un point de vue économique, environnemental que sociétal.

#### • Secteur du Pasquiaud à Corsept

La commune de Corsept, ancienne île de Loire, est fortement contrainte dans son développement par la présence d'espaces remarquables (zones humides Natura 2000) tout autour de son bourg. Les espaces proches des rives de la Loire y suivent le tracé de la RD77.

Outre les opérations de renouvellement urbain et quelques secteurs résiduels d'urbanisation (estimés à 2,25 hectares par le PLU approuvé en 2011), aucune extension n'est possible en continuité de l'agglomération. La commune n'accueille pas de village tel que défini par le SCoT, qui pourraient supporter une extension de l'urbanisation. Les possibilités d'accueil d'habitat nouveau sont donc limitées à la restructuration de formes complexes modernes (deux secteurs peuvent être identifiés comme tels sur la commune) ou à la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

L'une des deux formes complexes modernes est située à l'ouest de la commune, quasiment en limite de Saint-Brevin-les-Pins, sa

restructuration ne présente donc pas d'intérêt pour le renforcement de la centralité du bourg de Corsept. La seconde, située au sud du bourg sur la route de Saint-Michel-Chef-Chef, pose des problèmes d'insécurité routière rendant difficile une liaison sécurisée par les modes doux. Elle est de plus entourée d'espaces agricoles très dynamiques, pérennisés par le SCoT. La vocation agricole de la commune est en effet clairement affichée dans son PLU, confortée en cela par la préservation par le SCoT de 1617 hectares d'espaces agricoles pérennes (soit 99,4 % des espaces agricoles de la commune).

Le choix de constituer un hameau nouveau intégré à l'environnement, qui accueillerait des logements, un établissement de santé et éventuellement quelques entreprises artisanales sur le site du Pasquiaud présente les avantages suivants :

- pas d'artificialisation supplémentaire, puisque le projet est situé sur l'emprise actuelle de terrains de sport,
- une relative proximité avec le bourg, permettant une liaison douce sécurisée entre le nouveau quartier et le bourg, ses équipements et services,
- pas de déstructuration de l'espace agricole,
- un cadre paysager propice à une insertion réussie (présence d'une trame bocagère intéressante),
- un raccordement aisé au réseau d'assainissement du bourg.

Le site occupe environ 5 hectares en espaces proches du rivage.

La création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement permet le renforcement du bourg de Corsept et de ses fonctions de centralité.

#### • Secteur de la Pointe-Saint-Gildas à Préfailles

L'intégralité de la commune de Préfailles est située en espaces

proches du rivage. De ce fait l'ensemble de ses projets d'urbanisation doivent répondre au principe d'extension limitée, justifiée par le critère de configuration des lieux évoqué à l'article L. 146-4-II du code de l'urbanisme.

Compte tenu des faibles surfaces résiduelles d'urbanisation dont dispose la commune, une nécessaire densification sera opérée sur les opérations futures, que ce soit pour de l'habitat (la commune s'est fixée dans son PLU des objectifs minimums de 20 logements par hectare) ou pour des activités (commerciales, touristiques, portuaires).

Le réaménagement du port de Préfaillies s'intègre dans un projet urbain d'ensemble qui, s'il ne porte que sur 3 hectares 72 ares 90ca (soit 0,76% de la surface communale), a vocation à accueillir une diversité de fonctions susceptibles de constituer une rupture d'échelle avec l'existant. En effet l'arrière de ce secteur est actuellement majoritairement occupé par de l'habitat pavillonnaire peu dense et, côté port, par des commerces et établissements d'hôtellerie-restauration en rez-de-chaussée.

Le secteur de la pointe Saint-Gildas a été identifié par le SCoT comme un « secteur de projet d'intérêt majeur » au regard de son enjeu en terme de développement touristique et économique pour la commune et au-delà, pour le territoire du SCoT, dans sa stratégie touristique sur l'un de ses sites phares.

- Le quartier de l'Hommée à Saint-Philbert-de-Grand-Lieu

Ce projet, à vocation de loisirs et d'équipements sportifs, est situé dans la partie Nord de la vallée de la Boulogne, en continuité des espaces bâtis (habitations, ensemble scolaire). Les nouveaux

équipements viendront conforter la vocation de ce secteur au regard des équipements existants : piscine intercommunale, école, activités saisonnières de loisirs liés au parc de la Boulogne. Un parking mutualisé entre ces différentes activités sera réalisé de manière à économiser l'espace.

Sa localisation en espaces proches du rivage, sur une surface d'une dizaine d'hectares, est liée à la configuration des lieux (une partie importante de la zone agglomérée de la commune est située en espaces proches du rivage, en particulier le secteur de loisirs). En outre la commune avait réservé un espace à des fins d'équipements de sports et loisirs qu'il n'est plus possible d'utiliser aujourd'hui, car il a été intégré à la coupure d'urbanisation de la vallée de la Boulogne. Enfin l'utilisation de cet espace, sur un secteur non utilisé par l'agriculture aujourd'hui permet de ne pas empiéter sur des espaces agricoles dynamiques qui seraient localisés en dehors des espaces proches du rivage.

Au nord de cette zone est envisagé un secteur d'habitat, en continuité avec le quartier du Moulin de la Chaussée où l'on note une forte présence de services, commerces (de proximité essentiellement : boulangerie, fleuriste, pressing, coiffure, cave).

Suivant la demande de la CDNPS qui a examiné ce projet lors de la révision du PLU, le bâti sera implanté de façon prioritaire au Nord de la zone à proximité des bâtiments existants, s'éloignant le plus possible de la Vallée de la Boulogne. Un programme de qualité sera élaboré en s'appuyant sur la spécificité paysagère et dans la mesure du possible, tiendra compte des haies existantes. Une zone d'expansion des potentielles crues de la Boulogne jusqu'à la cote de 4,32 m a été préservée ce qui diminue de moitié la zone 2 AU inscrite au PLU de 2007.

De manière générale, les centre-bourgs ou pôles communaux des communes littorales, supports privilégiés de développement urbain selon les termes du SCoT, sont situés en espaces proches du rivage. De ce fait leurs principales extensions sont également situées en espaces proches du rivage. Toutefois, dans le respect de la loi Littoral, les projets ainsi identifiés restent porteurs d'une urbanisation limitée à l'échelle du SCoT (1,5 % des espaces proches du rivage, qui représentent eux-mêmes 14,3 % de l'ensemble du territoire du SCoT, soit 20 000 ha sur 140 000), en contrepartie de la protection et de la valorisation attentive des espaces naturels et agricoles à l'échelle de l'ensemble des espaces proches du rivage du SCoT (plus de 80 % de l'espace en espaces proches du rivage sont classés naturels ou agricoles dans les PLU).

**Par rapport à un scénario au fil de l'eau, les orientations relatives à l'organisation de l'espace et des grands équilibres du territoire permettront l'arrêt du mitage du territoire, une réelle économie d'espace, une organisation de l'espace réduisant les besoins en déplacements.**

## **2. Protéger les sites naturels, agricoles et forestiers**

### **2.1. Préservation des espaces agricoles**

Les élus du Pays de Retz souhaitent maintenir la prépondérance des espaces naturels et agricoles.

Le SCoT du Pays de Retz reconnaît le rôle central joué par les espaces agricoles dans l'équilibre de ses territoires et son identité. Il a pour objectif de maintenir l'activité agricole dans sa diversité comme outil

économique et d'aménagement du territoire. Il fait de la préservation de la terre agricole, considérée comme une ressource non renouvelable, un élément clé de sa stratégie de développement durable.

La politique de maintien des grands équilibres territoriaux et d'économie d'espace trouve une de ses concrétisations dans la volonté affirmée des élus du SCoT de conférer à l'espace agricole une protection d'au moins 20 ans. Cela participe de la réduction de la consommation d'espace et garantit aux exploitants une lisibilité et un statut pérenne de leur outil. Le SCoT entend également protéger la biodiversité et les entités paysagères caractéristiques du Pays de Retz, en promouvant une agriculture respectueuse de l'environnement.

Pour définir les espaces agricoles pérennes, le SCoT s'est appuyé sur les diagnostics agricoles réalisés par la Chambre d'Agriculture en lien avec les intercommunalités, sur l'analyse de la consommation d'espace depuis 10 ans, le nombre de logements construits, les espaces disponibles dans les documents d'urbanisme et le cas échéant d'éventuels compléments permettant aux communes d'assurer leur développement à l'horizon 2030 dans le respect d'une réduction de consommation d'espace de 30 % pour les secteurs d'habitat résidentiel et d'optimisation de la consommation de foncier économique afin de tendre vers une diminution de 10 % de la consommation d'espace par les activités.

Pour permettre la production de granulats au plus près des besoins, les projets connus de création et d'extension de carrières ont été pris en compte et exclus des espaces agricoles pérennes. Lors des évaluations régulières du SCoT (tous les 6 ans), les projets qui auraient émergé seront identifiés afin d'afficher le plus en amont possible les espaces agricoles dont la pérennité ne sera pas garantie au-delà de l'échéance fixée par le SCoT (2033).

Le SCoT localise à l'échelle de chaque intercommunalité ces espaces agricoles pérennes à 20 ans (*cf. annexes cartographiques du document d'orientation et d'objectifs - méthode du carroyage utilisée en accord avec la Chambre d'Agriculture sur le modèle d'autres SCoT*) et donne un seuil minimum d'espaces agricoles pérennes à atteindre par communauté de communes. Ainsi, à l'échelle du territoire du SCoT, 85 215 hectares sont classés en agricoles pérennes, soit 61,2 % du territoire et 97 % des espaces agricoles du territoire, les 3 % d'espaces agricoles non inclus dans les espaces agricoles pérennes auront toujours à terme, pour la plupart, une vocation agricole puisque au maximum, à raison de 120 ha/an d'urbanisation possible, 2400 ha «seulement» pourront être urbanisés (soit moins de 1,8 %). Il s'agit de préserver des marges de manoeuvre géographiques tenant à l'incertitude sur les capacités effectives d'urbanisation à terme de certains secteurs.

La majeure partie des espaces agricoles dont la pérennité ne peut être garantie par le SCoT a vocation à être classée dans les PLU en espaces agricoles (A), sauf projet de développement identifié et justifié.

## **2.2. Protection de la biodiversité et valorisation des boisements**

Autre source de richesse la biodiversité, garante du maintien de nos ressources naturelles, est totalement associée à la notion de développement durable recherchée par le SCoT du Pays de Retz. En effet le territoire du SCoT renferme une grande richesse et une grande diversité d'espaces. Conformément à l'objectif assigné par la loi Grenelle 2, le SCoT affirme sa volonté de voir maintenu ou rétabli un réseau d'échanges cohérents à l'échelle du territoire pour que les espèces animales et végétales puissent circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer et assurer leur survie.

Le SCoT établit ainsi une carte de la trame verte et bleue de son territoire, qui identifie les principaux réservoirs de biodiversité, les continuités principales et secondaires, les boisements, le réseau hydrographique, les principaux couloirs migratoires de l'avifaune...

Cette carte a été réalisée tout d'abord en prenant en considération la carte de la trame verte de la DTA (espaces naturels d'intérêt exceptionnel et à fort intérêt patrimonial), qui synthétise l'ensemble des protections existantes. Puis de nombreux acteurs concernés ont été associés, afin d'intégrer la dimension à « dire d'expert » : associations de protection de l'environnement (LPO, Bretagne Vivante, ACROLA...), institutionnels (DREAL des Pays de la Loire, Réserve Naturelle Nationale de Grand-Lieu, Chambre d'Agriculture), autres partenaires (Fédération Régionale de la Chasse, Conservatoire Botanique National de Brest...). Enfin le SCoT est associé à l'élaboration du schéma régional de cohérence écologique (SRCE), ce qui permet des échanges avec les partenaires concernés.

Les PLU et le cas échéant les schémas de secteurs, préciseront cette trame à leur échelle en s'appuyant sur la connaissance des écosystèmes de leur propre territoire et sur la cartographie définie à l'échelle du SCoT. Le SCoT sera également attentif à la continuité de la trame verte et bleue au sein des espaces urbanisés.

Enfin le SCoT, territoire de bocages et marais, soutient le développement d'une politique forestière, il encourage le boisement afin de valoriser les fonctions écologiques mais aussi économiques (notamment le développement de la filière bois-énergie et de l'agroforesterie) et récréatives des boisements. Il souhaite favoriser les entités importantes (d'au moins 4 hectares), tout en reconnaissant l'intérêt de renforcer les petits boisements pour faciliter la circulation des espèces. Il préconise également la

préservation et la restauration de la trame des haies bocagères. La mise en œuvre d'une politique forestière et bocagère permettra de pallier la faiblesse du boisement du territoire (5 % actuellement). L'objectif est d'atteindre au moins le même taux de boisement que le département de Loire-Atlantique (7 %).

**Par rapport à un scénario au fil de l'eau, les orientations visant à protéger les sites naturels, agricoles et forestiers permettront le maintien d'une agriculture pérenne, avec moins de pression à l'urbanisation. L'identification d'une trame verte et bleue (qui s'appuie notamment sur la trame bocagère existante) rend plus lisible le fonctionnement écologique du territoire, qui peut ainsi être pris en compte lors de l'émergence des projets.**

### **3. Répondre aux objectifs et principes de la mixité sociale et de la politique de l'habitat**

Le Pays de Retz connaît une très forte croissance de sa population, alimentée notamment par l'attractivité de son littoral et la proximité des bassins de vie nantais, nazairien et vendéen. Rappelons que l'objectif du SCoT est de maîtriser l'urbanisation, cultiver et développer la qualité de vie du territoire en cherchant à se préparer aux évolutions démographiques et sociétales (croissance démographique, vieillissement de la population, modification des structures familiales...).

Sur cette base le SCoT retient à l'horizon 2030 un objectif de croissance démographique qui se situe entre 42 000 et 56 000 habitants supplémentaires sur l'ensemble du territoire. Ce développement conditionne notamment les objectifs de constructions de logements futurs sur le territoire (cf. « justification de la fourchette »).

En tenant compte des phénomènes de décohabitation, de diminution de la taille des ménages..., le SCoT retient un objectif situé entre 1 200 et 1 650 logements neufs à construire chaque année pour accompagner la croissance démographique, ce qui correspond à :

- la prise en compte du « poids mort » des logements, pour tenir compte de la décohabitation, des réhabilitations de logements dégradés, de la déconstruction/reconstruction, ...,
- la prise en compte de la croissance démographique,
- la prise en compte des résidences secondaires.

C'est pourquoi, malgré un infléchissement de la croissance démographique, il convient de construire un nombre de logements comparable à la production sur les 10 dernières années (1 350 logements/an en moyenne). Cet objectif de construction est décliné par intercommunalité en lien avec les PLH.

Le territoire du SCoT a connu de très fortes progressions des prix des logements et du foncier depuis la fin des années 90. On constate aujourd'hui une carence de logements pour différents ménages, notamment pour les jeunes, pour les familles monoparentales, pour les plus modestes et pour ceux aux revenus intermédiaires. Le SCoT souhaite pouvoir proposer aux ménages du Pays de Retz la possibilité d'effectuer leur parcours résidentiel sur les communes du territoire au plus proche de leur souhait, de leur lieu de travail et de leur famille.

Le SCoT engage donc les communes et intercommunalités à développer une gamme de logements diversifiée, tant en location qu'en accession. Il encourage ainsi la fixation d'objectifs communaux ou intercommunaux concernant l'accession à prix maîtrisés. La mise

en place de politiques foncières, déclinées dans les PLH et les PLU, sera favorisée pour atteindre ces objectifs de diversification de l'offre nouvelle de logement.

Le SCoT insiste particulièrement sur la nécessité de développer des logements locatifs à la fois sociaux et privés. Concernant les logements locatifs sociaux, ils représentent aujourd'hui 3,4 % des résidences principales. Afin de répondre aux besoins, et nonobstant le fait que le territoire du SCoT n'est pas soumis à l'article 55 de la loi SRU (en dehors de la commune de Pont-Saint-Martin), le PADD préconise le doublement de ce taux d'ici 2030, afin d'atteindre 7 % des résidences principales. La production de logements locatifs sociaux va donc être renforcée sur l'ensemble des intercommunalités. En lien avec le PDH, l'objectif est fixé entre 150 et 210 logements locatifs sociaux à construire en moyenne chaque année sur le SCoT (en PLUS et PLAI), décliné par intercommunalité. Afin de rendre plus opérationnelle cette prescription, le SCoT détermine une part minimum de 15 % à 20 % de logements locatifs sociaux dans les objectifs de construction neuve dans les 6 pôles d'équilibre. Pour les autres communes, la part minimum sera de 10 %. Le choix a été fait de ne pas imposer de pourcentage minimum de logements locatifs sociaux pour des opérations supérieures à un certain nombre de logements, afin de ne pas entraîner d'effet de seuils.

Outre une mixité des statuts d'occupation (accession, locatif public et privé), le SCoT favorise également une mixité des typologies de logements (collectif, individuel groupé, logement intermédiaire, ...). L'objectif est de permettre une plus grande mixité sociale et générationnelle. En effet, quel que soit le scénario de projection de population envisagé, l'une des constantes est la progression significative du nombre de personnes âgées sur le territoire. Dans

ce contexte, le SCoT préconise le soutien au maintien à domicile des personnes âgées et un développement de l'offre de logements adaptés, situés près des services et des centres urbains. Par ailleurs, le SCoT interpelle l'ensemble des intercommunalités sur la prise en compte dans leur réflexion des populations qui ont le plus de difficultés d'accès au logement (populations précaires, gens du voyage, SDF...).

Cette volonté de mixité sociale affirmée par le SCoT est l'un des corollaires des réflexions à engager pour développer des formes d'habitat moins consommatrices d'espace et favorables aux déplacements de courte distance. Ainsi le SCoT porte comme objectif fondamental la maîtrise de l'urbanisation, en s'appuyant sur les pôles d'équilibre, centre-bourgs et pôles communaux, et en encourageant un développement urbain cohérent. Les élus ont souhaité en particulier :

- privilégier le renouvellement urbain (y compris par la réhabilitation des logements dégradés) et la densification du tissu urbain à l'extension urbaine, en particulier sur les pôles d'équilibre et les bourgs des communes, au plus proche des services, équipements et commerces,
- promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace,
- favoriser le développement d'une politique foncière anticipatrice, en continuité, mais aussi au cœur du tissu urbain existant,
- fixer des objectifs de réduction de la consommation d'espace par l'urbanisation et de densification du tissu urbain résidentiel, adaptés aux vocations respectives des pôles d'équilibre, zones agglomérées et centres-bourgs des communes (cf partie 1 supra),

- relier déplacements et urbanisation,
- prendre en compte la dimension environnementale de l'habitat, via notamment la mise en place d'actions d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements anciens.

Pour la déclinaison des orientations que le document d'orientation et d'objectifs fixe, le SCoT renvoie aux programmes locaux de l'habitat (PLH) en cours d'élaboration sur chaque intercommunalité du SCoT, afin de mieux tenir compte des spécificités locales (enjeux très différents entre des secteurs périurbains, des secteurs touristiques littoraux et des secteurs plus ruraux). Ces documents viendront préciser la politique du logement, notamment en ce qui concerne la répartition de la construction de logements (en quantité et en typologie de logements) à l'intérieur de chaque intercommunalité. La répartition des logements neufs (y compris des logements locatifs sociaux) entre le pôle d'équilibre et les autres communes sera donc définie dans les PLH. De même des mesures d'accompagnement localisées (en terme d'équipements par exemple) seront prévues par les PLH, afin de mieux adapter aux spécificités des communautés de communes les besoins nouveaux créés par les évolutions démographiques (établissements pour personnes âgées, structures d'accueil pour la petite enfance...).

**Par rapport à un scénario au fil de l'eau, les orientations visant à répondre aux objectifs et principes de la mixité sociale et de la politique de l'habitat permettront d'accompagner une croissance démographique maîtrisée, que ce soit en terme de production de logements neufs (dans la diversité décrite), d'amélioration du parc de logements existants, et de développement des équipements collectifs et d'améliorer la diversité sociale et générationnelle.**

#### **4. Développer l'économie et l'emploi sur tout le territoire**

Le Pays de Retz a connu une dynamique importante d'évolution de l'emploi sur la période passée. Il entend maintenir cette dynamique en soutenant le développement et la création d'entreprises sur son territoire, en favorisant la diversification du tissu économique, et en s'appuyant sur toutes les richesses et les spécificités économiques de son territoire (notamment la pêche). Partant du constat que la population augmente plus vite que le nombre d'emplois dans le Pays de Retz, le SCoT a comme objectif de rechercher un meilleur équilibre entre emplois et actifs sur son territoire, en favorisant le développement de l'emploi en adéquation avec la qualification de ses habitants, pour réduire les distances domicile-travail, et favoriser le développement d'une économie présente toute l'année.

##### **4.1. Organisation des activités économiques**

Les activités économiques ne doivent pas nécessairement se développer à la périphérie du tissu urbain. Les activités tertiaires, technologiques, et artisanales qui peuvent s'intégrer dans le fonctionnement urbain doivent pouvoir y trouver leur place, c'est pourquoi le SCoT demande aux PLU de maintenir des capacités d'accueil dans les bourgs et pôles communaux, et de traduire ces orientations dans leur règlement et/ou leur plan de zonage. Cela permettra de préserver une certaine mixité des fonctions dans les centre-bourgs, en étant attentif toutefois aux restructurations nécessaires pour éviter les conflits de proximité avec l'habitat.

Pour les besoins économiques qui ne sauraient être comblés par les seules opportunités foncières situées dans le tissu urbain, et afin de rendre plus lisible l'offre globale en foncier économique, le SCoT

prévoit une hiérarchisation des zones d'activités du Pays de Retz afin d'être en capacité de répondre de façon différenciée à la demande de localisation des entreprises. Il adopte donc la typologie suivante :

- les zones interterritoriales stratégiques (ZIS) réservées à l'accueil de grandes entités économiques. Leurs enjeux économiques et spatiaux dépassent le cadre intercommunal, puisqu'elles sont gérées par des acteurs extérieurs (Grand Port Maritime pour le site du Carnet à Frossay et Saint-Viaud, Conseil Général pour l'Ecospace de la Marne et Chambre de Commerce et d'Industrie pour la D2A à Pont-Saint-Martin). C'est pourquoi la consommation d'espace pour l'urbanisation de ces zones n'entre pas dans le calcul global de consommation d'espace à vocation économique, dont le plafond est fixé à 28 hectares par an (afin de tendre vers une diminution de 10 % de la consommation d'espace). Elles représentent un potentiel d'urbanisation à 20 ans de 275 hectares ;
- les zones d'équilibre (ZÉQ), de dimension et d'enjeu intercommunaux. Elles sont destinées à accueillir les PMI et PME, des entreprises de stockage, de logistique, des pôles d'innovation et de recherche, et des services associés, du commerce lorsqu'elles s'inscrivent dans l'enveloppe urbaine des pôles d'équilibre ou sont identifiées comme ZACOM dans le DAC, et ont vocation à être confortées. Ce sont les zones phares du territoire ;
- les zones d'activités de proximité (ZAP), situées de préférence à proximité des centre-villes, bourgs et pôles communaux. Elles sont destinées à accueillir en priorité des entreprises artisanales ayant principalement une clientèle de proximité ainsi que des activités de services associés. Elles peuvent également accueillir

des PME-PMI ;

- les zones spécialisées, destinées à accueillir ou développer des projets spécifiques (conchyliculture, éolien, plaisance...).

Dans un objectif d'attractivité, les zones d'activités ainsi identifiées et les pôles urbains sont considérés comme prioritaires pour l'accès au très haut débit.

Quelques autres espaces d'activités, notamment des zones d'activités anciennes occupées partiellement ou en totalité, sont reconnues, mais le SCoT considère que, hors besoin limité lié à la pérennisation des activités existantes, elles n'ont pas vocation à être étendues. C'est donc sur les zones d'activités identifiées sur les documents cartographiques du SCoT que doit se concentrer le développement économique à l'échéance du SCoT. En outre, les projets de nouvelles zones d'activités pourront être ouvertes à l'urbanisation lorsque les zones d'activités existantes arriveront à saturation. De plus, afin de limiter l'ouverture de zones d'activités non prévues au SCoT, ne sera permise l'implantation d'une nouvelle zone qu'à titre exceptionnel dans les cas où l'extension des zones d'activités existantes ne serait pas possible et lorsqu'elles ne disposeront plus de disponibilités foncières à commercialiser, et après examen du syndicat mixte du SCoT. Les schémas de secteurs ou les PLU devront en justifier la nécessité et le bien fondé. Les PLU devront également prévoir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation de ces nouvelles zones, lié à la saturation des zones existantes, et en fonction des besoins identifiés. Ces nouvelles zones devront respecter l'ensemble des dispositions du SCoT (aménagement qualitatif, prise en compte de l'environnement, objectifs d'optimisation de la consommation d'espace, typologie des zones d'activités...).

## **4.2. Qualité des parcs d'activités**

La qualité de l'aménagement des parcs d'activités, la fonctionnalité des services, l'optimisation des espaces collectifs... participent à renforcer leur attractivité, en particulier le long des axes routiers et en entrée de ville. La qualité environnementale, architecturale et urbaine de ces espaces est un des objectifs du SCoT. Leur insertion paysagère dans l'environnement naturel et urbain est une priorité.

Le SCoT demande donc aux communes et maîtres d'ouvrage des zones d'activités de favoriser les conditions d'un aménagement qualitatif (par la qualité des matériaux employés, la mise en commun de services, la mise en place de points de desserte par les transports collectifs, la création de circulations douces, etc...), dans l'esprit des démarches de type «Qualiparc». Ils devront également rechercher l'optimisation des parcelles, en mutualisant les espaces de circulation, stationnement et services, pour les activités qui le permettent. Une meilleure qualité environnementale, notamment en matière de gestion des rejets en eaux, de maintien et restauration de la trame bocagère et des continuités écologiques éventuellement impactées, de production, ramassage et traitement des déchets, et de consommation d'énergie et de production d'énergies renouvelables est également recherchée. Enfin, le SCoT prend des dispositions pour éviter le développement linéaire des zones d'activités le long des axes routiers pour protéger les paysages, l'agriculture et l'environnement (*cf. chap. 7.3*).

En complément de ces orientations, la requalification des zones d'activités existantes sera recherchée (densification, réaménagements paysagers, rénovation de bâtiments, ...).

Le territoire du SCoT recèle de très nombreuses zones d'activités

(850 hectares urbanisés), et des réserves foncières à vocation économique équivalentes (950 hectares, hors zones interterritoriales stratégiques qui représentent 275 ha). Toutefois, les orientations du SCoT vont permettre d'une part de mieux organiser cette offre, grâce à la hiérarchisation claire des espaces d'activités, et d'autre part de limiter la consommation d'espace à vocation économique. Ainsi à l'échéance du SCoT, compte tenu de l'obligation d'optimisation du foncier économique (renouvellement urbain des zones existantes, densification et aménagement qualitatif des futures zones d'activités, objectif d'optimisation de la consommation d'espace), c'est au maximum 560 hectares (28 ha/an pendant 20 ans) qui seront urbanisés en zones d'activités (ZEQ et ZAP), soit l'équivalent de deux tiers seulement des réserves foncières dédiées existantes.

## **4.3. Développement du tourisme**

Les élus du Pays de Retz considèrent que le tourisme est une activité économique majeure, qu'il convient de soutenir dans la stratégie de développement du territoire. C'est d'ailleurs l'un des axes prioritaires des chartes des Pays de Retz Atlantique et de Grand-Lieu, Machecoul et Logne. Au-delà du tourisme littoral dont il convient d'étendre la saison, le SCoT souhaite également développer un tourisme intérieur toute l'année en s'appuyant notamment sur la présence de la clientèle urbaine proche des agglomérations de Nantes et Saint-Nazaire. Une étude sur l'accueil touristique du Pays de Retz pourra être conduite pour dégager des pistes d'action.

## **4.4. Harmonisation de l'aménagement commercial**

Les SCoT doivent désormais comporter un document d'aménagement commercial (DAC). Le SCoT du Pays de Retz entend jouer tout son rôle dans l'aménagement commercial du territoire,

et permettre aux élus de davantage maîtriser la localisation des gros commerces sur leur territoire. À partir des stratégies définies à l'échelle des intercommunalités dans le cadre des chartes d'orientation commerciales partenariales, les orientations du SCoT doivent permettre de :

- Renforcer les polarités commerciales pour favoriser les achats à l'intérieur du territoire,
- Conforter le dynamisme des centres-bourgs et des centres-villes,
- Veiller à ce que les localisations nouvelles ou les relocalisations de l'appareil commercial ne se fassent pas en défaveur des commerces de proximité dans les centres-bourgs,
- Veiller au maintien et au développement du commerce non sédentaire,
- Orienter le développement des commerces non alimentaires, en priorité en renforcement des linéaires commerciaux des centres-bourgs et dans les pôles commerciaux d'échelle intercommunale.

Pour atteindre ces objectifs, le SCoT distingue les centralités commerciales et les zones d'aménagement commercial (ZACOM).

Les centralités commerciales correspondent aux centres-villes et centres-bourgs des pôles d'équilibre, bourgs et pôles communaux identifiés dans le DAC. Dans ces centralités, les PLU doivent veiller à favoriser, développer et structurer les implantations commerciales, en :

- limitant les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux (mise en place de linéaires commerciaux),
- favorisant l'implantation dans les quartiers à vocation résidentielle, de pôles commerciaux de proximité.

Ces centralités sont définies spatialement à titre indicatif dans le DAC, et seront délimitées dans les PLU, pour faciliter la mise en œuvre des dispositions ci-dessus.

Afin de répondre aux orientations du SCoT visant à renforcer les centralités urbaines et à privilégier le renouvellement et la densification à l'extension urbaine (chapitres 1.1. et 1.2.), l'implantation dans les ZACOM de commerces et ensembles commerciaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de SHON doit s'effectuer en prenant en compte le potentiel de renouvellement urbain et de densification des centralités. Concrètement, il convient d'étudier les capacités d'accueil commerciales en tissu urbain afin d'optimiser l'espace à vocation commerciale, et prioriser l'accueil des commerces dans les centralités.

Différents types de ZACOM sont identifiés en fonction de leur niveau d'insertion urbaine : les ZACOM de transition, qui ont vocation à être intégrées prochainement dans une centralité ; les ZACOM de développement, zones existantes susceptibles de s'étendre, se densifier ou se restructurer ; les ZACOM de projet (projets de futures zones commerciales en dehors des centralités) ; les ZACOM de reconnaissance, qui reconnaissent l'existence d'un grand commerce ou d'un ensemble commercial isolé qui n'a pas vocation à devenir une polarité commerciale.

En s'appuyant sur cette classification, le SCoT demande aux PLU de :

- orienter préférentiellement les implantations des commerces et ensembles commerciaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de SHON dans les ZACOM de développement et de transition,
- diversifier l'offre au sein de chaque pôle majeur,
- densifier, lorsque cela est possible, les ZACOM de développement

avant d'implanter des commerces et ensembles commerciaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> dans les ZACOM de projet,

- ne pas créer de nouvelles polarités commerciales sur les ZACOM de reconnaissance,
- organiser le stationnement dans les ZACOM de développement et de projet (mutualisation, parkings en silo ou semi enterrés...) des pôles majeurs et intermédiaires.

En outre les orientations relatives à l'aménagement qualitatif des zones d'activités s'appliquent aux ZACOM.

Le SCoT délimite les ZACOM, suffisamment précisément pour permettre d'identifier les terrains situés dans ces ZACOM, selon les termes de l'article L. 122-3 du code de l'urbanisme. Chacune des ZACOM ainsi délimitées fait l'objet d'une justification dans le Document d'Aménagement Commercial (DAC).

Enfin, les élus ont souhaité s'engager sur une étude de stratégie économique qui sera conduite à l'échelle du SCoT, dans le cadre de sa mise en oeuvre, en lien avec les intercommunalités, en matière notamment de stratégie foncière, d'aménagement qualitatif et de développement des filières économiques locales.

**Par rapport à un scénario au fil de l'eau, les orientations visant à répondre aux objectifs de développement économique permettront de développer l'emploi, de répondre de manière plus efficace aux demandes d'implantation des entreprises (en lien avec une étude de stratégie économique qui doit être menée à l'échelle de l'ensemble du territoire), de localiser les commerces de plus de 1000 m<sup>2</sup> en fonction de critères urbains, et d'observer un aménagement plus qualitatif des zones**

**d'activités et une optimisation de la consommation foncière à vocation économique afin de tendre vers une diminution de 10 % de la consommation d'espace par les activités.**

## **5. Mettre en œuvre une stratégie de mobilité durable**

La stratégie du SCoT repose essentiellement sur la complémentarité des modes de déplacement. La dynamique de développement du Pays de Retz a conduit à une dilatation sensible de l'urbanisation de son territoire, que ce soit sur le littoral, en limite du bassin de vie Nantais ou en milieu rural. Dans un contexte de réchauffement climatique et de renchérissement du coût de l'énergie (qui pénalise les ménages les moins aisés), le SCoT du Pays de Retz décide d'infléchir son mode d'urbanisation. Il désire conforter ses espaces naturels et agricoles, maîtriser l'étalement urbain, renforcer les pôles d'équilibre, favoriser les formes urbaines moins étalées, repartir de l'échelle de l'habitant et favoriser les déplacements de courte distance, notamment pour l'accès aux services et aux emplois.

### **5.1. Amélioration du maillage du territoire**

Le SCoT du Pays de Retz inscrit en priorité la réalisation d'une nouvelle infrastructure de franchissement multimodal de la Loire. Cet axe majeur doit à la fois favoriser le lien Nord-Sud entre les deux rives de l'estuaire, participer à l'amélioration du maillage du territoire du Pays de Retz, conforter l'accès aux territoires voisins et aux grandes infrastructures ferroviaires, routières, fluviales, maritimes et aéroportuaires du territoire métropolitain, conforter les projets du Grand Port Maritime, s'intégrer harmonieusement au

réseau local en s'appuyant sur son évolution et son renforcement, et intégrer l'ensemble des modes de transports. Le SCoT ne localise pas précisément cette infrastructure, les études de faisabilité étant encore en cours. D'ailleurs la DTA de l'estuaire de la Loire, qui actait le principe d'un franchissement de l'estuaire, ne le localisait pas non plus précisément, dans l'attente des conclusions des études. Le document d'orientation et d'objectifs précise toutefois que lorsque la localisation de l'ouvrage sera actée, le SCoT devra faire l'objet d'une révision intégrant l'évaluation des incidences du projet sur son territoire.

En complément de ce projet structurant, le SCoT propose une véritable stratégie des déplacements à son échelle, et en lien avec les territoires voisins. Il souhaite ainsi l'amélioration des liaisons entre les pôles d'équilibre et des liaisons de ces pôles vers la métropole Nantaise, Saint-Nazaire, le Nord Loire, le Vignoble et le Nord Vendée. Dans cette optique, un certain nombre de besoins d'amélioration ou de confortement du réseau routier existant sont identifiés, les plus importants font l'objet d'une analyse au titre de l'évaluation environnementale.

## **5.2. Articulation entre urbanisme et mobilité, développement des modes de transports alternatifs à la voiture**

Dans le prolongement de l'organisation du territoire autour de polarités fortes afin de diminuer les distances de déplacement, le SCoT du Pays de Retz recommande d'organiser les proximités à l'échelle de l'habitant. Ces orientations vont dans le sens d'un agencement à l'échelle de l'habitant, et sont favorables aux déplacements de courte distance au profit des modes doux et des transports de proximité. L'élaboration de plans de modération des

vitesse intercommunales préconisée par le SCoT va en ce sens. Très concrètement, le SCoT demande aux communes :

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

Par ailleurs, le Pays de Retz bénéficie d'un réseau ferroviaire particulièrement développé, raccordé à l'agglomération nantaise, irriguant le territoire selon les axes est-ouest et nord-sud. Il dessert trois des six pôles d'équilibre. Le SCoT entend s'appuyer sur le développement de ce réseau à la fois en terme d'aménagement durable du territoire, d'infrastructures et d'offres de services. Il préconise ainsi de moderniser et renforcer l'offre ferroviaire sur le territoire du SCoT du Pays de Retz dont les lignes Nantes - Sainte-Pazanne puis Sainte-Pazanne - Pornic et Sainte-Pazanne - Machecoul - Saint-Gilles-Croix-de-Vie. En outre la réouverture à terme de la ligne ferroviaire Saint-Hilaire-de-Chaléons - Paimboeuf, y compris à des fins de fret, est l'un des objectifs du SCoT, en lien avec une étude d'opportunité en cours de réalisation, menée par la région des Pays de la Loire. Dans l'attente de ce rétablissement, le SCoT demande aux communes de conserver par précaution toutes les capacités de réutilisation de la ligne, en protégeant de l'urbanisation et de tout

aménagement pouvant obérer leur réutilisation, l'emprise de la ligne et des gares dans les PLU.

Les pôles d'équilibre de Saint-Brevin-les-Pins, Saint-Philbert-de-Grand Lieu et Legé ne sont pas raccordés au réseau ferroviaire. C'est pourquoi le SCoT souhaite leur desserte par des services d'autocars rapides et performants. Il convient également d'améliorer les liaisons pôles à pôles, et des autres communes vers les pôles d'équilibre. Lors de leur révision et/ou élaboration, les PLU et les schémas de secteurs devront donc préciser, à leur échelle, les conditions d'aménagement des abords des gares, et en particulier, les conditions de stationnement, de densification et de renouvellement urbain, ainsi que de parcours pour la marche et le vélo, en lien avec le projet urbain communal.

L'ensemble des dispositions prises en matière de déplacements doivent permettre d'améliorer également la circulation des marchandises, dont le fonctionnement sera étudié plus finement lors de l'élaboration d'un schéma logistique.

**Par rapport à un scénario au fil de l'eau, les orientations visant à répondre à la mise en œuvre d'une stratégie de mobilité durable vont permettre d'accroître la part des déplacements doux et en transports collectifs dans l'ensemble des déplacements. Ceci est également le corollaire des orientations relatives à l'organisation de l'espace (polarisation) et à la densification des centres-bourgs et pôles communaux, permettant d'optimiser l'usage des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle.**

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

En accord avec les objectifs du Grenelle de l'Environnement de réduire de 3 % par an les émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050, le SCoT entend mener une politique globale visant à réduire ses émissions notamment en :

- organisant le territoire autour des pôles urbains et des transports collectifs,
- favorisant systématiquement la proximité en matière d'habitat, d'économie et de services,
- favorisant le recours aux énergies renouvelables,
- renforçant le potentiel « puits carbone » des espaces naturels (marais, prairies humides, boisements,...) par une meilleure gestion.

Le respect des orientations du SCoT devrait conduire à la réduction des émissions de gaz à effet de serre : réduction des besoins en déplacements par un aménagement de l'espace optimisé, développement de la production d'énergies renouvelables, prise en compte de la trame verte et bleue dans les usages du sol. Par ailleurs, le SCoT souhaite favoriser la maîtrise des consommations d'énergie tant dans les logements que les locaux d'activités, et plus globalement les aménagements urbains. Pour ce faire il encourage les communes à :

- Engager, poursuivre ou développer les politiques de réhabilitation des habitations,
- Inciter dans les règlements d'urbanisme à l'utilisation des

techniques favorables aux économies d'énergie dans les projets de construction et d'aménagement,

- Favoriser au travers des annexes des documents d'urbanisme locaux les démarches «haute qualité environnementale», ...,
- Optimiser l'efficacité énergétique de l'éclairage des espaces publics et assimilés, au regard de leur intérêt social,
- Développer les projets urbains dans des logiques de constitution «d'éco-quartiers», exemplaires en matière de consommation d'énergie, d'organisation des déplacements et d'équilibre du tissu économique et social.

Parallèlement le SCoT donne des orientations permettant de développer et faciliter l'utilisation des énergies renouvelables de façon raisonnée et en s'appuyant au maximum sur les ressources locales, par source d'énergie :

- Le solaire : le SCoT propose de rechercher des sites d'implantations sur des secteurs non concurrents avec l'agriculture et bien desservis par les réseaux électriques, ces installations ne devant pas conduire à une réduction de la surface agricole pérenne.
- Le bois : le développement de la filière bois énergie est concomitant au soutien affirmé du SCoT au développement d'une politique d'agroforesterie (cf chapitre 2) et s'appuie sur une meilleure gestion du réseau bocager existant.
- L'éolien : le SCoT soutient le développement des parcs éoliens en relation avec les schémas de développement éolien. Il encourage l'implantation d'éoliennes sur les sites d'activités, afin de minimiser les nuisances dans le voisinage des zones habitées.
- La production d'énergie en mer : le SCoT souhaite favoriser la recherche et l'expérimentation en matière de production

d'énergie marine (courant, houle, géothermie, ...), il recommande la réservation des espaces littoraux nécessaires aux activités liées (logistique, recherche, formation, ...).

- La valorisation des déchets qui peuvent constituer un gisement intéressant pour la production énergétique. Le SCoT encourage l'intégration de cette problématique dans les réflexions intercommunales qui seront engagées en matière de gestion et de valorisation des déchets.

**Par rapport à un scénario au fil de l'eau, les orientations visant à déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production d'énergie à partir de sources d'énergies renouvelables locales vont permettre de faire émerger une politique plus ambitieuse en matière de production d'énergie et un urbanisme plus économe en énergie, allant dans le sens d'une meilleure égalité des citoyens devant le renchérissement du coût de l'énergie.**

## **7. Protéger l'environnement**

### **7.1. Préservation de l'eau**

Le territoire du SCoT est fortement marqué par la présence de l'eau. Les zones humides et le réseau hydrographique ont largement façonné ce «pays entouré d'eau». La régulation des niveaux d'eau tant en période estivale qu'hivernale demeure un enjeu majeur. Malgré cette omniprésence de l'eau, il convient de rappeler que le territoire du SCoT du Pays de Retz a une forte dépendance extérieure pour son alimentation en eau potable. La qualité des

eaux apparaît aujourd'hui comme un aspect sensible sur le territoire du SCoT. Les SAGE insistent sur la nécessité de surveiller et réduire les phénomènes d'eutrophisation, limiter l'utilisation de pesticides, limiter les impacts liés à l'imperméabilisation des sols et au lessivage des terres. Le SCoT prévoit notamment des dispositions visant à protéger les zones humides, milieux naturels sensibles pouvant jouer un rôle écologique et/ou hydrologique important. Les PLU devront intégrer les inventaires de zones humides réalisés dans le cadre des SAGE et assurer leur protection dans leur zonage et leur règlement.

La gestion hydraulique sur le territoire du SCoT se doit de répondre à une multiplicité de fonctions pour une multiplicité d'usages : population permanente et saisonnière, activités économiques, agriculture, ... Le SCoT prévoit des orientations visant à protéger la ressource en eau, en lien avec l'estimation de la capacité d'accueil du territoire. Les indicateurs identifiés pour la ressource « eau » sont liés à des actions que les communes doivent mettre en place à l'occasion de l'élaboration de leur document d'urbanisme :

- mise aux normes et extensions des stations d'épuration non conformes ou arrivant à saturation pour améliorer la qualité des rejets dans les milieux récepteurs (l'extension de l'urbanisation étant subordonnée à la mise à niveau des capacités de traitement) ;
- diagnostic, suivi et mise aux normes des systèmes d'assainissement non collectif ;
- amélioration des réseaux d'eaux usées afin d'éviter l'entrée d'eaux claires parasites ;
- inventaire et protection des zones humides dans les PLU ;

- mise en place de programmes de restauration et d'entretien des cours d'eau et de leurs abords ;
- sauvegarde et libre circulation des espèces au sein de leur milieu en lien avec la trame verte et bleue identifiée dans le document d'orientation et d'objectifs ;
- réservation de réserves foncières proches des circuits d'eau et des bassins de traitement, afin de permettre la création de réserves en eau ;
- interdiction des activités nuisantes à proximité des nappes phréatiques ;
- préservation de la qualité des eaux marines et des eaux de baignade.

De même le SCoT établit des prescriptions pour la création de nouveaux secteurs d'habitat ou d'activités. Le recours à des démarches de type « approche environnementale de l'urbanisme » est ainsi recherché de manière plus systématique, notamment pour une meilleure prise en compte de l'eau dans les opérations d'aménagement : création de noues et puits d'infiltration, végétalisation des espaces collectifs et des toitures, récupération des eaux pluviales pour l'ensemble des usages autorisés, préservation et restauration des haies et boisements qui jouent un rôle important dans la régulation des débits, préservation des prairies humides et inondables.

## **7.2. Préservation des paysages et de l'identité du Pays de Retz**

Au-delà de la question prioritaire de l'eau, les élus du SCoT souhaitent préserver l'identité du Pays de Retz, affirmée notamment par la diversité et la richesse de ses paysages. Les paysages reconnus font

l'objet de multiples protections, notamment au titre de leur richesse naturelle (littoral marin, estuaire de la Loire, Baie de Bourgneuf, Acheneau, marais Breton, Lac de Grand Lieu, forêts de Princé, de Machecoul, de Touffou...). Sur ces réservoirs de biodiversité, identifiés comme tels dans la trame verte et bleue, au-delà de la protection stricte l'enjeu est de conserver les moyens de leur entretien, et plus particulièrement de permettre le maintien d'une agriculture respectueuse des milieux et des paysages, et d'assurer par exemple le bon fonctionnement des ouvrages hydrauliques.

Dans le cas des paysages plus ordinaires, de bocage ou de prairie, le SCoT prévoit qu'ils soient protégés par le biais de :

- la préservation de coupures vertes non urbanisables le long des principaux axes routiers,
- la mise en valeur des entrées d'agglomérations, bourgs, villages, en affirmant le passage d'un caractère routier à un caractère urbain,
- l'identification des vues immédiates et lointaines existantes sur les grands paysages naturels et urbains, en association avec les communes voisines concernées.

De manière générale, l'aménagement des infrastructures veillera à respecter le principe de distinction des perceptions paysagères entre paysages urbains et paysages naturels.

Dans les secteurs urbains, les projets des communes doivent prendre en compte la qualité des paysages urbains, notamment à l'occasion des opérations de renouvellement urbain. Les PLU devront ainsi inventorier et prendre en compte les séquences urbaines, les linéaires de rue qui font leur identité. De même les PLU devront prévoir la valorisation du patrimoine des hameaux et villages, ainsi que des

éléments bâtis traditionnels (moulins, ouvrages hydrauliques, ...). Enfin une réflexion spécifique sur l'aménagement et la valorisation des entrées de ville sera conduite, afin de renforcer l'attractivité du territoire et véhiculer une image préservée de la qualité de vie.

Toutes ces prescriptions vont concourir à une amélioration globale de la qualité urbaine et paysagère du Pays de Retz, dont l'hétérogénéité avait été montrée dans l'état initial de l'environnement.

### **7.3. Prévention des risques et des nuisances**

Du point de vue des risques et nuisances, le SCoT est principalement touché par les risques naturels, au premier rang desquels le risque inondation. En effet, la perspective annoncée d'une remontée du niveau des eaux de l'estuaire et de la mer présente de nombreux risques pour les activités et les milieux du Pays de Retz. Les communes du littoral sont généralement celles sur lesquelles l'enjeu humain est le plus marqué (présence permanente et touristique). Il s'agit, dès lors que le risque est connu, de ne pas aggraver ses impacts sur les biens et les personnes. Le SCoT encourage donc la mise en place d'actions de limitation de l'imperméabilisation du sol, de modes de gestion alternatifs des eaux pluviales, de protection des champs d'expansion des crues, de limitation de l'érosion des sols, etc...

Afin de se prémunir du risque inondation et de le prendre en compte au maximum, le SCoT engagera avec l'État, en lien avec les communes, une concertation sur les modalités de prise en compte des plans de prévention des risques littoraux ainsi que des zones inondables et des secteurs d'enjeux identifiés par l'État. D'ores et déjà le SCoT demande aux PLU de préserver les zones humides, les cours d'eau et leurs champs d'expansion des crues, les haies, ..., éléments jouant un rôle dans le stockage des eaux de ruissellement et dans

la régulation ; de favoriser toute technique de gestion des eaux pluviales ; de ne pas augmenter la vulnérabilité des zones d'aléas fort et, pour certains cas complexes, de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des secteurs soumis au risque inondation à une étude plus poussée (par exemple : étude de qualification des aléas en fonction des hauteurs et des vitesses d'eau). Il interdit tout nouveau projet susceptible de compromettre la pérennité des cordons dunaires.

Le SCoT du Pays de Retz prend également des mesures permettant de limiter les risques d'exposition des personnes aux feux de forêts. Le Pays de Retz n'est pas très exposé au risque industriel, toutefois le SCoT demande aux communes d'être attentives aux risques générés par la concentration d'installations présentant un risque non majeur mais dont les effets cumulatifs peuvent présenter un risque global significatif, ainsi qu'aux implantations industrielles existantes dans le tissu urbain.

Enfin, le SCoT demande à chaque intercommunalité de prévoir des réserves foncières pour l'implantation d'équipements de traitement et de valorisation des déchets, qui devront être localisés :

- à l'écart des habitations,
- en dehors des milieux naturels fragiles constitutifs de la Trame Verte et Bleue, et ne pas entraver les corridors écologiques nécessaires au déplacement des espèces,
- en dehors des zones «à risque», notamment des zones inondables,
- à une distance suffisante des zones de captages pour l'alimentation en eau potable.

**Par rapport à un scénario au fil de l'eau, les orientations visant à protéger l'environnement permettront la bonne cohérence des actions à mener pour assurer l'alimentation en eau potable du territoire et l'amélioration générale de la qualité des eaux, une meilleure prise en compte des paysages banals, la préservation d'un paysage routier de qualité avec des coupures franches d'urbanisation, la limitation de l'exposition aux risques des habitants et visiteurs du Pays de Retz.**



## **Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Retz**

Communauté de Communes Sud Estuaire  
BP 3014 - 44560 PAIMBOEUF

Tél : 02 40 27 63 92 – Fax : 02 28 53 95 88  
[www.scot-paysderetz.fr](http://www.scot-paysderetz.fr)

## **A+B Urbanisme & Environnement**

Bel Air, Route du Temple  
44270 SAINT-MEME-LE-TENU

Tél : 02 40 78 56 65  
[www.ab-urbanisme.fr](http://www.ab-urbanisme.fr)