Syndicat mixte du SCoT du Pays de Retz

SCoT du Pays de Retz

Schéma de Cohérence Territoriale

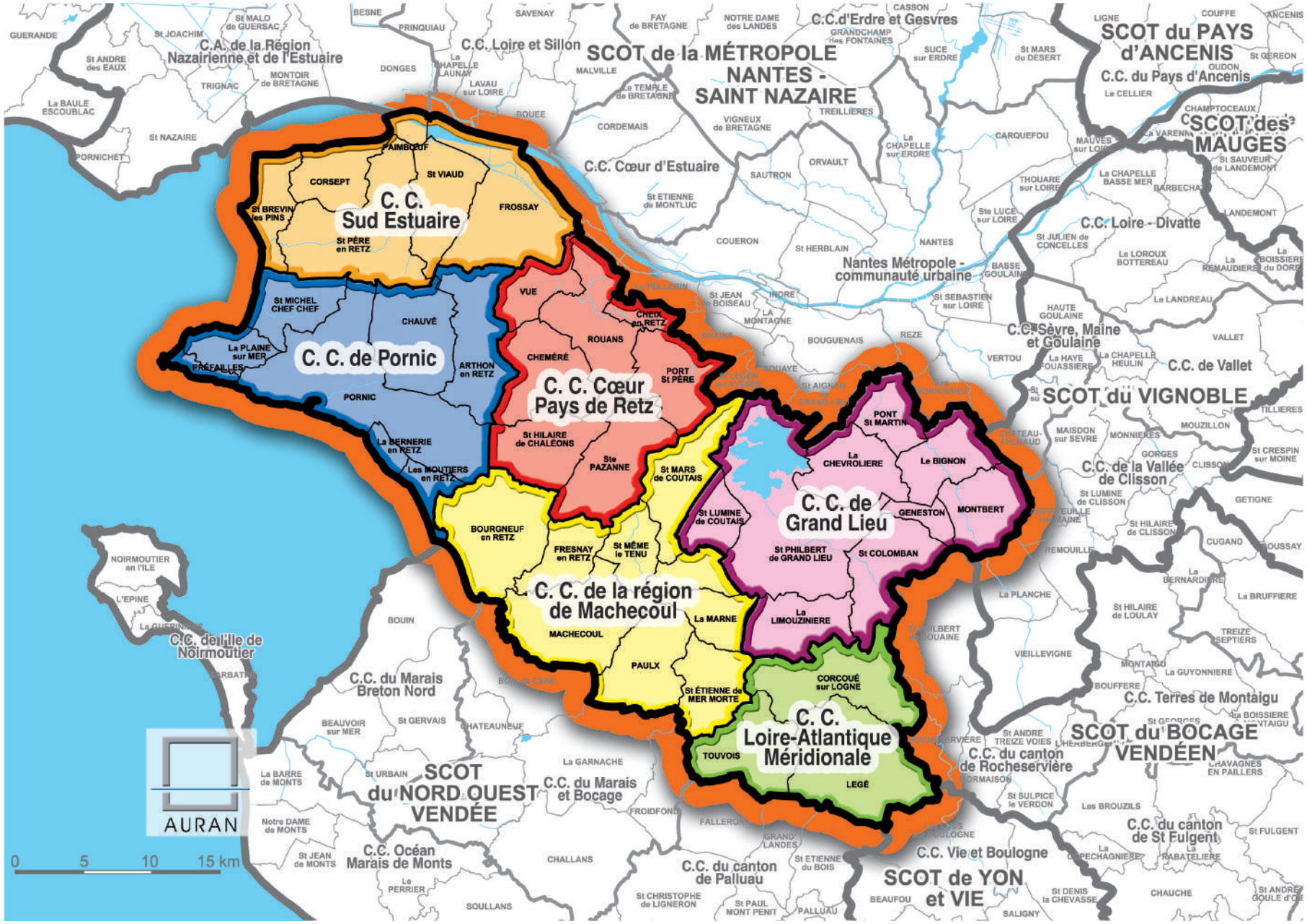
SCoT approuvé le 28 juin 2013
modifié le 19 mars 2018 et le 21 février 2022

DOO

Document d'Orientation et d'Objectifs

AURAN

6 intercommunalités • 41 communes



Le SCoT du Pays de Retz

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

Le projet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sommaire

Le projet 4
Sommaire 6

1. Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire 9
1.1. Consolider les grands équilibres du Pays de Retz en s'appuyant sur l'armature verte, le maillage des pôles d'équilibre et des pôles communaux, et la complémentarité des moyens de déplacement 11
1.2. Gérer l'espace de façon économe 16
1.3. Respecter la capacité d'accueil et de développement du territoire 20
1.4. Concilier développement et protection sur le littoral 27

2. Protéger les sites naturels, agricoles et forestiers 37
2.1. Maintenir les espaces agricoles, assurer la pérennité des espaces agricoles et des activités de pêche 39
2.2. Protéger la biodiversité 43
2.3. Préserver, valoriser et développer les boisements 46

3. Répondre aux objectifs et principes de la mixité sociale et de la politique de l'habitat 49
3.1. Développer le parc de logements, afin de répondre aux besoins des habitants et s'adapter aux évolutions démographiques 51
3.2. Diversifier l'offre nouvelle de logements 52
3.3. Favoriser un développement harmonieux et plus durable du territoire 53
3.4. Améliorer et réhabiliter le parc de logements existants publics ou privés 53
3.5. Assurer le droit au logement pour tous et répondre aux besoins des populations spécifiques 54
3.6. Développer les équipements collectifs pour prendre en compte les besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain 54

4. Développer l'économie et l'emploi sur tout le territoire 57
4.1. Les grands principes de l'organisation des activités économiques et de l'emploi 58
4.2. Organiser l'offre foncière et qualifier les Zones d'Activités Economiques (ZAE) 61

4.3. Développer l'activité touristique 64
4.4. Harmoniser l'aménagement commercial 66
4.5. Développer l'artisanat en harmonie avec les tissus urbains..... 68
4.6. Améliorer l'accessibilité numérique du territoire..... 69

5. Définir une stratégie de mobilité durable..... 71
5.1. Améliorer le maillage du territoire du Pays de Retz et mieux le relier aux territoires voisins 73
5.2. Favoriser la proximité dans chaque intercommunalité pour rendre attractifs les modes alternatifs à la voiture 77
5.3. Favoriser l'articulation entre urbanisme et transports collectifs 79
5.4. Valoriser l'activité touristique en s'appuyant sur le développement d'itinéraires de promenades à pied, à vélo, … 80
5.5. Doter le Pays de Retz d'une stratégie logistique 81

6. Déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effets de serre, la maîtrise de l'énergie et la production d'énergie à partir de sources renouvelables.... 83
6.1. Promouvoir un développement économe en énergie..... 84
6.2. Favoriser les énergies renouvelables..... 85
6.3. Mettre en place un suivi des émissions de gaz à effet de serre 86

7. Protéger l'environnement 87
7.1. La préservation de l'eau..... 88
7.2. Veiller à la préservation des ressources naturelles par une meilleure prise en compte du sol et du sous-sol..... 91
7.3. La valorisation des paysages naturels et urbains 93
7.4. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature..... 96

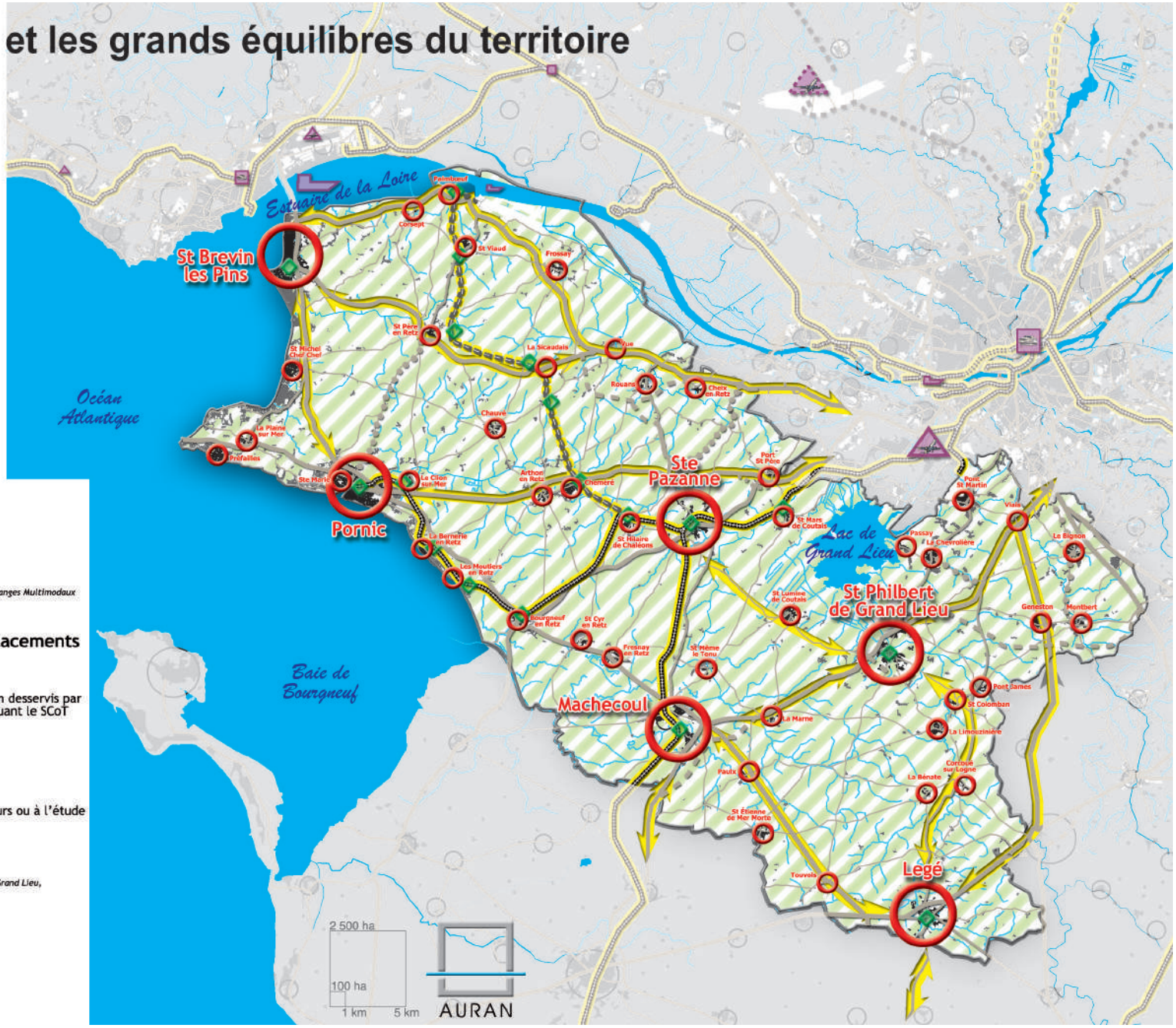
8. Mettre en œuvre, suivre les évolutions, dialoguer avec les territoires voisins 99
8.1. L'observatoire du SCoT.....100
8.2. Le dialogue avec les territoires voisins 101

les orientations 1

Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire

Les principes fondamentaux de l'organisation du territoire

Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire



Le maillage urbain

- Pôles d'équilibre
- Bourgs et pôles communaux
- Secteurs stratégiques *(quartiers de gares et Pôles d'Échanges Multimodaux existants, en projets ou à étudier)*

La complémentarité des moyens de déplacements

- Réseau ferroviaire existant et en projet
- Services rapides en cars Lila pour les pôles non desservis par le ferroviaire et sur les axes structurants irriguant le SCoT
- Réseau d'équilibre actuel
- Maillage complémentaire
- Amélioration du maillage complémentaire
- Projets de contournement et de voiries en cours ou à l'étude

L'armature verte

- Réseau hydrographique *(la Loire, l'Estuaire, le lac de Grand Lieu, la Baie de Bourgneuf, l'Océan Atlantique, ...)*
- La charpente verte

Infrastructures majeures

- Existantes
- En projet

Cartographie non prescriptive se référer à l'annexe «documents cartographiques»

1.1. Consolider les grands équilibres du Pays de Retz en s'appuyant sur l'armature verte, le maillage des pôles d'équilibre et des pôles communaux, et la complémentarité des moyens de déplacement

Respecter les grands équilibres du territoire

Art. L. 122-1-4. – Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers.

En application des principes du Grenelle, le SCoT du Pays de Retz souhaite conserver les grands équilibres entre ses espaces urbains, naturels, agricoles et forestiers.

Il se donne des objectifs chiffrés, répartis par intercommunalités de :

- réduction et optimisation de la consommation d'espace par l'urbanisation *(cf. chap. 1.2.)*,
- définition d'espaces agricoles pérennes à 20 ans *(cf. chap. 2.1.)*,
- préservation de près de 90% du territoire en secteur naturel et agricole pérenne dans les PLU à échéance 2030,

Il prescrit également :

- la préservation et la restauration de la trame verte et bleue *(cf. chap. 2.2.)*,
- valorisation des bois et des haies *(cf. chap. 2.3.)*, restauration du bocage, en lien avec la préservation des milieux et du cycle de l'eau, et la valorisation des paysages agricoles et urbains *(cf. chap. 7)*.

Ces objectifs sont retenus en tenant compte :

- d'une maîtrise de l'accroissement démographique, équilibré socialement et en termes de tranches d'âge,
- d'un développement de l'emploi en lien avec la population active locale.

Espace très majoritairement naturel et agricole, le Pays de Retz oriente son développement urbain vers une meilleure organisation du territoire qui s'appuie sur :

- un maillage urbain hiérarchisé *(pôles d'équilibre, centres-bourgs, et pôles communaux, villages et hameaux)*,
- un réseau de transports collectifs irriguant l'ensemble du territoire *(voies ferrées, liaisons interpôles rapides, modes doux de proximité, soutien aux pratiques de mobilité durable)*,
- un réseau de voiries apaisé et mieux relié aux territoires voisins,
- un arrêt du mitage du territoire.

Renforcer les fonctions des 6 pôles d'équilibre

En cohérence avec la 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.

Les pôles d'équilibre développent des fonctions résidentielles, sociales, économiques, administratives et de service à l'échelle de leur bassin d'influence. Afin de conjuguer organisation du territoire, services à la population et aux entreprises, et capacités financières des collectivités et des ménages, le SCoT encourage l'organisation des services à l'échelle des intercommunalités, et soutient le lancement de réflexions sur les services à l'échelle de l'ensemble du Pays de Retz, s'appuyant sur le réseau des pôles d'équilibre du Pays de Retz, en lien avec les territoires voisins.

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. 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 L121-8 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.

Les villages, hameaux, formes complexes modernes et SDU**, 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.
- Ils délimitent également les enveloppes urbaines des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) identifiés et localisés par le SCoT. La délimitation des enveloppes des SDU devra répondre aux dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme et ne devra pas permettre une urbanisation constitutive d'une extension de l'urbanisation. Les rédacteurs des PLU veilleront à délimiter les périmètres des SDU en tenant compte notamment des marges de recul, des périmètres de réciprocité, de la protection des éléments naturels d'intérêt et des risques d'inondation. La densification des SDU se fera à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logements ou d'hébergements et d'implantation de services publics.
- 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. 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 territoires. 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 (pour les communes non littorales) **:**

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 (pour les communes non littorales) **:**

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 (pour les communes non littorales) **:**

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.

VILLAGE au sens de la loi littoral :

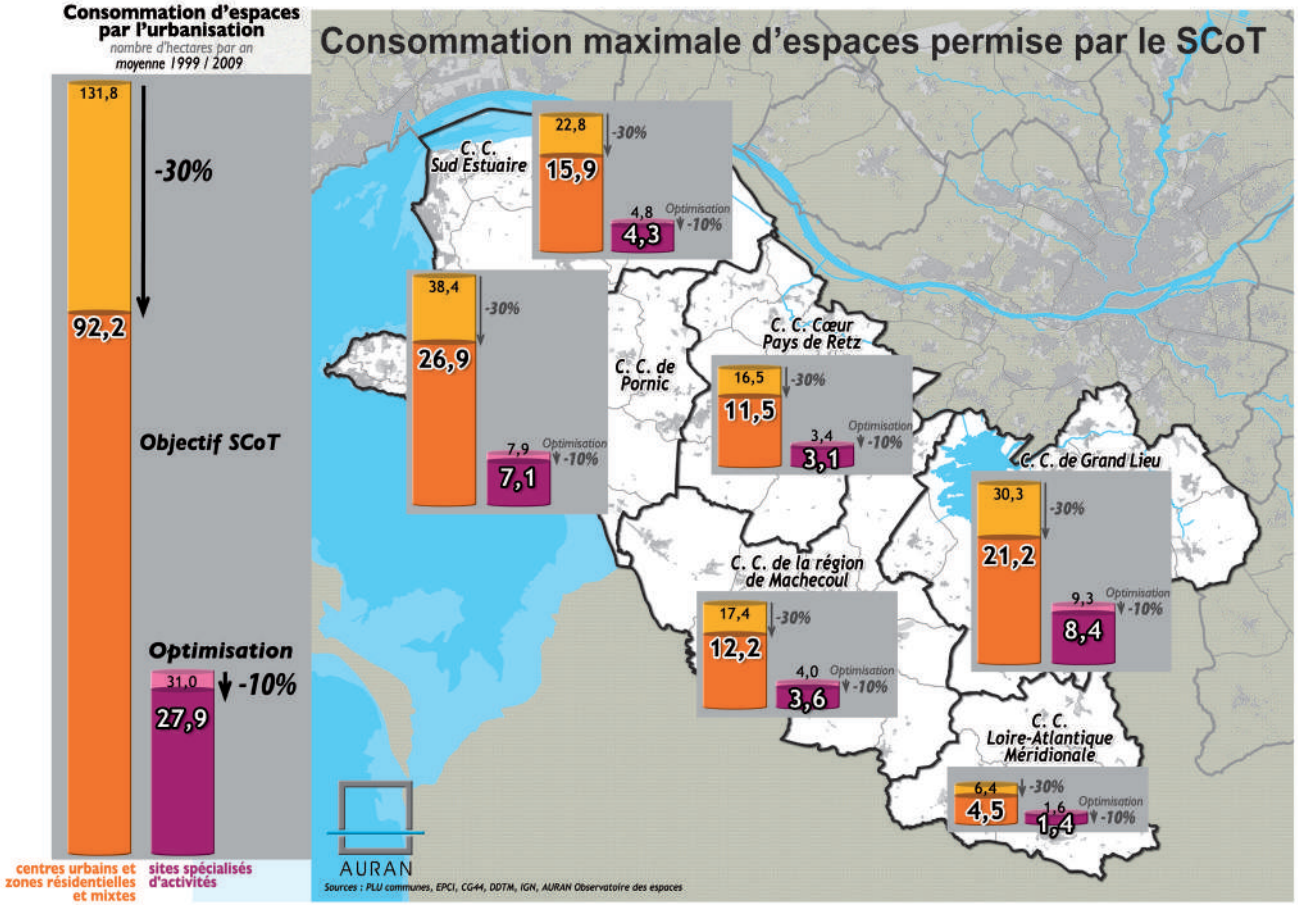
Groupement d'habitations s'appuyant sur un noyau ancien, autre que le bourg et composé d'au moins une soixantaine d'habitations. Le village est construit au centre d'une voirie rayonnante et hiérarchisée. Il présente ou a présenté des équipements publics, commerces ou services. Il présente le plus souvent une vie sociale organisée et propre à son histoire. À titre d'exemples : les secteurs de Trejet sur la commune de La Chevrolière, ou du Migron sur la commune de Frossay sont considérés comme des villages au sens de la loi littoral.

SDU (Secteurs Déjà Urbanisés) 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 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 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
	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 Noé des Fontaines Masure – La Logerie
Villeneuve -en-Retz	La Noé Briord



DÉFINITIONS

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

La consommation d'espace par l'urbanisation est issue de l'Observatoire des espaces suivi par l'AURAN et consiste, dans l'esprit du Grenelle 2 de l'environnement, à l'analyse croisée :
- des documents d'urbanisme (PLU),
- des campagnes régulières de photographies aériennes.

La consommation d'espace par l'urbanisation correspond à l'urbanisation dans les zones U, AU, 2AU et éventuellement **NH ou AH constructibles, de parcelles non construites auparavant.**
Le calcul de la consommation d'espace par l'urbanisation inclut le bâtiment, la parcelle d'assise du bâtiment, les espaces publics (voiries, stationnements, déplacements doux et TC, places, squares, autres espaces publics aménagés ou non et liés au quartier…), et les équipements et services nécessaires à la vie du quartier et de la commune (crèches, écoles, salles de quartiers, sports et loisirs, jardins familiaux, commerces,…). Les espaces naturels urbains, zones humides, aménagés ou non, d'importance communale intégrés à la trame verte et bleue du PLU (cf. chap. 2.2.), ne sont pas comptabilisés dans la consommation d'espace par l'urbanisation.
On distingue :
- la consommation de l'espace par l'urbanisation **résidentielle et mixte** : centres urbains, espaces résidentiels et mixtes (logements, équipements et services associés), villages et hameaux,
- et la consommation d'espace dans les **zones d'activités** économiques et commerciales dédiées,

ainsi que :
- l'urbanisation par **remplissage** d'espaces disponibles dans le tissu urbain existant (dents creuses…),
- l'urbanisation en **extension** du tissu urbain existant.

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

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

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

1.2. Gérer l'espace de façon économe

Des objectifs de consommation d'espace, de densité, formes urbaines, des secteurs prioritaires de développement pour un développement urbain maîtrisé

Économie d'espace

Art. L. 122-1-5. - I - Le Document d'Orientation et d'Objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement.

[...]

« Il arrête des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui peuvent être ventilés par secteur géographique.

Le SCoT privilégie un mode d'urbanisation économe en espace et en énergie, favorisant la ville des courtes distances.

Le SCoT retient comme objectif de réduire d'au moins 43 hectares la consommation moyenne annuelle d'espaces par l'urbanisation par rapport à la décennie précédente *(1999-2009)*, passant ainsi de 163 à 120 hectares maximum par an. Pour ce faire, il conviendra :

- de réduire l'urbanisation d'au moins 30% pour les secteurs d'habitat résidentiel et mixtes *(en passant de 132 à 92 ha/an maximum à l'échelle du SCoT)*,
- de rechercher l'optimisation des espaces spécialisés d'activités économiques *(optimisation dans l'aménagement de nouvelles zones et renouvellement urbain des zones d'activités existantes)*, en vue d'une diminution de la consommation d'espace de 10%, hors Zones Interterritoriales Stratégiques *(en passant de 31 à 28 ha/an)*, sous réserve d'améliorer le ratio emplois/actifs.

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 *(1999-2009) (cf. schéma des objectifs par intercommunalité)*. La consommation d'espace par l'urbanisation de chaque intercommunalité résulte de la somme des consommations d'espaces par l'urbanisation des communes qui la composent. L'objectif de chaque commune sera précisé, dans les schémas de secteurs quand ils existent, et détaillé dans les PLU.

Les espaces consommés par l'urbanisation, ainsi que les espaces résiduels pour l'urbanisation future, sont répertoriés par l'observatoire du SCoT en lien avec l'observatoire des espaces suivi par l'AURAN.

Règles de densité

1/ Secteurs d'habitat et mixtes

Le SCoT retient des règles de densités moyennes de logements qui s'appliquent aux objectifs de production de logements *(en construction, renouvellement et réhabilitation)* définis dans les PLU, en lien avec les PLH intercommunaux.

Les PLU déterminent les surfaces d'espaces urbanisables en fonction des objectifs de production de logements et des règles de densités moyennes, à ajuster au regard de la capacité de remplissage et de renouvellement du tissu urbain existant.

L'objectif de densité moyenne minimale par commune est de :

- 18 à 20 logements à l'hectare pour les 6 communes pôles d'équilibre *(Pornic, Saint-Brevin-les-Pins, Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, Machecoul, Sainte-Pazanne, Legé)*,
- 15 logements à l'hectare dans les autres communes.

La densité moyenne résulte du rapport entre :

- l'ensemble des logements produits,
- et les espaces consommés par l'urbanisation sur la commune pendant la même période.

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 secteur de Saint-Gildas à Préfailles, 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.

Les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux

Privilégier le renouvellement urbain à l'extension

Le SCoT privilégie le renouvellement urbain et la densification des opérations d'habitat et d'activités au sein des zones urbaines existantes et souhaite particulièrement optimiser et intensifier les espaces de centralités urbaines *(centres-villes, bourgs et pôles communaux…)*, et les secteurs urbains stratégiques *(voir ci-avant)*.
Dans chaque commune, le développement de l'habitat par renouvellement urbain sera privilégié dans les secteurs desservis par les transports collectifs, ainsi qu'à proximité des équipements, des services et des commerces des centralités.

Les PLU expertiseront les capacités de renouvellement des tissus urbains existants. À ce titre, la programmation des extensions urbaines doit s'effectuer en prenant en compte le potentiel de renouvellement urbain et de densification. Ces extensions urbaines doivent respecter les objectifs d'économie d'espaces et de densité définis par le SCoT ci-dessous. Les extensions doivent s'inscrire en continuité des centres-villes, centres-bourgs, pôles communaux et quartiers en recherchant systématiquement :

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

Le renouvellement urbain devra représenter une part significative dans la production de logements neufs.
Il ne pourra être l'occasion d'une dédensification du tissu urbain existant et devra présenter un solde positif. Des seuils de densité en renouvellement urbain pourront être définis dans les PLU pour optimiser les infras-

tructures existantes et favoriser l'intensification de la vie urbaine, en lien avec les PLH intercommunaux.

Le renouvellement urbain favorisera également :

- la mixité sociale et générationnelle au sein des tissus urbains existants,
- la mixité fonctionnelle en développant l'emploi en ville,
- et l'évolution des espaces publics en les adaptant au nouveau contexte urbain, en cherchant à mieux relier les quartiers entre eux et donner une place plus grande aux piétons et à la pratique du vélo.

Qualités du bâti et des formes urbaines

Le SCoT préconise de prendre en compte et valoriser :

- les qualités urbaines *(séquences urbaines remarquables, éléments patrimoniaux emblématiques et constitutifs de l'identité territoriale, espaces de vie sociale…)*,
- et naturelles *(composer avec le patrimoine végétal, valoriser les paysages terrestres, maritimes, lacustres et estuariens, en particulier sur les rivages, dans les marais et aux abords des espaces bâtis…)*,

du site dans lequel le projet d'aménagement s'inscrit.

À ce titre, les PLU, lors de leur révision ou élaboration, pourront utilement intégrer :

- un inventaire du patrimoine bâti et naturel présent sur la commune, y compris les bâtiments de type friches d'activités pouvant être valorisés/réhabilités.
- des recommandations et/ou prescriptions architecturales, urbaines et paysagères intégrées au PLU *(suivant les cas : article 11 du règlement, ou orientations d'aménagement et de programmation, ou cahier de recommandations et/ou de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères…)* adaptées au regard du diagnostic paysager, urbain et architectural.

Les recommandations et/ou prescriptions architecturales, urbaines et paysagères apporteront des préconisations sur :

- L'insertion environnementale *(climat, gestion de l'énergie et de l'eau, place de la nature en ville…)*.
- L'insertion urbaine *(implantation par rapport aux limites séparatives et gabarits, accès et stationnement, espaces publics et collectifs, déplacements piétons et vélos…)*.
- L'insertion paysagère *(matériaux, végétations, perspectives visuelles…)*, et la préservation des perspectives visuelles sur la mer dans les communes concernées.

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

Le 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 urbaines 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 :

- 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 ;

- 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, formes complexes modernes et SDU 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 définis au premier alinéa ci-dessus.

- **Pour les villages, hameaux, formes complexes modernes** et SDU **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, 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,
- 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 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,

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.

1.3. Respecter la capacité d'accueil et de développement du territoire

La capacité d'accueil représente la capacité de développement du territoire *(habitants, économie, équipements, ...)* acceptable au regard de ses ressources *(sol, eau, air, biodiversité, mixité sociale, paysage, identités culturelles, ...)*.

L'évaluation de la capacité d'accueil et de développement du SCoT a vocation à servir de base à l'évaluation de la capacité d'accueil et de développement des communes soumises à la loi Littoral, en lien avec l'évaluation environnementale.

Pour sa détermination, le SCoT prend en compte les orientations définies au chapitre 3.4. des politiques d'accompagnement de la DTA de l'estuaire de la Loire.

> «[la capacité d'accueil] vise à une évolution équilibrée du territoire conciliant son développement social et économique, et la protection de ses ressources.
>
> Elle est notamment liée à la prise en compte du seuil de tolérance au-delà duquel les milieux naturels perdraient leurs caractéristiques. Il en va de même des espaces agricoles.
>
> Elle est liée par ailleurs à l'offre en matière d'équipements, de services et d'hébergements.
>
> Cette notion s'applique non seulement aux espaces urbains et à urbaniser du littoral visés par l'article L146-2 du code de l'urbanisme, mais également **à l'ensemble des espaces urbanisés du territoire du SCoT** autres que ceux destinés à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, à l'extension ou à la reconstruction des bâtiments existants.»

L'évaluation de la capacité d'accueil et de développement s'intègre ainsi dans un projet de développement local élaboré dans une perspective de développement durable à l'échelle de l'ensemble du SCoT.

La méthode

La capacité d'accueil des espaces urbains et à urbaniser du littoral s'appuie sur l'analyse de la capacité d'accueil et de développement développée à l'échelle de l'ensemble du SCoT.

Elle s'inspire de la méthode développée par l'université de Nantes en lien avec le Grenelle de la Mer et les objectifs de la Charte de Barcelone.

Conduite parallèlement à l'élaboration du SCoT, l'évaluation de la capacité d'accueil a été alimentée par :

- les phases de concertation publique, notamment le bilan des expressions, questions et contributions des citoyens et partenaires lors des débats sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- les avis des personnes publiques associées, en particulier le porter à connaissance et le document d'association de l'État,
- les travaux de la commission Espaces littoraux du SCoT, assistée par convention à l'IGARUN *(Institut de géographie et d'aménagement de l'université de Nantes)* et à l'AURAN,
- les travaux d'état initial de l'environnement et d'évaluation environnementale en lien avec la commission Environnement Energie du SCoT,
- les expérimentations et recherches menées par les services de l'État *(DREAL et DDTM)* en Pays de Loire et Loire-Atlantique, en lien avec le ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement *(MEDDTL)*.

Éléments d'évaluation et de suivi

Après une approche des déséquilibres potentiels sur le territoire, la capacité d'accueil et de développement identifie **15 ressources présentant un enjeu pour le territoire** car susceptibles d'être impactées par le développement humain :

- en matière d'équilibre environnemental :
  - **Eau**
  - **Air**
  - **Énergie**
  - **Sol**
  - **Biodiversité**
- en matière d'équilibre social :
  - **Accès à l'emploi**
  - **Vie collective**
  - **Accès au logement**
  - **Mobilité/Accessibilité**
  - **Culture et patrimoine**
  - **Démographie**
- en matière d'équilibre économique :
  - **Capital financier et budgétaire**
  - **Accueil et développement du tissu économique local**
  - **Offre de services d'intérêt général**
  - **Capital matériel**

Elle définit **32 critères** nécessaires à l'équilibre du développement au regard des ressources du territoire, et les inscrit dans les objectifs du SCoT. *(cf. tableau de prise en compte de la capacité d'accueil et de développement dans le SCoT page 25)*

L'évaluation de la capacité d'accueil et de développement identifie **l'intensité** des situations d'équilibre maîtrisé au regard du développement humain et, les **indicateurs** disponibles permettant d'en apprécier l'évolution. *(cf. tableau d'intensité des situations de déséquilibre potentiel - indicateurs de suivi de la capacité d'accueil et de développement en annexe cartographique)*.

La capacité d'accueil et de développement est suivie dans le temps. Il s'agit d'un processus pérenne, alimenté notamment par **l'observatoire** du SCoT.

La capacité d'accueil et de développement participe à **l'évaluation** du projet de SCoT.

Évaluation du projet de SCoT au regard de la capacité d'accueil et de développement

Territoire littoral, participant des dynamiques des bassins de vie voisins, notamment de l'agglomération nantaise, ainsi que de Saint-Nazaire et de la Vendée, le SCoT du Pays de Retz reste un territoire très largement rural, au sein duquel émergent des polarités urbaines autour desquelles se structurent les équipements, services *(scolaires, santé, transports…)* et emplois.

L'attractivité du territoire est structurelle *(littoral en lien avec une grande métropole)*. Mais sa forme et son dynamisme peuvent dépendre des choix faits dans le SCoT.

Le prolongement des tendances actuelles laisse présager à l'horizon de 20 ans :

- Un accroissement démographique *(+42 200 à 56 500 habitants, soit +2 100 à 2 800 habitants/an contre +3 000 habitants/an aujourd'hui, du fait des changements socio-démographiques qui infléchiront sur le solde migratoire de l'agglomération nantaise*).
- Un renforcement du déséquilibre emplois-actifs *(respectivement +3,0% et +3,2% par an lors des dix dernières années*).
- Une consommation d'espace par l'urbanisation de plus de 3 260 ha *(163 ha/an*).

Les élus du SCoT souhaitent maîtriser et optimiser ce développement au regard des ressources du territoire.

Le SCoT du Pays de Retz articule son projet autour des ambitions suivantes :

- maîtriser le développement démographique, et préserver les équilibres sociaux et générationnels,
- protéger et optimiser les ressources du territoire,
- développer les services, commerces et équipements et les emplois nécessaires à la population et aux acteurs économiques et sociaux.

Le SCoT se dote d'objectifs permettant de soutenir et évaluer ces ambitions *(synthétisés dans le tableau page 25)* **:**

Développement humain

- Une progression de la population de 42 200 à 56 500 habitants supplémentaires, soit inférieure aux scénarios tendanciels, avec une diversification de la mixité sociale et des possibilités de parcours résidentiel aux différents âges de la vie ; cela nécessite la construction de 1 200 à 1 650 logements neufs par an.
- La cohésion sociale, la diversité des fonctions urbaines et les possibilités de parcours résidentiel ; la construction de 150 à 210 logements locatifs sociaux par an, et les objectifs définis en matière de logements abordables et d'accession à la propriété, permet notamment de doubler le taux de logements locatifs sociaux sur le territoire, et de mieux répondre aux besoins des jeunes ménages *(en particulier des familles monoparentales*).

Espaces urbains et résidentiels

- Une réduction de 30% de la consommation d'espace par l'urbanisation à dominante résidentielle ou mixte *(passant de 132 à 92 ha/an maximum*), soit une économie d'environ 800 ha sur 20 ans ; avec une priorité donnée au renouvellement urbain, et aux disponibilités foncières situées au sein ou aux abords des zones urbaines bien desservies en équipements, services et transports collectifs.
- Une augmentation de la densité des tissus résidentiels et mixtes : l'augmentation de la densité avec un objectif de 18 à 20 logements neufs par hectare consommé dans les pôles d'équilibre et 15 dans les autres communes, contre 11,2 logements neufs par hectare consommé à la fin des années 2000 *(9,6 au début des années 2000*), permet d'améliorer à l'horizon 2030 la densité globale du tissu urbain, estimée aujourd'hui à 9 logements par hectare ; cela permet à la fois d'accueillir la construction de 1 200 à 1 650 logements neufs par an, et de respecter et valoriser la qualité des paysages urbains et naturels du Pays de Retz.
- L'arrêt du mitage des espaces agricoles et naturels.
- L'extension de l'urbanisation doit être justifiée au regard du potentiel de renouvellement et de densification du tissu urbain, et respecter :
  - le seuil d'espaces agricoles pérennes définis par intercommunalités, et précisés, le cas échéant, dans les schémas de secteurs et PLU,
  - la localisation des espaces agricoles pérennes,
  - le maintien d'au moins 89% d'espaces naturels et agricoles dans les documents d'urbanisme à l'échelle du SCoT.

Développement économique

- Le Pays de Retz est en déficit d'offre d'emplois sur son territoire.
- Un maintien du rythme de création d'emplois supérieur à l'accroissement démographique, et notamment du nombre d'actifs ; le développement de l'accueil d'activités et services en priorité dans les pôles urbains et en optimisant les espaces disponibles et/ou déjà utilisés en zones d'activités économiques.
- Le développement de l'accessibilité numérique est d'une importance capitale pour l'accueil d'actifs et d'entreprises.
- L'optimisation du foncier à usage économique, permettant de ne pas dépasser l'enveloppe globale de la consommation annuelle maximale d'espaces à vocation économique *(28 ha/an hors Zones Interterritoriales Stratégiques*).

Espaces naturels et agricoles

- Un maintien des grands équilibres entre espaces naturels, agricoles, forestiers et urbains ; le SCoT maintient au moins 89% d'espaces naturels et agricoles dans les PLU, et 84 710 ha d'espaces agricoles pérennes ; les opérations d'aménagements urbains, agricoles, économiques et touristiques veilleront à la restauration et à la consolidation des continuités écologiques.
- La préservation de la diversité des usages du sol, en tenant compte des variations saisonnières de ces activités.

Mobilité et accessibilité durables

- L'évolution des pratiques de mobilité, favorisant la marche et le vélo pour les déplacements de proximité, les transports collectifs, notamment ferroviaires, la fluidité et la sécurité du réseau routier, l'accessibilité du territoire pour les personnes et les marchandises ; le lien entre urbanisme et déplacements constitue en ce sens un des aspects fondamentaux des conditions de durabilité du développement du territoire, en particulier en matière de réduction des gaz à effet de serre, de gestion des nuisances sonores et de préservation des capacités financières des ménages.

Vie sociale

- La participation des habitants et acteurs du territoire aux projets communaux et intercommunaux ; l'association des habitants et acteurs locaux sera favorisée en amont des projets, en particulier dans le cas des projets urbains de centres-bourgs, de quartier, de village et de hameau.
- La valorisation des lieux de vie sociale dans les pôles d'équilibre, bourgs et pôles communaux, ainsi que les villages et hameaux.
- L'ajustement et le développement de l'offre de services, commerces et équipements au plus proche des lieux d'habitat et des centralités urbaines.

Paysage, patrimoine et environnement

- Une attention particulière portée à la qualité du bâti et des formes urbaines, tant en centre urbain, quartier résidentiel et mixte et sites spécialisés d'activités, notamment des points de vue environnemental, paysager, patrimonial et de la vie sociale ; le patrimoine lié aux métiers de la mer et le patrimoine hydraulique seront notamment recensés et mis en valeur.
- Le développement de l'habitat, des équipements, services et de l'emploi tiendra compte des capacités de gestion de l'eau et des déchets ; en recherchant à restaurer la qualité de la ressource en eau *(souterraine et de surface*) et le traitement des déchets au plus proche de leur site de production.
- La promotion des énergies renouvelables et la recherche de l'économie d'énergie, en particulier en matière de bâti et de transports.

Le SCoT se dote ainsi d'un ensemble cohérent d'objectifs afin que l'accueil de population et d'emplois supplémentaires respecte les équilibres du territoire en optimisant les espaces disponibles pour l'urbanisation, en économisant l'espace, en augmentant la densité en logements, services et emplois, et en prohibant le mitage des espaces naturels et agricoles. Ainsi, le développement du Pays de Retz est équilibré au regard des ressources du territoire.

Les impacts de ce développement devront être accompagnés de mesures destinées à compenser ses effets sur les ressources environnementales, sociales et économiques, en particulier en matière de :

- Mixité sociale.
- Diversité des essences et des habitats pour la faune et la flore,
- Valorisation du patrimoine bâti et paysager.
- Imperméabilisation des sols et gestion du cycle de l'eau *(maîtrise des eaux pluviales, assainissement des eaux usées et raccordement aux réseaux d'assainissement collectif*), notamment au regard de la qualité des eaux souterraines et de baignade *(lors de la révision et/ou l'élabo-*

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 les villages, délimiter les villages et les SDU et établir les projets de village 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.

- Préciser les conditions de gestion et de maintien des continuités écologiques des espaces remarquables et coupures d'urbanisation, en lien avec la trame verte et bleue ;
- Établir un inventaire du patrimoine bâti et des recommandations et/ou prescriptions architecturales, urbaines et paysagères intégrées au PLU *(suivant les cas : article 11 du règlement, orientations d'aménagement et de programmation, Cahier de recommandations et/ou de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères…*) adaptées au regard du diagnostic paysager, urbain et architectural, notamment pour la valorisation du patrimoine balnéaire et lié aux métiers de la mer.
- Identifier les espaces boisés, bocages et linéaires de haies remarquables, et les intégrer à la trame verte et bleue.
- Préserver les espaces et conditions d'exploitation agricole du territoire, en particulier aux abords des zones urbaines et dans les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation.

L'évaluation de la capacité d'accueil et de développement de chaque commune ou intercommunalité s'appuie notamment sur les objectifs du SCoT en matière de :

- Réduction et optimisation de la consommation d'espace par l'urbanisation.
- Densité des espaces urbanisés.
- Respect des grands équilibres entre espaces naturels, urbains, économiques et agricoles.
- Surfaces d'espaces agricoles pérennes.
- Soutien au recours aux énergies renouvelables, en particulier dans la construction ou réhabilitation de logements et locaux d'activités.
- Prévention des risques d'inondation et de submersion.
- Mise en place de dispositifs d'animation, de participation et de concertation.

- en lien, éventuellement, avec le ***PLH***, en matière de :
  - Perspectives d'évolution démographique, notamment d'équilibres générationnels.
  - Construction de logements, notamment locatifs et sociaux, et d'accession à la propriété.
  - Amélioration de l'habitat.
  - Politique de maîtrise foncière.
- en lien éventuellement, avec ***le plan de modération des vitesses intercommunal***, en matière de :
  - Définition de zones urbaines apaisées.
  - Pratique des modes de déplacements doux.
  - Accessibilité des transports collectifs.
  - Plan de circulation saisonnier.

Tableau de prise en compte de la capacité d'accueil et de développement dans le SCoT

«Les critères de développement équilibré du territoire donnent lieu à des orientations du SCoT»

Tableau de prise en compte des critères de développement équilibré dans le SCoT. Les situations de déséquilibre éventuel sont reportées dans le tableau situé en annexe cartographique. Elles font l'objet d'un suivi spécifique dans le cadre de l'observatoire du SCoT.

Le projet de SCoT au regard de la Capacité d'accueil et de développement

		pris en compte dans le SCoT
O	O	O	être associé aux réflexions des services de l'État et des autres partenaires

Ressource à enjeux	Critère de développement équilibré	n°	Les objectifs du SCoT du Pays de Retz							
			Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire	Protéger les sites naturels, agricoles et forestiers	Répondre aux objectifs et principes de la mixité sociale et de la politique de l'habitat	Développer l'économie et l'emploi sur tout le territoire	Définir une stratégie de mobilité durable	Déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effets de serre, la maîtrise de l'énergie et la production d'énergie à partir de sources renouvelables	Protéger l'environnement	Mettre en œuvre, suivre les évolutions, dialoguer avec les territoires voisins
EAU	Garantir la **quantité** de la ressource en eau	1							O	
	Garantir la **qualité** de la ressource en eau	2							O	
	Mieux gérer les eaux **pluviales et usées**	3							O	
	Gérer les **plans d'eau**	4							O	
AIR	Préserver la sensation de **calme**, garantir un niveau sonore raisonnable	5								
	Améliorer la **qualité** de l'air	6							O	
ÉNERGIE	Réduire les émissions de **GES**	7								
	Valoriser les ressources **renouvelables** du territoire (vent, soleil, mer, géothermie, bois-énergie...)	8						O		
SOL	**Économiser** l'espace, assurer un renouvellement urbain adapté au territoire de façon à maîtriser et contenir l'extension urbaine	9	O							
	Préserver les espaces nécessaires à tous les **usages**	10								
	Gérer les **sols fragilisés**	11								
BIODIVERSITÉ	Préserver la diversité des **espèces**	12								
	Restaurer et enrichir la cohésion de la **trame verte et bleue, constituer un observatoire partenrial**	13		O					O	
ACCÈS À L'EMPLOI	Développer une **diversité** d'emplois adaptée à la population active, développer le nombre d'emplois.	14								
	Développer **l'employabilité**	15								
VIE COLLECTIVE	Associer les **citoyens** et les **usagers** à l'élaboration des politiques publiques	16								
ACCÈS AU LOGEMENT	Permettre des **trajectoires** résidentielles **diversifiées** (accession, location, social, temporaire...)	17								
	Adapter le **parc** de logements (confort, performances énergétiques, accessibilité...) aux **évolutions** socio-démographiques	18								
MOBILITÉ/ACCESSIBILITÉ	Diminuer les distances de déplacements en particulier les déplacements domicile-travail, renforcer les **polarités**	19								
	Favoriser la **proximité** : augmenter la part des modes doux, modérer les vitesses	20								
CULTURE et PATRIMOINE	Valoriser l'**identité locale**, encourager **l'intérêt** pour la **culture**, le **patrimoine et les paysages**	21		O						
DÉMOGRAPHIE	Maîtriser et accompagner la **croissance** démographique	22								
	Respecter les **équilibres** démographiques, générationnels et sociaux tout au long de l'année	23								
CAPITAL FINANCIER ET BUDGÉTAIRE	Préserver les capacités de financement des **collectivités** (équipements, infrastructures, services...)	24								
ACCUEIL ET DÉVELOPPEMENT DU TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL	Développer et **diversifier** le tissu économique local, développer une activité économique et touristique toute l'année	25								
	Développer une offre **adaptée et équilibrée**	26								
	Promouvoir et soutenir les **complémentarités** et les **filières**	27				O				
OFFRE DE SERVICES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL	Adapter l'offre de services d'intérêt général et d'équipements aux **évolutions de la population** et aux **variations temporelles**	28								
	Développer l'offre en très haut débit	29								
CAPITAL MATÉRIEL	Gérer au plus près les **impacts** du développement	30						O	O	
	Améliorer le **maillage multimodal** du territoire (voiries, voies ferrées...), promouvoir **l'offre de transports de pôle à pôle**	31					O			
	Réduire l'exposition aux **risques naturels**	32							O	

1.4. Concilier développement et protection sur le littoral

16 des 41 communes et 4 des 6 intercommunalités du SCoT du Pays de Retz sont concernées par la loi Littoral du 3 janvier 1986, modifiée par la loi SRU du 13 décembre 2000 :

→ 7 au titre de l'océan Atlantique,

→ 4 au titre du lac de Grand-Lieu,

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

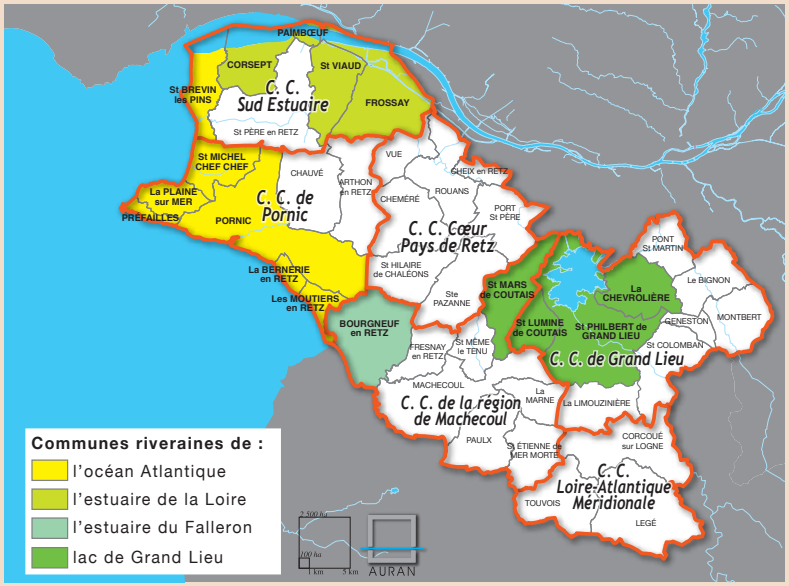
→ 1 au titre de l'estuaire du Falleron.

Deux grandes familles de communes doivent décliner les modalités d'application de la loi Littoral :

- Pour les communes riveraines de l'océan (Les Moutiers-en-Retz, La Bernerie-en-Retz, Pornic, Préfailles, La Plaine-sur-Mer, Saint-Michel-Chef-Chef, Saint-Brevin les-Pins), et du lac de Grand-Lieu (Saint-Mars-de-Coutais, Saint-lumine-de-Coutais, Saint-Philbert-de-Grand-lieu, La Chevrolière),

  les modalités d'application, évoquées par la Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Loire (DTA), sont À PRÉCISER dans les SCoT, schémas de secteurs et PLU.
- Pour les communes riveraines des estuaires de la Loire (Saint-Brevin-les-Pins, Corsept, Paimbœuf, Saint-Viaud, Frossay), et du Falleron (Bourgneuf-en-Retz),

  les modalités d'application sont À DÉFINIR PUIS PRÉCISER dans les SCoT, schémas de secteurs et PLU.



Principes généraux :

Le littoral est un élément majeur d'identité, d'attractivité et de structuration du Pays de Retz. Il participe à son développement équilibré, urbain, économique et social, ainsi qu'à la protection et la valorisation de ses ressources environnementales et culturelles. Il participe pleinement à la réalisation des objectifs du SCoT.

Le SCoT identifie les 2 pôles d'équilibre, par ailleurs stations touristiques classées, de Pornic et Saint-Brevin-les-Pins, ainsi que le pôle d'équilibre de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu.

Le développement du littoral respecte les principes de **valorisation des sites, paysages et ressources environnementales.** Il limite l'urbanisation, préserve les espaces naturels et favorise la gestion, la valorisation et la préservation des territoires rétro-littoraux.

La pérennité des **activités agricoles** concourt à cet objectif, en particulier dans les coupures d'urbanisation et les espaces remarquables.

Les **modalités d'application** de la loi Littoral concourent, dans le respect de la capacité d'accueil et de développement du territoire, à concilier développement et protection du littoral, dans un souci de respect des grands équilibres environnementaux, sociaux et économiques du territoire.

Dans le respect des dispositions législatives, le **SCoT précise** à son échelle les orientations et périmètres identifiés par la Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Loire *(DTA)* pour les communes riveraines de l'Océan et du lac de Grand-Lieu. **Le SCoT identifie et précise** les périmètres suivants pour les communes riveraines des estuaires de la Loire et du Falleron :

- les coupures d'urbanisation,
- les espaces remarquables, parcs et espaces boisés significatifs,

- la limite des espaces proches du rivage *(hors Falleron)*.

Ces modalités d'application de la loi Littoral sont précisées en annexe cartographique.

Les documents d'urbanisme de rang inférieur délimitent ces espaces, ainsi que la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, en tenant compte de la limite effective des espaces naturels sur le terrain *(hors Falleron)*.

Le SCoT veille à assurer la pérennité des activités nécessaires à l'entretien, la valorisation et la gestion durable de ces périmètres.

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

Dans le respect des objectifs du PADD, le SCoT précise les dispositions suivantes :

Les coupures d'urbanisation *(article L146-2 du code de l'urbanisme)*

Les coupures d'urbanisation sont classées en espaces naturels ou agricoles **dans les plans locaux d'urbanisme.**

Chaque coupure se voit attribuer dans le SCoT une ou plusieurs vocations qui guident la gestion de ses espaces intérieurs et proches, ainsi que les aménagements qui peuvent y être réalisés *(cf. tableau page 32)*.

L'utilisation de ces espaces et les aménagements qui y sont autorisés résultent essentiellement de leur vocation agricole ou récréative, ou de leur fonction paysagère ou environnementale.

La pérennité des activités nécessaires à cette *(ces)* vocation*(s)* est favorisée. **Les PLU identifient** dans la coupure les espaces, ensembles bâtis et équipements existants dont la préservation et l'évolution sont nécessaires à la pérennité des activités agricoles ou récréatives *(loisirs, touristiques,...)*, des métiers de la mer et des services environnementaux *(ouvrages hydrauliques, sanitaires, stationnement rétro-littoral…)*, dans le souci d'une gestion concertée et durable des coupures, et de la valorisation du patrimoine existant bâti, paysager, environnemental, historique, culturel et social du territoire. *(«pastillage»)*

Le PLU autorise, dans le respect de la loi, l'évolution, l'extension limitée et la mise aux normes des espaces, ensembles bâtis et équipements ainsi identifiés. Les PLU **identifient** les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination compte tenu de leur intérêt patrimonial.

Le PLU précise les conditions de leur intégration à l'environnement, notamment des points de vue paysager et sanitaire.

Le SCoT demande aux PLU d'analyser si la vocation/gestion de la coupure nécessitera des bâtiments ou équipements. Le cas échéant, les PLU doivent prévoir des terrains à cet effet à proximité de la coupure. Seuls des aménagements légers liés à la vocation de la coupure pourront être envisagés dans la coupure.

Le traitement des franges de coupures d'urbanisation devra faire l'objet d'un soin particulier.

Les espaces remarquables *(articles L. 146-6 et R.146-1, R.146-2 du code de l'urbanisme)*

Les espaces remarquables, parcs et espaces boisés significatifs participent au maintien et au renforcement de l'attractivité du territoire du fait de leur valeur biologique, écologique et paysagère.

Ils assurent la pérennité d'écosystèmes spécifiques et contribuent en partie à conserver une mixité des usages du littoral.

Les PLU identifient dans les espaces remarquables les espaces, bâtiments et équipements existants dont la préservation et l'évolution sont nécessaires à la pérennité des activités agricoles ou récréatives, des métiers de la mer et des services environnementaux, dans le souci d'une gestion concertée et durable des espaces remarquables, et de la valori-

sation du patrimoine existant bâti, paysager, environnemental, historique, culturel et social du territoire. *(«pastillage»)*

Le PLU autorise, dans le respect de la loi, l'évolution et la mise aux normes des espaces, ensembles bâtis et équipements ainsi identifiés. Les PLU **identifient** les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination compte tenu de leur intérêt patrimonial.

Le PLU précise les conditions de leur intégration à l'environnement, notamment des points de vue paysager et sanitaire.

Hors évolution et mise aux normes de bâtiments et équipements existants, le PLU autorise :

- la construction de bâtiments *(abris, postes de secours, sanitaires…)*,
- et l'aménagement de services *(stationnements, cheminements…)*,

nécessaires à une meilleure gestion et préservation de l'espace remarquable, notamment des points de vue agricole et de la fréquentation par le public.

En outre, la réalisation des travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise après enquête publique.

Dans l'esprit de la loi *(article R.146-2 du code de l'urbanisme)*, ces équipements sont autorisés à condition que la construction ou l'aménagement soit léger, réversible et intégré à l'environnement, notamment des points de vue paysager et sanitaire, avec une attention particulière portée au respect du cycle de l'eau *(perméabilité de sols…)* et à la préservation de la biodiversité *(essences plantées…)*.

Les espaces boisés significatifs *(articles L. 146-6 du code de l'urbanisme)*

Les espaces boisés significatifs sont identifiés dans la DTA et précisés par le SCoT du Pays de Retz pour les communes riveraines de l'océan Atlantique et du lac de Grand-Lieu. Ils sont identifiés par le SCoT pour les communes riveraines de l'estuaire de la Loire et du Falleron. Ils sont classés en espaces boisés classés dans les PLU. Ceux-ci identifient dans les espaces boisés significatifs, les espaces, ensembles bâtis et équipements existants *(«pastillage»)*.

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** et délimitent les villages, et délimitent les SDU identifiés et localisés par le SCoT, 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

espaces dans l'esprit de la loi Littoral, mais aussi l'importance de leur rôle dans un développement équilibré du territoire, dont l'enjeu est, dans l'esprit de la loi SRU, le renforcement des centralités existantes comme frein à l'étalement urbain.

Un double écueil est à éviter :

- reporter la pression urbaine sur les espaces rétro littoraux,
- densifier de manière indistincte tous les espaces proches du rivage.

C'est pourquoi le SCoT souhaite :

- Privilégier au sein des secteurs urbanisés la densification de l'urbanisation dans le respect des dispositions du SCoT relatives à la limitation de la consommation d'espaces et à la priorité au renouvellement urbain.
- Identifier les secteurs urbains d'intérêt majeur pour le renforcement des centralités, sur lesquels peut être accueillie une extension de l'urbanisation évaluée à l'échelle du SCoT, cette extension restant limitée à l'échelle du territoire puisque ne concernant que 1,5 % des espaces proches du rivage et 8% de l'ensemble des espaces urbains et à urbaniser situés en EPR.
- Apprécier la notion d'extension limitée de l'urbanisation dans le reste *(92%)* des espaces urbains et à urbaniser des EPR à l'échelle locale, en lien avec les PLU des communes concernées.
- Étendre à l'ensemble du SCoT l'interdiction du mitage du territoire à partir des écarts et bâtis isolés, maîtriser l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines des hameaux, formes complexes modernes et villages dans le cadre de projets urbains et enfin interdire l'extension de l'urbanisation en continuité des hameaux, formes complexes modernes et villages, sauf exceptions pour ces derniers sous réserve qu'ils répondent aux critères définis par le SCoT *(cf. chap. 1.2.)*.

Par ailleurs, cette démarche se veut complémentaire des orientations en matière de préservation du potentiel maritime et portuaire nécessitant la proximité immédiate de l'eau, ainsi qu'avec la préservation et la valorisation des espaces naturels et agricoles proches du rivage, dont les espaces situés en coupure à l'urbanisation dont la vocation principale est définie par le SCoT afin de préserver les usages favorables à leur entretien et à leur mise en valeur, en particulier l'agriculture.

La protection et la valorisation du patrimoine naturel et bâti lié à l'eau et aux activités maritimes, estuariennes et lacustres, représente enfin un axe fort à intégrer tant en espaces urbains qu'en espaces naturels et agricoles.»

Les PLU délimitent les espaces proches du rivage en compatibilité avec les cartes en annexes, selon des critères de distance au rivage, de caractéristiques des espaces séparant le terrain d'assiette du projet de la mer, du lac, de l'estuaire, et de covisibilité entre le terrain et la mer, le lac, l'estuaire.

Dans les secteurs urbains :

Le **renforcement des centralités urbaines** des communes littorales s'inscrit dans la logique d'une **organisation équilibrée** du territoire et participe à l'ambition de :

- maîtriser le développement de l'urbanisation,
- développer une offre de proximité en matière d'habitat, de services à la population et aux entreprises, d'équipements et d'emplois.

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

- La partie ouest de la Guerche Sud à Saint-Brevin-les-Pins pour un pôle d'enseignement, des équipements sportifs, culturels de services publics…, en lien avec le projet urbain du secteur.
- Le village de la Grandville à Saint-Brevin-les-Pins pour une extension et une restructuration à vocation résidentielle.
- La ZAC des Millauds à Saint-Mars-de-Coutais, à vocation résidentielle et de services en continuité du bourg.
- La zone d'urbanisation future à l'ouest du bourg de Sainte-Marie pour ses fonctions d'hébergements et de services résidentiels et touristiques.
- Le secteur Lottreau-Gravette à la-Plaine-sur-Mer, à vocation mixte habitat/activités liée au projet de réaménagement du port de plaisance

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 «coeur de station».

- Le secteur du Carnet identifié comme zone interterritoriale stratégique *(cf. chap 4.2.)*.
- Le secteur de la pointe Saint-Gildas pour le réaménagement du port de Préfailles.
- 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.

Dans les secteurs naturels et d'habitat diffus :

Les espaces naturels et agricoles représentent 83% des espaces proches du rivage. La protection et la valorisation attentive des espaces naturels et agricoles est un corollaire du renforcement des centralités urbaines, et en particulier des possibilités d'extension de l'urbanisation dans les secteurs de projets reconnus d'intérêt majeur.

Les PLU précisent :

- les activités exigeant la proximité immédiate de l'eau,
- les possibilités de création, extension limitée et mise aux normes des installations et constructions d'intérêt collectif,
- les conditions d'extension limitée et de mise aux normes des bâtiments agricoles,
- les conditions d'adaptation et de sauvegarde du patrimoine architectural, paysager, culturel et historique du Pays de Retz,
- les conditions de mise aux normes des installations sanitaires et de sécurité nécessaires aux activités maritimes et balnéaires.

Dans les espaces proches du rivage, et dans le respect des orientations définies au chapitre 1, les projets de village et de hameau respectent les principes d'une extension limitée de l'urbanisation.

Les PLU identifient les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination compte tenu de leur intérêt patrimonial *(cf. chap. 7.4.)*.

Les PLU identifient également les espaces, ensembles bâtis et équipements existants dont la préservation et l'évolution sont nécessaires à la pérennité des activités agricoles ou récréatives, des métiers de la mer et des services environnementaux *(ouvrages hydrauliques, sanitaires, stationnement rétro-littoral…)*, dans le souci d'une gestion concertée et durable des espaces proches du rivage, et de la valorisation du patrimoine existant bâti, paysager, environnemental, historique, culturel et social du territoire. *(«pastillage»)*

La bande des 100 mètres

Les PLU des communes concernées délimitent la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés.

Les PLU identifient dans la bande des 100 mètres les espaces, ensembles bâtis et équipements existants nécessaires à la pérennité des exploitations agricoles ou ceux permettant d'atteindre un objectif de valorisation du patrimoine existant bâti, paysager, environnemental, historique, culturel et social du territoire *(«pastillage»)*, ainsi que la gestion de la fréquentation par le public de ces espaces.

Le PLU autorise, dans le respect de la loi, l'évolution et la mise aux normes des espaces, ensembles bâtis et équipements ainsi identifiés.

Le PLU précise les conditions de leur intégration à l'environnement, notamment des points de vue paysager et sanitaire. Les PLU **identifient** les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination compte tenu de leur intérêt patrimonial.

Hors évolution et mise aux normes de bâtiments et équipements existants, le PLU autorise des aménagements légers liés à la gestion et préservation de l'espace remarquable, notamment des points de vue agricole et de la fréquentation par le public, dans l'esprit de l'article R146-2 du code l'urbanisme.

Dans l'esprit de la loi, ces équipements sont autorisés à condition que la construction ou l'aménagement soit réversible et intégré à l'environnement, notamment des points de vue paysager et sanitaire, avec une attention particulière portée au respect du cycle de l'eau *(perméabilité de sols…)* et à la préservation de la biodiversité *(essences plantées…)*.

Les communes peuvent, en lien avec les services de l'État, tenir compte des enjeux d'inondation et de submersion marine pour étendre cette bande au-delà des 100 mètres *(en lien avec le chapitre 7.5 sur les risques naturels)*.

Intégrer les projets de ports dans une approche globale, au regard des besoins identifiés, de leur intérêt et de leur localisation à l'échelle du SCoT.

La valorisation de l'espace maritime est au coeur du projet de développement du Pays de Retz. En effet les secteurs proches du rivage ou des rives de la Loire peuvent être les supports du développement d'activités économiques *(pêche, plaisance, tourisme, construction ou réparation navale,…)*. Les activités liées à la plaisance constituent notamment un enjeu économique important au sein d'un territoire avec une réelle vocation maritime.

3 projets sont recensés sur le territoire du SCoT :

- réaménagement du port de Préfailles,
- réaménagement du port de La Plaine-sur-Mer,
- réaménagement du port de Paimbœuf.

Un port à sec a en outre été créé à Frossay en 2013.
Ils ont une vocation mixte pêche/plaisance *(Paimbœuf, La Plaine-sur-Mer)* ou plaisance seule *(Préfailles, Frossay)* avec des services liés dans les secteurs urbains proches.

Ces 3 projets répondent notamment à la volonté du territoire de maintenir et développer des activités traditionnellement implantées et nécessitent la proximité de l'eau. Une concertation doit s'établir entre les porteurs de projet, afin d'identifier au mieux les besoins à l'échelle du SCoT. À cet égard, le SCoT sera partie prenante d'une étude d'analyse des besoins que l'État s'est engagée à mener à l'échelle du bassin de navigation.

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

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

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

Les études préalables doivent donc intégrer ces demandes.

À terme, le SCoT souhaite se doter d'un volet mer, afin de mettre en œuvre une stratégie maritime à son échelle, et de définir notamment :

- une stratégie plaisance intégrant les communes rétro-littorales ;
- des secteurs préférentiels de développement des énergies renouvelables en mer et leur jonction avec l'espace terrestre ;
- une stratégie concertée de prise en compte des zones Natura 2000 en mer ;
- ...

Instaurer un dialogue terre - eau

Le SCoT promeut la mise en place de **politiques concertées d'aménagement du littoral à l'échelle intercommunale**, qui intègrent notamment des objectifs en matière :

- de qualité des eaux de baignade,
- de lutte contre l'érosion des côtes et la submersion marine,
- de prévention du risque d'inondation,
- de protection du patrimoine bâti,
- de pérennité des activités liées aux métiers de la mer *(pêche, aquaculture, nautisme…)*,

d'intégration environnementale des équipements et services touristiques.

Le SCoT du Pays de Retz soutient également les initiatives en matière de gestion intégrée des zones côtières, à l'échelle de l'estuaire de la Loire, de la baie de Bourgneuf et du lac de Grand-Lieu.

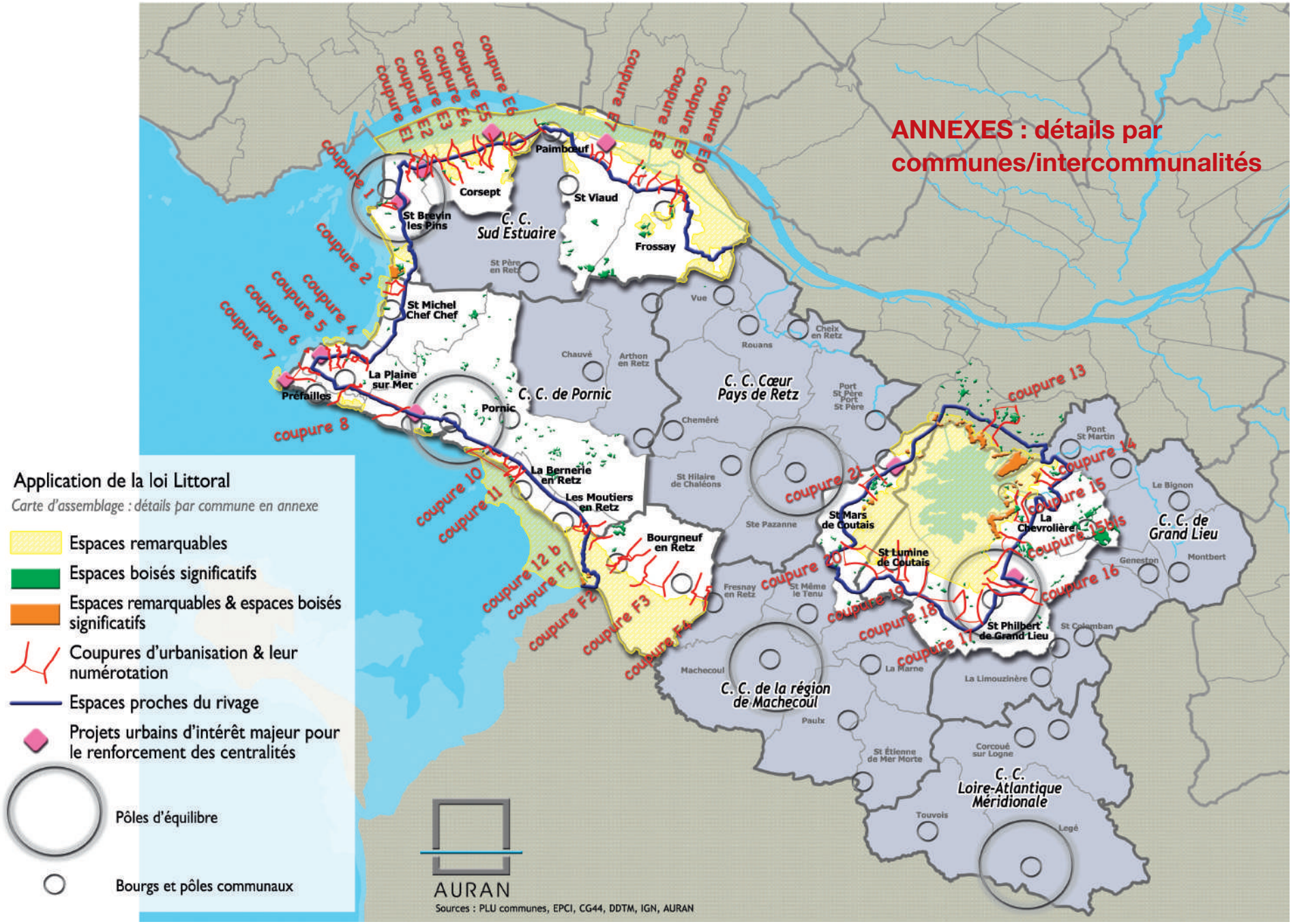
À cet effet, il encouragera la concertation entre les SCoT voisins, en lien avec les services de l'État et les acteurs concernés, avec pour objectif l'engagement de travaux communs relatifs à :

- la cohérence des projets d'aménagement du territoire en matière d'impact sur les milieux marins et les activités liées aux métiers de la mer,
- la cohérence des projets de territoire en lien avec les démarches en cours de réflexion pour un pacte sur l'Estuaire,
- l'analyse des besoins et des pratiques en matière de plaisance à l'échelle du bassin de navigation, portée par l'État.
- la définition d'objectifs pour la gestion intégrée des zones côtières,
- la mise en place d'outils d'observation partagés.

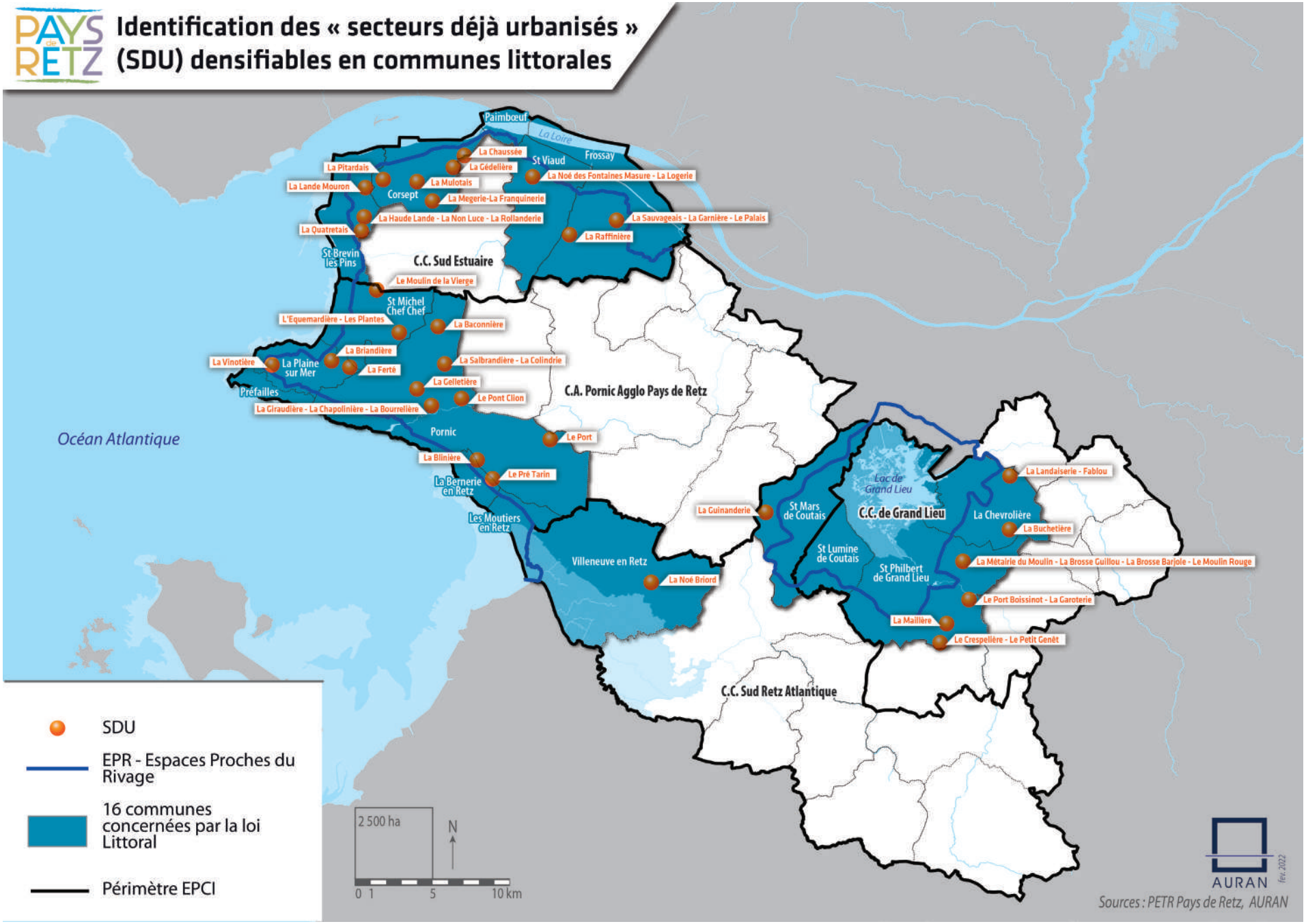
Vocations des coupures d'urbanisation du SCoT du Pays de Retz

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

Auran


ANNEXES : détails par communes/intercommunalités
Application de la loi Littoral
Carte d'assemblage : détails par commune en annexe
Espaces remarquables
Espaces boisés significatifs
Espaces remarquables & espaces boisés significatifs
Coupures d'urbanisation & leur numérotation
Espaces proches du rivage
Projets urbains d'intérêt majeur pour le renforcement des centralités
Pôles d'équilibre
Bourgs et pôles communaux
coupure 1
coupure 2
coupure 4
coupure 5
coupure 6
coupure 7
coupure 8
coupure 10
coupure 11
coupure 12 b
coupure F1
coupure F2
coupure F3
coupure F4
coupure E1
coupure E2
coupure E3
coupure E4
coupure E5
coupure E6
coupure E7
coupure E8
coupure E9
coupure E10
coupure 13
coupure 14
coupure 15
coupure 15bis
coupure 16
coupure 17
coupure 18
coupure 19
coupure 20
coupure 21
Paimbœuf
Corsept
St Brevin les Pins
C. C. Sud Estuaire
St Viaud
Frossay
St Père en Retz
St Michel Chef Chef
La Plaine sur Mer
Préfailles
Pornic
C. C. de Pornic
La Bernerie en Retz
Les Moutiers en Retz
Bourgneuf en Retz
Chauvé
Arthon en Retz
Vue
Rouans
Cheix en Retz
C. C. Cœur Pays de Retz
Port St Père Port St Père
Cheméré
St Hilaire de Chaléons
Ste Pazanne
St Mars de Coutais
St Lumine de Coutais
Fresnay en Retz
St Même le Tenu
Machecoul
C. C. de la région de Machecoul
La Marne
Paulx
St Étienne de Mer Morte
Pont St Martin
La Chevrolière
St Philbert de Grand Lieu
Le Bignon
C. C. de Grand Lieu
Geneston
Montbert
St Colomban
La Limouzinière
Corcoué sur Logne
C. C. Loire-Atlantique Méridionale
Touvois
Legé
AURAN
Sources : PLU communes, EPCI, CG44, DDTM, IGN, AURAN

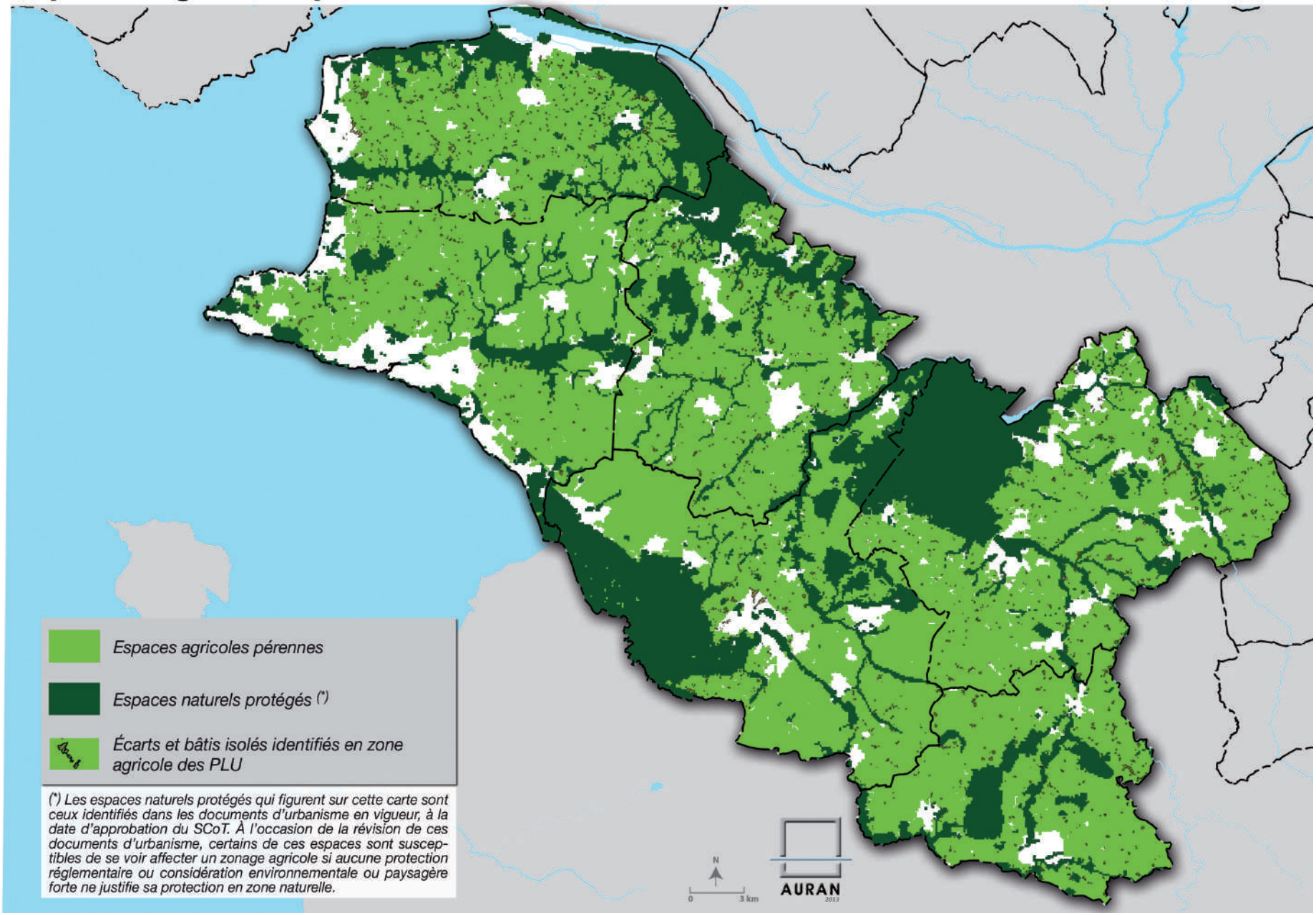
Identification des « secteurs déjà urbanisés » (SDU) densifiables en communes littorales



les orientations 2

Protéger les sites naturels, agricoles et forestiers

Espaces agricoles pérennes à 20 ans



2.1. Maintenir les espaces agricoles, assurer la pérennité des espaces agricoles et des activités de pêche

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 et ainsi garantir aux exploitants un statut pérenne de leur outil.

L'espace agricole fait partie intégrante du projet de SCoT au travers de ses composantes économiques, environnementales et sociales.

Le SCoT entend donc notamment :

- donner une lisibilité à la profession agricole sur une durée suffisante pour permettre l'exercice de leur activité économique,
- protéger la biodiversité et les entités paysagères caractéristiques du Pays de Retz, en promouvant une agriculture respectueuse de l'environnement *(par exemple maintien, reconquête des prairies naturelles, préservation du maillage bocager, limitation des épandages et de l'utilisation de produits phytosanitaires sur les marges des corridors écologiques identifiés au chapitre 2.2.)*,
- conserver voire développer une agriculture de proximité génératrice de lien social et permettant par ailleurs de limiter l'impact énergétique du transport de denrées.

Pour répondre à cet objectif de définition d'espaces agricoles pérennes et ainsi participer à la volonté de réduction de consommation d'espace, le SCoT localise ces espaces agricoles pérennes à 20 ans.

La carte des espaces agricoles pérennes a été réalisée selon la méthode du carroyage *(carré de 100m X 100m, soit 1 hectare)*, qui s'appuie sur les diagnostics agricoles réalisés par la Chambre d'Agriculture, en particulier l'identification des espaces à enjeux forts. Elle repose également sur une analyse de la consommation d'espace observée depuis 10 ans dans chaque commune, le nombre de logements construits, les stocks disponibles dans les documents d'urbanisme en vigueur, d'éventuels compléments permettant aux communes d'assurer leur développement à l'horizon 2030, dans le respect d'une réduction de consommation d'espace par l'urbanisation *(chap. 1.2.)*.

La carte ci-contre, déclinée par intercommunalités dans l'annexe «documents cartographiques» du DOO, fait ainsi apparaître les espaces agricoles dont la pérennité est garantie par le SCoT, et les espaces naturels protégés dans les documents d'urbanisme en vigueur. Les espaces agricoles pérennes définis par le SCoT représentent 85 215 hectares *(soit 97% des espaces agricoles actuels dans les documents d'urbanisme)* et se répartissent comme suit :

- C.C. Cœur Pays de Retz : 13 850 hectares
- C.C. de Grand-Lieu : 17 720 hectares
- C.C. Loire-Atlantique Méridionale : 11 145 hectares
- C.C. de Pornic : 15 430 hectares
- C.C. de la Région de Machecoul : 15 470 hectares
- C.C. Sud Estuaire : 11 600 hectares

Les documents d'urbanisme et les projets des collectivités doivent préserver les espaces agricoles pérennes définis par le SCoT et devront respecter le carroyage dans son enveloppe générale.

Les espaces actuellement classés agricoles dans les PLU et dont la pérennité ne peut pas être garantie par le SCoT *(moins de 4% des espaces agricoles actuels des PLU)*, ont a priori vocation à

rester agricoles, sauf si le PLU peut y justifier, dans le respect des dispositions du chapitre 1.2., la nécessité d'une extension de l'urbanisation, dans le respect des principes généraux du SCoT *(chap. 1.2.)*.

Les espaces agricoles pérennes sont classés A dans les PLU des communes. Si à l'occasion d'une élaboration ou révision de PLU, des espaces agricoles A sont reclassés en zone N, leur superficie ne sera pas déduite du volume global des espaces agricoles pérennes du SCoT.

Les écarts et bâtis isolés sont exclus du volume d'espaces agricoles pérennes. Ils représentent environ 2 250 hectares, soit 1 760 hectares d'ores et déjà identifiés dans les PLU approuvés ou projets arrêtés, et environ 490 hectares estimés mais non encore localisés dans certains documents d'urbanisme plus anciens. Le SCoT proscrit le développement de l'urbanisation en continuité de ces espaces *(chap. 1.2.)*.

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

Outre les projets soumis à DUP, une dérogation au caractère pérenne des espaces agricoles identifiés comme tels pourra exceptionnellement être accordée aux projets à retombées économiques répondant aux critères cumulatifs suivants :

- Création d'un nombre significatif d'emplois.
- Intérêt a minima intercommunal du projet, avec retombées économiques pour le territoire d'accueil.
- Inscription du projet dans une démarche éviter/réduire/compenser *(ERC)* appliquée aux espaces agricoles.
- Compensation des espaces agricoles pérennes prélevés à valeur agronomique ou économique équivalente pour l'exploitant.
- Association étroite du propriétaire, de l'exploitant des terrains concernés, de la commune et de la Chambre d'agriculture pour les compensations, en prenant en compte les impacts directs et indirects à l'exploitation *(réduction des surfaces d'épandage, de pâturage, impacts sur les circulations, les accès, l'organisation de l'exploitation, les conséquences sur l'approvisionnement en eau si réserves d'eau impactées, etc)*.
- Intégration des espaces consommés pour le projet dans le calcul de la consommation d'espace à des fins économiques *(réglementée par le SCoT, cf. chapitre 1-2)*.
- Soutien du projet par la *(les)* commune*(s)* concernée*(s)* et l'EPCI auquel elle*(s)* se rattache*(nt)*.
- Avis favorable du PETR.

Par ailleurs, l'organisation du développement urbain, en cohérence avec la charte agricole départementale, doit notamment permettre de :

- assurer une protection des sièges d'exploitation en activité ou en création, et en autoriser le développement,
- limiter la fragmentation des exploitations agricoles par les infrastructures,
- limiter la construction d'habitations aux abords des sièges d'exploitations et des espaces agricoles pérennes,
- respecter le principe de gestion économe de l'espace pour la construction de bâtiments agricoles et limiter le mitage agricole ; les PLU doivent définir la distance maximale entre les bâtiment d'exploitation et le logement de fonction et à défaut les conditions d'implantation des logements en continuité du bâti existant le plus proche *(écarts, hameaux, villages)*,
- améliorer l'insertion des bâtiments agricoles,
- tenir compte des futures extensions urbaines pour l'implantation des nouveaux bâtiments agricoles,
- sous réserve des dispositions du PLU, autoriser le changement de destination des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural tenant compte des critères de réciprocité. Le développement d'activités de diversification liées à l'exploitation agricole *(gîtes, chambres d'hôtes, accueil à la ferme, vente directe, ...)* ne doit pas créer un obstacle à l'activité agricole.

Dans l'esprit de la carte des enjeux agricoles inscrite au PADD, le SCoT

demande aux PLU de préserver les possibilités d'exploitation et de valorisation des terres basses de marais en :

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

Dans certains secteurs avec des enjeux spécifiques, les espaces pérennes sont les zones de mise en œuvre logiques d'outils fonciers tels que les Périmètres de Protection des Espaces agricoles et Naturels *(PEAN)* initiés par le Conseil Général ou les Zones Agricoles Protégées *(ZAP)*, servitudes d'utilité publique instaurées par l'Autorité Préfectorale à l'initiative des communes. Les PLU précisent et délimitent les espaces éventuellement concernés en fonction du contexte agricole local, notamment en tenant compte des coupures vertes recensées et cartographiées *(cf. chap. 7.4.)* et des zones d'Appellation d'Origine Contrôlée.

La majorité des terrains classés en AOC sont inclus dans les espaces agricoles pérennes. Ceux qui sont situés dans les espaces agricoles dont la pérennité ne peut être garantie par le SCoT feront l'objet d'un zonage agricole dans les PLU. Le SCoT réaffirme ainsi sa volonté de préserver et renforcer la viticulture sur son territoire. Toutefois l'activité viticole est en pleine mutation et certaines parcelles classées AOC et situées dans ou à proximité de bourgs ne sont pas ou plus exploitées et/ou plantées. Au moment de la révision des documents d'urbanisme, une concertation entre le SCoT, les communes concernées, l'INAO, et les structures professionnelles, sera engagée afin d'examiner au cas par cas le devenir de ces terrains potentiellement stratégiques pour le développement urbain. Cette démarche doit concourir à la préservation d'espaces agricoles dynamiques, dans le respect de la Charte viticole.

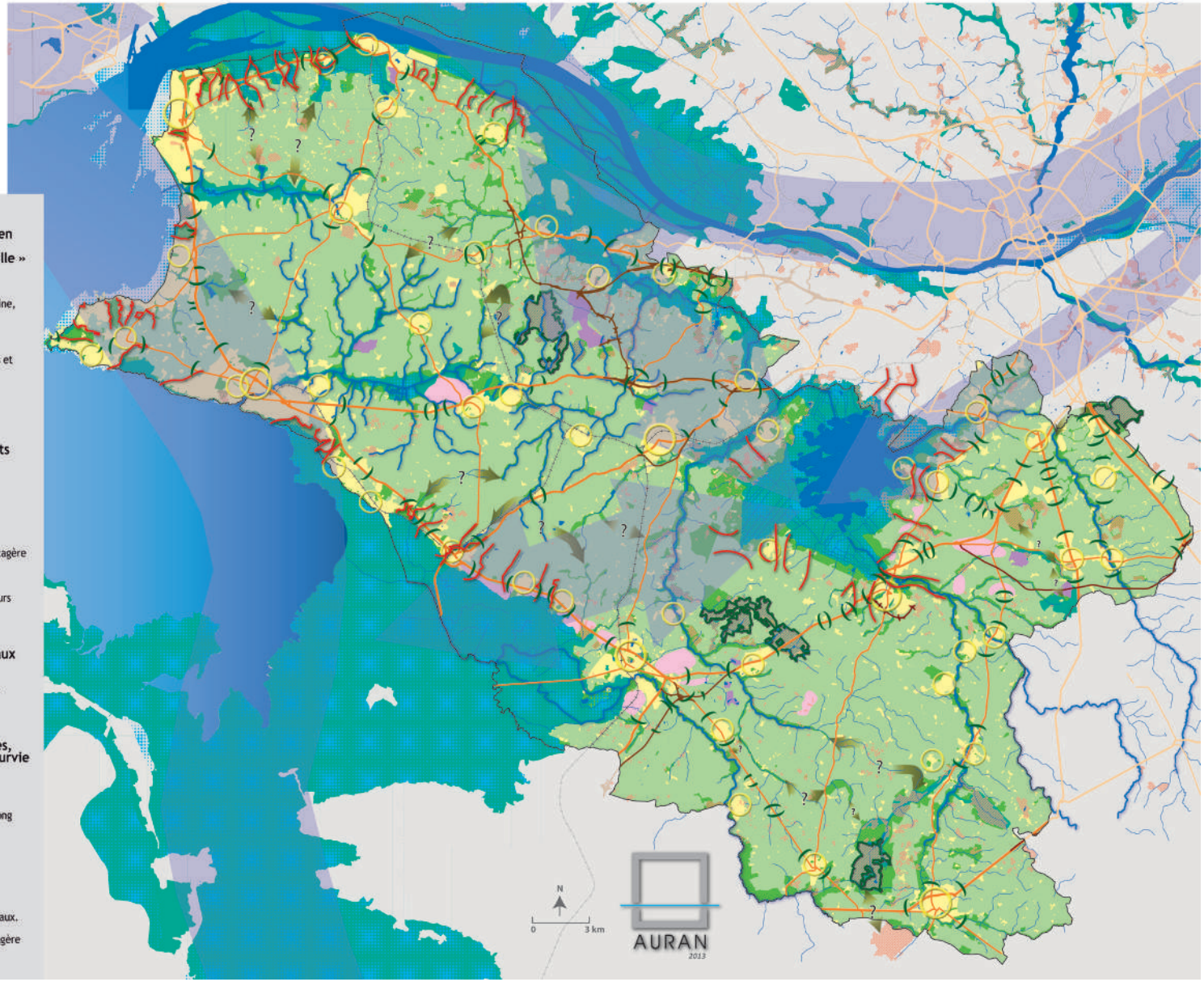
Les activités de pêche doivent être confortées *(cf. chap. 1.4. et 4.1.)*.

Concernant le secteur agricole particulier du maraîchage, secteur d'activité dynamique et créateur d'emplois, le SCoT affirme sa volonté d'encadrer les implantations maraîchères et leurs extensions notamment au regard de la protection des milieux naturels et des paysages. Le SCoT souhaite une cohabitation optimale entre le maraîchage et l'agriculture traditionnellement implantée dans le Pays de Retz *(polyculture-élevage)* en limitant la concurrence sur les usages agricoles. Cela donne lieu au stade de l'élaboration de chaque PLU à une concertation obligatoire avec les acteurs concernés. Le SCoT souhaite voir l'impact paysager des tunnels et serres, souvent accentué par une rationalisation des parcelles, réduit au maximum notamment en préservant le réseau de haies bocagères *(cf. chap. 2.3.)*. Les exploitations maraîchères prendront toutes mesures pour améliorer la qualité des rejets et diminuer les quantités d'eau prélevées.

Enfin, compte tenu de l'importance à la fois spatiale et économique des carrières sur le territoire, les projets d'extension de carrières à l'horizon 2030 ont été identifiés et exclus des espaces agricoles pérennes. À l'occasion des évaluations du SCoT tous les 6 ans, les espaces agricoles pérennes concernés par les projets d'implantation et d'extension de carrières qui auraient émergé pourraient être 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 souhaite par ailleurs être associé à la réflexion conduisant à l'élaboration d'un Schéma Régional des Carrières.

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

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



1. Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique, favoriser la « nature en ville »

- Favoriser la nature en ville.
- Limiter les impacts des activités terrestres sur la biodiversité marine, estuarienne et lacustre.
- S'appuyer sur les coupures d'urbanisation de la loi Littoral.
- Préserver, valoriser et conforter les continuités secondaires d'ores et déjà identifiées.
- Renforcer les petits boisements existants.
- Considérer le potentiel de biodiversité des carrières.

2 - Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques

- Assurer la protection des grands réservoirs de biodiversité.
- Préserver l'intégrité structurelle des principaux boisements.
- Maintenir et affirmer au sein de la nature ordinaire une trame bocagère fonctionnelle.
  Maintenir un réseau de mares et zones humides associées
- Préserver les continuités écologiques constituées par les petits cours d'eau et leurs abords immédiats.
- Analyser les continuités écologiques présumées.

3 - Améliorer la qualité de l'eau, protéger les principaux cours d'eau et préserver les zones humides

- Protéger les principaux cours d'eau et les principaux réservoirs de biodiversité aquatique.
- Préserver les zones de captage et leurs abords

4 - Prendre en compte la biologie des espèces sauvages, faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages

- Prendre en compte les grands couloirs migratoires de l'avifaune.
- Maîtriser le développement des espèces invasives notamment le long des axes de transport et dans les milieux aquatiques.
- Prendre en compte la libre circulation des espèces dans les aménagements.

5 - Améliorer la qualité et la diversité des paysages

- Maintenir des « coupures vertes » le long des axes routiers principaux.
- Prendre les dispositions nécessaires au maintien d'une trame bocagère fonctionnelle et à l'insertion des implantations maraîchères.

2.2. Protéger la biodiversité

Le SCoT établit une carte de la trame verte et bleue de son territoire qui identifie les principaux réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, discontinuités *(infrastructures de transport, zones urbanisées, ouvrages hydrauliques infranchissables…)*. La carte du SCoT est agrandie en annexe à l'échelle de chaque intercommunalité.

À ce titre, le SCoT prend notamment en considération les espaces naturels d'intérêt exceptionnel localisés dans la DTA, les espaces et paysages à fort intérêt patrimonial de la DTA, ainsi que le projet de réserve naturelle nationale porté par l'État.

Les PLU et, le cas échéant, les schémas de secteurs, veilleront à préciser 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.

Les PLU doivent permettre de garantir le bon fonctionnement et la pérennité de ces milieux, et pour cela :

- Assurer la continuité de la protection par les moyens appropriés au milieu concerné et à son usage *(zones naturelles, espaces boisés classés, zones agricoles pérennes, ...)*, y compris à l'intérieur du tissu urbain, en lien avec l'objectif d'optimisation et de renouvellement du tissu urbain, et de qualité des paysages urbains *(chap. 1.2. et 7.3.)*.
- S'engager, à l'échelle de l'ensemble du tissu urbain existant et à venir, à l'intégration et à la valorisation de la nature en ville, et au développement de continuités paysagères et écologiques entre espaces privatifs et collectifs.
- Identifier les éventuelles continuités écologiques altérées nécessitant une remise en bon état.
- Dans les espaces naturels exceptionnels et à fort intérêt patrimonial identifiés par la DTA, l'urbanisation, pour autant qu'elle soit permise, sera limitée et s'effectuera en continuité du bâti existant, à l'exception des bâtiments nécessaires à l'activité agricole, dans la partie de ces espaces où s'exerce une telle activité.

Plus précisément, lors de leur élaboration ou révision, ils doivent répondre aux objectifs de la trame verte et bleue précisés par l'article L. 371-1 du code de l'environnement, et ainsi permettre de :

1. Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique.

Les PLU devront ainsi :

- Assurer ou favoriser la restauration de continuités écologiques dans le cadre d'aménagements urbains d'ensemble. Ainsi les orientations d'aménagement et de programmation devront encourager la perméabilité biologique au sein des espaces urbains urbanisés ou à urbaniser ; envisager des opérations de restauration le cas échéant. Afin de bien intégrer cette dimension de « nature en ville » *(liée également à l'amélioration de la qualité et de la diversité des paysages, développée ci-après)*, les PLU inciteront au développement de continuités douces prenant appui sur des coulées vertes, espaces de loisirs, espaces boisés classés des zones urbaines, pelouses à végétation spontanée, ... permettant de constituer une armature verte et bleue urbaine. Enfin les aménagements urbains intégreront des plantes locales et

diversifiées : alignement d'arbres, haies, espaces prairials *(notamment en zones d'expansion des crues)*. Les petits boisements existants pourront être renforcés, et de nouveaux secteurs pourront être plantés pour faciliter la circulation des espèces.
- Prendre toute mesure permettant de limiter les impacts des activités terrestres sur la biodiversité marine.
- S'appuyer sur les coupures d'urbanisation de la loi Littoral pour assurer et conforter les liaisons écologiques, notamment entre espaces côtiers et rétro-littoraux *(en lien avec la détermination de la vocation des coupures d'urbanisation, chapitre 1-4)*, et concilier fréquentation par le public et préservation de la trame verte et bleue.
- Conforter les continuités secondaires d'ores et déjà identifiées dans les POS et PLU en zonage naturel protégé.
- Prévoir que l'aménagement de voiries devra permettre d'assurer le passage de la faune et que les ouvrages et aménagements hydrauliques n'obéreront pas la libre circulation piscicole.
- Prendre en compte les carrières, potentiellement perturbatrices des fonctionnements écologiques mais recelant un potentiel de biodiversité intéressant, tant dans leur phase d'exploitation que lors de la remise en état du site. Préserver au sein de ces sites des continuités écologiques limitant ainsi leur impact potentiellement perturbateur.

2. Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques

Pour ce faire les PLU devront :

- Assurer la protection des grands réservoirs de biodiversité *(identifiés dans la légende de la carte ci-contre)*, dans leur double fonction de zone nodale trame verte et trame bleue.
- Préserver l'intégrité des principaux boisements, en recherchant une gestion compatible entre protection de la faune et de la flore, et valorisation de la filière bois-énergie.
- Maintenir un réseau de haies et de mares et zones humides associées, afin de garantir une fonctionnalité écologique des espaces agricoles et naturels « banals ». Le maintien de ce réseau permettra aux espèces animales et végétales de se déplacer et/ou de se développer. Les PLU peuvent appuyer leur analyse sur les inventaires des zones humides réalisés lors de leur élaboration ou révision.
- Analyser les continuités écologiques présumées et, le cas échéant, rendre compatibles les usages des secteurs concernés avec la préservation de leur fonctionnalité écologique.
- Préserver les continuités écologiques constituées par les cours d'eau et protéger leurs abords immédiats.
- Identifier les éventuelles continuités écologiques altérées et le cas échéant envisager des mesures de remise en bon état.

3. Mettre en œuvre les objectifs visés au IV de l'article L. 212-1 (objectifs de qualité des masses d'eau identifiées par les SAGE) du code de l'environnement et préserver les zones humides

Les PLU devront :

- Protéger les principaux cours d'eau.
- Protéger les principaux réservoirs de biodiversité aquatiques évoqués précédemment *(estuaire de la Loire, lac de Grand-Lieu, zone Natura 2000 en mer, marais...)*.
- Protéger les berges non construites afin de préserver le lit des cours d'eau et les possibilités d'accès. Les programmes de restauration et d'entretien élaborés à l'échelle des bassins versants peuvent prévoir, dans le respect de la sensibilité écologique du milieu, la réalisation d'aménagements légers destinés à l'accès aux cours d'eau et aux activités de loisirs ouvertes au public.
- Protéger les zones de captage et leurs abords.

4. Prendre en compte la biologie des espèces sauvages et faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages

Les communes devront :

- Prendre en compte les grands couloirs migratoires de l'avifaune

dans le développement de certains projets : éolien, implantation de lignes électriques, etc.
- Prendre en compte la lutte contre les espèces invasives par une limitation et une meilleure gestion des délaissés, mais également en incitant à une reconquête de terres en friches, notamment le long des voiries principales, du réseau ferré et des projets routiers. Les communes pourraient également utilement mettre en place des plans d'action afin d'assurer une plus grande vigilance aux abords des cours d'eau et plans d'eau.

5. Améliorer la qualité et la diversité des paysages

Les PLU devront :

- Maintenir des coupures vertes le long des principaux axes routiers *(en cohérence avec la carte page 91 du DOO)* pour assurer une circulation facilitée des espèces en dehors des zones bâties, et protéger la qualité du paysage routier.
- Prendre les dispositions nécessaires au maintien d'une trame bocagère dense et à l'insertion paysagère des implantations maraîchères.

Afin de préserver au mieux le rôle de la «nature ordinaire» en tant qu'élément de trame verte, la valorisation agricole de ces zones sera favorisée en privilégiant des pratiques agricoles maîtrisant l'usage d'intrants.

Par ailleurs, le SCoT soutient dans les secteurs de marais, les pratiques favorables au bon état de conservation des milieux naturels en évitant par exemple les périodes de fauches trop précoces n'autorisant pas l'accomplissement des cycles biologiques des espèces sensibles.

2.3. Préserver, valoriser et développer les boisements

Le Pays de Retz est un secteur très peu boisé *(5% de sa superficie)* dans un département qui ne l'est pas beaucoup *(8% contre 25% en moyenne en France)*.

On assiste depuis peu au développement de la filière bois-énergie, ainsi que des évolutions dans les perceptions sociétales de la nature.

Le SCoT du Pays de Retz souligne l'enjeu sur le territoire de la prise en compte de l'eau, et de son corollaire permanent la végétation, notamment arborée.

Le SCoT 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'agroforestière)*, ainsi que 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.

Les forêts et la trame bocagère ont été identifiées au titre de la trame verte et bleue *(cf. chap. 2.2.)*, qui pourrait donc être un vecteur de protection, voire d'évolution quantitative du boisement dans le Pays de Retz.

Le SCoT précise ses orientations en matière de protection des haies et boisements, suivant leur taille, leur situation, et leur capacité de valorisation économique et écologique.

Sur la forêt / les boisements

Afin de protéger les petits ensembles boisés le SCoT soutient le classement des boisements en espaces boisés classés *(EBC)* dans les PLU. Cette disposition s'applique aux cas précis de boisements particulièrement menacés ou fragiles, *(espaces boisés inférieurs à 1 hectare, ceux situés sur le littoral, ou à proximité immédiate des espaces urbains)*. Pour les autres espaces boisés, des zonages de type Nf ou Af *(permettant l'élaboration de plans simples de gestion)* ou au titre du L. 123-1-5 du code de l'urbanisme *(boisements d'intérêt paysager)* sont recommandés.

Il encourage le reboisement des espaces boisés dégradés dans les secteurs habités du littoral *(forêt urbaine de Saint-Brevin-les-Pins)*.

En parallèle de la filière bois-énergie, le bois d'œuvre peut être un «débouché» à exploiter. En Loire-Atlantique, la rareté des boisements les rend très convoités, de ce fait il existe un déficit dans la production de bois d'œuvre.

Protéger les haies

Le SCoT souhaite limiter l'arrachage des haies, et favoriser leur plantation *(cf. chap. 7)* :

- Pour cela, il demande aux PLU de réaliser un inventaire quantitatif et qualitatif des haies selon des critères écologiques *(corridors, ...)*, hydrologiques *(frein au ruissellement, haies présentes le long des cours d'eau...)* ou paysagers *(chemins creux, promenades,...)*. Les PLU assureront la protection des plus intéressantes, et définiront des mesures compensatoires en cas

d'arrachage qu'il conviendra de justifier *(remplacement à niveau de qualité de haie équivalent, notamment dans le cas des haies sur talus qui remplissent un rôle hydraulique important*).

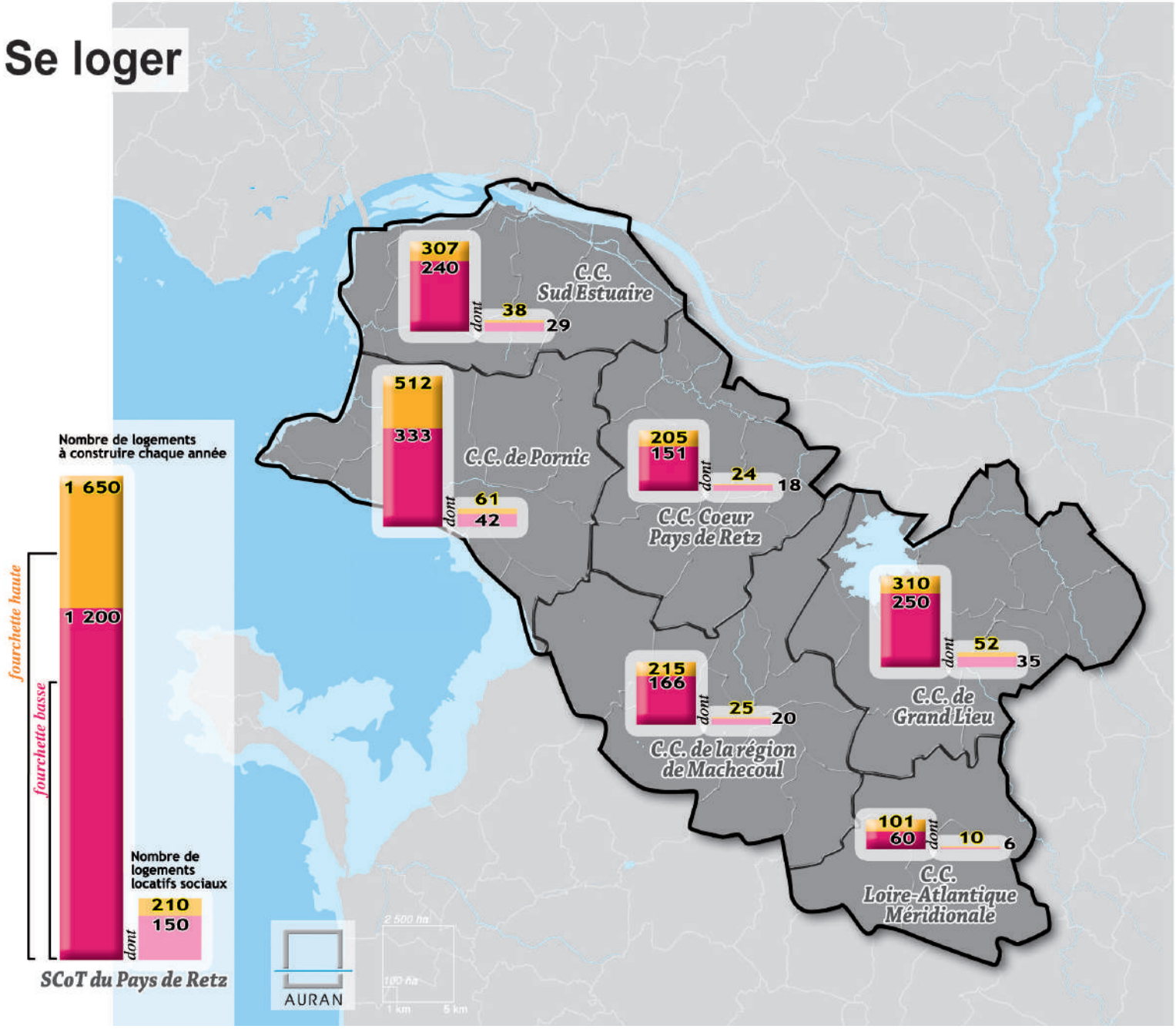
- Le SCoT incite également à la plantation, à la gestion et à l'entretien des haies, dans un objectif d'exploitation pour la filière bois-énergie, notamment le long des cours d'eau. À cet égard, l'élaboration de plans de gestion des haies peut être intéressante. Le SCoT recommande qu'un tramage soit utilisé en secteur agricole.
- Le SCoT encourage les nouvelles plantations d'essences adaptées, ainsi que le suivi des essences, en lien avec les évolutions climatiques.

Les réflexions sur les modalités de protection et de gestion des haies se feront de manière concertée à l'échelle des PLU.

les orientations 3

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

Se loger



Cartographie non prescriptive se référer à l'annexe «documents cartographiques»

3.1. Développer le parc de logements, afin de répondre aux besoins des habitants et s'adapter aux évolutions démographiques

Le SCoT retient, à l'horizon 2030, un objectif de croissance démographique qui se situe aux environs de 42 200 à 56 500 habitants supplémentaires sur l'ensemble du territoire. Le SCoT souhaite ainsi maîtriser le développement de la population au regard des équilibres sociaux, économiques et environnementaux du Pays de Retz *(cf. chap. 8 du Diagnostic et chap. 4 de l'Explication des choix retenus)*.

Ces projections sont en accord avec les objectifs de construction de logements définis dans le PADD, soit un objectif situé entre 1 200 et 1 650 logements à construire en moyenne chaque année sur le SCoT à l'horizon 2030 *(*)*.

Pour un développement urbain cohérent et équilibré du territoire, le SCoT retient la répartition suivante entre les intercommunalités :

Nombre de logements à construire en moyenne chaque année

	Fourchette basse	Fourchette haute
C.C. Cœur Pays de Retz	151	205
C.C. Grand Lieu	250	310
C.C. Loire-Atlantique Méridionale	60	101
C.C. de Pornic	333	512
C.C. de la région de Machecoul	166	215
C.C. Sud Estuaire	240	307
SCoT du PAYS de RETZ	**1 200**	**1 650**

Auran

Les Programmes Locaux de l'Habitat *(PLH)* de chaque intercommunalité du SCoT viennent préciser la politique du logement, notamment en ce qui concerne la répartition de la construction de logements à l'intérieur de chaque intercommunalité. La répartition des logements neufs entre le pôle d'équilibre et les autres communes sera donc définie dans les PLH.

Le SCoT préconise la prise en compte du développement durable dans la construction de logements neufs *(normes BBC…)*

Ces objectifs quantitatifs pourront être évalués et adaptés en fonction des évolutions constatées, en lien avec les PLH.

(*) L'estimation du nombre de logements à construire en fonction des choix retenus pour la croissance démographique 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.

3.2. Diversifier l'offre nouvelle de logements

Afin de faciliter les parcours résidentiels de tous les ménages, une diversification de l'offre de logements sera recherchée.

La production de logements locatifs sociaux va être renforcée sur l'ensemble des intercommunalités afin d'atteindre l'objectif fixé par le PADD de doubler la proportion de logements locatifs sociaux. L'objectif est fixé entre 150 et 210 logements locatifs sociaux à construire en moyenne chaque année sur le SCoT *(en PLUS et PLAI)*. La répartition entre les intercommunalités est la suivante :

Objectifs moyens annuels de production de logements locatifs sociaux

	Fourchette basse	Fourchette haute
C.C. Cœur Pays de Retz	18	24
C.C. de Grand-Lieu	35	52
C.C. Loire-Atlantique Méridionale	6	10
C.C. de Pornic	42	61
C.C. de la région de Machecoul	20	25
C.C. Sud Estuaire	29	38
SCoT du PAYS de RETZ	**150**	**210**

Auran

Le SCoT détermine une part minimum de 15% à 20% de logements locatifs sociaux dans les objectifs de construction neuve dans les 6 pôles *(Legé, Machecoul, Pornic, Saint-Brevin-les-Pins, Sainte-Pazanne, Saint-Philbert-de-Grand-Lieu)*.

Pour les autres communes, la part recherchée des logements locatifs sociaux dans les objectifs de construction neuve de logements sera supérieure à 10%. Ce taux pourra être réévalué, en accord avec le bureau du SCoT, pour les communes ayant un taux de logements locatifs sociaux supérieur à 15% du parc de résidences principales, afin notamment de développer une offre d'habitat locatif intermédiaire. Pour les intercommunalités ayant plus de 25 % de résidences secondaires dans le parc de logements, le PLH précisera le pourcentage de logements locatifs sociaux par rapport aux résidences principales. L'objectif de production de logements locatifs sociaux ne pourra pas être inférieur aux objectifs quantitatifs moyens définis par le SCoT.
Ces objectifs seront évalués sur une période de 3 ans.

Ces objectifs quantitatifs pourront être évalués et adaptés en lien avec les PLH. La commune de Pont-Saint-Martin se voit toutefois appliquer l'article 55 de la loi SRU qui lui impose un taux de logements locatifs sociaux équivalent à 25% de son parc total de logements.

Concernant la vente des logements locatifs sociaux aux habitants par les bailleurs, les PLH préciseront les dispositifs «compensatoires» nécessaires pour respecter l'objectif du SCoT de doubler le taux de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales.

Le SCoT préconise également le développement de logements locatifs privés dans chacune des intercommunalités pour qu'ils remplissent leur rôle dans les parcours résidentiels des ménages.

Par ailleurs, le SCoT promeut la réalisation de logements en accession abordable sur l'ensemble de son territoire afin de permettre à tous de se loger, en particulier les primo-accédants. Le SCoT demande la fixation d'objectifs intercommunaux qui devront être déterminés lors de l'élaboration des PLH.

La mise en place de politiques foncières notamment aux échelles intercommunales sera favorisée pour atteindre les objectifs de diversification de l'offre nouvelle de logement.

Une stratégie d'anticipation foncière dédiée à l'habitat devra également être mise en place notamment dans les PLU et les PLH. Elle pourra s'appuyer sur les politiques et outils d'accompagnement développés à l'échelle régionale et départementale.

3.3. Favoriser un développement harmonieux et plus durable du territoire

Le SCoT privilégie le renouvellement et la densification dans les opérations d'habitat dans les zones urbaines, les centres bourgs et pôles communaux, en particulier à proximité des réseaux de transports collectifs.

Le SCoT favorise également une mixité des typologies de logements *(collectif, individuel groupé, logement intermédiaire, …)* et une mixité des statuts d'occupation *(accession, locatif public et privé)*.

L'objectif est de permettre une plus grande mixité sociale tout en développant des formes d'habitat moins consommatrices d'espace *(cf. chap. 1.2.)* et favorables aux déplacements de courte distance *(cf. chap. 5.III.)*.

3.4. Améliorer et réhabiliter le parc de logements existants publics ou privés

Afin de favoriser le confort des logements pour le plus grand nombre et réduire la consommation d'énergie, le SCoT préconise la mise en place d'actions d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements anciens.

Lors de l'élaboration des PLH, des études plus spécifiques devront être menées afin de mieux connaître et identifier le parc ancien le plus «dégradé» du territoire.

D'ores et déjà selon la DGI, près de 2 500 logements du parc privé du Pays de Retz sont classés potentiellement indignes *(PPPI)*. Cette évaluation du nombre de logements à améliorer et à réhabiliter devra être précisée par les PLH. Quant au parc locatif social, un travail devra être engagé avec les bailleurs sociaux et l'USH.

Les collectivités pourront ainsi plus facilement engager de véritables actions d'amélioration et de réhabilitation de leur parc.

3.5. Assurer le droit au logement pour tous et répondre aux besoins des populations spécifiques

Le SCoT encourage la mise en place d'actions en faveur du logement pour les populations qui ont le plus de difficultés d'accès au logement *(populations précaires, gens du voyage, SDF…)* et celles qui nécessitent des logements adaptés *(personnes âgées, handicapés, étudiants, jeunes actifs, travailleurs saisonniers…)* ; les PLH préciseront ces dispositions, en lien avec les dispositions du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

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

3.6. Développer les équipements collectifs pour prendre en compte les besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain

Le SCoT préconise de continuer à développer ses équipements qu'ils soient pour la petite enfance et la jeunesse, pour les personnes âgées, pour les actifs… et prioritairement dans les centres bourgs pour être au plus près des habitants.

Il préconise également un développement plus marqué des équipements et services relatifs à la santé pour assurer un maillage du territoire suffisant à proximité des habitants *(pôles santé, pôles médicaux, permanences de soins…)*.

Le développement quantitatif et qualitatif des équipements sportifs, culturels, scolaires et de formation, reste à promouvoir dans chacune des 6 intercommunalités et avec les partenaires institutionnels concernés.

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

L'accès aux moyens de communication et d'information numériques est devenu un impératif social à prendre en compte dans les projets de développement et d'aménagement du territoire.

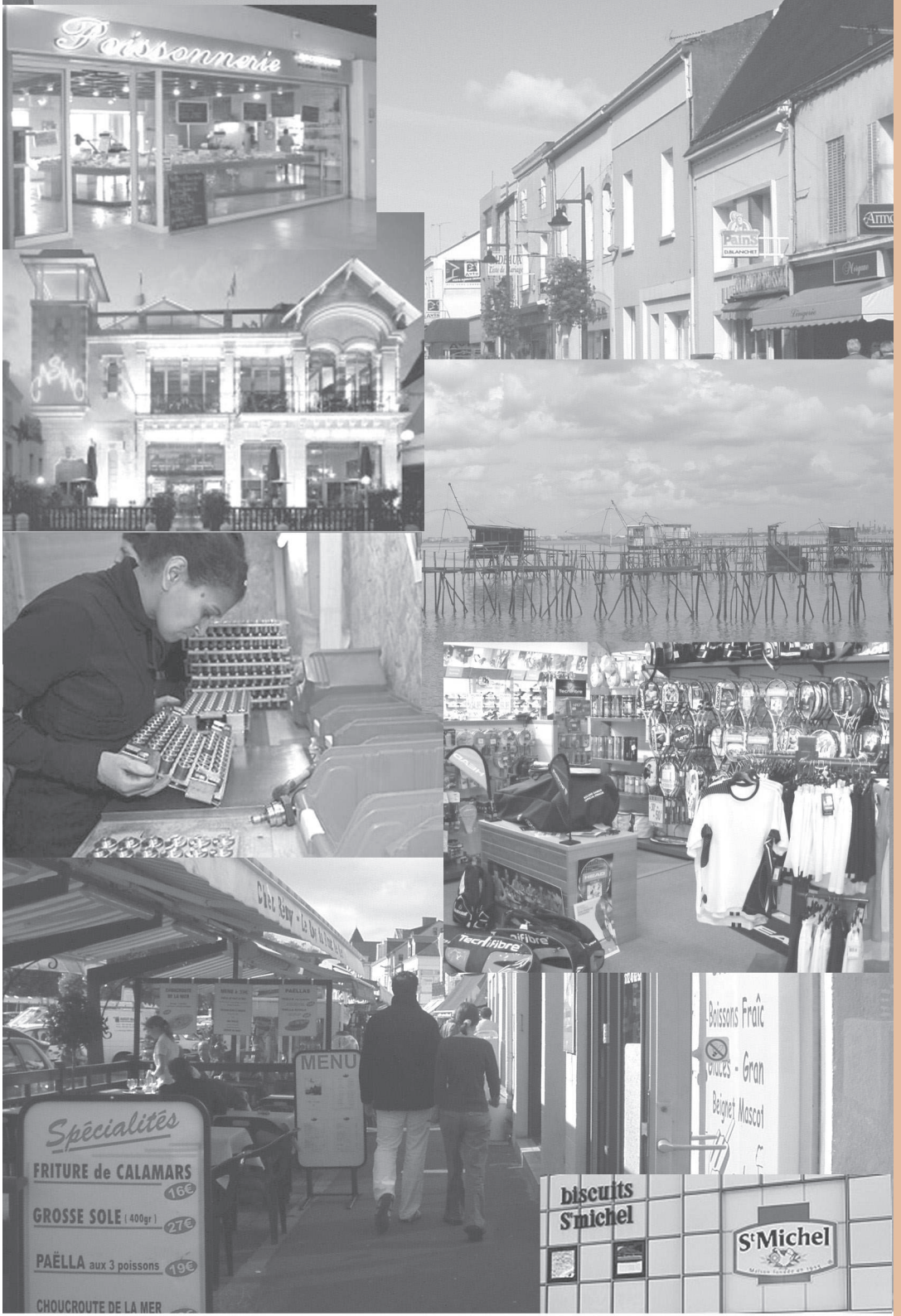
Le SCoT préconise le développement de schémas d'accessibilité aux communications électroniques, en lien avec les schémas régionaux et départementaux, notamment le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique du territoire de Loire-Atlantique.

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

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

L'ouverture à l'urbanisation de zones blanches sera subordonnée à la rédaction d'un règlement permettant l'arrivée du très haut débit *(par exemple : antennes, réseau, ...)*.

Les orientations d'aménagement et de programmation pourront préciser que la desserte en haut débit, voire très haut débit, fait partie des équipements publics dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol *(article L332-15 du code l'urbanisme)*.



les orientations 4

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

4.1. Les grands principes de l'organisation des activités économiques et de l'emploi

L'emploi est une priorité pour le Pays de Retz

Le Pays de Retz a connu une dynamique importante d'évolution de l'emploi sur la période passé. Il entend maintenir cette dynamique en soutenant et aidant au développement et à la création d'entreprises présentes sur son territoire, en favorisant une diversification du tissu économique, et en s'appuyant sur toutes les richesses et les spécificités économiques de son territoire.

Cependant l'emploi a cru moins vite que la population active. Cette dernière a progressé plus vite sous la poussée de la forte croissance démographique du Pays de Retz. Néanmoins, en moyenne, par intercommunalité, 3 emplois offerts sur cinq sont occupés par des actifs résidant dans la même intercommunalité. La fourchette varie entre 70% pour la communauté de communes de Pornic et 53% pour la communauté de communes Loire-Atlantique Méridionale.

La question centrale en matière d'activité et d'emploi est bien de créer les conditions d'un développement économique favorable non seulement au territoire mais aussi à ses habitants.

Le SCoT a donc comme objectif de rechercher un meilleur équilibre entre emplois et actifs sur le territoire, sur l'ensemble des intercommunalités, en cherchant à favoriser le développement de l'emploi en veillant à son adéquation avec la qualification de ses habitants, pour réduire la distance domicile-travail.

À cet effet, le SCoT poursuivra sa réflexion de stratégie économique en s'appuyant sur un observatoire permanent à l'échelle de son territoire.

Pour cela le SCoT entend :

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

Les six pôles d'équilibre du SCoT, qui accueillent commerces et services à la population, ainsi que les principaux espaces d'activités, ont chacun un rayonnement sur leur bassin de vie.

Dans le même temps que le SCoT souhaite améliorer l'accessibilité aux pôles, et y favoriser l'habitat, il entend également mettre en œuvre les conditions et les moyens nécessaires pour y développer l'emploi.

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

Les schémas de secteurs quand ils existent et les PLU identifient les espaces prioritaires pour le développement des services aux habitants et aux entreprises ainsi que des activités productives. Ils définissent les moyens permettant leur développement et leur gestion *(localisation, aménagement, accessibilité, insertion urbaine et environnementale, ...)* en lien avec l'objectif général du SCoT d'optimiser la consommation d'espace en sites d'activités, de réduire la

consommation globale d'espaces par l'urbanisation et de développer les conditions d'une mobilité durable.

Favoriser et encourager le développement d'une économie diversifiée, dans un esprit de solidarité territoriale.

Le projet est de conserver la diversité des activités qui caractérise le Pays de Retz, notamment appuyée sur un tissu dense de petites entreprises, une activité touristique maritime et estuarienne active, une activité agricole et maraîchère dynamique, une activité liée aux métiers de la mer et au nautisme emblématique du territoire, et le développement d'une activité autour des écotechnologies nouvelles notamment des énergies marines.

Le SCoT entend conforter les activités de pêche et de conchyliculture au moins sur les sites existants, et à proximité, en identifiant des zones spécialisées pour les accueillir *(cf. chap. 1.4 pour les modalités d'application de la loi Littoral)*.

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

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

Certains services sont liés au développement des entreprises, d'autres s'adressent aux particuliers, parfois ils concernent les deux. En conséquence les demandes de localisation peuvent différer d'une activité à l'autre. Leur implantation doit tenir compte des clientèles auxquelles ils s'adressent de façon à ce que les nouvelles implantations ne se fassent pas au détriment des centres-villes et centres bourgs.

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 les PLU veilleront à maintenir des capacités d'accueil dans les bourgs et pôles communaux, et traduiront ces orientations dans leur règlement et/ou leur plan de zonage.

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

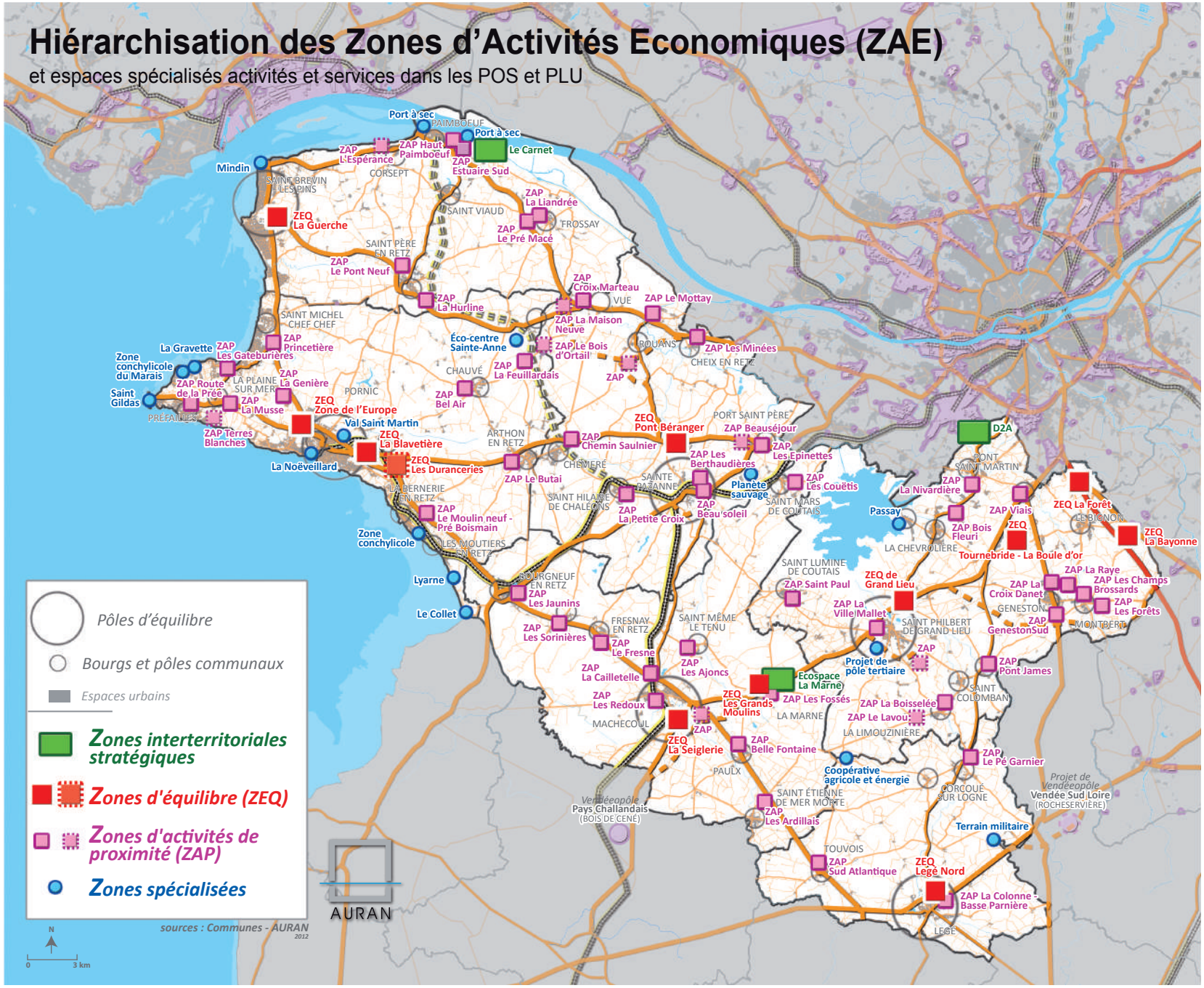
Le SCoT entend anticiper les besoins en espace nécessaires au développement des projets économiques. Dans le même temps il entend prendre en compte les principes d'une gestion plus économe de l'espace dans une optique de rationalisation des dessertes en transports et de développement durable.

Les schémas de secteurs et les PLU procèdent à une analyse des espaces disponibles, sous réserve de contraintes foncières, techniques, environnementales…, et déterminent les objectifs de développement de l'économie, de l'emploi et des services dans un souci d'optimisation de la consommation du foncier et de renouvellement des espaces urbains et économiques *(cf. chap. 1.2.)*.

Dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT *(cf. chap. 8.2.)*, une étude de stratégie économique sera conduite à l'échelle du SCoT en lien avec les intercommunalités, en matière notamment de stratégie foncière, d'aménagement qualitatif et de développement des filières économiques locales. Une modification ou une révision ultérieures du SCoT prendront en considération cette étude.

Hiérarchisation des Zones d'Activités Economiques (ZAE)

et espaces spécialisés activités et services dans les POS et PLU



4.2. Organiser l'offre foncière et qualifier les Zones d'Activités Economiques *(ZAE)*

Le Pays de Retz entend poursuivre sa dynamique de création d'emplois en s'appuyant sur toutes les richesses et les spécificités économiques de son territoire, et notamment :

- S'appuyer sur le développement des pôles d'équilibre et le maillage de l'ensemble des communes
- Encourager une économie diversifiée
- S'appuyer sur une organisation lisible des Zones d'Activités Economiques *(ZAE)*

Organiser l'offre foncière en ZAE

Pour offrir une bonne lisibilité de l'offre, le SCoT recommande la mise en place d'une organisation de l'offre foncière en zones d'activités économique *(ZAE)* afin d'être en capacité de répondre de façon différenciée à la demande de localisation des entreprises *(cf. carte ci-contre)*.

Pour répondre à cet objectif le SCoT adopte la typologie suivante en matière de zones d'activités économiques :

- **Zones interterritoriales stratégiques :** ces sites d'accueil sont réservés pour de grandes entités économiques, et dont les enjeux dépassent le cadre intercommunal *(Ecospace de la Marne pour des projets industriels, site du Carnet pour des projets d'écotechnologies nouvelles, D2A à Pont-Saint-Martin pour le développement du pôle industriel et de recherche de Nantes-Atlantique et l'accueil de services liés*). Leur développement sera étudié en lien avec les porteurs de projets *(Grand port maritime, CG44, CCI, ...*)
- **Zones d'équilibre (ZEQ) :** ce sont les grandes zones de dimension et d'enjeux 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. Elles ont vocation à être confortées de manière cohérente et continue, dans et en-dehors des limites communales. Elles ne peuvent accueillir du commerce que lorsqu'elles s'inscrivent dans les enveloppes urbaines des pôles d'équilibre du SCoT ou sont identifiées comme ZACom dans le document d'aménagement commercial.
- **Zones d'activités de proximité (ZAP)** : ces zones sont situées de préférence à proximité des centres-villes, bourgs et pôles communaux et 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 et prévoir l'extension des activités existantes. 48 zones et 9 en projet de ce type ont été recensées dont certaines ont une fonction commerciale affirmée sur une partie *(Le Butai à Arthon-en-Retz et Beausoleil à Sainte-Pazanne, ...*). Les projets de ZAP ne pourront être mis en œuvre que lorsque les zones d'activités de proximité existantes de la commune s'approcheront de la saturation.
- **Zones spécialisées :** près d'une quinzaine ont été répertoriées. Ces zones ou espaces sont destinés à accueillir ou développer des projets spécifiques susceptibles d'être porteurs d'activités et/ou d'emplois.
  - Sites dédiés à un certain type d'activité *(services tertiaires : Pornic_Val Saint-Martin, gestion et valorisation des déchets : Sainte-Anne à Arthon-en-Retz, énergie nouvelle : Corcoué-sur-Logne, logistique : Legé, …)* ;
  - Sites identifiés pour l'implantation d'activités ponctuelles

liées principalement aux métiers de la mer *(Bourgneuf-en-Retz, La Bernerie-en-Retz, Les Moutiers-en-Retz)* ou au tourisme et à l'accueil de bateaux de plaisance et/ou de pêche professionnelle et des activités associées *(Paimboeuf, Mindin à Saint-Brevin-les-Pins, La Gravette à la Plaine-sur-Mer, Saint-Gildas à Préfailles, Le Collet aux Moutiers-en-Retz, Passay à La Chevrolière)* et auxquels les projets urbains veilleront à réserver l'espace nécessaire, en lien avec les modalités d'application de la loi Littoral *(chap. 1.4.)*.

- **Autres espaces d'activités.**

  Toutes les zones ou espaces d'activités en cours de commercialisation ou dont la maîtrise foncière relève, au moins pour partie, des collectivités, implantés sur le territoire du SCoT du Pays de Retz n'ont pu être classés dans ces trois catégories. Pour une part il s'agit de zones d'activités anciennes occupées partiellement ou en totalité, pour une autre part elles accueillent ou accueilleront du commerce et ont été répertoriées au niveau du DAC. Le SCoT, après avoir identifié ces espaces dans le PADD, reconnaît l'existence de ces zones d'activités mais considère que, hors besoin limité lié à la pérennisation des activités existantes, celles-ci ne sont pas destinées, à l'avenir, à voir leurs périmètres étendus.

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

- des besoins à l'échelle du SCoT, de l'intercommunalité, de la commune,
- de l'insertion urbaine du projet,
- de leur inscription dans la typologie des zones d'activités du Pays de Retz,
- et du respect des objectifs de la consommation d'économie d'espaces *(cf. chap.1.2.)*.

en tenant compte des orientations du SCoT en matière d'aménagement qualitatif des ZAE. Les PLU devront prévoir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation lié à la saturation des zones existantes. L'observatoire des espaces du SCoT permettra de suivre la consommation effective des espaces d'activités.

Favoriser l'aménagement qualitatif des ZAE, et leur accessibilité

Le SCoT privilégie, dès lors que les types d'activités le permettent, l'implantation des activités dans l'enveloppe urbaine des pôles d'équilibre, bourgs et pôles communaux.

Certaines activités nécessitent néanmoins, pour des raisons techniques, environnementales, sociales, logistiques,… l'aménagement d'espaces dédiés parfois liés à des infrastructures majeures ferroviaires, routières, maritimes ou fluviales. Ces espaces sont identifiés dans les schémas de secteurs lorsqu'ils existent et les PLU.

Les réserves foncières à vocation économique, figurant dans les documents d'urbanisme des 41 communes du Pays de Retz représentent un potentiel de développement important, équivalent à l'espace actuellement occupé. Elles occupent une place non négligeable dans l'organisation du territoire. La qualité environnementale, architecturale, et urbaine de ces espaces est un des objectifs du SCoT. Leur insertion paysagère dans l'environnement naturel et urbain, notamment pour ceux situés à proximité des axes routiers ou en entrées de ville, est une priorité.

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

- Favoriser les conditions d'un aménagement qualitatif *(jalonnement, qualité des matériaux employés, circulations, collecte des déchets,*

mise en commun de services, points de desserte par les transports collectifs, circulations douces…), dans l'esprit des démarches de type «Qualiparc». La requalification des zones d'activités existantes sera recherchée.

- Veiller à la qualité paysagère des constructions et aménagements, notamment au maintien et à la restauration de la trame bocagère et des continuités écologiques éventuellement impactées.
- Économiser l'espace utilisé en rationalisant les aménagements, la taille des parcelles, en mutualisant les espaces de circulation, stationnement et services, pour les activités qui le permettent.
- Aménager les espaces économiques dans la recherche d'une meilleure qualité environnementale, notamment en matière de gestion des rejets en eaux *(pluviales et usées*), de production, ramassage et traitement des déchets et de consommation d'énergie et de production d'énergies renouvelables.
- Éviter le développement linéaire des ZAE le long des axes routiers pour protéger les paysages, l'agriculture et l'environnement *(cf. chap. 7.3.*).
- Prendre en compte les risques de nuisances supplémentaires pour les habitations environnantes *(par exemple : dispositions paysagères, gestion des accès et des stationnements poids lourds, horaires, ...*).

Les PLU déclinent les critères d'aménagement qualitatif cités ci-dessus dans leur règlement.

D'une manière générale ces principes d'aménagement qualitatif sont pris en compte dans tout projet d'évolution, d'aménagement ou de création de parc d'activités.

Anticiper les évolutions énergétiques et accompagner les communes et intercommunalités

Par ailleurs, le SCoT, dans sa stratégie d'économie de l'énergie, et de renforcement de l'accessibilité de son territoire, entend favoriser le développement des ZAE facilement accessibles par des transports collectifs en lien avec le classement des ZAE en zones de proximité ou d'équilibre.

Il considère également, dans une hypothèse probable du développement du fret ferroviaire local, que la proximité avec le réseau ferroviaire est une opportunité qu'il convient de préserver.

4.3. Développer l'activité touristique

Le Pays de Retz acte que le tourisme est une activité économique majeure, qu'il convient de soutenir dans la stratégie de développement de son territoire.

Le SCoT souhaite également développer, au-delà de la saison estivale un tourisme littoral et 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. Il s'agit aussi de favoriser de façon systématique une accessibilité complète aux équipements et aux hébergements pour tous les publics, notamment à mobilité réduite.

Le tourisme littoral

L'activité touristique littorale, et notamment celle des stations touristiques classées *(Pornic et Saint-Brevin)*, joue un rôle moteur et structurant dans le développement de l'économie touristique de l'ensemble du territoire et génère de nombreux emplois permanents ou saisonniers. Ce secteur doit pouvoir développer et créer de nouveaux équipements touristiques structurants attractifs et de qualité, améliorer et développer l'offre d'hébergement, en particulier dans le domaine de l'hôtellerie et de la para-hôtellerie, afin de capter des clientèles plus lointaines, françaises et étrangères, et favoriser l'allongement de la durée de séjour, celui de la saison et tendre vers une activité touristique à l'année. Les schémas de secteurs et les PLU, lors de leur élaboration et/ou révision, devront identifier les espaces d'accueil des sites d'hébergement touristique et préciser les règlements adaptés et leur insertion dans le projet urbain de la commune.

Il convient également de poursuivre les aménagements qualitatifs du littoral *(espaces publics, plages, sentiers et liaisons douces notamment,…)* pour renforcer son attractivité et ses qualités environnementales et paysagères. La maîtrise de l'urbanisation est également indispensable au maintien de cette attractivité. Les collectivités veilleront à concilier fréquentation par le public et préservation des espaces fragiles *(cf. chap. 1.3. capacité d'accueil)*.

La stratégie du SCoT est d'améliorer les conditions d'accueil *(notamment en termes de services)* et de déplacements, pour faire face aux afflux de population périodiques *(cf. chap. 1.4.)*.

Enfin, le SCoT prend acte de la valorisation des infrastructures portuaires et du développement des services éventuels associés *(maintenance, formation, …)* pour la pêche et la plaisance sur les sites de Frossay, Paimbœuf, Préfailles, Pornic, et La Plaine-sur-Mer afin d'améliorer les capacités d'accueil du littoral du sud du département de Loire-Atlantique en place de ports, tant à flot que sur terre-plein et favoriser une offre de loisirs à l'année. Le SCoT souhaite être partie prenante d'une étude sur ce thème par les services de l'État *(cf. chap. 1.4.)*.

Le tourisme intérieur

Le SCoT entend développer aussi le tourisme intérieur, notamment autour du lac de Grand-Lieu et du marais Breton, en s'appuyant sur les qualités paysagères du territoire, et la mise en valeur du patrimoine local, en lien avec les politiques touristiques locales des pays, intercommunalités et communes.

Le SCoT entend favoriser, en lien avec les collectivités concernées, le développement d'aménagements de tourisme itinérant et ses équipements liés. Il soutient notamment le principe d'une liaison cyclable «grand itinéraire» reliant les itinéraires «Loire à vélo» et «Vélocéan», de l'agglomération nantaise à la baie de Bourgneuf, en passant par le lac de Grand-Lieu, ainsi que les aménagements cyclables et de randonnée pédestre autour du lac.

La découverte du Pays de Retz pourra passer par :

- Une mise en scène du territoire par des traitements paysagers sur certains axes permettant d'identifier le Pays de Retz.
- La création de haltes touristiques ou aires de repos aux portes du Pays de Retz.
- La mise en place de routes touristiques.
- La mobilisation des vecteurs de découverte d'un territoire que sont les abords des cours d'eau pour la promenade, les coulées vertes urbaines, etc.

Ces actions seront envisagées en lien avec les intercommunalités et les acteurs concernés, en particulier le Pays de Grand-Lieu, Machecoul et Logne et le Pays de Retz-Atlantique.

Le tourisme intérieur se caractérise par une offre diffuse d'hébergement de petite taille et une polarisation sur quelques sites phares *(parc animalier «Planète Sauvage» à Port-Saint-Père, Sentier des Daims à Frossay, le lac de Grand-Lieu et l'abbatiale de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu…)*.

Le SCoT souhaite soutenir le développement et la diversification des différentes formes d'hébergements touristiques, notamment les gîtes, et chambres d'hôtes, en collaboration tout particulièrement avec le monde agricole.

4.4. Harmoniser l'aménagement commercial

L'harmonisation de l'aménagement commercial s'appuie sur l'élaboration et l'adoption du document d'aménagement commercial *(DAC)*. Ce document s'inspire pour une grande part sur les travaux qui président à l'élaboration des chartes d'orientation commerciale, et s'appuie sur le maillage urbain du SCoT et la hiérarchisation des zones d'activités. Il tient compte des exigences d'aménagement du territoire *(revitalisation des centres-villes, cohérence entre équipements, desserte en transports collectifs, maîtrise des flux de marchandises, ... - art. L122-1-9 du code de l'urbanisme)*.

Le SCoT définit une hiérarchie des pôles commerciaux en quatre niveaux *(cf. DAC)* :

- les centres-villes des pôles d'équilibre du SCoT,
- les pôles majeurs d'envergure intercommunale voire départementale,
- les pôles intermédiaires dont l'offre s'adresse à une clientèle supracommunale pour une fréquence d'achat plutôt hebdomadaire,
- les pôles urbains de proximité destinés à satisfaire une clientèle locale des bourgs, pôles communaux et quartiers pour des achats quotidiens.

Les marchés non sédentaires sont également à prendre en compte car ils apportent un complément, en matière d'offre commerciale de proximité, en cœur de villes ou de quartiers toute l'année et viennent, sur le littoral, en renforcement de l'offre en période estivale, en adéquation avec la demande des touristes *(alimentaire, équipement de la personne)*. Ils jouent aussi un rôle important dans la valorisation des produits locaux.

Les évolutions législatives conduisent à ce que le SCoT soit le document de référence pour l'expression de la stratégie commerciale, en lien avec l'échelle intercommunale. Ces évolutions se poursuivront par l'établissement des règles d'implantation des équipements commerciaux dans les documents d'urbanisme.

Orientations générales portant sur les centralités

Les centralités commerciales correspondent aux centres-villes et centres-bourgs des pôles d'équilibre, bourgs et pôles communaux identifiés dans le DAC.

Les PLU veilleront à favoriser, développer et structurer les implantations commerciales dans les centralités commerciales du Pays de Retz.

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

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

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

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

Dans les centralités des bourgs et pôles communaux identifiés

dans le DAC, les orientations du DAC visent à maintenir une activité commerciale de base en soutenant notamment la création de commerces multiservices et de commerces itinérants.

Il appartiendra aux PLU des communes de définir précisément le périmètre de leur centralité commerciale. Les planches du dossier cartographique *(partie 2 du document)* représentent les centralités des communes à titre indicatif.

Sur toutes les centralités, les PLU veilleront :

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

En règle générale, les politiques publiques devront maintenir l'attractivité commerciale des centres-villes en identifiant et mobilisant autant que faire se peut le foncier et l'immobilier nécessaires.

Orientations générales portant sur les ZACom

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 *(chap. 1.1. et 1.2.)*, l'implantation dans les ZACom de commerces et ensembles commerciaux de plus de 1 000 m² de surface de plancher doit s'effectuer en prenant en compte le niveau d'insertion urbaine et les possibilités de densification des centralités.

Une typologie de ZACom a donc été établie en fonction des polarités auxquelles elles sont rattachées et au regard des critères d'aménagement du territoire et d'insertion urbaine *(cf. page 10 du DAC)* :

- **ZACom de transition :** zones commerciales qui ont vocation à être intégrées prochainement dans une centralité *(élargissement de centralité, dédoublement de centralité, déplacement de centralité…)*, car elles participent à la revitalisation des centres-villes et sont accessibles par des moyens de transports doux *(marche à pied, vélo, ...)* ou collectifs.
- **ZACom de développement :** zones commerciales actuelles susceptibles de se densifier, de se restructurer ou de s'étendre. Elles permettent de maîtriser les flux de marchandises qui évitent les centres-villes et sont accessibles soit par les transports en commun ou en modes doux.
- **ZACom de projet :** projets de futures zones commerciales en dehors des centralités. Elles présentent les mêmes caractéristiques urbaines que les ZACom de développement.
- **ZACom de reconnaissance :** zones commerciales isolées qui n'ont pas vocation à devenir une polarité commerciale, car elles ne respectent pas les critères d'insertion urbaine *(cf. page 10 du DAC)*. Possibilité de développement très limité.

En s'appuyant sur la typologie précédente, il est décidé en dehors des centralités :

- d'orienter préférentiellement les implantations des commerces et ensembles commerciaux de plus de 1 000 m² de surface de plancher dans les ZACom de développement et de transition,
- de favoriser la diversification de l'offre au sein de chaque pôle,
- de densifier et d'utiliser l'ensemble de l'enveloppe foncière des ZACom de développement, lorsque cela est possible, avant d'implanter des commerces et ensembles commerciaux de plus de 1 000 m² de surface de plancher dans les ZACom de projet,
- de ne pas créer de nouvelles polarités commerciales sur les ZACom de reconnaissance,
- d'organiser le stationnement dans les ZACom de développement et de projet *(mutualisation, parkings en silo ou semi enterrés…)* des pôles majeurs et intermédiaires, dans un souci d'économie de l'espace.
- d'appliquer les critères de qualité relatifs aux zones de développement économique *(cf. pages 60 et 61 du DOO)*.

4.5. Développer l'artisanat en harmonie avec les tissus urbains

Des politiques en faveur du développement de l'artisanat ont déjà été évoquées à propos de l'aménagement des zones d'activités économiques, en particulier dans le cadre de l'instauration de zones d'activités de proximité.

L'activité artisanale est en général rendue compatible avec son insertion dans le tissu urbain *(les 2/3 des établissements artisanaux y sont implantés aujourd'hui)*. Les PLU veillent à laisser la possibilité à des artisans de se maintenir, dans la mesure du possible, dans le tissu urbain dense afin de préserver une certaine mixité des fonctions, tout en veillant aux restructurations nécessaires pour éviter les conflits de proximité avec l'habitat.

Lorsque ce n'est pas le cas, le SCoT préconise pour les ZAP ou dans les zones urbaines, la création de «villages» artisanaux, notamment pour des entreprises du bâtiment, offrant la possibilité également d'y adjoindre des services communs pour les entreprises. Leur localisation devra se faire au plus proche des bourgs et pôles communaux, en relation avec la mise en place des zones d'activité de proximité et dans une articulation raisonnée au réseau viaire urbain. Leur aménagement devra répondre aux critères qualitatifs développés au chapitre 4.2.

4.6. Améliorer l'accessibilité numérique du territoire

L'accessibilité aux moyens de communication numériques est devenue aujourd'hui un outil majeur d'attractivité des territoires, tout autant qu'une exigence sociétale, tant pour la qualité de vie, que pour la qualité des formations et du développement économique.

Le SCoT souhaite tenir toute sa place dans l'élaboration des schémas départementaux et régionaux d'accessibilité numérique, en lien avec le développement des stratégies intercommunales en la matière.

Il préconise d'étudier les possibilités d'intégration et d'évolution des réseaux dédiés dans tout projet d'aménagement et de renouvellement urbain et économique. Les schémas de secteurs et les PLU précisent, lors de leur élaboration et/ou leur révision, les modalités d'application locale de cette orientation. Ils identifient en particulier les espaces et équipements prioritaires à raccorder *(cf. chap. 3.6.)*

Les communes concernées veilleront au développement d'une offre de services numériques adaptés à une clientèle saisonnière.

Favoriser et développer le raccordement numérique en très haut débit des zones d'activités

Internet est devenu un outil essentiel de développement des entreprises tant industrielles que tertiaires : développement de l'e-commerce, de l'e-administration, échange de données, télémaintenance...

Pour attirer et maintenir les entreprises sur le territoire du SCoT du Pays de Retz le raccordement des zones d'activités va devenir de plus en plus un élément déterminant de leur localisation. La faiblesse des débits dans certaines zones du territoire peut freiner leur développement.

Le SCoT entend favoriser l'accessibilité en réseau de télécommunication à très haut débit des centres urbains pour un développement du tertiaire et des services. Le raccordement des ZAE est une priorité, plus particulièrement pour les zones d'équilibre et les zones interterritoriales stratégiques, en coordination avec les politiques numériques mises en place au niveau de la Région Pays de la Loire et du département de Loire-Atlantique.

les orientations **5**

Définir une stratégie de mobilité durable

Définir une stratégie de mobilité durable

Pôles d'équilibre

Bourgs et pôles communaux

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

Réaliser une nouvelle infrastructure multimodale de franchissement de la Loire

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

Améliorer et compléter le réseau routier
- Réseau d'équilibre actuel
- Maillage complémentaire
- Amélioration du maillage complémentaire
- Projets de contournement et de voiries en cours ou à l'étude

Conforter et compléter le maillage en transports collectifs
- Réseau ferroviaire à moderniser
- Réseau ferroviaire à réouvrir
- Gares existantes
- Gares à réouvrir
- Gares devant faire l'objet d'études justifiant l'intérêt de leur réouverture

PEM — Aménager ou développer des Pôles d'Echanges Multimodaux dans les 6 pôles d'équilibre - PEM

Compléter les services rapides en cars Lila pour les pôles non desservis par le ferroviaire et sur les axes structurants irriguant le SCoT

2. Favoriser la proximité dans chaque intercommunalité pour rendre attractifs les modes alternatifs à la voiture

Promouvoir des Plans de Modération des Vitesses Intercommunaux - PMVI

Recommander des Plans piétons commuanux
Recommander des Plans vélos communaux

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

Maintenir l'organisation actuelle du service Lila à la demande
- Pays de Retz Atlantique
- Pays de Grand Lieu, Machecoul, Logne

Faciliter des liaisons entre les bourgs et le pôle d'équilibre le plus proche en organisant des liaisons de transports collectifs de proximité pour rejoindre les PEM

3. Favoriser l'articulation entre urbanisme et transports collectifs

Prioriser l'urbanisation dans les secteurs bien desservis par les transports collectifs
Subordonner l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation à une réflexion de leurs conséquences sur les déplacements

4. Valoriser l'activité touristique en s'appuyant sur le développement d'itinéraires de promenades à pied, à vélo, ...

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

Réaliser un état des lieux
Élaborer un schéma logistique

Cartographie non prescriptive se référer à l'annexe «documents cartographiques»

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

Au travers du DOO, le SCoT du Pays de Retz souhaite être en mesure d'anticiper la gestion d'une crise énergétique ayant des conséquences à la fois économiques, sociales et environnementales.
Pour ce faire, le DOO traduit en orientations la stratégie prospective de mobilité durable du PADD et priorise à l'amélioration des liaisons existantes et le développement de leur niveau de services.

Certaines infrastructures nouvelles seront nécessaires. Elles seront étudiées pour minimiser les impacts sur les espaces naturels, agricoles *(en particulier, les espaces agricoles pérennes)* et les paysages, et pour maintenir ou rétablir les fonctionnalités écologiques et agricoles.

Le SCoT du Pays de Retz souhaite renforcer le maillage de son territoire tant par la route que par les transports collectifs, dont le ferroviaire.
Ce maillage s'appuiera en particulier sur les 6 pôles d'équilibre.
Il doit permettre une meilleure irrigation interne du SCoT du Pays de Retz et une amélioration des connexions aux territoires voisins.

1. Réaliser une nouvelle infrastructure multimodale de franchissement de la Loire

En compatibilité avec la DTA de l'estuaire de la Loire, le SCoT du Pays de Retz demande que soit engagée, en lien avec les collectivités concernées, le SCoT de la métropole Nantes Saint-Nazaire et l'État, la réalisation d'un nouveau franchissement multimodal de l'estuaire de la Loire, en tenant compte des contraintes environnementales, juridiques et financières d'un tel projet.

Cet axe majeur doit à la fois fournir un nouveau lien Nord-Sud entre les 2 rives de l'estuaire, conforter l'accès du territoire du Pays de Retz au Nord de la Loire, et accueillir l'ensemble des modes de transports.

Cette desserte du territoire devra répondre aux objectifs d'équilibre de développement du SCoT, et en particulier :

- s'intégrer harmonieusement au réseau local, en privilégiant l'amélioration des voies existantes,
- prendre en compte les impacts sur l'environnement et les fonctionnalités agricoles.

Quand la localisation de l'ouvrage sera précisée, le SCoT devra être révisé afin d'évaluer précisément les incidences directes et indirectes du projet de franchissement sur le territoire.

2. Améliorer un maillage routier du territoire

Le SCoT du Pays de Retz souhaite l'amélioration des liaisons entre les pôles d'équilibre et des liaisons de ces pôles vers les territoires voisins : Saint-Nazaire, le Nord Loire, Nantes Métropole, le Vignoble et le Nord Vendée.

Cette amélioration doit répondre à 2 principes :

1. **Optimiser en priorité les infrastructures existantes pour répondre simultanément aux besoins de trafic, de sécurité et de fluidité, tout en limitant les impacts environnementaux.**

2. Recenser les éventuels besoins de nouvelles infrastructures pour engager les discussions avec les maîtres d'ouvrage et inscrire les projets dans les Plans Locaux d'Urbanisme *(selon les cas dans les orientations d'aménagement et de programmation, emplacements réservés…)* et d'anticiper leur intégration à la trame viaire et au projet urbain communal.

Le réseau d'équilibre et son maillage complémentaire qui servent à définir la vision stratégique et prospective du SCoT, font l'objet de coupures vertes à l'urbanisation définies au chapitre 7.3.

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

En application des 2 principes précédents, cette liaison structurante pour le Pays de Retz s'appuiera à la fois sur des voiries départementales existantes et modernisées, sur des contournements de bourgs lorsque des problèmes incontestables de sécurité et de qualité de vie seront identifiés par les communes en lien avec les AOT dans les bourgs, les villages et hameaux, et au besoin sur des tronçons de voiries nouvelles pour assurer les continuités manquantes.
Une étude devra être réalisée de façon à préciser les modalités de réalisation de cette liaison, et en particulier son intégration aux projets urbains. Les PLU, lors de leur révision et/ou élaboration, préciseront en particulier la trame viaire envisagée à terme, et les modalités de traitement des entrées dans les secteurs urbains, en lien le cas échéant avec le plan de modération des vitesses intercommunal.

Redéfinir une nouvelle stratégie visant à l'amélioration de la fonctionnalité et la qualité de services de l'axe reliant le pont de Saint-Nazaire à Legé en s'appuyant sur la route bleue et la RD13 entre Bourgneuf-en-Retz, Machecoul et Legé.

Cette stratégie aura en particulier pour objectifs :

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

Le SCoT pourra accompagner les communes et intercommunalités dans leur dialogue avec le Conseil Général, en promouvant le partage d'expériences et la cohérence globale des aménagements.

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

Sont concernés en particulier :

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

Ces réalisations veilleront à rester compatibles avec l'orientation 2 de la DTA concernant les échangeurs et diffuseurs.

Améliorer et compléter le réseau routier

Le SCoT souhaite apporter les améliorations suivantes au réseau d'équilibre :

- l'itinéraire Saint-Père-en-Retz – Pornic, à moderniser, en améliorant la sécurité et la fluidité pour l'ensemble des modes de déplacements,
- la liaison Pont Béranger – Le Pellerin qui dessert l'actuel franchissement alternatif aux ponts de Saint-Nazaire et Cheviré par les bacs de Loire,

- l'itinéraire Montbert - Le Bignon - Échangeur du Taillis *(RD57)* sur la commune Les Sorinières,
- le contournement Est du bourg de Pont Saint-Martin,
- l'accès de la pointe Saint-Gildas depuis le carrefour des Bleuets.

Il souhaite la poursuite des travaux de mise à 2x2 voies de la RD751 et de la RD723, au besoin en déportant le trafic en évitant certains bourgs *(Paimbœuf par exemple)*.

3. Conforter et compléter le maillage en transports collectifs

Le SCoT souhaite accompagner les communes et intercommunalités dans leur dialogue avec les autorités organisatrices de transport urbain et interurbain, ainsi qu'avec Réseau Ferré de France et les opérateurs de services ferroviaires.

Il fixe les priorités suivantes pour le développement des services de transports collectifs sur le territoire du Pays de Retz :

Soutenir la modernisation et le renforcement des lignes ferroviaires existantes

- 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, avec à terme un doublement de la voie.
- Électrifier en priorité le tronçon Nantes – Sainte-Pazanne
- Créer une liaison ferroviaire directe Pornic – Nantes attractive pour les actifs.
- Optimiser et augmenter les fréquences et le cadencement des trains avec un objectif de 11 liaisons Nantes - Pornic par jour dans 5 ans.
- Élargir l'amplitude des services *(matin, soir et week-end)*.
- Amplifier l'intégration tarifaire avec les autres réseaux de transports collectifs.

Obtenir la réouverture de l'ancienne ligne ferroviaire entre les communes de Saint-Hilaire-de-Chaléons et Paimbœuf.

- Réouverture de 3 gares ou haltes ferroviaires : Cheméré, Saint-Père-en-Retz et Paimbœuf.
- Réouverture du trafic voyageurs et marchandises.
- Pour les gares de la Feuillardais, de la Sicaudais et de Saint-Viaud, des études préalables devront justifier l'intérêt de leur réouverture dans le cadre de la stratégie de mobilité durable conduite par le SCoT du Pays de Retz.

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

Compléter les services rapides en cars Lila pour les pôles non desservis par le ferroviaire et sur les axes structurants irriguant le SCoT

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.

Cette amélioration doit en particulier concerner les liaisons suivantes :

- entre les pôles de Saint-Brevin-les-Pins et Pornic,
- entre les pôles de Machecoul et Legé,
- entre les pôles de Legé et Saint-Philbert-de-Grand-Lieu,
- entre le pôle de Legé et l'agglomération nantaise, et la Vendée,
- entre les pôles de Sainte-Pazanne et Saint-Philbert-de-Grand-Lieu,
- entre les pôles de Machecoul et Saint-Philbert-de-Grand-Lieu,
- entre le pôle de Saint-Brevin-les-Pins et Nantes, via Paimbœuf et via Saint-Père-en-Retz.

Le SCoT du Pays de Retz encourage l'expérimentation de lignes express sur les liaisons les plus fréquentées à l'image de la ligne ouverte en 2010 entre Saint-Philbert-de-Grand-Lieu et Nantes.

4. Promouvoir l'intermodalité

Aménager ou développer des pôles d'échanges multimodaux dans les 6 pôles d'équilibre : Legé, Machecoul, Pornic, Sainte-Pazanne, Saint-Brevin-les-Pins, et Saint-Philbert-de-Grand-Lieu.

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

Une attention particulière devra être portée au stationnement autour de ces pôles d'échanges multimodaux :

- À proximité immédiate, privilégier des stations minute pour la dépose, les transports collectifs et le stationnement à destination des personnes à mobilité réduite.
- À proximité immédiate de la gare, privilégier des stationnements vélos dont une partie au moins sécurisée.
- À une distance n'empêchant pas les constructions de logements ou d'activités, privilégier un nombre raisonnable de places longue durée avec des espaces dédiés au covoiturage, dans un souci de renforcement des centralités urbaines et d'intensification des fonctions urbaines *(habitat, services, emplois*) et d'économie d'espace.

Lors de leur révision et/ou élaboration, les PLU et les schémas de secteurs préciseront, à leur échelle, les conditions d'aménagement des abords des gares, et en particulier, les conditions de stationnement, de densification et de renouvellement urbain, ainsi que de parcours pour la marche et le vélo, en lien avec le projet urbain communal *(cf. chap. 5.3.)*.

Optimiser l'offre de transport pour un meilleur service aux usagers

Dans le dialogue avec les autorités organisatrices de transports et leurs opérateurs, une attention particulière sera portée à :

- La coordination des tracés des lignes de transport locales et interterritoires.
- La bonne articulation des horaires.
- La simplification de la billettique.
- L'amélioration de l'information des voyageurs.
- L'aménagement des points de connexion pour assurer la continuité de la chaîne des déplacements en particulier pour les personnes à mobilité réduite.
- La coordination avec les aires de covoiturage.

5.2. Favoriser la proximité dans chaque intercommunalité pour rendre attractifs les modes alternatifs à la voiture

Dans le prolongement de l'objectif précédent visant à organiser le 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.

Cette orientation vise à limiter l'usage de la voiture pour les déplacements «de courte distance» au profit des modes doux et des transports de proximité.

1. Promouvoir des plans de modération des vitesses intercommunaux.

Pour faciliter les actions communales en faveur des piétons et des cyclistes le SCoT du Pays de Retz recommande, en lien avec les PLU des communes, l'établissement de plans de modération des vitesses à l'échelle intercommunale.
Ces plans fourniront un cadre permettant d'augmenter la lisibilité et l'efficacité des actions communales en faveur des modes doux. Ils pourront être intégrés aux orientations des schémas de secteurs.

Ces plans s'appuient sur une analyse conjuguée des territoires et des voiries principales. Ils précisent en lien avec les PLU la nouvelle affectation des territoires entre :

- Zones de rencontre 20,
- Quartiers 30,
- Voiries principales à 50 km/h,
- Voiries principales à 70 km/h,
- Voiries principales à 90 km/h ou plus.
- Le traitement des entrées des zones 30 dans les bourgs, les villages et hameaux *(en lien avec les orientations paysagères du SCoT – chap. 7.4.)*. Une consultation des services du Conseil Général sera établie lorsque les PMVI concerneront les routes départementales.

2. Recommander des plans piétons et des plans vélos communaux

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

3. Prévoir une offre de mobilité complète pour les 6 pôles d'équilibre

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

4. Valoriser les 6 pôles d'équilibre dans l'organisation du service de transports de proximité

Le SCoT du Pays de Retz recommande :

- de maintenir et développer l'organisation actuelle du service Lila à la demande sur les 2 périmètres en vigueur.
- de faciliter des liaisons entre les bourgs et pôles communaux, et le pôle d'équilibre le plus proche, en organisant les liaisons de transports collectifs à partir des pôles d'échanges multimodaux.

5. Organiser le stationnement dans les bourgs

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

5.3. Favoriser l'articulation entre urbanisme et transports collectifs

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

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

1. Prioriser le développement *(l'ouverture à l'urbanisation)* des secteurs urbains bien desservis par les transports collectifs

Le SCoT du Pays de Retz demande aux communes d'identifier dans les PLU les secteurs urbains bien desservis par les transports collectifs afin d'y fixer des densités plus élevées que sur le reste des zones urbaines ou d'urbanisation future du territoire communal.

Cette mesure concerne en priorité les 6 pôles d'équilibre, les bourgs et les pôles communaux disposant d'une gare ferroviaire ou routière.

2. Subordonner l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation à une réflexion concernant leurs conséquences sur les déplacements

Le SCoT du Pays de Retz demande aux communes d'analyser les incidences sur les déplacements pour tous les nouveaux projets d'urbanisation d'importance, qu'il s'agisse d'habitat, d'activités ou d'équipements, afin de justifier la promotion des modes alternatifs à la voiture *(à pied, à vélo, transports collectifs, covoiturage, autopartage…)*. Il s'agira d'analyser les déplacements internes au nouveau quartier mais aussi de son lien avec les services et commerces du centre-bourg.

3. Désenclaver les secteurs urbanisés qui le nécessitent par les transports collectifs

Les PLU, lors de leur élaboration ou révision identifient les secteurs urbanisés qui nécessitent un désenclavement par les transports collectifs, notamment les villages prévoyant une extension limitée de l'urbanisation, les pôles d'emplois, ...

5.4. Valoriser l'activité touristique en s'appuyant sur le développement d'itinéraires de promenades à pied, à vélo, …

Le Pays de Retz connaît une activité touristique majeure et souhaite soutenir cette activité dans sa stratégie de territoire.

Création d'un réseau d'itinéraires touristiques

Le SCoT a la volonté d'organiser et développer les potentialités existantes d'itinéraires de promenades valorisant son patrimoine.

Il appuiera en particulier le principe d'une liaison cyclable «grand itinéraire» reliant les itinéraires «Loire à vélo» et «Vélocéan» en passant par le lac de Grand-Lieu, ainsi que les aménagements cyclables et de randonnée autour du lac de Grand-Lieu, en lien avec les politiques menées par les Pays.

5.5. Doter le Pays de Retz d'une stratégie logistique

La part de la route dans le transport de marchandises ne cesse d'augmenter, entraînant une consommation d'énergie non renouvelable. La question du réchauffement climatique amène à s'interroger sur le caractère durable de ce système. Ainsi, la logistique et ses conséquences sur l'implantation des activités et le transport de marchandises représentent un enjeu majeur pour la pérennité des activités du Pays de Retz.

Le SCoT du Pays de Retz souhaite donc conduire différentes réflexions afin de connaître les besoins et les pratiques en terme de logistique des activités présentes sur son territoire qui dispose d'une situation exceptionnelle (fleuve, mer, fer, proximité de la métropole Nantes - Saint-Nazaire).

1. Réaliser un état des lieux

Le SCoT du Pays de Retz souhaite la réalisation d'un état des lieux de l'ensemble des problématiques liées à la logistique.

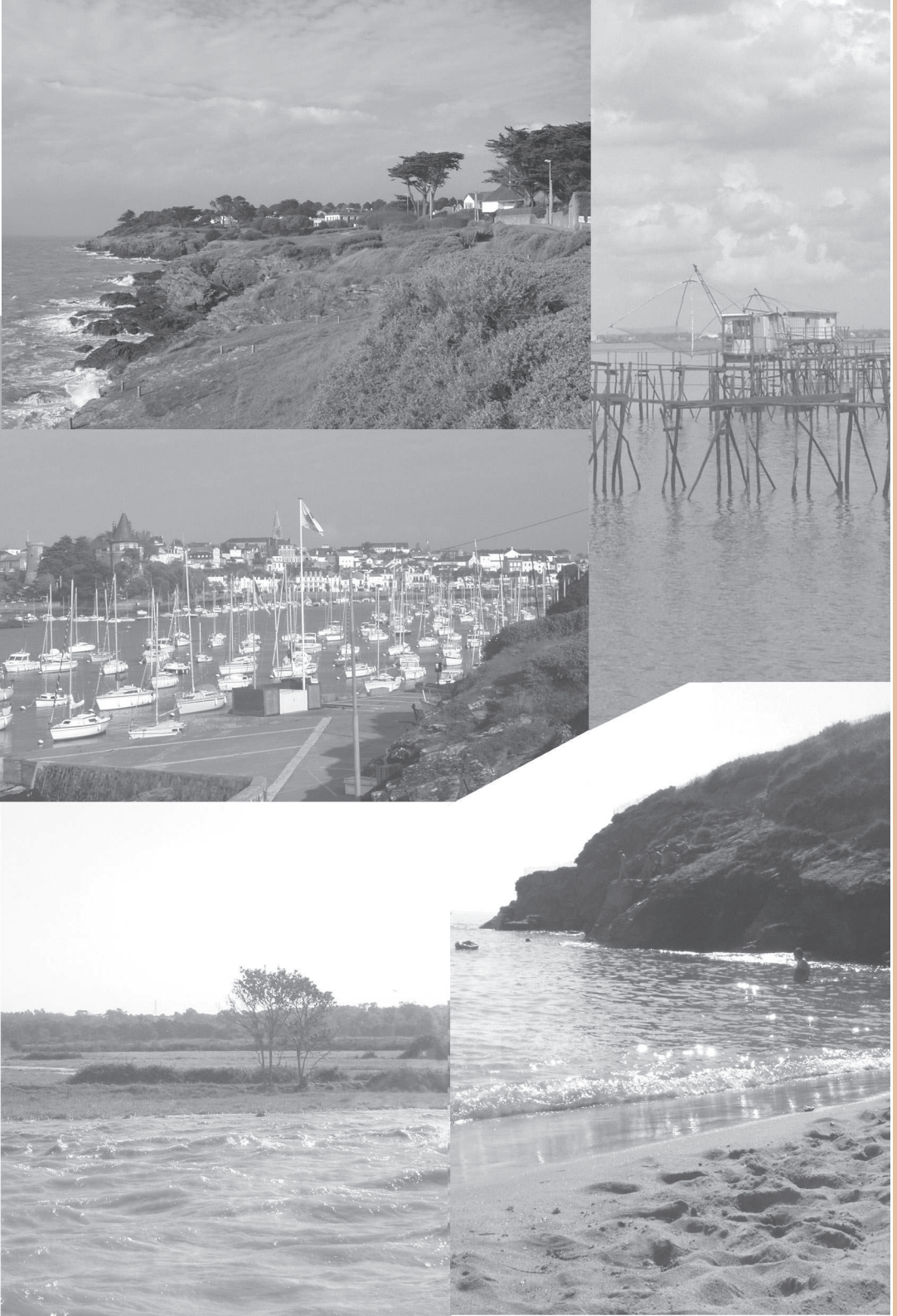
Cet état des lieux devra notamment mettre en avant :

- Les relations des entreprises locales entre elles mais aussi avec celles des autres territoires.
- Le nombre de mouvements de marchandises, selon les différents modes de transport, que génèrent les entreprises du SCoT du Pays de Retz.
- L'évaluation environnementale et financière du transport de marchandises.
- Les conditions de faisabilité d'un report modal de la route vers le fer, le fluvial, le maritime *(autoroutes de la mer)*.
- Les conditions d'amélioration de l'accessibilité des zones d'activités et des équipements structurants.
- L'organisation du transport de marchandises à destination du littoral et les enjeux du développement de la logistique sur les territoires du rétro-littoral.
- Le soutien aux circuits courts d'approvisionnement et de commercialisation, notamment pour les matériaux et granulats, la production agricole, ...
- Le développement des technologies numériques et des réseaux de communication à très haut débit. *(cf. chap. 4.6.)*

2. Élaborer un schéma logistique de marchandises

Suite à l'état des lieux, le SCoT du Pays de Retz encourage le lancement d'un schéma logistique du Pays de Retz, en partenariat avec les territoires voisins et les collectivités concernées.

Ce schéma aura pour objectif de définir une stratégie sur le long terme qui favorisera l'accessibilité et le développement des activités, qui participera à la maîtrise des flux de marchandises à des conditions financières acceptables tout en préservant l'environnement.



les orientations **6**

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

6.1. Promouvoir un développement économe en énergie

Le SCoT entend promouvoir une organisation et un développement du territoire favorables à la diminution des déplacements en véhicules individuels et plus économe en énergie en :

- Favorisant l'urbanisation dans les pôles d'équilibre et dans les bourgs et pôles communaux pour rapprocher les habitants des commerces et des services.
- Favorisant l'articulation entre urbanisme et transports collectifs.
- Favorisant la proximité et le développement de la marche et du vélo.
- Freinant l'étalement urbain.
- Favorisant une organisation logistique moins tributaire des transports routiers.

Par ailleurs le SCoT souhaite encourager les communes à la maîtrise des consommations d'énergie tant dans les logements, que les locaux d'activités et plus globalement les aménagements urbains :

- Engager, poursuivre ou développer les politiques de réhabilitation des habitations.
- Inciter dans les règlements d'urbanisme, par exemple à l'utilisation des techniques favorables aux économies d'énergie dans les projets de construction et d'aménagement.
- Favoriser au travers des annexes des documents d'urbanisme locaux les démarches «haute qualité environnementale», …
- Optimiser l'efficacité énergétique de l'éclairage des espaces publics et assimilés, au regard de leur intérêt social.
- Développer les projets urbains dans des logiques de constitution «d'éco-quartiers», de projets de villages et de hameaux, exemplaires en matière de consommation d'énergie, d'organisation des déplacements et d'équilibre du tissu économique et social *(cf. chap. 1.2)*.

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

6.2. Favoriser les énergies renouvelables

Le SCoT entend développer et faciliter l'utilisation des énergies renouvelables de façon raisonnée et en s'appuyant au maximum sur les ressources locales.

Les documents d'urbanisme communaux et intercommunaux veilleront à favoriser le développement des énergies renouvelables dans les projets de construction et d'aménagement *(cf. chap. 1)*. L'optimisation de la production sera recherchée, en s'appuyant par exemple sur l'utilisation de certains délaissés, sites d'anciennes décharges, espaces d'activités, ...

On pourra rechercher le regroupement sur un même site de productions provenant de différentes sources d'énergie, afin d'éviter la multiplication des réseaux de transport.

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

Le solaire

Thermique et photovoltaïque, il constitue un gisement des plus intéressant au regard des durées d'ensoleillement *(environ 2 000 heures par an)*.
Le SCoT, tout en soutenant l'engagement d'une réflexion pour organiser son développement en lien avec le département, retient que les sites d'implantations devront se faire sur des secteurs déjà artificialisés et bien desservis par les réseaux électriques. Ces installations ne pourront conduire à une réduction des espaces agricoles pérennes.

Le bois

Le développement de la filière bois énergie est concomitant au soutien affirmé du SCoT au développement d'une politique d'agroforesterie et doit s'appuyer 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 soutient également les projets de développement des énergies renouvelables dans le cadre du projet de parc écotechnologique du Carnet. Les sites d'activités peuvent être des secteurs privilégiés d'implantation d'éoliennes.

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, ...)*.

Valorisation des déchets

Les déchets 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 *(cf. 7.4.)*.

6.3. Mettre en place un suivi des émissions de gaz à effet de serre

Pour répondre aux engagements internationaux relatifs à la lutte contre le changement climatique et contre l'effet de serre *(Protocole de Kyoto)* et répondre aux objectifs du Grenelle de l'environnement, les élus du SCoT ont souhaité affirmer leur volonté de mener une politique globale visant à réduire, à terme, et à stabiliser ses émissions de gaz à effet de serre en 2030 au même niveau que 1990 ; cela implique une de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 4%/an sur les 20 prochaines années.

Dans ce cadre, le SCoT du Pays de Retz, souhaite engager un diagnostic «état zéro» des émissions et ainsi identifier les pistes d'actions à mettre en œuvre pour réduire l'impact du territoire.

Dans le même temps, le SCoT incite les communes ou intercommunalités à s'engager dans des démarches Agenda 21 les menant vers une démarche de type plan climat énergie territorial, à l'instar du Plan Climat-Energie Territorial lancé en 2012 par le Pays de Grand-Lieu, Machecoul et Logne.

La mise en place progressive de cette politique visant au suivi des émissions de gaz à effet de serre et la définition d'actions au sein de démarches Agenda 21 et Plan Climat-Energie Territorial permettront d'apporter une réponse au souci de préservation de la qualité de l'air sur le territoire du SCoT.

les orientations **7**

Protéger l'environnement

7.1. La préservation de l'eau

Assurer une gestion et une préservation de l'unité hydraulique

Afin de favoriser la gestion hydraulique sur le territoire du SCoT et répondre à une multiplicité de fonction pour une multiplicité d'usages *(populations permanente et saisonnière, activités économiques, agriculture)*, le SCoT souhaite favoriser la préservation de l'unité hydraulique. Les ouvrages hydrauliques doivent être appréhendés comme un patrimoine vivant, évolutif dans le temps ; leur gestion doit permettre de répondre aux objectifs de transparence migratoire des espèces piscicoles.

Le SCoT incite au renforcement de la politique de gestion concertée des ouvrages hydrauliques notamment au travers de 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.

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. L'appréciation de ces risques et la mise en place de réponses adaptées nécessitera de mener une réflexion avec les services de l'État et l'ensemble des acteurs concernés.

Coordonner les actions en faveur de la préservation de la ressource en eau *(qualité et quantité)*

En compatibilité avec les 3 SAGE prescriptifs sur le territoire et avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne, le SCoT préconise les actions visant à protéger la ressource en eau :

- Améliorer la qualité des rejets dans les milieux récepteurs :
  - en préservant les zones humides,
  - mise aux normes et extensions 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.
- Améliorer la connaissance, notamment par l'inventaire des zones humides dans les PLU, qui participera à l'enrichissement de la trame verte et bleue. Les PLU préciseront les modalités de leur préservation.
- Favoriser les programmes de restauration et d'entretien à l'échelle des bassins versants des cours d'eau et de leurs abords.
- Préserver le fonctionnement des ouvrages hydrauliques permettant d'assurer une bonne circulation et une bonne gestion des niveaux d'eau.
- Gérer la ressource piscicole en assurant la sauvegarde et la libre circulation des espèces au sein de leur milieu.
- Sécuriser l'approvisionnement en eau potable et gérer la rareté de la ressource, assurer la réalimentation des châteaux d'eau en toute période afin notamment de pouvoir répondre à la demande en période estivale.
- Soutenir la pérennité d'une agriculture extensive à proximité des zones à enjeux environnementaux forts.

- Gérer durablement des eaux salées souterraines.
- Préserver la qualité des eaux marines.
- Favoriser le développement équilibré et durable des usages et fonctions des marais.

En complément du dispositif de sécurisation durable de l'approvisionnement en eau du Pays de Retz via la réalisation d'une canalisation sous la Loire, le SCoT soutient la création de réserves foncières, proches des circuits d'eau et des bassins de traitement, afin de permettre la création de réserves en eau.

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

- L'exploitation de certaines d'entre elles nécessite des exhaures importantes qui peuvent être valorisées *(par exemple Saint-Viaud – le gros buisson*).
- Les excavations liées aux carrières *(à la fin de leur exploitation*) peuvent représenter des réservoirs d'eau à expertiser *(par exemple Sainte-Pazanne – La Coche*).

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

Concernant la nappe de Machecoul, le SCoT sera très attaché au respect de la compatibilité entre les usages «eau potable» et les prélèvements pour l'irrigation.

Enfin sur la problématique de la qualité des eaux de baignade, les dispositions du SCoT en faveur d'une agriculture plus respectueuse de l'environnement, et l'amélioration des systèmes d'assainissement doit permettre d'atteindre les objectifs de meilleure qualité des eaux de baignade.

Préserver les zones humides

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

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

Les inventaires de zones humides réalisés dans le cadre des SAGE et des PLU ainsi que les zones humides identifiées, de manière complémentaire, à l'occasion de l'étude d'impact des projets sont transmis pour intégration à l'observatoire du SCoT.

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

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.

Pour répondre à ces objectifs communs sur l'ensemble de son territoire, le SCoT souhaite limiter l'imperméabilisation des sols afin de ne pas saturer les milieux récepteurs en prévoyant les capacités de stockage ou de gestion des ruissellements dans toute opération de construction, d'aménagement urbain, agricole ou de loisirs et favoriser toute technique de gestion et de régulation des eaux pluviales :

- entretien des ruisseaux,

- création de noues et puits d'infiltration,
- végétalisation des espaces collectifs et des toitures,
- récupération des eaux pluviales pour l'ensemble des usages autorisés *(Arrêté du 21 Août 2008 et art. 164 de la loi Grenelle 2*) : arrosage, lavage des véhicules, lavage des sols, alimentation des chasses d'eau, …
- préservation et restauration des haies et boisements qui jouent un rôle important dans la régulation des débits *(cf. chap. 2.3.*),
- préservation des prairies humides et inondables *(cf. chap 7.4.*).

Les schémas de secteurs, lorsqu'ils existent, et les PLU, préciseront, lors de leur élaboration et/ou révision, ces orientations à leur échelle. Ils pourront également déterminer des règles d'urbanisme permettant de limiter l'importance et la continuité des espaces imperméabilisés.

Dans le cadre de l'aménagement de zones d'activités, le SCoT précise dans son volet « favoriser l'aménagement qualitatif des ZAE, et leur accessibilité » *(chap. 4.2.)*, les objectifs de préservation des milieux, notamment au regard du cycle de l'eau.

Le SCoT souhaite par ailleurs améliorer la gestion des eaux usées conformément aux normes en vigueur et en tenir compte pour le développement urbain et économique :

- Étudier les schémas directeurs d'assainissement en cohérence avec les principes de renforcement des centralités existantes et de limitation des hameaux, écarts et villages.
- Rechercher dans les opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain des solutions alternatives de gestion de l'assainissement.
- Prendre en compte l'échelle des bassins versants en mutualisant les stratégies et les moyens des collectivités.
- Inciter à la réutilisation des rejets issus de l'assainissement pour l'arrosage des espaces publics, agricoles, des équipements publics *(terrains en herbe, golf, …*)
- Encourager l'élaboration de Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales à l'échelle communale, intercommunale ou de sous-bassin versant.

De manière plus générale, les démarches de type « approche environnementale de l'urbanisme », « éco-quartier », projets de villages ou projets de hameaux, devront être privilégiées en particulier dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les schémas de secteurs, lorsqu'ils existent, et les PLU préciseront, lors de leur élaboration et/ou révision, les modalités d'organisation et de gestion des eaux usées et eaux pluviales, en lien avec la capacité d'accueil et de développement du territoire *(chap. 1.2.)*.

7.2. Veiller à la préservation des ressources naturelles par une meilleure prise en compte du sol et du sous-sol

Limiter l'artificialisation et la modification de la nature des sols

Le SCoT du Pays de Retz entend maîtriser son développement urbain et s'est engagé dans une démarche globale de limitation de la consommation d'espace avec notamment une réduction de consommation d'espace par l'urbanisation *(chap. 1.2.)*. Les démarches complémentaires visant à définir des espaces agricoles pérennes à 20 ans d'une part et à cartographier les éléments de la Trame Verte et Bleue sont également de nature à concourir à une meilleure prise en compte du sol, du sous-sol et de manière plus globale des ressources naturelles.

Mieux prendre en compte la présence éventuelle de sites et sols pollués

Le SCoT demande aux collectivités une prise en compte optimale des sites et sols potentiellement pollués par une activité existante ou ancienne : ces dernières devront, dans le cadre de leur PLU et lors d'opérations d'aménagement urbain *(notamment renouvellement urbain, reconquête de friches urbaines ou économiques)*, prendre toutes les dispositions pour éviter l'exposition des personnes à un risque de pollution *(adaptation des aménagements et de leur vocation, dépollution, …)*. Le recours aux informations des bases de données BASOL et BASIAS sera systématique et complété en cas de besoin.

Le SCoT, qui souhaite développer l'emploi, entend également être attentif aux risques générés par la présence ou l'implantation d'activités potentiellement à risque pour le sol et le sous-sol.

Promouvoir une exploitation raisonnée des carrières

Le SCoT prend en compte et réaffirme les orientations du schéma départemental des carrières approuvé en juillet 2001 visant à :

- Une utilisation rationnelle et optimale des gisements.
- La définition d'objectifs en matière de transports *(exploitation de gisements de proximité, itinéraires de transports évitant au maximum la traversée des zones urbanisées, raccordement sur les réseaux majeurs de transport)*.
- La réduction des impacts des carrières sur l'environnement et l'agriculture.

Dans ce contexte et compte tenu de l'importance à la fois spatiale et économique des carrières sur le territoire, les projets de création ou d'extension de carrières à l'horizon 2030 sont identifiés par le SCoT, afin d'être pris en compte et exclus des espaces agricoles pérennes *(cf. chap. 2.1.)*. Les éléments de trames verte et bleue identifiés par le SCoT devront être préservés. À défaut, les éventuels projets de carrière veilleront, dans leurs études d'impact, à justifier les moyens de préservation du fonctionnement écologique.

Dans le même temps, le SCoT rappelle la nécessité de préserver la possibilité de production des granulats à proximité des besoins et souhaite que les collectivités puissent préserver les gisements et capacités d'extraction du territoire sur le long terme. Ainsi, compte tenu de l'importance à la fois spatiale et économique des carrières sur le territoire, les projets d'extension de carrières à l'horizon 2030 ont été identifiés et exclus des espaces agricoles pérennes. À l'occasion des évaluations du SCoT tous les 6 ans, les espaces agri-

coles pérennes concernés par les projets d'implantation de carrières qui auraient émergé pourraient être identifiés, afin d'afficher le plus en amont possible les espaces agricoles dont la pérennité ne sera pas garantie au-delà de l'échéance du SCoT *(2033)*.

L'implantation de plates-formes de transit de matériaux en lien avec les sites des carrières et à proximité des zones de grande consommation, afin de minimiser la demande en transport devra se faire en concertation avec le Syndicat mixte du SCoT. Cette dimension sera intégrée à la stratégie logistique dont le SCoT souhaite se doter.

Favoriser des projets partagés de réaménagement des carrières

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

Les schémas de secteurs lorsqu'ils existent, et les PLU pourront, lors de leur élaboration et/ou révision, préciser ces dispositions à leur échelle. Ils pourront en particulier indiquer la destination future et les conditions de réaménagement de la carrière après cessation de son activité.

7.3. La valorisation des paysages naturels et urbains

Protéger et valoriser les grands paysages et sites emblématiques

L'Estuaire de la Loire, le marais Breton, les marais de l'Acheneau et du tenu, de Haute Perche ou du Boivre, les vallées de la Logne, l'Ognon et de la Boulogne *(+…)*, les abords du lac de Grand-Lieu, les forêts de Chéméré, Machecoul, Touffou et Touvois, les plages, dunes et falaises de la Côte de Jade, Baie de Bourgneuf sont des espaces naturels dont le rôle paysager à l'échelle du SCoT est majeur.

Cette valeur paysagère et ces continuités intercommunales doivent être prises en compte dans l'élaboration des stratégies de développement et d'aménagement des communes concernées.

Les documents d'urbanisme doivent, lors de leur élaboration et/ou révision, identifier à leur échelle et valoriser les vues immédiates et lointaines existantes sur les grands paysages naturels et urbains, en association avec les communes voisines concernées.

Les aménagements prévus ne peuvent être envisagés qu'en cohérence avec cet objectif de préservation des grandes lignes de force de ces entités paysagères identifiées dans l'État initial de l'environnement.

Identifier et protéger les paysages quotidiens

Le paysage du Pays de Retz est également constitué par les paysages urbains et/ou naturels du quotidien.

Ces espaces peuvent :

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

Ces différents éléments doivent être intégrés, en fonction des particularismes locaux, dans les réflexions et les stratégies de développement de chacune des intercommunalités et communes du SCoT.

Le SCoT prend notamment en compte les inventaires de patrimoine hydraulique, d'architecture industrielle, balnéaire, portuaire, du XXème siècle, parcs et jardins remarquables, établis par la DRAC des Pays de Loire. Lors de leur élaboration et/ou révision, les PLU veilleront à définir les possibilités d'intervention *(aménagement, réhabilitation, extension…)* respectant et valorisant ce patrimoine.

Stopper l'urbanisation linéaire le long des axes routiers

Afin de stopper l'urbanisation linéaire le long des axes routiers, le SCoT localise des coupures vertes complémentaires des coupures d'urbanisation de la loi Littoral sur l'ensemble du réseau d'équilibre et son maillage complémentaire définis au chapitre 5.1. Elles sont destinées à préserver les paysages et la pérennité des activités nécessaires à leur gestion en priorité l'agriculture. L'extension et la

réhabilitation des constructions existantes sont permises. Les nouvelles constructions ne peuvent être liées qu'aux besoins de pérenniser les activités nécessaires à leur gestion, en priorité l'agriculture. Ces coupures sont précisées et/ou complétées par les schémas de secteurs quand ils existent, et les PLU lors de leur élaboration et/ou révision *(cf. carte p 93)*.

En complément des coupures vertes localisées par le SCoT, l'aménagement des infrastructures de transport *(routières et ferroviaires)* et de leurs abords immédiats doit porter une attention particulière :

- à la préservation des vues sur les paysages et sites naturels et urbains emblématiques et quotidiens,
- à la limitation, au strict nécessaire, des séquences fermées *(merlons, ...)* destinées à la protection des habitations contre les nuisances sonores.

L'aménagement des infrastructures veillera à respecter le principe de distinction des perceptions paysagères entre paysages urbains *(y compris villages et hameaux)* et paysages naturels. La transition doit clairement faire apparaître la limite entre espaces urbains et naturels, tant des points de vue paysager *(végétalisation, signalétique…)*, que des pratiques *(vitesse, stationnement, intersections et trame viaire, marche et vélo…)*, en lien avec le plan de modération des vitesses lorsqu'il existe.

Valoriser le patrimoine urbain et bâti

Le développement du Pays de Retz doit s'inscrire dans son histoire ce qui nécessite de préserver les éléments remarquables, témoignages des époques de constitution du tissu urbain, et de s'appuyer sur ce patrimoine pour concevoir le développement du territoire.

La prise en compte du patrimoine doit également permettre de favoriser la création et l'innovation architecturale et urbaine, patrimoine de demain.

Ainsi, le SCoT distingue plusieurs types d'éléments constitutifs du patrimoine urbain et bâti :

- Le patrimoine archéologique, témoignage de l'évolution de l'occupation humaine.
- Des ensembles urbains et édifices remarquables identifiés et protégés *(Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine [ex ZPPAUP], monuments historiques, sites classés et inscrits…)*.
- Des paysages urbains, séquences urbaines spécifiques à protéger *(architecture balnéaire, traversée de village, label « Patrimoine du XXème siècle », parcs et jardins remarquables...)*.
- Des éléments du patrimoine rural et urbain quotidien : éléments ponctuels ou pittoresques *(maisons, porches, puits, croix, calvaires, moulins...)*.
- Des éléments du patrimoine industriel, portuaire, hydraulique, maritime, lacustre et estuarien *(cales, pêcheries, écluses…)*.
- Des éléments du Mur de l'Atlantique.

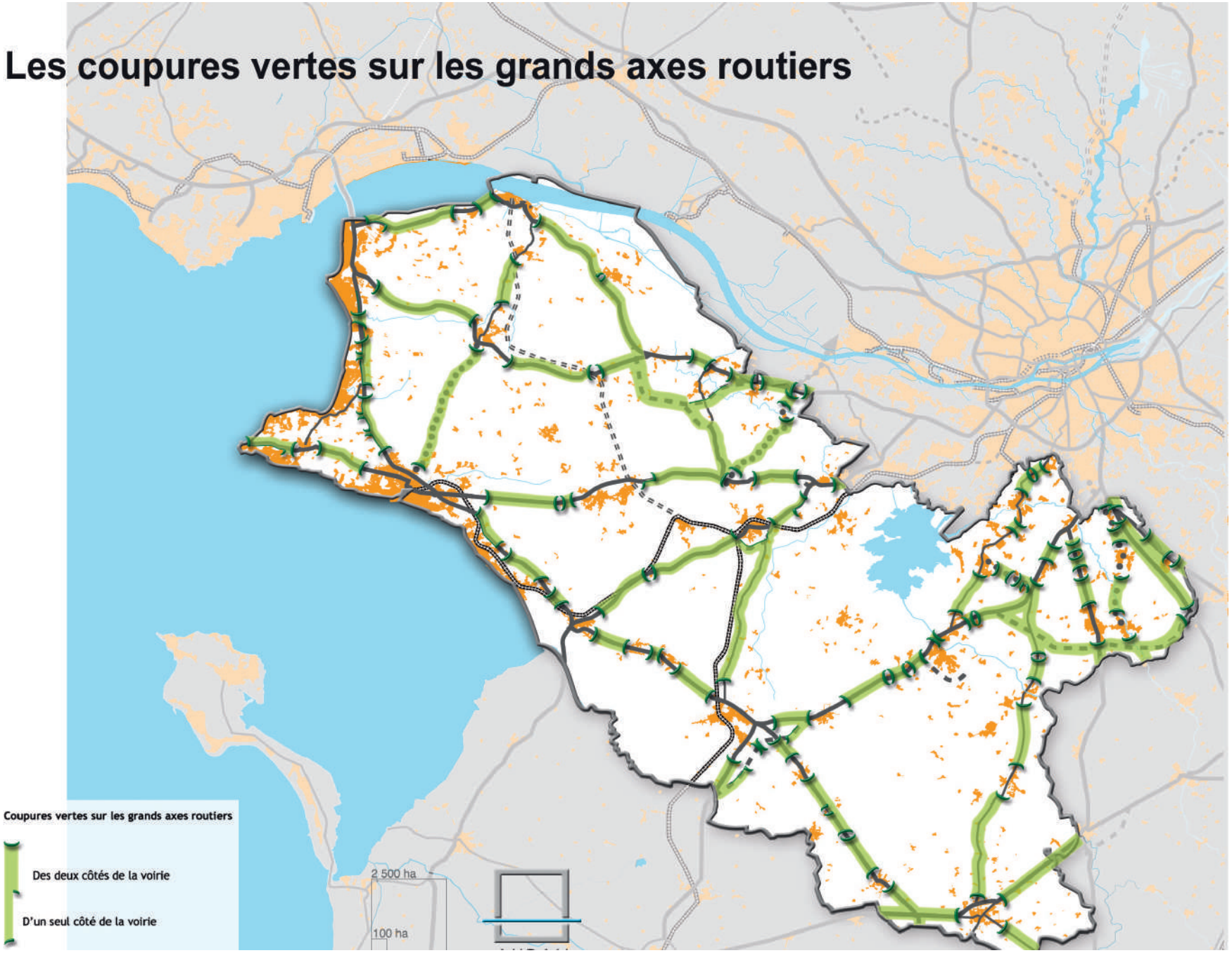
Les documents d'urbanisme doivent, dans le respect des recommandations et/ou prescriptions architecturales, urbaines et paysagères intégrées le cas échéant au PLU *(cf. chap. 1.2)* :

- Prendre en compte les recensements du patrimoine archéologique dans le respect de la loi.
- Garantir la conservation des édifices et ensembles urbains remarquables. À ce titre, les PLU peuvent étudier, en concertation avec l'Architecte de bâtiments de France, la modification des périmètres de protection des Monuments historiques afin de les adapter à la réalité de leur contexte.
- Identifier les paysages urbains et séquences urbaines à protéger et définir les prescriptions adaptées à la préservation de leur unité.
- Recenser et valoriser les éléments ponctuels constituant le patrimoine urbain et rural, maritime, lacustre et estuarien du Pays de Retz.
- Avoir une réflexion sur l'aménagement et la valorisation des entrées de ville *(limiter notamment les affichages publicitaires le long des voies)* afin de renforcer l'attractivité du territoire et véhiculer une image préservée de la qualité de vie.

Ces réflexions pourront trouver une traduction dans les schémas de secteurs et les PLU par l'utilisation de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme *(préservation des éléments du paysage)*, en lien avec les recommandations et/ou prescriptions architecturales, urbaines et paysagères.

Les paysages urbains peuvent structurer leur développement en s'appuyant sur la trame verte et bleue. Les continuités plantées, les espaces végétalisés, dont les toitures, sont recommandés.

Les coupures vertes sur les grands axes routiers



7.4. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature

La prévention des risques naturels prévisibles

1. Le risque submersion

La submersion constitue un risque avéré dans le Pays de Retz. Les services de l'État ont établi des zones de vigilance de deux types :

- Les zones où l'altimétrie du terrain naturel est comprise entre 0 et 5 m IGN 69.
- Les zones situées dans la bande de 100 m à l'arrière d'un ouvrage de protection.

Deux plans de prévention des risques littoraux *(PPRL)* seront élaborés sur le périmètre du SCoT *(Baie de Bourgneuf et Côte de Jade)*, ainsi que des plans de submersion rapide. Un programme d'actions de prévention des inondations *(PAPI)* est en cours d'élaboration et concerne les communes de Bourgneuf-en-Retz et Les Moutiers-en-Retz.

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 PPR littoraux ainsi que des zones inondables et des secteurs d'enjeux identifiés par l'État.

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

2. Le risque inondation par débordement de cours d'eau

Deux atlas des zones inondables réalisés en Loire-Atlantique concernent le territoire du SCoT : celui des zones inondables des cours d'eau côtiers et celui du bassin versant du lac de Grand-Lieu. Ce ne sont pas des documents opposables mais ils permettent d'orienter les réflexions relatives à l'aménagement du territoire.

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

- de préserver, en lien avec les orientations du chapitre 2.2., les zones humides, les cours d'eau et leurs champs d'expansion des crues, les haies, ..., éléments jouant un rôle dans le stockage des eaux de ruissellement et dans la régulation,
- de favoriser toute technique de gestion des eaux pluviales,
- dans les zones d'aléa fort, de ne pas augmenter la vulnérabilité,
- pour certains cas complexes, définis en lien avec les services de l'État, de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des secteurs soumis au risque inondation à une étude plus poussée *(par exemple, étude de qualification des aléas en fonction des hauteurs et des vitesses d'eau)*.

Sur le secteur particulier que constitue l'exutoire du Boivre, il s'agit également de permettre un aménagement afin d'assurer la préservation des zones humides et champs d'expansion des crues du Boivre, de faciliter l'évacuation des eaux même en cas de surcote marine, tout en assurant la préservation et la pérennité du cordon dunaire à long terme.

Prévenir les autres risques naturels

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

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

Les communes prendront en compte le nouveau zonage sismique qui impose, depuis le 1er mai 2011, de nouvelles règles de construction parasismique pour les constructions neuves et certains travaux d'extension, tout le territoire du SCoT étant concerné par un aléa sismique modéré.

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

Risques technologiques

Le territoire du Pays de Retz, n'est pas un territoire fortement marqué par les entreprises à hauts risques *(seulement 2 entreprises classées SEVESO seuil Bas à Paimbœuf et Saint-Viaud)*.

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 cumulés» peuvent présenter un risque global significatif.
- La présence, dans le tissu urbain, existant, d'implantations industrielles historiques.

Nuisances sonores

Éviter l'implantation de nouveaux secteurs d'habitat aux abords des zones d'activités sources de nuisances *(odeurs, bruit, ...)* et aux abords des voies bruyantes ou à défaut, préconiser des traitements phoniques adaptés. En particulier, les travaux limitant l'impact sonore de la route bleue, en lien avec les prescriptions du chapitre 7.3, devront être poursuivis.

L'aménagement des zones d'activités en continuité des zones d'habitat devra prendre en compte et traiter les nuisances éventuelles, soit en maintenant des espaces verts intermédiaires, ou en implantant des activités non nuisantes comme «zones tampons», etc.

Le SCoT prend également acte du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Nantes-Atlantique dont doivent tenir compte les schémas de secteur et PLU concernés *(Pont-Saint-Martin, La Chevrolière, Saint-Philbert-de-Grand-Lieu)*.

Gestion des déchets

Le SCoT veut inciter à la poursuite de la réflexion sur la gestion des déchets dans le cadre de l'aménagement des futurs quartiers d'habitat notamment afin de faciliter la collecte de ces déchets, et en intégrant, quand c'est nécessaire, la dimension saisonnière des besoins.

Ces préconisations pourront être reprises dans les orientations d'aménagement et de programmation des PLU.

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

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

et Bleue *(notamment des réservoirs de biodiversité, des zones humides*) et ne pas entraver les corridors écologiques nécessaires au déplacement des espèces,
- en dehors des zones «à risque», notamment des zones inondables, et à une distance suffisante des zones de captages pour l'alimentation en eau potable.

Les stratégies intercommunales de gestion et valorisation des déchets préciseront ces dispositions, ainsi que les moyens de limiter les impacts liés au transport de déchets.

La valorisation des déchets à des fins de production énergétique est encouragée par le SCoT *(cf. chap. 6.2.)*.

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

Le SCoT encourage l'utilisation de matériaux issus du recyclage des déchets inertes et la réutilisation des matériaux de déconstruction, l'objectif étant de limiter les extractions et dépôts de matériaux en privilégiant le recyclage des matériaux inertes *(réglementairement, 70% des déchets devront à terme être réutilisés)*. Les schémas de secteurs, lorsqu'ils existent, et les PLU pourront, lors de leur élaboration et/ou prescription, localiser les sites de stockage et/ou de valorisation des matériaux, en particulier ceux liés à la déconstruction.

Les PLU concernés par la présence d'entreprises du BTP se référeront utilement au plan départemental d'élimination des déchets du BTP.

Afin de préserver l'espace agricole pérenne, les projets de création ou d'extension d'activités liées au recyclage des matériaux, privilégient les sites délaissés ou en friche.

les orientations 8

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

8.1. L'observatoire du SCoT

Le SCoT est un document pérenne.

Il se fixe des objectifs évalués régulièrement, au moins tous les six ans conformément à la loi.

L'observatoire du SCoT est l'outil dont se dote le SCoT afin de procéder à cette évaluation, avec l'assistance de l'AURAN.

L'observatoire du SCoT identifie les indicateurs nécessaires à cette évaluation, conformément à la liste définie dans l'évaluation environnementale et l'évaluation de la capacité d'accueil et de développement.

Le SCoT engage les études relevant de l'intérêt du territoire concerné, en lien avec les communes et intercommunalités.

Il encourage les initiatives et promeut le partage d'expériences.

Il veille à la coordination des politiques intercommunales et communales, sur la base de leur compatibilité avec les objectifs qu'il a définis.

Il est animé par une ingénierie qui prépare les éléments nécessaires aux décisions des élus, avec l'assistance de l'AURAN.

Il favorise l'association des habitants, acteurs, associations, institutions du territoire, aux réflexions et mises en œuvre des projets qui relèvent de ses attributions.

Il organise régulièrement des échanges avec les acteurs concernés, et diffuse les résultats des évaluations réalisées dans le cadre de l'observatoire du SCoT.

Il propose les évolutions nécessaires à l'adaptation des ses orientations et objectifs, et y associe les habitants et acteurs concernés.

Le SCoT assiste, à leur demande, les communes et intercommunalités dans l'élaboration de leurs politiques publiques, et met à disposition les données nécessaires issues de l'observatoire du SCoT.

8.2. Le dialogue avec les territoires voisins

Le SCoT promeut et favorise le dialogue avec les territoires voisins.

Il encourage le partage d'expériences et l'innovation au niveau local et national.

Il participe aux démarches visant à promouvoir les réflexions interSCoT, avec l'assistance de l'AURAN.

Le SCoT souhaite en particulier engager des réflexions partagées sur :

- la promotion d'une mobilité durable, pour les hommes et les marchandises,
- l'équilibre social de l'habitat,
- l'équilibre du développement économique, et commercial,
- le développement équilibré du tourisme et de l'hébergement touristique,
- l'amélioration de l'accessibilité en très haut débit des territoires,
- la cohérence écologique et la préservation des ressources culturelles, naturelles et agricoles,
- la gestion intégrée des zones côtières,
- la capacité d'accueil et de développement,
- …

Le SCoT engagera notamment les études suivantes à son échelle :

- schéma logistique *(cf. chap. 5.5.)*,
- stratégie économique *(cf. chap. 4.1.)*,
- état zéro émission des gaz à effet de serre *(cf. chap. 6.3.)*,
- volet mer du SCoT *(cf. chap. 1.4.)*,
- ...

Le SCoT souhaite être associé aux réflexions en cours relatives au projet de Réserve Naturelle Nationale de l'estuaire de la Loire initié par l'État, afin que les projets identifiés sur son territoire et portés par ses élus soient pris en compte.

Il souhaite également être partie prenante de l'étude que L'État va engager sur la qualification des besoins en places de port de plaisance à l'échelle du bassin de navigation.

Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Retz

Communauté de communes Sud Estuaire
BP 3014 - 44560 PAIMBŒUF

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

Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise

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

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