



Modification simplifiée n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz

**Prise en compte de la loi ELAN renforçant les compétences des SCoT
en matière d'application de la loi Littoral**

Pièce n°1 - Notice explicative

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
1 – CONTEXTE REGLEMENTAIRE	2
1 - 1 L'objectif de la modification simplifiée n° 1 du SCoT du Pays de Retz	2
1 - 2 La procédure de modification simplifiée n°1 du SCoT du Pays de Retz	2
1 - 3 Les communes littorales du Pays de Retz directement concernées	3
2 – OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	4
2 - 1 Définition du maillage urbain des communes littorales	4
2 - 2 Suppression des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement	6
2 - 3 Incidences sur l'environnement	6
3 – LES PIECES MODIFIEES	7
3 - 1 Les modifications apportées au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	7
3 - 2 Les modifications apportées au Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)	17

1 – CONTEXTE REGLEMENTAIRE

1-1 L'OBJECTIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU SCOT DU PAYS DE RETZ

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, renforce les compétences des schémas de cohérence territoriale (SCoT) en matière d'application de la loi Littoral. Ces derniers doivent désormais déterminer les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, et en définir la localisation.

Pour permettre aux SCoT de mettre en œuvre rapidement cette mesure, la loi ELAN autorise le recours à une procédure de modification simplifiée. Le pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays de Retz a décidé de se saisir de cette possibilité offerte par la loi pour compléter le volet Littoral du SCoT du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013.

Le SCoT répond déjà partiellement aux exigences de la loi ELAN en matière d'application de la loi Littoral :

- il définit et localise les agglomérations,
- il définit les villages.

L'objectif de la modification simplifiée est donc de prendre en compte le volet « Littoral » de la loi ELAN en :

- définissant et localisant les autres secteurs déjà urbanisés (SDU), qui, hors espaces proches du rivage, peuvent se densifier sans extension par des opérations de logements ou de services publics,
- supprimant la notion de hameau nouveau intégré à l'environnement.

1-2 LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU SCOT DU PAYS DE RETZ

Engagement de la procédure de modification simplifiée par le Président du PETR du Pays de Retz

Elaboration du projet de modification simplifiée

Notification du projet aux personnes publiques associées (PPA), à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et à l'autorité environnementale (Mrae - 3 mois)

Définition des modalités de la mise à disposition du public, qui seront portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition

Mise à disposition du public du projet de modification simplifiée, de l'exposé de ses motifs et des avis émis par les PPA (1 mois)

Ajustements éventuels du projet pour tenir compte des avis des PPA, de la CDNPS, de la MRae et du public

Approbation du bilan de la mise à disposition du public et du projet de modification simplifiée par le conseil syndical du PETR du Pays de Retz

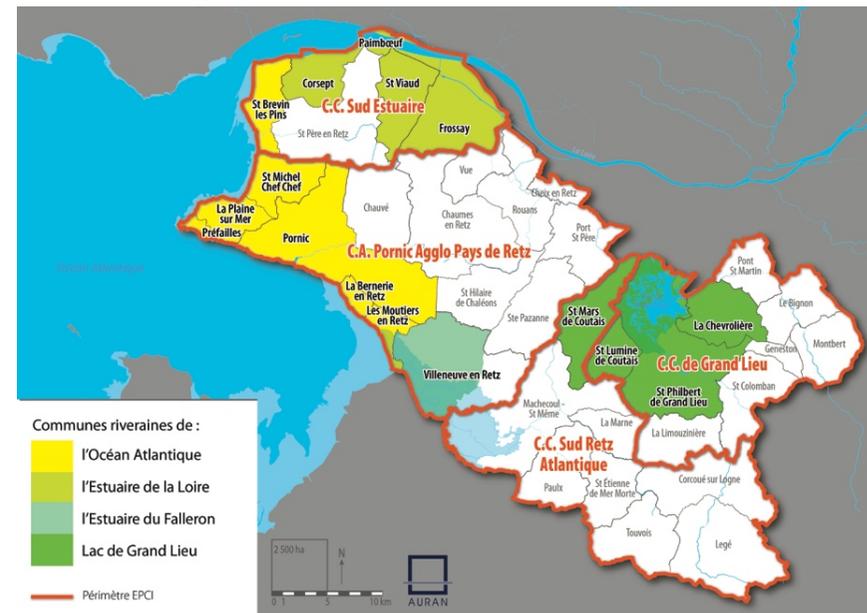
Transmission en préfecture. La modification simplifiée est exécutoire dès sa publication

1-3 LES COMMUNES LITTORALES DU PAYS DE RETZ DIRECTEMENT CONCERNEES

16 communes sont concernées par les dispositions relatives au littoral. Elles sont donc tout particulièrement concernées par cette modification simplifiée, et qui pourra identifier des secteurs déjà urbanisés sur certaines ou toutes ces communes.

Les 16 communes littorales du Pays de Retz sont :

- Corsept
- St-Brevin-les-pins
- Paimbœuf
- St-Viaud
- Frossay
- St-Michel-Chef-Chef
- La Plaine-sur-Mer
- Préfailles
- Pornic
- La Bernerie-en-Retz
- Les Moutiers-en-Retz
- Villeneuve-en-Retz (ex. com. Bourgneuf-en-Retz)
- St Mars-de-Coutais
- St Lumine-de-Coutais
- St Philbert-de-Grand Lieu
- La Chevrolière



2 – OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

2-1 DÉFINITION DU MAILLAGE URBAIN DES COMMUNES LITTORALES

➤ Critère d'identification et de définition des agglomérations

Le SCoT du Pays de Retz approuvé en 2013, apporte une définition des différents niveaux de l'armature territoriale.

Il réaffirme dans son PADD, le souhait de renforcer les centralités urbaines constituées par les pôles d'équilibres, les bourgs et les zones agglomérées littorales.

Ces centralités urbaines sont donc constitutives des « agglomérations » au sens de la loi littoral.

Le bourg est entendu au sens « bourg historique », ainsi, les bourgs des anciennes communes qui ont fusionné sont bien des agglomérations au sens de la loi littoral (c'est notamment le cas du Clion-sur-Mer, Bourgneuf-en-Retz...)

➤ Critères d'identification et de définition des villages

Le village est un des différents niveaux de l'armature territoriale définis dans le PADD. La définition apportée n'est pas spécifique aux communes littorales. Cette définition est maintenue dans le cadre de la modification simplifiée. La localisation des villages n'est pas précisée dans le cadre du SCoT actuel. La présente modification ne viendra localiser que les secteurs déjà urbanisés (SDU) relativement à l'article L121-8 du code de l'urbanisme.

➤ Critères d'identification et localisation des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)

Conformément à l'article L121-8 du code de l'urbanisme, « Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti {...} ».

Afin de réaliser un « premier tri » de l'ensemble des secteurs géographiques à investiguer, un travail cartographique a été réalisé. Pour cela, des regroupements denses de bâtiments espacés de 50 mètres au maximum ont été générés (analyse réalisée avec un tampon de 25m autour des bâtiments).

Sur l'ensemble de ces entités d'un même tenant ou « tampons », n'ont été à ce stade retenus que ceux présentant au moins 30 bâtiments et au moins 20 logements (source fichiers fonciers). C'est ainsi 115 entités bâties qui ont été analysées.

Afin de définir et de localiser les SDU, plusieurs critères ont été définis. Au-delà des éléments cités par le code de l'urbanisme, le choix a été fait de définir d'autres critères notamment liés à la vulnérabilité des secteurs :

- Nombre de logements
- Densité de l'entité bâtie
- Morphologie urbaine

- Localisation par rapport aux Espaces Proches du Rivage (EPR)
- La présence d'un siège d'exploitation
- Le risque d'inondabilité lié à l'élévation du niveau de la mer
- Les zones naturelles d'intérêt regroupant les contraintes réglementaires environnementales.
- La distance par rapport à une centralité
- La présence de liaisons douces
- La présence d'un transport en commun
- Le type d'assainissement

Chaque entité bâtie a été analysée et scorée, pour chaque critère, afin d'aider à la décision et à la justification de chaque SDU.

Les 36 SDU retenus par le SCoT sont les suivants :

Corsept	La Chaussée
	La Gédelière
	La Herse
	La Megerie-La Franquinerie
	La Mulotais
	La Pitardais
Frossay	La Raffinière
	La Sauvageais - La Garnière - Le Palais
La Bernerie-en-Retz - Pornic	La Blinière
	Le Pré Tarin
La Chevrolière	La Buchetière
	La Landaiserie - Fablou
La Plaine-sur-Mer	La Briandière
	La Comté
	La Ferté
	La Vinotière

Pornic	La Baconnière
	La Gelletière
	La Giraudière - La Chapolinière - La Bourrelière
	Le Pont Clion
	Le Port
	La Salbrandière - La Colindrie
Saint-Brevin-les-Pins	La Haute Lande - La Non Luce - La Rollanderie
	La Lande Mouron
	La Quatretais
Saint-Mars-de-Coutais	La Guinanderie
Saint-Michel-Chef-Chef	L'Equemardière - Les Plantes
	La Juliennais
	Le Moulin de la Vierge
Saint-Philbert-de-Grand Lieu	Le Crespelière - Le Petit Genêt
	La Maillère
	La Métairie du Moulin - La Brosse Guillou - La Brosse Barjole - Le Moulin Rouge
	Le Port Boissinot - La Garoterie
Saint-Viaud	La Brosse
	La Noé des Fontaines Masure - La Logerie
Villeneuve -en-Retz	La Noé Briord

La PADD, le DOO et la carte d'application de la loi littoral des documents graphiques ont été modifiés en ce sens afin d'intégrer les SDU.

2-2 SUPPRESSION DES HAMEAUX NOUVEAUX INTEGRES A L'ENVIRONNEMENT

La loi ELAN a supprimé le concept de hameau nouveau intégré à l'environnement. Cette notion a donc été retirée des pièces du SCOT et en particulier du PADD et du DOO.

2-3 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La procédure de modification simplifiée n°1 du SCoT du Pays de Retz entraîne une évolution des droits à construire sur le territoire : elle a dès lors un impact sur l'environnement. Pour en mesurer les incidences et préciser les mesures nécessaires pour éviter, réduire ou compenser les points négatifs, une évaluation environnementale a été réalisée par le cabinet d'études AERE. Elle sera intégrée au rapport de présentation du SCoT.

3 – LES PIECES MODIFIEES

3-1 LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le maillage urbain

Le développement urbain du Pays de Retz s'appuie, dans le respect des dispositions de la loi Solidarité et Renouveau Urbain, de la loi Engagement national pour l'environnement et de la loi Littoral, sur :

- la confortation des pôles d'équilibre de Pornic, Saint-Brevin-les-Pins, Machecoul, Sainte-Pazanne, Legé et Saint-Philbert-de-Grand-Lieu,
- le renforcement des bourgs et pôles communaux, et la structuration des zones agglomérées littorales,
- une valorisation des villages et des hameaux remarquables par leur patrimoine et leur inscription dans le site,
- la limitation du mitage à son emprise actuelle avec comme corollaire le renforcement des centralités urbaines,
- la valorisation des zones économiques notamment celles d'enjeu majeur (*le Carnet, la Marne, D2A*),
- le respect des grands paysages urbains, ruraux et littoraux.

Les pôles d'équilibre ont vocation à :

- être reliés au réseau ferré ou aux réseaux majeurs de transports collectifs, et constituer le lieu privilégié pour le développement de pôles multimodaux,
- accueillir une offre d'habitat diversifiée, notamment en termes de locatif, d'accession à la propriété et d'habitat social,
- accueillir préférentiellement les équipements d'influence intercommunale,
- être les lieux privilégiés pour le développement d'une économie tournée vers l'entreprise, en particulier les services et l'industrie, en cohérence avec les zones d'équilibre (*cf carte p42*), sans toutefois être les lieux uniques du développement économique.
- promouvoir des formes urbaines innovantes conjuguant, dans le cadre d'un projet urbain de polarité, accueil de population, mixité des fonctions, optimisation des espaces, valorisation des espaces publics, intégration de la «nature en ville», accessibilité aux modes doux, économies d'énergie ...

Certaines autres communes connaissent une évolution significative de leur population, et jouent un rôle d'influence au-delà de leurs limites, en terme de services à la population, de commerces... Il appartiendra aux schémas de secteur qui pourront être mis en place de définir une stratégie pour ces pôles «en devenir» dans le maillage du territoire, et de préciser les objectifs qui leur sont attribués notamment en matière de densité urbaine, de logement social...

Les bourgs des communes ont vocation à :

- renforcer et développer une offre de services et d'équipements de proximité, accessible en modes doux et transports collectifs,
- accueillir une offre d'habitat diversifiée, notamment en termes de locatif, d'accession à la propriété et d'habitat social,
- permettre le développement cohérent des activités commerciales et artisanales, dans le cadre d'un projet urbain de centralité,
- promouvoir des formes urbaines respectueuses du patrimoine bâti, économes en espaces et en énergie, ...

Les villages, formes complexes modernes, hameaux et habitats isolés* :

- doivent être préservés, en particulier sur la base de la qualité architecturale du patrimoine bâti et l'inscription dans le site,
- ne peuvent pas constituer, sauf exception précisée au chapitre suivant, le noyau de développements urbains, mais permettre la réhabilitation du bâti, l'aménagement de l'espace public, sans obérer le fonctionnement de l'agriculture ;
- pour les villages, hameaux et formes complexes modernes pouvant accueillir de nouvelles constructions dans le cadre d'un projet de village ou de hameau dont le contenu sera précisé par le DOO, des espaces publics seront aménagés afin de permettre le développement d'une vie sociale et de services communs, et de rendre plus sécurisée et aisée la pratique des modes doux de transport (*marche, vélos, transports collectifs, ...*).

En règle générale, tout projet d'extension de l'urbanisation est conditionné à l'étude des capacités d'accueil et de renouvellement du tissu urbain existant.

Nouvelle rédaction

Les villages, formes complexes modernes, hameaux et habitats isolés **des communes non littorales** :
Doivent être préservés, en particulier sur la base de la qualité architecturale du patrimoine bâti et l'inscription dans le site,
...

Les villages des communes littorales

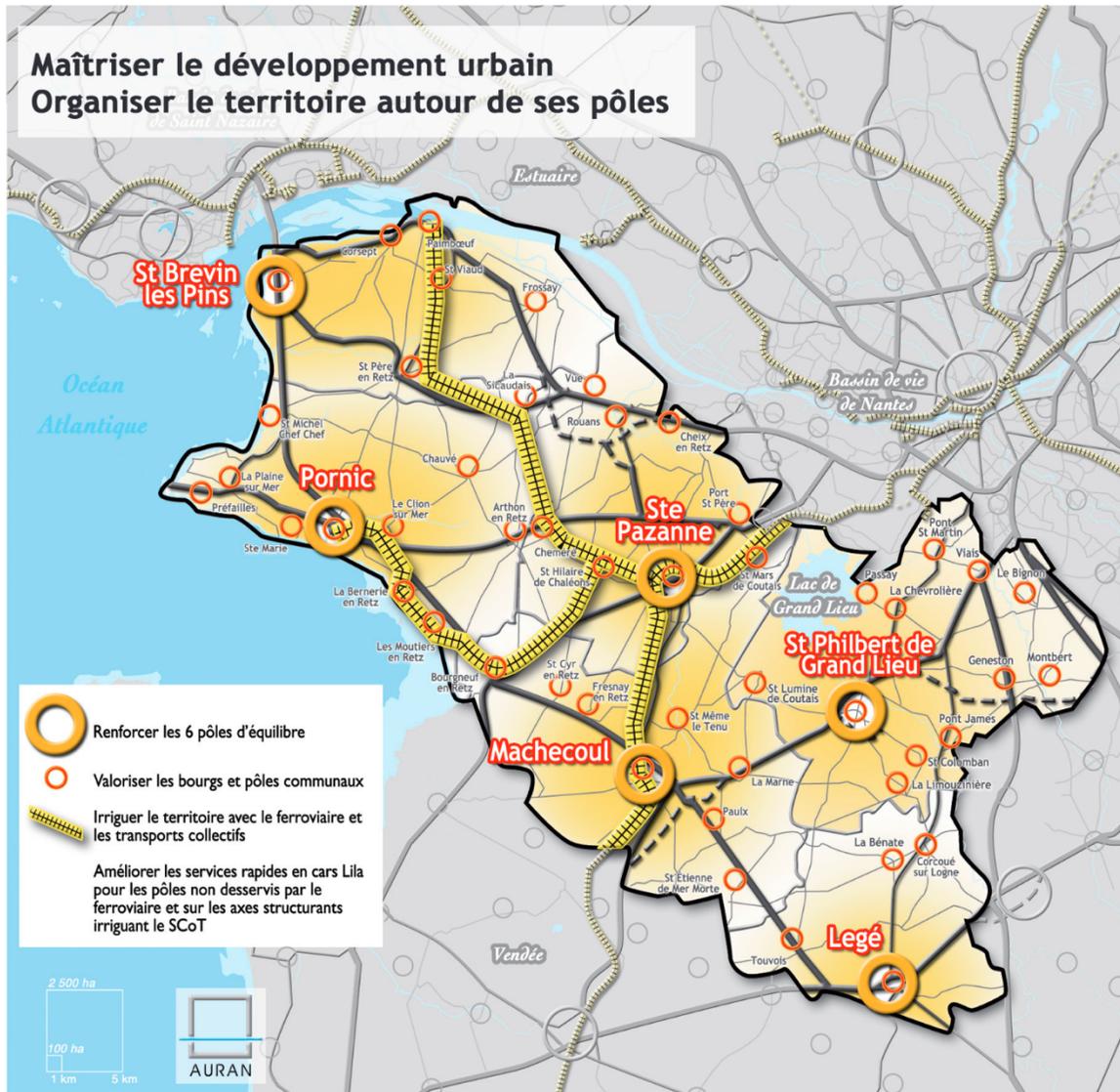
Pourront accueillir de nouvelles constructions au sein de leur enveloppe, tout en préservant la qualité architecturale, le patrimoine et en inscrivant les nouvelles constructions dans le site

Pourront envisager des extensions de l'urbanisation au-delà de l'enveloppe bâtie, dans des cas spécifiques, (village important, contraintes d'extension avérées autour de l'agglomération du bourg, projet communal justifié et ne présentant pas de contradictions avec les objectifs généraux de renforcement des pôles d'équilibre et des bourgs des communes.

Les Secteurs Déjà Urbanisés des communes littorales

Pourront accueillir de nouvelles constructions au sein de leur enveloppe, tout en préservant la qualité architecturale, le patrimoine et en inscrivant les nouvelles constructions dans le site

La densification de ces secteurs devra être définie au regard du contexte urbain, et devra tenir compte de la sensibilité environnementale, paysagère, patrimoniale du site ou de ses abords.



*** DÉFINITIONS**

PÔLE D'ÉQUILIBRE :

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

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

CENTRE-BOURG ET PÔLE COMMUNAL :

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

VILLAGE :

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

FORME COMPLEXE MODERNE :

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

HAMEAU :

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

HABITAT ISOLÉ :

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

Nouvelle rédaction

Village (pour les communes non littorales)

Formes complexes modernes (pour les communes non littorales)

Hameau (pour les communes non littorales)

Villages au sens de la loi littoral :

Groupement d'habitations s'appuyant sur un noyau ancien, autre que le bourg et composé d'au moins 30 / 40 habitations. Le village est construit au centre d'une voirie rayonnante et hiérarchisée. Il présente ou a présenté des équipements publics, commerces ou services. Il présente le plus souvent une vie sociale organisée et propre à son histoire.

Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) des communes littorales :

Groupement d'habitations d'au moins une vingtaine d'habitations présentant des formes plus ou moins récentes. Ces secteurs sont identifiés et localisés par le SCoT (voir carte d'application de la loi littoral). Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, ils se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. L'emprise de ces secteurs n'est pas située dans les Espaces Proches du Rivage.

Consommation d'espace et formes du développement urbain

Chaque année, en moyenne depuis 10 ans (1999-2009), 163 hectares ont été consommés par l'urbanisation :

- 132 ha/an en tissu urbain résidentiel ou mixte,
- 31 ha/an en zones d'activités économiques.

Afin de répondre aux objectifs de lutte contre le réchauffement climatique, anticiper sur les évolutions sociétales, particulièrement le vieillissement de la population, et prendre en compte le renchérissement inéluctable du coût de l'énergie, le SCoT du Pays de Retz retient le projet de maîtriser et optimiser le développement urbain, tant résidentiel que celui lié aux activités économiques.

Sur la base du maillage urbain défini précédemment, le SCoT du Pays de Retz retient notamment de :

- Définir, dans le droit fil du Grenelle de l'environnement, des objectifs de réduction et d'optimisation de la consommation d'espace par l'urbanisation.
- Maîtriser l'urbanisation en privilégiant notamment l'évolution et le renouvellement des espaces urbains ; il s'agira de privilégier le renouvellement à l'extension de l'urbanisation.
- Définir des objectifs en matière de limitation et d'optimisation des extensions urbaines, en surface et en densité, au regard :
 - des objectifs de développement (*accueil d'habitat, d'équipements, de services, de loisirs, d'activités et d'emplois, ...*) adaptés à la vocation des différents secteurs urbains (*pôles d'équilibre, de proximité, bourgs, villages, ...*),
 - et des capacités d'évolution et de densification du tissu urbain existant.
- Définir les critères d'optimisation et d'aménagement qualitatif

des espaces d'activités économiques.

- Dans le respect des dispositions de la loi SRU et de la loi Littoral, l'extension de l'urbanisation pour l'habitat et les zones de proximité, sera inscrite à proximité des centres pôles d'équilibre, des bourgs et des pôles communaux, et en continuité du tissu urbain existant, sans obérer le fonctionnement de l'agriculture. La proximité des commerces, services, équipements et dessertes étoffées en transports collectifs sera recherchée.
- Le SCoT identifie les secteurs urbains d'intérêt majeur pour la structuration du territoire en espaces proches du rivage, notamment les abords des gares, dans lesquels le renforcement des fonctions de centralité justifie une densification significative de l'urbanisation.
- Les villages, hameaux et formes complexes n'ont pas vocation à être étendus, sauf exceptions précisées dans les DOO, et l'urbanisation dans leur enveloppe urbaine doit être généralement encadrée par un projet de hameau ou de village. Dans les villages, hameaux et formes complexes, le SCoT encourage l'étude des possibilités de constructions et d'aménagements dans le cadre de projets de villages ou de hameaux, afin de promouvoir une prise en compte globale des enjeux de développement durable. Il précise dans le DOO les conditions d'autorisation en matière de construction, réhabilitation ou extension du bâti existant dans l'emprise urbaine actuelle, avec la recherche d'une intégration paysagère, de la valorisation des espaces publics ou partagés favorisant le lien social et de l'utilisation des modes doux de transport ; le nombre de logements autorisés restera limité au regard du nombre de logements existants, et visera à une diversification de l'offre d'habitat, sans obérer le fonctionnement de l'agriculture ; les extensions urbaines sont à proscrire.

Nouvelle rédaction :

- Les villages, hameaux, formes complexes modernes **et SDU** n'ont pas vocation à être étendus (...)

Cependant, dans le respect des dispositions de la loi Littoral, pour certains villages et formes complexes modernes bénéficiant d'une desserte ou d'un projet de desserte en transports collectifs et de l'existence d'une vie sociale, une extension limitée, répondant aux capacités d'accueil du site, pourra être étudiée, si l'intérêt général est démontré à l'échelle de la commune et des territoires voisins, en compatibilité avec les schémas de secteur et le SCoT. Le SCoT précise également les éléments complémentaires à inscrire dans le projet de village.

- Il est attentif à ce que tout projet d'aménagement et de construction puisse :
 - répondre aux qualités du site dans lequel il s'inscrit,
 - composer avec le patrimoine végétal et bâti existant,
 - s'inscrire dans les objectifs d'évolution du tissu urbain précisés dans les schémas de secteur et PLU.
- L'observatoire du SCoT évalue le respect des grands équilibres du territoire, notamment les résultats en matière de réduction de la consommation d'espace par l'urbanisation, de renouvellement et de densité urbaine.

Nouvelle rédaction :

Cependant dans le respect des dispositions de la loi littoral, pour certains villages (des communes littorales) ~~et formes complexes modernes~~ bénéficiant d'une desserte ou d'un projet de desserte en transports collectifs et de l'existence d'une vie sociale, une extension limitée, répondant aux capacités d'accueil du site pourra être étudiée, si l'intérêt général (...)

L'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants et en hameaux nouveaux (Art. L. 146-4 I du Code de l'Urbanisme)

Limiter le mitage du territoire, renforcer le maillage urbain

En cohérence avec les objectifs de la loi Littoral et de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, la limitation du mitage des espaces ruraux est le corollaire des objectifs du SCoT en matière de renforcement des centralités urbaines constituées par les pôles d'équilibre, les bourgs, les zones agglomérées littorales et d'encadrement d'une urbanisation limitée dans les villages et hameaux, en particulier pour l'accueil d'habitat, sur l'ensemble du territoire du SCoT.

Pour les communes littorales, le SCoT détermine les conditions dans lesquelles il répond à cet objectif, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme.

Le SCoT précise les critères d'identification des villages, hameaux et des formes complexes modernes par les schémas de secteur et PLU.

Il précise les conditions de leur éventuelle évolution dans le cadre d'un projet de village ou de hameau, afin de promouvoir une prise en compte globale des enjeux de développement durable sur ces secteurs.

Le SCoT veille par ailleurs à l'adaptation et à la sauvegarde des hameaux et du bâti traditionnel.

Préserver une agriculture pérenne

Le SCoT reconnaît par ailleurs l'importance de l'agriculture dans la structuration, la gestion et la valorisation du territoire et en particulier du littoral, tant du point de vue économique, que biologique, hydrographique et paysager.

Aussi, le SCoT est attentif à la préservation :

- des espaces agricoles littoraux,
- des sièges et bâtiments d'exploitation agricole, de leur accessibilité et des possibilités de leur mise aux normes, dans le respect de la qualité environnementale et paysagère du site,
- des éléments remarquables du paysage (*haies, arbres, ruisseaux, canaux, écluses, ...*) en lien avec le maintien et l'amélioration de l'exploitabilité des terres agricoles.

Nouvelle rédaction :

L'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants ~~et en hameaux nouveaux~~ (art L121-8 du code de l'urbanisme)
(...)

Le SCoT précise les critères d'identification des villages, ~~hameaux et des formes complexes modernes~~ par les schémas de secteur et PLU. Il définit les critères d'identification et localise les SDU. Il précise les conditions de leur éventuelle évolution dans le cadre d'un projet de village ou de hameau. (...).

3 -2 LES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS (DOO)

sociale supérieures aux autres communes. Les pôles d'équilibre engagent des réflexions sur le potentiel de renouvellement et d'intensification urbains de leurs centralités urbaines et les moyens de le favoriser, et organisent le développement résidentiel et économique, en particulier commercial, en lien avec le projet urbain de leur centre-ville. Le projet urbain du pôle d'équilibre est particulièrement attentif à souligner l'entrée de ville, en lien, le cas échéant, avec le plan de modération des vitesses intercommunal.

Le SCoT soutient le lancement d'études pour le renforcement des centres-villes des pôles d'équilibre, en particulier en lien avec la valorisation des gares et des pôles d'échanges multimodaux. Ils développent les pôles d'échanges facilitant l'organisation de la mobilité à l'échelle de l'intercommunalité. Ils sont reliés au réseau ferré, ou au réseau de transports collectifs structurant du département.

Certaines autres communes connaissent une évolution significative de leur population, et jouent un rôle d'influence au-delà de leurs limites, en terme de services à la population, de commerces... Il appartiendra aux schémas de secteurs qui pourraient être mis en place de définir une stratégie pour ces pôles «en devenir» dans le maillage du territoire, et de préciser les objectifs qui leur sont attribués notamment en matière de densité urbaine, de logement social...

Recentrer le développement communal autour des bourgs et pôles communaux

Le SCoT reconnaît comme bourgs et pôles communaux l'ensemble des centres-bourgs des communes du Pays de Retz, ainsi que les bourgs de Sainte-Marie-sur-Mer et le Clion-sur-Mer à Pornic, La Sicaudais à Arthon-en-Retz, Saint-Cyr-en-Retz à Bourgneuf-en-Retz, Viais à Pont-Saint-Martin, Passay à La Chevrolière, La Bénate à Corcoué-sur-Logne, et Pont-James à Saint-Colomban.

Les bourgs et pôles communaux, dont les centres-villes des pôles d'équilibre, du Pays de Retz sont le lieu privilégié du développement urbain et résidentiel de ces communes. Les communes y favorisent :

- la diversité de l'habitat et la mixité sociale et intergénérationnelle ;

- le développement d'une offre de services et d'équipements dont les besoins sont identifiés à l'échelle de l'intercommunalité ;
- le maintien et le développement des activités commerciales ;
- le maintien des activités artisanales, ou à défaut leur relocalisation au plus proche sous forme de village artisanal intégré au projet urbain du centre-bourg ;
- l'intégration à la trame verte et bleue, notamment par la valorisation des cours d'eau en milieu urbain, la mise en réseau des bois, haies et plantations, la sensibilisation des particuliers et entreprises, dans le cadre des recommandations et/ou de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères intégrées lors de la prochaine révision ou élaboration du PLU (cf. chap. 1.2).

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

Les bourgs sont intégrés au plan de modération des vitesses intercommunal lorsqu'il existe. Les réseaux piétons et cycles de la commune favorisent l'accessibilité au bourg depuis les villages et hameaux.

L'entrée du bourg est affirmée, en terme de modération des vitesses, ainsi que de paysagement. Les séquences urbaines sont mises en valeur. Le patrimoine bâti et paysager est répertorié.

Maîtriser l'évolution des villages, hameaux et formes complexes modernes

Dans le prolongement du PADD, le SCoT étend à l'ensemble de son territoire l'esprit de l'article L146-4-1 du code de l'urbanisme, relatif à la limitation de l'extension de l'urbanisation hors des bourgs et zones agglomérées. L'objectif est ainsi de rendre cohérents, et lisibles pour la population, les objectifs complémentaires de :

- renforcement des centralités urbaines,
- arrêt du mitage des espaces agricoles et naturels,
- économie d'espace par l'urbanisation,
- amélioration de la qualité de vie et de la diversité sociale dans les hameaux et villages.

Nouvelle rédaction :

Maîtriser l'évolution des villages, hameaux et formes complexes modernes

Dans le prolongement du PADD, le SCoT étend à l'ensemble de son territoire l'esprit de l'article ~~L446-1~~L121-8 du code de l'urbanisme, relatif à la limitation de l'extension de l'urbanisation hors des bourgs et zones agglomérées.

Les villages, hameaux et formes complexes modernes ne constituent pas, sauf exceptions mentionnées au chapitre suivant, le noyau de développements urbains. L'objectif du SCoT est de permettre leur évolution en terme de qualité de vie, d'intégration paysagère et de diversité sociale et générationnelle.

Lors de leur élaboration et/ou révision :

- ▶ Les schémas de secteurs, et en l'absence de schéma de secteur les PLU, **identifient** les villages, hameaux et formes complexes modernes relevant de leur territoire, selon les définitions précisées page suivante, **et délimite leur enveloppe urbaine**. Y sont autorisés, dans les conditions précisées par le PLU, l'extension, la réhabilitation et le renouvellement du bâti existant.
- ▶ Les schémas de secteurs, et en l'absence de schéma de secteur les PLU, **identifient** les villages, hameaux et formes complexes modernes dans lesquels, sous réserve de l'élaboration d'un projet de village ou de hameau, la construction de logements est autorisée. Celui-ci précise les conditions relatives aux possibilités de construction, réhabilitation et évolution du bâti, ainsi que d'aménagement. Son contenu est précisé au chapitre suivant.
- ▶ Les schémas de secteurs, et en l'absence de schéma de secteur les PLU, **identifient** les villages et formes complexes modernes susceptibles de faire l'objet d'une extension limitée de l'urbanisation, dans les strictes conditions définies au chapitre suivant.

Les villages, hameaux et formes complexes modernes sont intégrés, le cas échéant, au plan de modération des vitesses intercommunal.

Stopper le mitage du territoire

Le développement de l'habitat isolé est proscrit.

Les PLU délimitent les zones d'habitat isolé circonscrivant les bâtis existants. La construction de nouvelles habitations y est interdite. L'aménagement et l'extension des constructions existantes doit respecter des principes de limitation au regard du bâti et des fonctions existantes, ainsi que favoriser une meilleure intégration dans le paysage et la valorisation du patrimoine bâti (*par exemple éviter les plantations ou clôtures non adaptées au milieu qui les accueillent, en particulier en secteurs ouverts*).

Les PLU intègrent l'habitat isolé aux espaces naturels ou agricoles, et n'acceptent pas la construction de nouveau logement, sous réserve de dispositions relatives aux exploitations agricoles (cf. chap. 2.1.).

Les PLU **identifient** les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination compte tenu de leur intérêt patrimonial.

Pour ce qui est de l'extension, de la création, ou de l'adaptation des sièges et bâtiments d'exploitation agricole, le SCoT renvoie aux termes de la Charte départementale, pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement.

* DÉFINITIONS

PÔLE D'ÉQUILIBRE :

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

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

CENTRE-BOURG ET PÔLE COMMUNAL :

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

VILLAGE :

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

FORME COMPLEXE MODERNE :

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

HAMEAU :

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

HABITAT ISOLÉ :

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

Nouvelle rédaction :

Les villages, hameaux, formes complexes modernes **et SDU**, ne constituent pas, sauf exceptions mentionnées au chapitre suivant, le noyau de développement urbains. (...)

- Les schémas de secteurs, et en l'absence de schéma de secteur les PLU, identifient les villages, hameaux et formes complexes modernes relevant de leur territoire, selon les définitions précisées page suivante, et délimite leur enveloppe urbaine. **Ils délimitent également les enveloppes urbaines des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) identifiés et localisés par le SCoT.** Y sont autorisés, (...)
- Les schémas de secteurs, et en l'absence de schéma de secteur les PLU, identifient les villages, hameaux, formes complexes modernes **et SDU** dans lesquels, sous réserve de l'élaboration d'un projet de village ou de hameau, la construction de logements est autorisée. (...)

Définitions :

Village (pour les communes non littorales)

Formes complexes modernes (pour les communes non littorales)

Hameau (pour les communes non littorales)

Villages au sens de la loi littoral :

Groupement d'habitations s'appuyant sur un noyau ancien, autre que le bourg et composé d'au moins 30 / 40 habitations. Le village est construit au centre d'une voirie rayonnante et hiérarchisée. Il présente ou a présenté des équipements publics, commerces ou services. Il présente le plus souvent une vie sociale organisée et propre à son histoire.

Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) des communes littorales :

Groupement d'habitations d'au moins une vingtaine d'habitations présentant des formes plus ou moins récentes. Ces secteurs sont identifiés et localisés par le SCoT (voir carte d'application de la loi littoral). Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, ils se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. L'emprise de ces secteurs n'est pas située dans les Espaces Proches du Rivage.

Les SDU du territoire sont les suivants :

Corsept	La Chaussée
	La Gédelière
	La Herse
	La Megerie-La Franquinerie
	La Mulotais
	La Pitardais
Frossay	La Raffinière
	La Sauvageais - La Garnière - Le Palais
La Bernerie-en-Retz - Pornic	La Blinière
	Le Pré Tarin
La Chevrolière	La Buchetière
	La Landaiserie - Fablou
La Plaine-sur-Mer	La Briandière
	La Comtée
	La Ferté
	La Vinotière
Pornic	La Baconnière
	La Gelletière

	La Giraudière - La Chapolinière - La Bourrelière
	Le Pont Clion
	Le Port
	La Salbrandière - La Colindrie
Saint-Brevin-les-Pins	La Haute Lande - La Non Luce - La Rollanderie
	La Lande Mouron
	La Quatretais
Saint-Mars-de-Coutais	La Guinanderie
Saint-Michel-Chef-Chef	L'Equemardière - Les Plantes
	La Juliennais
	Le Moulin de la Vierge
Saint-Philbert-de-Grand Lieu	Le Crespelière - Le Petit Genêt
	La Maillère
	La Métairie du Moulin - La Brosse Guillou - La Brosse Barjole - Le Moulin Rouge
	Le Port Boissinot - La Garoterie
Saint-Viaud	La Brosse
	La Noé des Fontaines Masure - La Logerie
Villeneuve -en-Retz	La Noé Briord

Les PLU privilégient une plus forte densité dans les **secteurs urbains stratégiques** suivants :

- Les centralités (*centres-villes, centres-bourgs, pôles communaux*) ;
- Les secteurs de projets d'intérêt majeur pour la structuration du territoire (*le village de la Grandville et le secteur ouest de La Guerche à Saint-Brevin-les-Pins, la ZAC des Millauds à Saint-Mars-de-Coutais, La Ria et l'ouest du bourg de Sainte Marie à Pornic, Lottreau Gravette à La Plaine-sur-Mer, le secteur du Carnet à Saint-Viaud et Frossay, le hameau nouveau intégré à l'environnement à Corsept, le secteur de Saint-Gildas à Préfaïlles, le secteur de l'Hommée à Saint-Philbert-de-Grand-Lieu*), identifiés par le SCoT dans le cadre des modalités d'application de la loi Littoral pour ceux situés en espaces proches du rivage ;
- Les abords des gares, des pôles d'échanges multimodaux et à proximité des transports collectifs performants, en lien avec le chapitre mobilité.
- En lien avec le chapitre 2.2. «Protéger la biodiversité», ces espaces seront attentifs à la prise en compte de la nature en ville, la continuité de la trame verte et bleue, et sa perception par les habitants.

2/ zones d'activités économiques

Le SCoT souhaite mettre en place un système non pénalisant pour le développement de l'activité économique et la création d'emplois qui est une priorité, mais cherchant à optimiser le foncier pour l'accueil d'entreprises et d'emplois, dans les espaces utilisés et disponibles dans les zones urbaines et les zones d'activités identifiées dans les PLU des communes du SCoT (*cf. chap. 4*).

Le SCoT précise, au chapitre 4.2., les conditions d'aménagement et de développement des zones d'activités dédiées au regard de leur hiérarchisation.

Nouvelle rédaction :

Les PLU privilégient une plus forte densité dans les **secteurs urbains stratégiques** suivants :

- Les centralités (*centres-villes, centres-bourgs, pôles communaux*) ;
- Les secteurs de projets d'intérêt majeur pour la structuration du territoire (*le village de la Grandville et le secteur ouest de La Guerche à Saint-Brevin-les-Pins, la ZAC des Millauds à Saint-Mars-de-Coutais, La Ria et l'ouest du bourg de Sainte Marie à Pornic, Lottreau Gravette à La Plaine-sur-Mer, le secteur du Carnet à Saint-Viaud et Frossay, ~~le hameau nouveau intégré à l'environnement à Corsept~~, le secteur de Saint-Gildas à Préfaïlles, le secteur de l'Hommée à Saint-Philbert-de-Grand-Lieu*), identifiés par le SCoT dans le cadre des modalités d'application de la loi Littoral pour ceux situés en espaces proches du rivage ;
- Les abords des gares, des pôles d'échanges multimodaux et à proximité des transports collectifs performants, en lien avec le chapitre mobilité.
- En lien avec le chapitre 2.2. «Protéger la biodiversité», ces espaces seront attentifs à la prise en compte de la nature en ville, la continuité de la trame verte et bleue, et sa perception par les habitants.

2/ zones d'activités économiques

Le SCoT souhaite mettre en place un système non pénalisant pour le développement de l'activité économique et la création d'emplois qui est une priorité, mais cherchant à optimiser le foncier pour l'accueil d'entreprises et d'emplois, dans les espaces utilisés et disponibles dans les zones urbaines et les zones d'activités identifiées dans les PLU des communes du SCoT (*cf. chap. 4*).

Le SCoT précise, au chapitre 4.2., les conditions d'aménagement et de développement des zones d'activités dédiées au regard de leur hiérarchisation.

- L'insertion urbaine (*implantation par rapport aux limites séparatives et gabarits, accès et stationnement, espaces publics et collectifs, déplacements piétons et vélos...*).
- L'insertion paysagère (*matériaux, végétations, perspectives visuelles...*), et la préservation des perspectives visuelles sur la mer dans les communes concernées.

Elles pourront être déclinées selon les secteurs (*centres urbains, secteurs résidentiels, entrées de villes, sites d'activités, zones naturelles, zones de loisirs et d'équipements paysagers...*).

Le SCoT préconise également les opérations d'ensemble pour mieux maîtriser la forme et la qualité urbaine et environnementale, et assurer la mixité sociale et fonctionnelle.

Des projets pour maîtriser l'évolution des villages, hameaux et formes complexes modernes

En lien avec l'objectif de revitalisation des centres urbains et ruraux et de maîtrise de l'évolution des villages, hameaux et formes complexes modernes (cf. 1.1.), le SCoT précise les dispositions à intégrer aux schémas de secteurs lorsqu'ils existent et PLU, lors de leur élaboration et/ou révision. Des orientations d'aménagement et de programmation devront ainsi préciser les modalités d'aménagement des villages, hameaux et formes complexes modernes à partir des projets de villages esquissés dans le rapport de présentation du PLU.

Sur l'ensemble du territoire du SCoT dans les villages, hameaux et formes complexes modernes, la règle générale est la non extension de l'urbanisation. Le SCoT demande que :

- l'aménagement, la réhabilitation, le changement d'affectation et l'extension des constructions existantes doit respecter des principes d'optimisation de l'espace, de limitation au regard du bâti et des fonctions existantes, ainsi que favoriser une meilleure intégration du bâtiment dans le paysage urbain du village ou hameau, la valorisation du patrimoine bâti et l'amélioration des performances environnementales et énergétiques ;

Nouvelle rédaction :

En lien avec l'objectif de revitalisation des centres urbains et ruraux et de maîtrise de l'évolution des villages, hameaux, formes complexes modernes **et SDU** (cf. 1.1), le SCoT précise les dispositions à intégrer aux schémas de secteurs lorsqu'ils existent et PLU, lors de leurs élaboration et/ou révision. Des orientations d'aménagement et de programmation devront ainsi préciser les modalités d'aménagement des villages, hameaux, formes complexes modernes **et SDU** à partir des projets de villages esquissés dans le rapport de présentation du PLU.

Sur l'ensemble du territoire du SCoT, dans les villages, hameaux, formes complexes modernes **et SDU**, la règle générale est la non extension de l'urbanisation. Le SCoT demande que :

- (...)

- tout projet de construction ou d'aménagement est conditionné à l'élaboration d'un projet de village ou de hameau.

Les communes étudient le potentiel d'évolution du bâti et de renouvellement urbain des villages, hameaux et formes complexes modernes qu'ils ont délimités.

Si ce potentiel est inférieur ou égal à la création de 3 logements supplémentaires, ces créations sont possibles dans les conditions définies au premier alinéa ci-dessus.

► **Pour les villages, hameaux et formes complexes modernes identifiées comme pouvant accueillir plus de 3 logements supplémentaires :**

Les PLU **définissent**, les projets de village ou de hameau mentionnés au chapitre précédent, qu'ils traduisent, en orientations d'aménagement et de programmation. Les projets de village ou de hameau précisent notamment les conditions relatives :

- à l'objectif de densification et d'optimisation des espaces,
- à la structuration de la trame viaire, notamment à la gestion des entrées de village, hameau ou forme complexe moderne,
- à l'apaisement des vitesses, à l'organisation du stationnement, et au développement et à la sécurisation des modes doux au sein du village, hameau ou forme complexe moderne, en lien avec le plan de modération des vitesses intercommunal lorsqu'il existe (cf. chap. 5),
- à la gestion des interfaces avec le milieu environnant végétal et bâti, notamment à l'intégration paysagère et à la valorisation des cônes de vue,
- à la cohérence du parcellaire et des formes bâties, notamment dans leur rapport à l'espace collectif et dans l'optique de l'émergence de séquences urbaines cohérentes,
- aux espaces collectifs, et à leurs fonctions, notamment en matière de vie sociale et de desserte éventuelle par les transports collectifs,
- aux possibilités de construction, réhabilitation et renouvellement urbain, en privilégiant la mixité des logements, la valorisation du bâti traditionnel existant et l'éco-conception,
- à la pérennisation des activités agricoles, notamment en matière de gestion de circulations d'engins et de bétail, et de possibilités d'évolution des bâtiments d'exploitation,

- à la gestion du cycle de l'eau, des déchets, l'économie d'énergie et la production d'énergies renouvelables.

► **Pour certains villages bénéficiaire :**

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

Une **extension limitée de l'urbanisation** pourra être étudiée, dans le respect des dispositions de la loi Littoral pour les communes concernées. Les PLU **délimitent** les villages ainsi identifiés et **définissent** les orientations du projet de village, qui comprend également les éléments relatifs :

- 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,
- au respect du plan d'exposition au bruit le cas échéant.

► **Les formes complexes modernes** seront généralement considérées comme des hameaux.

Hors communes soumises à la loi Littoral, certaines formes complexes modernes de plus de 50 maisons, bénéficiant :

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

pourront ponctuellement être identifiées comme village dans les schémas de secteurs et PLU, et développer un projet de village, avec extension limitée de l'urbanisation, sous réserve d'aboutir à la structuration d'une forme urbaine cohérente avec la définition d'un village.

Nouvelle rédaction :

Les communes étudient le potentiel d'évolution du bâti et de renouvellement urbain des villages, hameaux, formes complexes modernes **et SDU** qu'ils ont délimités.

(...)

Les projets de village ou de hameau précisent notamment les conditions relatives :

- à la structuration de la trame viaire, notamment à la gestion des entrées de village, hameau, forme complexe moderne **ou SDU**,
- à l'apaisement des vitesses, à l'organisation du stationnement, et au développement et à la sécurisation des modes doux au sein du village, hameau, forme complexe moderne **ou SDU**,

ration de leur PLU, chaque commune devra se doter d'une stratégie de gestion des eaux pluviales et eaux usées).

- Diversité des usages des sols entre les activités urbaines, économiques, agricoles et touristiques.
- Maîtrise de l'exposition des personnes et biens au risques naturels et technologiques, en particulier le risque d'inondation et de submersion.
- Gestion des déchets au plus près de leur production ; et identification de lieux de stockage et traitement de déchets à l'échelle intercommunale.
- Capacité financière des collectivités.

Les communes et intercommunalités soumises à la loi Littoral

16 communes et 4 intercommunalités sont soumises à la loi Littoral (cf. carte chap. 1.4.).

Le littoral représente un tiers du territoire, plus de la moitié de la population et de l'urbanisation du Pays de Retz, et la moitié de la consommation d'espace et de la construction de logements. Il compte les trois communes pôles d'équilibre les plus peuplées du SCoT, dont deux «stations touristiques classées». Son rayonnement s'étend à l'ensemble du territoire du SCoT.

Le SCoT souhaite un développement équilibré et coordonné entre les différentes composantes du territoire, en lien avec les objectifs intercommunaux et communaux définis dans le SCoT, et les stratégies communales et intercommunales.

La détermination de la capacité d'accueil des espaces urbanisés et à urbaniser du littoral résulte de l'évaluation de la capacité d'accueil et de développement du territoire, appréciée au regard :

- Des objectifs de développement durable et de valorisation des ressources de l'ensemble du territoire du Pays de Retz.

- De la vocation des espaces littoraux à participer à la réalisation des objectifs de développement durable du territoire en lien avec les objectifs intercommunaux et communaux définis dans le SCoT, et les stratégies communales et intercommunales.
- Des impacts estimés de l'augmentation de la population et des activités sur l'ensemble des ressources environnementales, sociales et économiques du territoire.

Lors de l'élaboration et de la révision des PLU et, le cas échéant des schémas de secteurs, les communes et intercommunalités soumises à la loi Littoral détaillent et précisent, à leur échelle, l'évaluation de la capacité d'accueil et de développement effectuée à l'échelle du SCoT, en lien avec l'évaluation environnementale, lorsqu'elle est nécessaire.

Les communes et intercommunalités, identifient les situations de déséquilibre spécifiques à leur territoire, et définissent les objectifs nécessaires à leur rétablissement, compensation ou amélioration, en cohérence avec les objectifs du SCoT.

Ainsi, lors de l'élaboration et de la révision des PLU, les communes soumises à la loi Littoral doivent notamment :

- Identifier le potentiel de renouvellement urbain.
- Identifier les friches agricoles urbaines, agricoles, économiques... du territoire.
- Identifier et délimiter les villages et hameaux et établir les projets de villages et de hameaux.
- Hiérarchiser les espaces d'activités économiques, et notamment définir les conditions d'intégration et de développement des activités artisanales, commerciales et de services de proximité, dans le projet urbain.
- Identifier les espaces naturels (*zones humides, dunes, falaises...*) potentiellement vulnérables à la fréquentation par le public, en lien avec les articles L.146-2 et L.146-6 du code de l'urbanisme.

Nouvelle rédaction :

Ainsi, lors de l'élaboration et de la révision des PLU, les communes soumises à la loi littoral doivent notamment :

- Identifier les villages et délimiter les villages et les SDU et hameaux et établir les projets de village et de hameaux

L'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants et en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (article L146-4-1 du code de l'urbanisme)

Les dispositions du chapitre 1 du DOO s'appliquent aux communes littorales.

Ainsi, sur les communes littorales :

Les schémas de secteurs, et en l'absence de schéma de secteur les PLU, **identifient** les villages, hameaux et formes complexes modernes, et **définissent** les éléments constitutifs du projet de hameau ou de village, qui sont traduits en orientations d'aménagement et de programmation. Dans les communes où l'extension de l'urbanisation ne pourrait être réalisée en continuité de l'agglomération existante, la réalisation d'un **hameau nouveau** intégré à l'environnement pourrait être envisagée, dans le cadre d'un projet de hameau.

Les schémas de secteurs, et en l'absence de schéma de secteur les PLU, **identifient** les villages susceptibles de faire l'objet d'une extension limitée de l'urbanisation, **en motivant les critères définis au chapitre 1.2.**

Les PLU intègrent l'habitat isolé aux espaces naturels ou agricoles, et n'acceptent pas la construction de nouveaux logements, sous réserve des dispositions relatives aux exploitations agricoles (cf. chap. 2.1.).

Les PLU **identifient** les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination compte tenu de leur intérêt patrimonial.

Les espaces proches du rivage (article L146-4-2 du code de l'urbanisme)

Les communes littorales rassemblent la moitié de la population du SCoT, trois pôles d'équilibre, et une grande part du dynamisme du territoire. Les espaces proches du rivage représentent, 20 000 ha et 14 % du territoire. Ils concentrent une grande part de la pression foncière du territoire. Aussi, le souci du SCoT est de concilier tout à la fois la protection de ces

Nouvelle rédaction :

Ainsi, sur les communes littorales :

Les schémas de secteurs, et en l'absence de secteur, les PLU, identifient **et délimitent** les villages, **et délimitent les SDU identifiés et localisés par le SCoT hameaux et formes complexes modernes**, et définissent les éléments constitutifs du projet de hameau ou de village, qui sont traduits en orientation d'aménagement et de programmation.

Dans les communes où l'extension de l'urbanisation de l'urbanisation ne pourrait être réalisée en continuité de l'agglomération existante, la réalisation d'un hameau nouveau intégré à l'environnement pourrait être envisagé, dans le cadre d'un projet de hameau.

de la Gravette et à la zone conchylicole. Afin de redonner à ce secteur mité notamment par la cabanisation un aménagement d'ensemble cohérent, la commune souhaite y dessiner un «cœur de station».

- Le secteur du Carnet identifié comme zone interterritoriale stratégique (cf. chap 4.2.).
- Le secteur du Pasquiaud à Corsept, pour l'accueil d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.
- Le secteur de la pointe Saint-Gildas pour le réaménagement du port de Préfaïlles.
- Le projet d'urbanisation du quartier de l'Hommée à Saint-Philbert-de-Grand-Lieu. Ce quartier proche des zones commerciales et des voies de desserte est destiné à recevoir des logements et des activités de loisirs en complément de la piscine existante au sud du futur quartier.

Les schémas de secteurs, et en l'absence de schéma de secteur les PLU, précisent et délimitent :

- les centralités urbaines à conforter,
- les secteurs de projet d'intérêt majeur identifiés par le SCoT.

Dans les secteurs portuaires, balnéaires, industriels, et d'exercice des métiers de la mer :

L'aménagement raisonné du littoral permet le développement durable des activités traditionnelles liées aux métiers de la mer telles que la pêche, l'aquaculture, la saliculture, l'ostréiculture, les activités portuaires et le tourisme balnéaire...

Les schémas de secteurs, et à défaut les PLU, peuvent identifier les espaces proches du rivage prioritairement nécessaires à l'exercice des métiers de la mer ou de la pêche, afin de préserver leur accès à la mer, au lac de Grand-Lieu et à l'estuaire de la Loire.

Les PLU délimiteront ces espaces et veilleront, le cas échéant, à organiser les secteurs 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 énoncés dans le SCoT.

Nouvelle rédaction :

de la Gravette et à la zone conchylicole. Afin de redonner à ce secteur mité notamment par la cabanisation un aménagement d'ensemble cohérent, la commune souhaite y dessiner un «cœur de station».

- Le secteur du Carnet identifié comme zone interterritoriale stratégique (cf. chap 4.2.).
- ~~▸ Le secteur du Pasquiaud à Corsept, pour l'accueil d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.~~
- Le secteur de la pointe Saint-Gildas pour le réaménagement du port de Préfaïlles.
- Le projet d'urbanisation du quartier de l'Hommée à Saint-Philbert-de-Grand-Lieu. Ce quartier proche des zones commerciales et des voies de desserte est destiné à recevoir des logements et des activités de loisirs en complément de la piscine existante au sud du futur quartier.

Les schémas de secteurs, et en l'absence de schéma de secteur les PLU, précisent et délimitent :

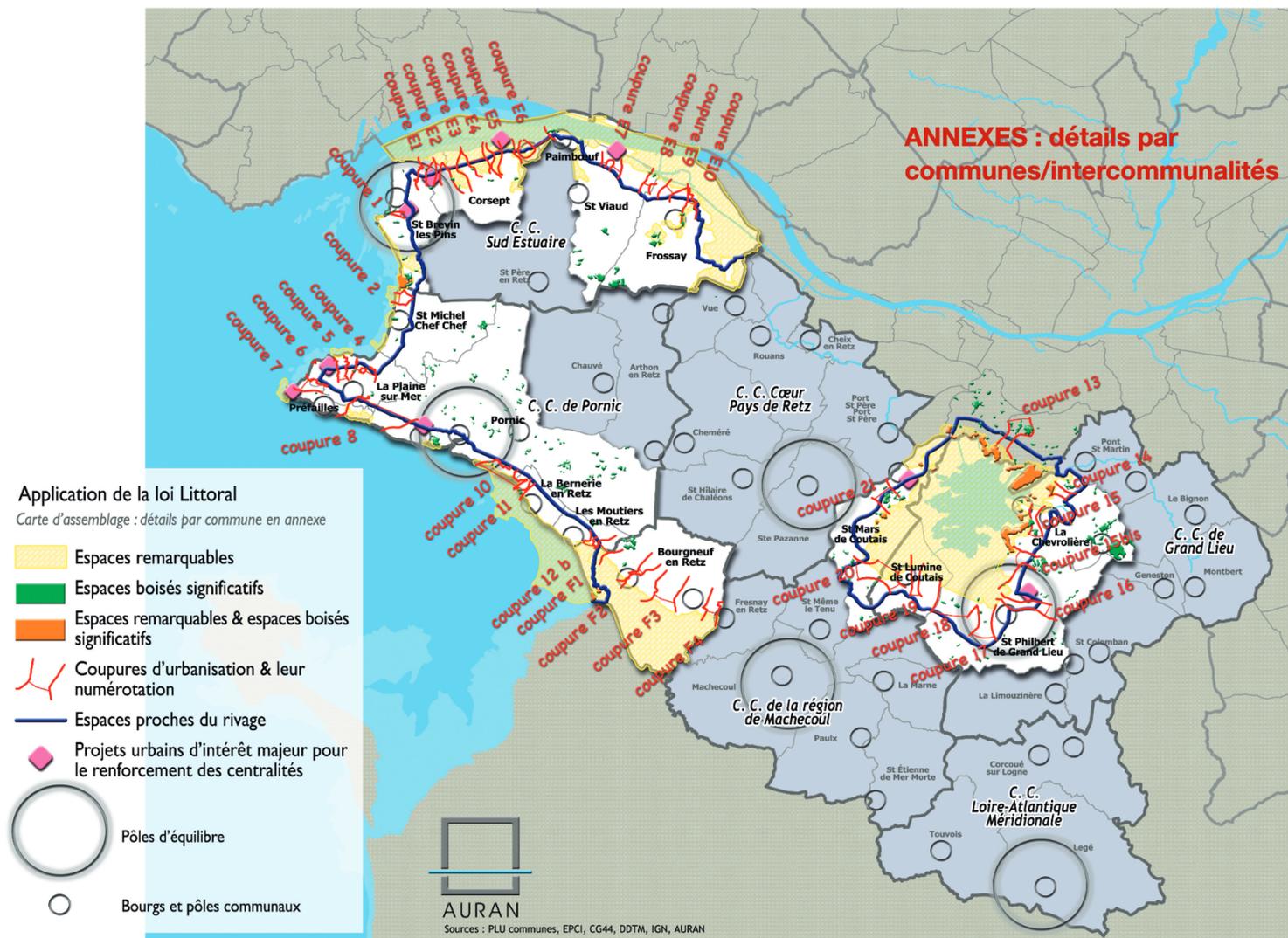
- les centralités urbaines à conforter,
- les secteurs de projet d'intérêt majeur identifiés par le SCoT.

Dans les secteurs portuaires, balnéaires, industriels, et d'exercice des métiers de la mer :

L'aménagement raisonné du littoral permet le développement durable des activités traditionnelles liées aux métiers de la mer telles que la pêche, l'aquaculture, la saliculture, l'ostréiculture, les activités portuaires et le tourisme balnéaire...

Les schémas de secteurs, et à défaut les PLU, peuvent identifier les espaces proches du rivage prioritairement nécessaires à l'exercice des métiers de la mer ou de la pêche, afin de préserver leur accès à la mer, au lac de Grand-Lieu et à l'estuaire de la Loire.

Les PLU délimiteront ces espaces et veilleront, le cas échéant, à organiser les secteurs 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 énoncés dans le SCoT.



Document de travail
sept. 2021

